

RLPPPL – Commentaires de l'AdCV

| L3PL 10.05.2016 | RL3PL projet | Commentaires de l'AdCV |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| TITRE I BUTS | | |
| <p>Art. 1 Buts</p> <p>¹ La présente loi a pour buts :</p> <p>a. de lutter contre la pénurie de logements en conservant sur le marché des logements loués qui correspondent aux besoins de la population (préservation du parc locatif);</p> <p>b. de promouvoir la construction de nouveaux logements qui correspondent aux besoins de la population (promotion du parc locatif).</p> | <p>Art. 1 – Autorité compétente</p> <p>¹ Le département en charge du logement (ci-après : le département) exerce les compétences que lui attribue la LPPPL par l'intermédiaire de son service en charge du logement (ci-après : le service).</p> | <p>Pas de commentaire</p> |

| L3PL 10.05.2016 | RL3PL projet | Commentaires de l'AdCV |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| TITRE II PRESERVATION DU PARC LOCATIF | | |
| Chapitre I Principes généraux | Chapitre I Préservation du parc locatif | |
| <p>Art. 2 Définition de la pénurie - Champ d'application territorial</p> <p>¹ Il y a pénurie au sens de la loi lorsque le taux global de logements vacants, à l'échelle du district, est durablement inférieur à 1,50 % ; ce taux est déterminé en prenant la moyenne, sur les trois dernières années, du taux de logements vacants établi annuellement par le département en charge de la statistique.</p> <p>² Les dispositions du présent Titre s'appliquent uniquement dans les districts où sévit la pénurie de logements au sens de l'al. 1. Le Conseil d'Etat en arrête la liste et la publie annuellement dans la Feuille des avis officiels.</p> | <p>Art. 2 – Champ d'application territorial</p> <p>¹ Le Conseil d'Etat publie la liste des districts concernés par la pénurie au sens de l'art. 2 LPPPL en principe en janvier de chaque année ; elle vaut pour l'année en cours.</p> <p>² La commune ou le groupe de communes se trouvant dans une même situation en termes de logement qui souhaite faire valoir sa situation particulière pour être inscrite sur la liste prévue à l'art. 2 al. 2 de la LPPPL ou en être retiré, adresse sa requête motivée au Conseil d'Etat.</p> | |

| <p style="text-align: center;">L3PL 10.05.2016</p> | <p style="text-align: center;">RL3PL projet</p> | <p style="text-align: center;">Commentaires de l'AdCV</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>³ <i>Sur proposition dûment motivée de la municipalité, une commune dans laquelle la situation du marché du logement est significativement différente, du point de vue quantitatif et qualitatif, de celle prévalant à l'échelle du district ou très particulière en regard de la situation cantonale, peut demander au Conseil d'Etat soit à être retirée de la liste prévue à l'al. 2, soit à y figurer.</i></p> <p>⁴ <i>Lorsque la pénurie est prononcée, soit lorsque le taux de logements vacants défini à l'al. 1 est inférieur à 1%, les arts. 14 et 21 de la présente loi prévoient des modalités particulières d'application.</i></p> | <p>³ Il indique en particulier quel est le parc de logements vacants à louer et à vendre sur son territoire.</p> <p>⁴ Il donne toute indication permettant d'analyser les besoins de sa population en termes de typologie de logements, notamment la structure de sa population et les types de ménages sur le territoire communal.</p> <p>⁵ Il indique quels sont les besoins de logements d'utilité publique sur son territoire, par catégorie et donne toute indication sur sa planification en termes de constructions de logements, notamment les permis de construire récemment délivrés et les projets en cours.</p> | <p>Alinéa 3. Le pronom « il » doit être précisé. Il devrait être remplacé par « la commune ou le groupe de communes ».</p> <p>Les alinéas 4 et 5 portent sur les indications complémentaires que les communes devront fournir à l'appui de leur requête. Ces alinéas 4 et 5 doivent être supprimés dans la mesure où les communes ne pourront pas fournir les informations requises. En outre, l'exigence de cette documentation alourdira inutilement la procédure administrative.</p> |

| <p style="text-align: center;">L3PL 10.05.2016</p> | <p style="text-align: center;">RL3PL projet</p> | <p style="text-align: center;">Commentaires de l'AdCV</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <p>Art. 3 Logements ou opérations exclus du champ d'application</p> <p>¹ Sont exclus du champ d'application du présent Titre :</p> <p>a. les immeubles d'habitation comprenant jusqu'à deux logements et ceux de trois logements, pour autant que l'un des trois logements ait été occupé en dernier lieu par son propriétaire, un proche parent de celui-ci, un allié ou un partenaire enregistré ;</p> <p>b. les logements occupés en dernier lieu par le propriétaire, un proche parent de celui-ci, un allié ou un partenaire enregistré ;</p> <p>c. les immeubles ou les logements loués dont la valeur à neuf assurance incendie (ECA) est supérieure à CHF 750.- / m³ (à l'indice 117, 100 = 1990) ;</p> <p>d. les logements d'une surface habitable nette intra-muros de 150 m² et plus ;</p> | <p>Art. 3 – Calcul de la valeur à neuf assurance incendie</p> <p>¹ Pour les immeubles à affectation mixte, la valeur à neuf assurance incendie de référence correspond au ratio de la partie logement, y compris les parties communes, caves ou galetas.</p> <p>² L'indice assurance incendie de référence est celui valable au jour où le propriétaire dépose sa demande de démolition, de rénovation, de transformation, de changement d'affectation ou d'aliénation aux autorités compétentes ou accompli l'acte qui, sans exclusion au sens de l'art. 3 al. 1, lettre c LPPPL, serait soumis à cette loi (indice 125 valeur mars 2017, indice 100 = 1990, par exemple).</p> <p>³ Le propriétaire produit les documents justificatifs en particulier la police assurance incendie (ECA) complète, avec le détail des volumes, aux autorités concernées, notamment la commune, le département en charge du logement ou, en cas d'aliénation, le conservateur du registre foncier.</p> <p>⁴ Durant la période de contrôle des loyers instaurée en vertu de l'art. 14 LPPPL sur un immeuble rénové, transformé ou reconstruit après démolition, le propriétaire ne peut pas faire valoir que la valeur de cet immeuble rénové, transformé ou reconstruit serait supérieure à la valeur à neuf assurance incendie de référence pour échapper au contrôle des loyers ; il ne pourra pas non plus se prévaloir de cette disposition pour vendre un appartement loué soumis à un tel contrôle.</p> | <p>Pas de commentaire.</p> |

| <p style="text-align: center;">L3PL 10.05.2016</p> | <p style="text-align: center;">RL3PL projet</p> | <p style="text-align: center;">Commentaires de l'AdCV</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><i>e. l'aliénation d'un logement dans une procédure d'exécution forcée ;</i></p> <p><i>f. l'aliénation "en bloc" à un même acheteur d'un immeuble d'habitation ou de la totalité des lots d'une propriété par étages appartenant à un même propriétaire, lorsque ce transfert est prévu à titre d'investissement et n'a pas pour conséquence de soustraire du parc locatif la majorité des logements concernés.</i></p> | <p>Art. 4 - Calcul de la surface nette</p> <p>¹ La surface nette intra-muros ou SUP [surface utile principale] est calculée selon la norme SIA 416. La surface n'est mesurée qu'à compter d'une hauteur libre de 1,3 m dans les appartements en sous-pente. Le propriétaire produit un jeu de plans à l'échelle 1 : 100, ou tous documents probants, aux autorités compétentes.</p> <p>Art. 5 – Achat en bloc à titre d'investissement</p> <p>¹ L'acheteur qui acquiert un immeuble à titre d'investissement sans soustraire principalement les logements au marché locatif doit attester de ses intentions de maintenir durablement cette vocation locative dans l'acte de vente. Il en produit une copie au registre foncier qui contrôle.</p> | <p>Pas de commentaire</p> <p>Par souci de clarté, cette disposition doit préciser que l'attestation de ces intentions doit figurer dans une clause supplémentaire de l'acte de vente.</p> |
| <p>Art. 4 Logements loués – Définition</p> <p>¹ Les logements loués au sens du présent Titre sont les locaux d'habitation loués en dernier lieu, qu'ils soient occupés ou vacants au moment de la requête d'autorisation.</p> | | |

| L3PL 10.05.2016 | RL3PL projet | Commentaires de l'AdCV |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <p>Art. 5 Principes de l'autorisation</p> <p>¹ Sont soumis à une autorisation du département en charge du logement (ci-après : le département) :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. les travaux de démolition, de rénovation d'importance et de transformation portant sur des logements loués ; b. l'affectation totale ou partielle de logements loués à d'autres fins que l'habitation ; c. l'aliénation de logements loués. | <p>Art. 6 – Principe de l'assujettissement</p> <p>¹ Lorsqu'il existe un doute sur le principe de l'assujettissement à la loi en cas de démolition, de transformation, de rénovation, de changement d'affectation ou d'aliénation, le propriétaire peut demander au département de prendre une décision formelle sur ce point.</p> | <p>Pas de commentaire.</p> |

| L3PL 10.05.2016 | RL3PL projet | Commentaires de l'AdCV |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Chapitre II Procédures d'autorisation | | |
| <p>Art. 6 Dépôt de la requête en cas de travaux ou de changement d'affectation</p> <p>¹ La demande d'autorisation de démolition, de rénovation d'importance, de transformation ou de changement d'affectation est adressée à la commune du lieu de situation de l'immeuble, au moyen du questionnaire établi par le département. La commune la transmet au département par l'intermédiaire de la Centrale des autorisations prévue dans le cadre des dispositions applicables en matière de police des constructions.</p> <p>² Lorsque les travaux ne consistent qu'en la rénovation d'un maximum de deux appartements isolés dans un immeuble locatif, la demande est adressée au département, qui statue en procédure simplifiée.</p> | <p>Art. 7 – Présentation de la demande de démolition, de rénovation ou de transformation</p> <p>¹ La demande est adressée à la commune du lieu de situation de l'immeuble avec au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'état locatif avant et après travaux (avec les surfaces) - Une copie de la police assurance incendie (ECA) complète, avec le détail des volumes - Un rapport technique ou une expertise sur l'état de l'immeuble - Un descriptif des travaux et des coûts - Un jeu de plans au 1 : 100 avec l'état ancien en teinte grise, les parties démolies en teinte jaune et les modifications projetées en teinte rouge. <p>Art. 8 – Présentation de la demande de changement d'affectation</p> <p>La demande est adressée à la commune du lieu de situation de l'immeuble avec au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le ou les baux des logements concernés - Les motifs et le bénéficiaire de la demande - En cas de travaux, le descriptif et le coût de ces derniers et un jeu de plans au 1 : 100, avec l'état ancien en teinte grise, les parties démolies en teinte jaune et les modifications projetées en teinte rouge. | <p>Le fait d'exiger, pour tous travaux de démolition, de rénovation ou de transformation, un rapport technique ou une expertise sur l'état de l'immeuble, de même qu'un jeu de plans au 1:100 est disproportionné et augmentera les coûts de la construction qui se répercuteront fatalement sur les loyers. Partant, l'exigence de ces documents doit être supprimée. Subsidiairement, le jeu de plans ne devrait porter que sur les travaux envisagés.</p> <p>Le troisième tiret relatif au descriptif, coût des travaux et plans doit être supprimé dès lors la LATC exige déjà de telles informations.</p> |

| <p style="text-align: center;">L3PL 10.05.2016</p> | <p style="text-align: center;">RL3PL projet</p> | <p style="text-align: center;">Commentaires de l'AdCV</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>³ <i>Le maître de l'ouvrage ou son mandataire a l'obligation d'informer au préalable et par écrit les locataires et de les consulter lorsqu'il a l'intention d'exécuter des travaux de démolition, transformation ou rénovation d'un bâtiment existant. Il leur expose son projet et les informe de la répercussion probable sur leurs loyers. Il leur impartit un délai de 30 jours au moins pour présenter leurs observations et suggestions.</i></p> | <p>Art. 9 – Présentation de la demande en cas de rénovation de logements isolés</p> <p>La demande de rénovation de logements isolés est adressée au département avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'état locatif de l'immeuble (avec les surfaces) - Le loyer prévu après travaux - Une copie de la police assurance incendie (ECA) complète, avec le détail des volumes - Un rapport sur l'état du logement (photos, etc.) - Un descriptif des travaux et des coûts - En cas de restructuration ou de transformation, un jeu de plans au 1 : 100, avec l'état ancien en teinte grise, les parties démolies en teinte jaune et les modifications projetées en teinte rouge. - | <p>Exiger l'état locatif de l'immeuble (avec les surfaces), un rapport sur l'état du logement et un jeu de plans au 1 :100 est disproportionné et augmentera le coût des travaux. Par ailleurs, les données relatives à l'état locatif de l'immeuble ne sauraient être diffusées à des tiers. Partant, ces exigences doivent être supprimées.</p> <p>En outre, de telles exigences décourageront les propriétaires d'entreprendre des travaux, ce qui contribuera au vieillissement du parc locatif vaudois et menace les emplois dans le secteur de la construction.</p> |

| L3PL 10.05.2016 | RL3PL projet | Commentaires de l'AdCV |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>Art. 10 – information aux locataires</p> <p>¹ Le propriétaire informe les locataires au plus tard quarante jours avant le dépôt du dossier d'enquête sur la nature des travaux envisagés et leur coût, leur calendrier et la répercussion probable qu'il prévoit sur le revenu locatif annuel net des logements de l'immeuble (sans les frais accessoires de chauffage et d'eau chaude). Il leur rappelle le délai de trente jours dont ils disposent pour présenter leurs observations ou suggestions.</p> <p>² Il avise le département des démarches d'information entreprises auprès des locataires et joint à sa demande d'autorisation une copie des informations ou du courrier type adressés à ces derniers ainsi que des réponses reçues de leur part.</p> <p>³ L'information chiffrée du propriétaire relative à la répercussion probable qu'il prévoit sur le revenu locatif annuel net des logements de l'immeuble peut s'exprimer en francs, en francs au m²/an ou en pourcentage.</p> | <p>Une telle exigence ne repose sur aucune base légale, la loi oblige uniquement le propriétaire à consulter les locataires. Ce processus a pour but de permettre, cas échéant, au propriétaire d'affiner son projet. Seul le propriétaire est destinataire des réponses des locataires. Partant, ces réponses n'ont pas à être transmises au département. Cet alinéa doit donc être supprimé.</p> |
| <p>Art. 7 Dépôt de la requête en cas d'aliénation d'un logement loué</p> <p>¹ La demande d'aliénation est adressée à la commune du lieu de situation de l'immeuble au moyen du formulaire établi par le département.</p> | | |

| <p style="text-align: center;">L3PL 10.05.2016</p> | <p style="text-align: center;">RL3PL projet</p> | <p style="text-align: center;">Commentaires de l'AdCV</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <p>Art. 8 Préavis communal - Traitement du dossier</p> <p>¹ Sous réserve de mesures d'instruction particulières, la commune transmet la requête visée aux arts. 6 et 7 au département avec un préavis dûment motivé, dans les trente jours.</p> <p>² La commune donne toute précision utile dans son préavis. Elle indique, dans tous les cas, si les logements loués concernés correspondent quantitativement et qualitativement à un besoin de sa population.</p> <p>³ Les critères permettant de définir les logements répondant aux besoins de la population sont notamment les niveaux de leurs loyers, leurs surfaces, leurs nombres de pièces et leurs standards constructifs.</p> <p>⁴ Sous réserve de mesures d'instruction particulières, le département statue dans les vingt jours dès réception du préavis communal.</p> | <p>Art. 11 – Préavis communal</p> <p>¹ La commune motive son préavis lorsque la requête obéit à un motif d'intérêt général.</p> <p>² La commune requiert du propriétaire ou son mandataire tout complément d'information qu'elle juge utile à l'établissement de son préavis.</p> | <p>Pas de commentaire.</p> |

| <p style="text-align: center;">L3PL 10.05.2016</p> | <p style="text-align: center;">RL3PL projet</p> | <p style="text-align: center;">Commentaires de l'AdCV</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Art. 9 Mesures d'instruction – Expertise technique</p> <p>¹ <i>La commune prend toute mesure d'instruction lui permettant d'émettre le préavis requis à l'art. 8, en collaboration avec le département, si elle le souhaite.</i></p> <p>² <i>La commune ou le département peuvent consulter le propriétaire, les locataires ou leurs représentants.</i></p> <p>³ <i>Le département décide si une inspection locale ou une expertise technique plus complète se justifie. Dans l'affirmative, il en avise la commune qui peut y participer.</i></p> <p>⁴ <i>L'expertise technique est effectuée selon une méthode dont les principes sont publiés par le département.</i></p> | <p>Art. 12 – Inspection locale</p> <p>¹ Lorsqu'il souhaite procéder à une inspection locale, le département communique par écrit sa date au propriétaire. Il joint à sa correspondance un avis destiné aux locataires, charge au propriétaire de l'afficher dès réception dans l'immeuble, à l'endroit adapté à cet effet (panneau d'affichage, entrée, etc.).</p> <p>² Les locataires ou leur représentant peuvent se faire entendre à l'occasion de l'inspection locale.</p> <p>Art. 13 – Expertise technique</p> <p>¹ Lorsqu'il procède à une expertise technique, le département applique en principe la méthode MERIP ("Méthode de diagnostic sommaire d'évaluation des dégradations et estimation du coût de remise en état des immeubles") ou une méthode dont les principes sont analogues.</p> | <p style="color: #0070c0;">Cette disposition doit être complétée en ce sens que « Les locataires, les propriétaires ou leurs représentants peuvent se faire entendre à l'occasion de l'inspection locale ».</p> <p style="color: #0070c0;">Pas de commentaire.</p> |

| <p style="text-align: center;">L3PL 10.05.2016</p> | <p style="text-align: center;">RL3PL projet</p> | <p style="text-align: center;">Commentaires de l'AdCV</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <p>Chapitre III Travaux et changements d'affectation de logements loués</p> | | |
| <p>Art. 10 Rénovation et transformation</p> <p>¹ <i>La rénovation au sens du présent Titre consiste en tous travaux générant une plus-value pour l'immeuble ou le logement loué concerné sans en modifier la distribution, mais en améliorant son confort. Les travaux de pur entretien ne sont pas inclus dans cette notion.</i></p> <p>² <i>La transformation au sens du présent Titre consiste en tous travaux ayant pour conséquence de modifier l'architecture, la surface, le volume, la distribution de tout ou partie d'un immeuble ou d'un logement loué ou d'y aménager de nouvelles installations techniques (chauffage, ascenseur, etc.).</i></p> | | |

| L3PL 10.05.2016 | RL3PL projet | Commentaires de l'AdCV |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <p>Art. 11 Requête de dispense d'autorisation en cas de rénovation de peu d'importance</p> <p>¹ Sur requête, les travaux de rénovation n'impliquant pas de restructuration, d'une part, et dont le coût est inférieur à 20 % de la valeur à neuf assurance incendie (ECA) indexée de l'immeuble, d'autre part, peuvent faire l'objet d'une dispense d'autorisation.</p> <p>² Si les travaux ne concernent qu'une partie de l'immeuble, la valeur de référence est ramenée, par ratio, aux seuls logements concernés.</p> <p>³ Si le décompte final des travaux excède le pourcentage défini à l'al. 1, le propriétaire en informe le département et lui communique les loyers prévus après travaux. Ces derniers feront l'objet d'un contrôle au sens de l'art. 14.</p> <p>⁴ Lorsque, sur une période maximale de dix ans dès l'exécution de la première étape de travaux, le montant cumulé des travaux effectués par étapes est supérieur au pourcentage défini à l'al. 1, une requête au sens de l'art. 6 doit être présentée.</p> | <p>Art. 14 – Exécution de travaux partiels</p> <p>¹ Lorsque les travaux ne concernent qu'une partie de l'immeuble, le volume à prendre en considération pour le calcul de la valeur à neuf assurance incendie de référence est déterminé par la surface nette de la partie concernée multipliée par le rapport entre le volume du bâtiment et la surface totale nette habitable.</p> <p>² Pour les immeubles à affectation mixte, cette valeur correspond au ratio de la partie logement, y compris les parties communes, caves ou galetas.</p> | <p>Pas de commentaire.</p> |

| L3PL 10.05.2016 | RL3PL projet | Commentaires de l'AdCV |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Art. 12 Changements d'affectation</p> <p>¹ <i>Le changement d'affectation au sens du présent Titre consiste en une modification, même en l'absence de travaux, ayant pour effet de remplacer des logements loués par des locaux destinés à un autre usage que l'habitation.</i></p> <p>² <i>Lorsqu'un logement a été créé dans des locaux qui n'étaient précédemment pas voués à l'habitation, il peut changer d'affectation sans être soumis à autorisation, à condition que ce changement intervienne dans les dix ans suivant sa création.</i></p> | <p>Art. 15 – Changement d'affectation</p> <p>¹ Un logement ou une partie de logement fait l'objet d'un changement d'affectation lorsqu'il est soustrait du marché de la location d'habitation ordinaire.</p> <p>² Constitue notamment un tel changement la soustraction totale ou partielle de logements au parc standard de la location par le biais d'une location ou sous-location para-hôtelière, une location meublée avec services ou une location durable à des fins touristiques.</p> <p>Art. 16 – Affectation temporaire en logement – rôle des communes</p> <p>¹ En tant qu'autorité compétente pour délivrer les permis de construire, d'habiter ou d'utiliser, la commune du lieu de situation de l'immeuble est responsable de l'application de l'art.12 al. 2 LPPPL.</p> <p>² Le propriétaire a l'obligation d'annoncer à la commune tout nouveau changement d'affectation, avec ou sans travaux, les procédures liées à la législation sur l'aménagement du territoire et les constructions étant réservées.</p> | <p>Pas de commentaire.</p> <p>Cette disposition devrait être modifiée en ce sens que « le propriétaire a l'obligation d'annoncer à la commune tout nouveau changement d'affectation dont il aurait connaissance, avec ou sans travaux, les procédures liées à la législation sur l'aménagement du territoire et les constructions étant réservées ».</p> |

| L3PL 10.05.2016 | RL3PL projet | Commentaires de l'AdCV |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Art. 13 Motifs d'autorisation</p> <p>¹ L'autorisation est accordée :</p> <p>a. lorsque les logements loués concernés n'entrent pas dans une catégorie à pénurie ;</p> <p>b. lorsque les travaux ou le changement d'affectation apparaissent indispensables pour des motifs de sécurité, de salubrité ou d'intérêt général ;</p> <p>c. lorsque les travaux permettent de favoriser les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergies renouvelables, notamment dans les cas prévus dans la loi sur l'énergie. Le département tient compte dans son analyse des baisses prévisibles des charges qu'entraînera l'amélioration du bilan énergétique du bâtiment.</p> | <p>Art. 17 – Motivation de la requête – justificatifs techniques</p> <p>¹ Le propriétaire apporte toute précision sur les motifs de sécurité, de salubrité ou d'intérêt général justifiant la délivrance d'une autorisation (constat de dégâts, injonction de mise en conformité, etc.). Il apporte notamment toute précision sur la notion d'intérêt général, par exemple en termes d'accroissement de l'offre de logement, d'adaptation de l'immeuble aux personnes à mobilité réduite ou d'utilité publique de l'affectation requise.</p> <p>² Lorsqu'il entend procéder à des travaux permettant de favoriser les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergies renouvelables, le propriétaire joint à sa demande le bilan thermique de l'immeuble ou produit une copie du certificat énergétique du bâtiment. Il donne toute précision utile sur les options techniques prévues.</p> | <p>Nous proposons de supprimer le « notamment » dans l'al 1. Cela pourrait prêter à interprétation.</p> <p>La deuxième phrase de cet article précise la notion d'intérêt général dans le cadre des travaux soumis à autorisation. Suite à la votation du 12 février 2017, nous prenons acte que les spécificités techniques ont été biffées comme motif d'autorisation. Dans le cadre de la campagne sur la LPPPL, les partisans de la loi ont souligné que la LPPPL ne modifierait pas les octrois des autorisations pour les travaux si des circonstances techniques l'exigeaient au nom de l'intérêt général. D'ailleurs, le Conseil d'Etat, dans la brochure de votation (p. 11), relève que « la LPPPL autorise les transformations et rénovations dans l'intérêt de tous (pose d'ascenseur, accès aux personnes handicapées) et simplifie les procédures. Il ne s'agit donc pas de réintroduire, dans le règlement, un motif exclu par la loi, mais de permettre les travaux commandés par des circonstances techniques qui sont d'intérêt général.</p> <p>Par conséquent, si l'intérêt général le justifie, les travaux nécessités par des circonstances techniques doivent pouvoir être autorisés. Cette disposition doit ainsi être modifiée en ce sens que « [...] Il apporte toute précision sur la</p> |

| <p style="text-align: center;">L3PL 10.05.2016</p> | <p style="text-align: center;">RL3PL projet</p> | <p style="text-align: center;">Commentaires de l'AdCV</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>² Dans les cas visés sous lettres b) et c) ci-dessus, l'autorisation n'est accordée que pour autant que l'investissement consenti reste proportionné par rapport aux avantages attendus et que les travaux n'aient pas pour objectif de soustraire les logements en cause des catégories répondant aux besoins de la population.</p> | | <p>notion d'intérêt général, par exemple en termes d'accroissement de l'offre de logement, d'adaptation de l'immeuble aux personnes à mobilité réduite, de spécificités techniques ou d'utilité publique de l'affectation requise.</p> |
| <p>Art. 14 Conditions</p> <p>¹ Hormis les travaux d'assainissement énergétique, le département peut limiter la répercussion des coûts des travaux de démolitions, de transformation ou de rénovation sur le revenu locatif.</p> <p>² Il peut assortir l'autorisation d'une mesure de contrôle du revenu locatif d'une durée maximale de cinq ans à compter de la mise en location des logements qui compensent ceux démolis, transformés, rénovés ou affectés à d'autres fins que l'habitation.</p> <p>³ En cas de pénurie prononcée au sens de l'art. 2 al. 4, la durée du contrôle peut porter sur une durée maximale de dix ans.</p> | <p>Art. 18 – Répercussion des travaux sur les loyers – conditions particulières</p> <p>¹ Les travaux d'assainissement énergétique ou favorisant l'utilisation d'énergies renouvelables (apport de matériaux d'isolation, pose de panneaux solaires ou de panneaux photovoltaïques, pose de pompes à chaleur, par exemple) sont répercutés à 100%, au taux technique appliqué par le département.</p> <p>² Le solde des travaux est répercuté selon un pourcentage résultant de l'application de la méthode de la valeur objective. Cette méthode tient compte notamment de la valeur à neuf assurance incendie de l'immeuble, de sa situation, de son environnement et de sa vétusté. Elle tient compte aussi du niveau de l'état locatif pratiqué avant travaux.</p> <p>³ Le département peut limiter la répercussion des coûts de l'opération sur le revenu locatif net de l'immeuble. Ce sera le cas, notamment, lorsqu'un immeuble aura été acquis à un prix manifestement surfait ou que les loyers avant travaux sont excessifs en regard de la valeur objective de l'immeuble.</p> | <p>L'article 14 alinéa 1 LPPPL précise que les travaux d'assainissement énergétique peuvent être intégralement répercutés sur le revenu locatif. Autrement dit, la loi ne fait pas de distinction, dans le cadre des travaux d'assainissement énergétique, entre le remplacement d'un élément existant et l'installation d'un nouvel élément. Aussi, le règlement ne doit pas procéder à une telle distinction. Il faut inciter les propriétaires à assainir énergétiquement leurs immeubles. Par conséquent, les travaux consistant à un remplacement d'un élément existant et à une installation d'un nouvel élément doivent pouvoir être répercutés à 100 %. L'alinéa 2 de l'article 18 RLPPPL doit donc être supprimé.</p> <p>En outre, la deuxième phrase de l'article 18 alinéa 3 RLPPPL doit être supprimée dès lors qu'elle insère des notions qui ne sont pas juridiquement déterminées telles qu'un prix</p> |

| L3PL 10.05.2016 | RL3PL projet | Commentaires de l'AdCV |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>⁴ Il peut soumettre à autorisation la vente de l'immeuble jusqu'à l'exécution des travaux et requérir la production du décompte final des travaux.</p> <p>⁵ Il peut soumettre l'octroi de l'autorisation d'un changement d'affectation à la condition que les locaux soient réaffectés à l'habitation dès que les motifs ayant conduit à l'autorisation n'existent plus.</p> | <p>Art. 19 – Modification du projet et imprévus en cours d'exécution</p> <p>¹ Toute modification apportée à un projet agréé par le département, tout imprévu rencontré en cours de travaux, susceptible de modifier sensiblement les coûts de construction, doit être approuvé par le département avant exécution. Les interventions urgentes sont réservées; leur réalisation sera communiquée au département immédiatement.</p> <p>² Seules les modifications de projet approuvées par le département et les interventions urgentes et justifiées qui lui ont été annoncées à temps seront admises comme surcoûts dans le cadre de l'examen du décompte final et de la répercussion admissible des travaux sur l'état locatif.</p> <p>Art. 20 – Conditions en matière de changement d'affectation</p> <p>¹ L'autorisation de changement d'affectation peut être limitée à un bénéficiaire précis, pour ses besoins propres et exclusifs.</p> <p>² Si le bénéficiaire n'a plus besoin des locaux, le propriétaire en informe le département et réaffecte immédiatement les locaux à leur vocation initiale de logement loué. L'appartement ainsi remis sur le marché fait l'objet d'un contrôle de son loyer conformément à l'art. 14 LPPPL.</p> | <p>manifestement surfait, des loyers excessifs. La première phrase est suffisante ; il y a lieu de laisser le département apprécier la situation.</p> <p>L'alinéa 1 de cette disposition prévoit notamment que tout imprévu rencontré en cours de travaux doit être approuvé par le département avant exécution. Une telle exigence est disproportionnée et rallonge inutilement les procédures. Partant elle devrait être supprimée.</p> <p>En outre, afin d'améliorer la sécurité juridique, l'article 19 alinéa 2 RLPPPL devrait préciser que les modifications approuvées par le département doivent faire l'objet d'une décision rendue dans un délai de dix jours</p> <p>Pas de commentaire.</p> |

| <p style="text-align: center;">L3PL 10.05.2016</p> | <p style="text-align: center;">RL3PL projet</p> | <p style="text-align: center;">Commentaires de l'AdCV</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Art. 15 Validité de l'autorisation - Mentions au registre foncier</p> <p>¹ L'autorisation délivrée sous conditions reste valable tant que les conditions fixées sont respectées.</p> <p>² Lorsque le département accorde l'autorisation sollicitée aux conditions fixées à l'art. 14, celles-ci font l'objet d'une mention au registre foncier ; ces conditions sont opposables à tout acquéreur de l'immeuble.</p> <p>³ La mention est radiée lorsque les logements concernés ne figurent plus dans des catégories à pénurie au sens de l'art. 2.</p> | <p>Art. 21 – Vente de l'immeuble durant la période de contrôle</p> <p>¹ La vente de l'immeuble en cours de travaux ou durant la période de contrôle instaurée par le département ne peut être admise que pour autant que l'acquéreur reprenne expressément les obligations du vendeur découlant de l'application de la loi. L'acquéreur atteste en particulier avoir parfaite connaissance des conditions fixées par le département.</p> | <p>Par souci de clarté, cette disposition doit prévoir que cette attestation doit figurer dans une clause supplémentaire de l'acte de vente.</p> |
| <p>Art. 16 Motifs de refus</p> <p>¹ Si aucun des motifs fixés à l'art. 13 n'est réalisé, l'autorisation est refusée.</p> | | |

| <p style="text-align: center;">L3PL 10.05.2016</p> | <p style="text-align: center;">RL3PL projet</p> | <p style="text-align: center;">Commentaires de l'AdCV</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <p>Art. 17 Défaut d'entretien</p> <p>¹ Lorsque le propriétaire, intentionnellement ou par négligence grave, laisse l'immeuble se dégrader à un point tel que son utilisation risque d'en devenir impossible, la commune peut lui ordonner de faire exécuter à ses frais les travaux indispensables.</p> <p>² Lorsque le mauvais état de l'immeuble est dû à un défaut d'entretien intentionnel ou résultant de négligence grave, l'autorisation, selon la nature de la requête, sera soit refusée, soit accordée aux conditions prévues à l'art. 14.</p> | | |
| <p>Art. 18 Recours</p> <p>¹ Le recours contre les décisions prises en application du présent Chapitre s'exerce conformément à la loi sur la procédure administrative.</p> | | |

| L3PL 10.05.2016 | RL3PL projet | Commentaires de l'AdCV |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Chapitre IV Aliénation de logements loués | | |
| Art. 19 Aliénation ¹ L'aliénation au sens du présent Titre consiste en tout transfert de propriété, à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit, portant sur un logement loué au sens de l'art. 4. | | |
| Art. 20 Motifs d'autorisation ¹ L'autorisation est accordée lorsque le logement concerné : <ul style="list-style-type: none"> a. n'entre pas dans une catégorie à pénurie ou ; b. est soumis au régime de la propriété par étages ou à une forme de propriété analogue (propriété par actions, par exemple) dès la construction de l'immeuble ou a été inscrit comme tel au registre foncier avant le 7 octobre 1989 ou ; | Art. 22 – Examen des motifs d'autorisation ¹ Si l'immeuble n'est pas grevé d'une mention de « propriété par étages avant construction » au registre foncier, le propriétaire fournit tout justificatif démontrant que l'immeuble a bien été soumis à ce régime dès la construction (permis de construire, d'habiter, acte constitutif de propriété par étages, premiers baux à loyers, etc.). | Pas de commentaire. |

| <p style="text-align: center;">L3PL 10.05.2016</p> | <p style="text-align: center;">RL3PL projet</p> | <p style="text-align: center;">Commentaires de l'AdCV</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><i>c. est acquis par son locataire actuel, un proche parent de celui-ci, un allié ou un partenaire enregistré, sans qu'il ait été placé devant l'alternative d'acheter son logement ou de partir.</i></p> <p>² <i>En outre, l'autorisation peut être accordée lorsque les circonstances commandent la délivrance d'une autorisation. Ces circonstances peuvent notamment être personnelles, familiales, financières ou liées à la dissolution de régimes spécifiques.</i></p> | | |
| <p>Art. 21 Conditions</p> <p>¹ <i>L'autorisation peut être soumise à certaines conditions, notamment concernant le relogement du locataire.</i></p> <p>² <i>Elle peut être assortie d'un contrôle du prix de vente, du loyer ou de l'obligation de maintenir durablement le logement en location.</i></p> <p>³ <i>Ces conditions ont une durée de cinq ans dès l'inscription du transfert de propriété au registre foncier.</i></p> | <p>Art. 23 – Conditions</p> <p>¹ Le département peut fixer un prix de vente et un niveau de loyer net (sans les frais accessoires de chauffage et d'eau chaude) maximum sur la base de son appréciation de la valeur objective du logement. Il applique les mêmes critères que ceux pris en compte en cas de travaux de rénovation, de transformation ou de démolition soumis à la LPPPL</p> | <p>Cette disposition se réfère à la notion de loyer net en exceptant les frais accessoires relatifs au chauffage et à l'eau chaude. Dans la pratique, en fonction des typicités des immeubles et des réglementations communales, d'autres frais accessoires peuvent être mis à la charge du locataire tel que la taxe d'élimination des déchets, etc. Aussi, il y a lieu d'exclure dans les conditions d'aliénation des logements loués (art. 23) et dans le plafonnement du revenu locatif initial (art. 30) tous les frais accessoires et pas uniquement ceux liés au chauffage et à l'eau chaude.</p> |

| <p style="text-align: center;">L3PL 10.05.2016</p> | <p style="text-align: center;">RL3PL projet</p> | <p style="text-align: center; color: #0070c0;">Commentaires de l'AdCV</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <p>⁴ <i>En cas de pénurie prononcée au sens de l'art. 2, al. 4, la durée du contrôle peut porter sur une durée maximale de dix ans.</i></p> | | |
| <p>Art. 22 Motifs de refus</p> <p>¹ <i>Si aucun des motifs fixés à l'art. 20 n'est réalisé, l'autorisation est refusée.</i></p> | | |
| <p>Art. 23 Recours</p> <p>¹ <i>La qualité pour recourir contre les décisions prises par le département en vertu du présent Chapitre appartient au propriétaire et au locataire.</i></p> <p>² <i>Lorsque le logement est vacant ou lorsque le locataire n'est pas en mesure d'agir, la qualité pour recourir appartient aux organisations de locataires d'importance cantonale régulièrement constituées dont le champ d'activité statutaire s'étend à l'objet concerné. La même qualité appartient aux organisations de propriétaires lorsque le propriétaire n'est pas en mesure d'agir.</i></p> | | |

| L3PL 10.05.2016 | RL3PL projet | Commentaires de l'AdCV |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| ³ <i>Le recours s'exerce conformément à la loi sur la procédure administrative.</i> | | |
| Art. 24 Inscription au registre foncier ¹ <i>Avant de procéder à l'inscription du transfert de propriété, le conservateur du registre foncier s'assure, soit que l'aliénation ne nécessite pas d'autorisation en vertu des arts. 2 et 3 de la loi, soit que l'autorisation nécessaire a été obtenue.</i> | | |

| <p style="text-align: center;">L3PL 10.05.2016</p> | <p style="text-align: center;">RL3PL projet</p> | <p style="text-align: center;">Commentaires de l'AdCV</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <p>Chapitre V Sanctions</p> | | |
| <p>Art. 25 Sanctions administratives</p> <p>¹ <i>Sans préjudice des sanctions prévues à l'article suivant, le département peut ordonner la suspension immédiate des travaux entrepris en contravention au présent Titre ou la réaffectation des locaux d'habitation dont l'affectation a été modifiée sans autorisation. Selon les circonstances, il peut exiger la remise en état des lieux et, en cas d'inexécution, faire réaliser les travaux aux frais du propriétaire. La même compétence appartient à la commune.</i></p> <p>² <i>La créance de l'Etat, respectivement de la commune, pour les frais d'exécution par substitution prévus aux arts. 17 et 25, est garantie par une hypothèque légale, conformément au code de droit privé judiciaire vaudois.</i></p> <p>³ <i>L'autorisation d'aliéner un logement est révoquée d'office lorsque le propriétaire l'a obtenue</i></p> | <p>Art. 24 – Interventions entreprises sans autorisation – rôle des communes</p> <p>¹ La commune signale sans délai au département les interventions entreprises sans autorisation et contrôle l'exécution des travaux ayant fait l'objet d'une autorisation.</p> | <p>Pas de commentaire.</p> |

| <p style="text-align: center;">L3PL 10.05.2016</p> | <p style="text-align: center;">RL3PL projet</p> | <p style="text-align: center;">Commentaires de l'AdCV</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <p><i>en fournissant des indications fausses ou incomplètes. Elle peut l'être également lorsque l'une ou l'autre condition fixée lors de l'octroi de l'autorisation n'est pas respectée.</i></p> | | |
| <p>Art. 26 Sanctions pénales</p> <p>¹ Est passible d'une amende jusqu'à CHF 60'000.- celui qui :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. contrevient aux dispositions du présent Titre ; b. par des indications volontairement fausses ou incomplètes obtient l'une ou l'autre des autorisations exigées par le présent Titre ; c. s'oppose à un contrôle ordonné par le département ou le rend impossible ; d. ne respecte pas les conditions assortissant l'autorisation. <p>² La poursuite a lieu conformément à la loi sur les contraventions.</p> | | |

| <p style="text-align: center;">L3PL 10.05.2016</p> | <p style="text-align: center;">RL3PL projet</p> | <p style="text-align: center;">Commentaires de l'AdCV</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <p>TITRE III PROMOTION DU PARC LOCATIF</p> | | |
| <p>Chapitre I Logements d'utilité publique</p> | <p>Chapitre II Promotion du parc locatif</p> | |
| <p>Art. 27 Logements d'utilité publique</p> <p>¹ Les logements d'utilité publique (ci-après : LUP) sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. les logements bénéficiant d'une aide à la pierre, au sens de la loi du 9 septembre 1975 sur le logement (ci-après : LL) ; b. les logements protégés destinés aux personnes âgées, au sens de l'art. 32 al. 2 LL ; c. les logements pour étudiants dont l'Etat contribue à la création par un prêt ; d. les logements à loyer abordable reconnus d'utilité publique. | <p>Art. 25 – Logements à loyers abordables (LLA)</p> <p>¹ Les LLA doivent faire partie d'un immeuble comprenant au moins 4 logements d'utilité publique (LUP).</p> <p>² Un logement conserve le statut de LLA et est soumis aux obligations qui en découlent :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. aussi longtemps que l'imposent les plans et règlements d'affectation fixant des quotas de LUP, au sens de l'art. 28, al. 1, lettre b LPPPL; b. à défaut de tels quotas, durant 25 ans à compter de sa première location après que la reconnaissance d'utilité publique lui a été octroyée ; l'al. 4 est réservé. <p>³ Les logements construits ou rénovés grâce à une aide financière au sens de la loi du 9 septembre 1975 sur le logement (LL), à la fin de la période de contrôle du loyer fondée sur cette loi, acquièrent d'office le statut de LLA s'ils sont inclus dans des quotas de LUP au sens de l'art. 28, al. 1, lettre b LPPPL ou s'ils ont bénéficié d'un bonus de surface brute de plancher, au sens des arts. 28, al. 1, lettre a et 29, al. 1 LPPPL.</p> <p>⁴ Lorsqu'ils ne sont pas inclus dans des quotas de LUP, les logements désignés à l'al. 3 conservent le statut de LLA jusqu'à ce que 25 ans se</p> | |

| <p style="text-align: center;">L3PL 10.05.2016</p> | <p style="text-align: center;">RL3PL projet</p> | <p style="text-align: center;">Commentaires de l'AdCV</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>² Pour être reconnu d'utilité publique, le logement à loyer abordable doit remplir les conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. il fait partie d'un immeuble comprenant au moins quatre logements ; b. il est destiné à la location à long terme ; c. il respecte, par type d'appartement, les limites des loyers et de surfaces fixées par l'Etat. <p>³ Le Conseil d'Etat précise les conditions de l'al. 2 sur la base de l'avis de la Commission cantonale consultative du logement, les modalités de contrôle, ainsi que les garanties permettant de s'assurer que la destination de ces logements et les obligations du propriétaire demeurent en cas d'aliénation de l'immeuble. Les mécanismes prévus aux al. 1 à 4 de l'art. 20 LL sont applicables par analogie.</p> <p>⁴ Le département est l'autorité compétente pour reconnaître le caractère d'utilité publique.</p> | <p>soient écoulés depuis la première mise en location à un loyer contrôlé sur la base de la LL.</p> <p>⁵ Le contrôle du respect des obligations découlant du statut de LLA est réalisé par le département durant les 25 premières années. Il incombe ensuite à la commune du lieu de situation des logements.</p> | <p>Les petites et moyennes communes ne peuvent assumer cette tâche même après 25 ans. Elles n'ont pas les ressources nécessaires à un tel contrôle. Il y a lieu d'ajouter « Le Département peut se substituer au contrôle demandé aux communes sur demande ces dernières. Elles démontreront ne pas avoir les ressources nécessaires. Dans ce cas la tâche est assumée sans frais pour elles par le Département »</p> |

| L3PL 10.05.2016 | RL3PL projet | Commentaires de l'AdCV |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>⁵ Les communes peuvent appliquer des règles communales complémentaires dans les domaines qui ne font pas l'objet d'une réglementation cantonale, notamment en matière de conditions d'occupation. Elles sont soumises à l'approbation du département. ».</p> | | |
| | <p>Art. 26 – Reconnaissance d'utilité publique</p> <p>¹Les LLA faisant l'objet d'une enquête publique sont reconnus d'utilité publique lors de l'octroi du permis de construire. Le département intègre sa décision de reconnaissance dans la synthèse CAMAC.</p> <p>²Dans les cas non soumis à l'enquête publique, le propriétaire soumet le dossier au département qui rend une décision.</p> <p>³Une restriction du droit d'aliéner est inscrite au Registre foncier au moment de la reconnaissance.</p> | <p>Afin de ne pas retarder la procédure, il y aurait lieu de prévoir un délai pour que le département rende sa décision portant sur le caractère d'utilité publique des LLA. Aussi, cet alinéa 2 devrait être modifié en ce sens que « Dans les cas non soumis à l'enquête publique, le propriétaire soumet le dossier au département qui rend une décision dans les 10 jours ».</p> |

| L3PL 10.05.2016 | RL3PL projet | Commentaires de l'AdCV | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-----------------|-----------------|-----|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-----|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>Art. 27 – Limites des surfaces</p> <p>¹ Les LLA doivent respecter les limites de surfaces utiles de plancher principale (SUP) au sens de la norme SIA 416, à savoir :</p> <table data-bbox="638 502 1310 598"> <thead> <tr> <th></th> <th><i>1 pièce</i></th> <th><i>2 pièces</i></th> <th><i>3 pièces</i></th> <th><i>4 pièces</i></th> <th><i>5 pièces</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Min</td> <td>30 m²</td> <td>50 m²</td> <td>60 m²</td> <td>80 m²</td> <td>100 m²</td> </tr> <tr> <td>Max</td> <td>40 m²</td> <td>55 m²</td> <td>77 m²</td> <td>99 m²</td> <td>121 m²</td> </tr> </tbody> </table> <p>² Le département édicte une directive sur les dérogations admissibles en termes de surfaces des LLA, notamment en matière de logements pour personnes âgées ou pour étudiants.</p> <p>³ Le département en charge de la santé publique devra valider les plans des logements protégés répondant aux critères LLA.</p> | | <i>1 pièce</i> | <i>2 pièces</i> | <i>3 pièces</i> | <i>4 pièces</i> | <i>5 pièces</i> | Min | 30 m ² | 50 m ² | 60 m ² | 80 m ² | 100 m ² | Max | 40 m ² | 55 m ² | 77 m ² | 99 m ² | 121 m ² | <p>Cette disposition prévoit des dérogations aux limites de surfaces des LLA notamment en matière de logements pour personnes âgées ou pour étudiants. Des dérogations doivent également être possibles afin de tenir compte des exigences techniques, d'architecture, et d'optimisation de l'espace.</p> |
| | <i>1 pièce</i> | <i>2 pièces</i> | <i>3 pièces</i> | <i>4 pièces</i> | <i>5 pièces</i> | | | | | | | | | | | | | | | |
| Min | 30 m ² | 50 m ² | 60 m ² | 80 m ² | 100 m ² | | | | | | | | | | | | | | | |
| Max | 40 m ² | 55 m ² | 77 m ² | 99 m ² | 121 m ² | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <p>Art. 28 – Limites des loyers</p> <p>¹ Les loyers des LLA ne sont pas soumis au contrôle de l'Etat. Cependant, le revenu locatif annuel des LLA de l'immeuble doit respecter les plafonds fixés à l'al. 2.</p> <p>² Les loyers des LLA, quels que soient les critères employés pour leur fixation, tous frais accessoires compris à l'exception des frais de chauffage et d'eau chaude, ne peuvent pas dépasser les limites définies par le tableau ci-dessous, en fonction de la taille et de la situation géographique du LLA (CHF m²/an)</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| L3PL 10.05.2016 | RL3PL projet | | | | | | Commentaires de l'AdCV | | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------------------|----|--|---|--|
| Zone géographique / Colocation de la commune | | | | | | | | | | | |
| VI | | V | | IV | | III | | II | | I | |
| | | | | | | | | | | | |
| Type | CHF m2/an | CHF m2/an | CHF m2/an | CHF m2/an | CHF m2/an | CHF m2/an | CHF m2/an | | | | |
| ch. étudiant | 297 | 291 | 285 | 279 | 273 | | 267 | | | | |
| 1 pièce | 250 | 244 | 238 | 232 | 226 | | 220 | | | | |
| 2 pièces | 243 | 237 | 231 | 225 | 219 | | 213 | | | | |
| 3 pièces | 240 | 234 | 228 | 222 | 216 | | 210 | | | | |
| 4 pièces | 237 | 231 | 225 | 219 | 213 | | 207 | | | | |
| 5 pièces | 234 | 228 | 222 | 216 | 210 | | 204 | | | | |
| <p>³ Les limites de l'al. 2 sont fondées sur les indices suivants:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Indice suisse des prix à la consommation (ISPC) mars 2017 = 100.7 (indice de base 100.0 = décembre 2015) • Indice zurichois (indice ZH) des coûts de la construction : avril 2016 = 99.2 (indice de base 100.0 = avril 2010) <p>Les zones géographiques sont celles établies par l'office fédéral en charge du logement dans le cadre de la fixation des limites de coûts et des montants des prêts en faveur des immeubles locatifs ou en propriété.</p> <p>⁴ Sur production d'une analyse spécifique, le département peut augmenter les valeurs plafond de l'al. 1 d'au maximum 5 %, en fonction des performances énergétiques accrues ou pour des LUP non soumis à quotas.</p> <p>⁵ Compte tenu de leurs caractéristiques, les logements protégés ainsi que les logements pour étudiants peuvent bénéficier des valeurs plafonds de l'al. 1 augmentées d'au maximum 5%.</p> | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |

En cas de travaux importants, les valeurs plafonds doivent pouvoir augmenter, afin d'inciter les propriétaires à rénover.

Partant, l'article 28 alinéa 4 RLPPPL doit être modifié en ce sens que « [...] en fonction des performances énergétiques accrues ou en cas de travaux importants ».

| L3PL 10.05.2016 | RL3PL projet | Commentaires de l'AdCV | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|--|--|--|--|----|---|----|-----|----|--|----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--|--|
| | <p>⁶ Les surfaces, en m² SUP SIA 416, des espaces communautaires exigées ou autorisées par le département pour les logements étudiants et protégés sont admises au coût moyen en CHF/m²/an selon le tableau ci-dessous :</p> <table border="1" data-bbox="638 470 1489 598"> <thead> <tr> <th colspan="7">Zone géographique / Colocation de la commune</th> </tr> <tr> <th></th> <th>VI</th> <th>V</th> <th>IV</th> <th>III</th> <th>II</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Espace commun</td> <td>CHF m2/an 240</td> <td>CHF m2/an 234</td> <td>CHF m2/an 228</td> <td>CHF m2/an 222</td> <td>CHF m2/an 216</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>⁷ Les indices prévus à l'al. 3 sont applicables.</p> | Zone géographique / Colocation de la commune | | | | | | | | VI | V | IV | III | II | | Espace commun | CHF m2/an 240 | CHF m2/an 234 | CHF m2/an 228 | CHF m2/an 222 | CHF m2/an 216 | | |
| Zone géographique / Colocation de la commune | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | VI | V | IV | III | II | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Espace commun | CHF m2/an 240 | CHF m2/an 234 | CHF m2/an 228 | CHF m2/an 222 | CHF m2/an 216 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <p>Art. 29 – Publication annuelle des loyers maximum par typologie de logement</p> <p>¹ Les montants des limites de loyers prévues par l'art. 28 sont adaptés annuellement par le département, pour le 30 juin, en tenant compte de l'évolution de l'ISPC et de l'indice ZH.</p> <p>² En sus, si l'évolution du taux hypothécaire de référence le commande, notamment en cas de variation rapide, de revalorisation ou de dévalorisation persistante de ce taux par rapport à celui pris en compte en dernier lieu, le Conseil d'Etat peut ordonner une adaptation des limites de loyers au nouvel état de fait.</p> | Pas de commentaire. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| L3PL 10.05.2016 | RL3PL projet | Commentaires de l'AdCV |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>Art. 30 - Plafonnement du revenu locatif initial</p> <p>¹ Les limites maximales des loyers initiaux sont celles en vigueur au moment de la première mise en location.</p> <p>² Le département fixe le plafond du revenu locatif initial au moment de la mise en location, à savoir le premier après la reconnaissance d'utilité publique.</p> <p>³ Le revenu locatif annuel plafonné se compose de l'ensemble des loyers des LLA de l'immeuble, y compris les vacants, multiplié par 12, sans les frais de chauffage et d'eau chaude.</p> | <p>Pas de commentaire.</p> |
| | <p>Art. 31 - Variation du plafond du revenu locatif des LLA</p> <p>¹ Le plafond du revenu locatif initial calculé selon l'art. 28 est indexé selon l'évolution de l'ISPC.</p> <p>² En sus, si l'évolution du taux hypothécaire de référence le commande, notamment en cas de variation rapide, de revalorisation ou de dévalorisation persistante de ce taux par rapport à celui pris en compte en dernier lieu, le département peut adapter ce plafond au nouvel état de fait.</p> <p>³ La variation est calculée annuellement par le département et communiquée au propriétaire ou à son mandataire jusqu'au 30 juin de l'année considérée.</p> | <p>Cette disposition prévoit que les loyers doivent respecter les plafonds, mais les LLA sont soumis au droit du bail (cf. commentaire de l'article 28 al. 1 RLPPPL), ce qui est antinomique. Il ne pourra pas y avoir une adaptation automatique et dans les mêmes proportions des loyers en cas de hausse ou de baisse du plafond. Le terme « initial » à l'alinéa 1 doit être supprimé.</p> |

| L3PL 10.05.2016 | RL3PL projet | Commentaires de l'AdCV |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| | <p>Art. 32 – LLA destinés spécifiquement aux logements protégés</p> <p>¹ Lorsque des LLA sont destinés spécifiquement aux logements protégés, l'obtention de la reconnaissance d'utilité publique au sens du présent règlement implique la conclusion préalable d'une convention réglant le remboursement, par les régimes sociaux, des prestations fournies dans les logements protégés, avec le département en charge des assurances sociales et de l'hébergement.</p> | Pas de commentaire. |
| <p>Chapitre II Mesures en matière d'aménagement du territoire et de police des constructions</p> | | |
| <p>Art. 28 Plans et règlements d'affectation communaux</p> <p>¹ Les communes peuvent prévoir, dans leurs plans et règlements d'affectation, pour autant que ces mesures soient adaptées au contexte local et à leurs besoins, des dispositions relatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. à des bonus de surface brute de plancher habitable pour la réalisation de LUP ; b. à la fixation de quotas de LUP dont la destination est garantie à long terme. | <p>Art. 33 - Bonus dans les plans d'affectation communaux</p> <p>¹ Les plans et règlements d'affectation peuvent prévoir l'octroi d'un bonus d'au maximum 10 % de la surface brute de plancher habitable si au moins 15 % de la surface totale brute de plancher habitable est destinée à des LUP.</p> <p>² Les surfaces de plancher habitable de LUP imposées par un quota de LUP ne sont pas prises en considération dans les composantes du calcul de l'al. 1.</p> <p>³ Le bonus énergétique selon art. 29 al. 3 LPPPL ne s'applique pas aux surfaces de plancher supplémentaires résultant du bonus pour LUP.</p> | Pas de commentaire. |

| <p style="text-align: center;">L3PL 10.05.2016</p> | <p style="text-align: center;">RL3PL projet</p> | <p style="text-align: center;">Commentaires de l'AdCV</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <p>² Les communes peuvent faire mentionner au registre foncier les restrictions de droit public à la propriété découlant des mesures mentionnées à l'al. 1.</p> | | |
| <p>Art. 29 Bonus lié à la construction de LUP</p> <p>¹ Dans les zones à bâtir déjà légalisées avant l'entrée en vigueur du présent article, les bâtiments bénéficient d'un bonus de 10 % de la surface brute de plancher habitable si au moins 15 % de la surface totale brute de plancher habitable est destinées à des LUP.</p> <p>² Si le bonus prévu par la réglementation communale pour les prestations d'intérêt public au sens de l'art. 47, al. 2, chiffre 10 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (ci-après : LATC) a été utilisé, le bonus prévu à l'al. 1 est diminué d'autant.</p> <p>³ Même si le bonus énergétique prévu à l'art. 97, al. 4 LATC a été utilisé, le bonus prévu à l'al. 1 n'est pas diminué.</p> | | |

| <p style="text-align: center;">L3PL 10.05.2016</p> | <p style="text-align: center;">RL3PL projet</p> | <p style="text-align: center;">Commentaires de l'AdCV</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <p>Chapitre III Droits d'emption et de préemption</p> | | |
| <p>Section I Droit d'emption</p> | | |
| <p>Art. 30 Principe et mise en œuvre</p> <p>¹ Lors de l'élaboration ou de la modification d'un plan d'affectation, la commune peut conclure avec les propriétaires des terrains qu'elle entend mettre en zone à bâtir des contrats de droit administratif lui octroyant un droit d'emption afin de créer des LUP sur les terrains qui ne sont pas construits à l'échéance d'un certain délai.</p> <p>² Le bien-fonds ainsi acquis par l'autorité est voué sans retard à la construction. La commune le met à disposition notamment par l'octroi d'un droit de superficie ou réalise la construction elle-même.</p> <p>³ L'obligation de construire et le droit d'emption sont mentionnés au registre foncier comme restrictions de droit public à la propriété.</p> | | |

| L3PL 10.05.2016 | RL3PL projet | Commentaires de l'AdCV |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>SECTION II Droit de préemption</p> | | |
| <p>Art. 31 Principe</p> <p>¹ Les communes bénéficient d'un droit de préemption pour leur permettre d'acquérir en priorité un bien-fonds mis en vente et affecté en zone à bâtir légalisée.</p> <p>² Le droit de préemption ne peut s'exercer qu'aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> – il doit viser la création de LUP ; – il doit répondre à une pénurie au sens de l'art. 2 dans le district concerné ; – la surface de la parcelle visée doit être d'au moins 1500 m², sauf si elle se trouve dans un périmètre compact d'agglomération ou dans un centre cantonal reconnu par le plan directeur cantonal, ou si elle est attenante à un terrain propriété de la commune. <p>³ Le droit de préemption ne peut s'exercer en cas de vente à ses descendants, à ses pères et mères, à ses frères et sœurs, à ses demi-frères et demi-sœurs, à son</p> | <p>Art. 34 – Droit de préemption exercé par la commune</p> <p>¹ Un bien-fonds acquis au moyen du droit de préemption prévu par les arts. 31 et suivants LPPPL doit être voué au logement dans les proportions minimales suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. 60% des surfaces de plancher doivent être destinées au logement ; et b. 70% des surfaces de plancher destinées aux logements doivent être réservées à des LUP. <p>² La commune ayant préempté des logements existants dispose d'un délai de 3 ans pour en faire reconnaître le caractère d'utilité publique. Sur demande motivée le département peut prolonger ce délai de 2 ans au maximum.</p> | <p>Nous approuvons cet article.</p> <p>Du point de vue de la défense des intérêts des communes vaudoises, en particulier des petites et moyennes communes membres de notre association, nous voulons attirer votre attention sur le fait que, quand bien même les communes, selon certains avis, n'ont pas à faire de la promotion immobilière, il est de plus en plus important pour elles de réaliser des revenus autres que ceux liés à l'impôt. En effet, nos communes membres, notamment, sont très sollicitées par les frais relatifs aux péréquations verticales et horizontales, en particulier. Il devient difficile d'assumer ces coûts sans recourir à des augmentations de rentrées fiscales. C'est pourquoi, il en va de l'intérêt général des communes et des citoyens de pouvoir recourir à l'investissement immobilier de manière à limiter autant que faire se peut les hausses liées à l'impôt.</p> |

| <p style="text-align: center;">L3PL 10.05.2016</p> | <p style="text-align: center;">RL3PL projet</p> | <p style="text-align: center;">Commentaires de l'AdCV</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <p><i>conjoint, à son partenaire enregistré ou à son concubin.</i></p> | | |
| <p>Art. 32 Avis</p> <p>¹ <i>Le propriétaire qui aliène un bien-fonds soumis au droit de préemption selon l'art. 31 est tenu d'aviser immédiatement la commune territoriale, mais au plus tard lors du dépôt de l'acte de vente au registre foncier.</i></p> <p>² <i>Le propriétaire doit également procéder à cet avis en cas de promesse de vente.</i></p> <p>³ <i>Lorsque la commune envisage d'exercer son droit de préemption, elle entend préalablement le propriétaire et le tiers acquéreur.</i></p> | | |
| <p>Art. 33 Décision</p> <p>¹ <i>La commune doit notifier aux parties à l'acte de vente sa décision d'acquérir le bien-fonds, aux prix et conditions fixés par cet acte, dans un délai de quarante jours à compter de la notification de l'avis prévu par l'art. 32.</i></p> | | |

| <p style="text-align: center;">L3PL 10.05.2016</p> | <p style="text-align: center;">RL3PL projet</p> | <p style="text-align: center;">Commentaires de l'AdCV</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <p>Art. 34 Cession du droit de préemption</p> <p>¹ <i>La commune peut céder son droit de préemption à l'Etat.</i></p> <p>² <i>Dans ce cas, elle doit annoncer la cession aux parties à l'acte et au département en charge des opérations foncières dans le délai prévu à l'art. 33.</i></p> <p>³ <i>L'Etat doit alors exercer son droit dans les vingt jours suivant la notification de l'annonce de la cession.</i></p> <p>⁴ <i>Pour le surplus, les arts. 31, 32, 33 et 35 sont applicables par analogie à l'exercice par l'Etat du droit de préemption cédé.</i></p> | | |
| <p>Art. 35 Mise en œuvre de la décision</p> <p>¹ <i>Le bien-fonds acquis est voué sans retard à la construction.</i></p> <p>² <i>Si le préempteur ne réalise pas lui-même la construction, il le met à disposition, par voie d'adjudication publique, en principe par l'octroi d'un droit de superficie ne permettant que la réalisation de LUP.</i></p> | | |

| L3PL 10.05.2016 | RL3PL projet | Commentaires de l'AdCV |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| <p>³ Lorsque les circonstances le justifient, l'acquéreur évincé a droit à une juste indemnité couvrant les frais engagés dans le cadre de la conception du projet immobilier rendu caduc par l'exercice du droit de préemption.</p> <p>⁴ En cas d'acquisition du bien-fonds, les droits d'enregistrement de l'acte, les émoluments du registre foncier, les honoraires de notaire relatifs à l'acte et les intérêts courus qui ont été payés par l'acquéreur évincé, sont remboursés par le préempteur.</p> <p>⁵ Les intérêts courus sont calculés pour la période comprise entre le versement des fonds par l'acquéreur évincé et le paiement effectif du prix de vente par le préempteur, au taux usuel d'une hypothèque en premier rang.</p> | | |

| <p style="text-align: center;">L3PL 10.05.2016</p> | <p style="text-align: center;">RL3PL projet</p> | <p style="text-align: center;">Commentaires de l'AdCV</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <p>Art. 36 Renonciation préalable</p> <p><i>¹ L'Etat, par le Conseil d'Etat, qui peut déléguer cette compétence, et les communes peuvent renoncer à exercer leur droit de manière anticipée pour un immeuble ou plusieurs catégories d'immeubles. Si la renonciation porte sur un projet particulier, elle reste valable tant que les prix et conditions de la vente et l'identité de l'acquéreur ne sont pas modifiés.</i></p> <p><i>² En cas de renonciation préalable de la commune, le propriétaire est dispensé de l'avis prévu à l'art. 32.</i></p> | | |
| <p>Art. 37 Droit de réméré</p> <p><i>¹ Le propriétaire contre qui un droit de préemption aura été exercé par l'Etat ou la commune dispose d'un droit de réméré si l'autorité compétente n'a pas mis à disposition d'un tiers le bien-fonds ou n'a pas déposé une demande de permis de construire dans un délai de trois ans, ou n'a pas déposé de projet à l'examen préalable dans les cinq ans si la demande nécessite une adaptation du plan d'affectation.</i></p> | | |

| <p style="text-align: center;">L3PL 10.05.2016</p> | <p style="text-align: center;">RL3PL projet</p> | <p style="text-align: center;">Commentaires de l'AdCV</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <p>² <i>Le droit de réméré s'exerce au prix de vente payé par l'Etat ou la commune.</i></p> <p>³ <i>Le droit de réméré est mentionné au registre foncier</i></p> | | |
| <p>Art. 38 Droit d'emption de l'acquéreur évincé</p> <p>¹ <i>L'acquéreur évincé dispose d'un droit d'emption si l'autorité compétente n'a pas mis à disposition d'un tiers le bien-fonds ou n'a pas déposé une demande de permis de construire dans un délai de trois ans, ou n'a pas déposé de projet à l'examen préalable dans les cinq ans si la demande nécessite une adaptation du plan d'affectation.</i></p> <p>² <i>Le droit d'emption s'exerce au prix de vente payé par l'Etat ou la commune.</i></p> <p>³ <i>Le droit de réméré du vendeur l'emporte sur le droit d'emption de l'acquéreur évincé à moins qu'ils en aient convenu autrement dans le contrat de vente initial.</i></p> <p>⁴ <i>Ce droit d'emption est mentionné au registre foncier.</i></p> | | |

| L3PL 10.05.2016 | RL3PL projet | Commentaires de l'AdCV |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------|
| Chapitre IV Aides financières | | |
| Art. 39 Bénéficiaires ¹ <i>En sus des bénéficiaires expressément mentionnés à l'art. 12, al. 2 LL, l'Etat peut fournir une aide financière, au sens de l'art. 12, al. 1 LL, à toute autre personne morale qui remplit les autres conditions prévues par la LL.</i> | | |
| Chapitre V Sanctions | | |
| Art. 40 Violation des dispositions régissant les LUP ¹ <i>Les sanctions administratives et pénales prévues à l'art. 33 LL sont applicables par analogie aux personnes qui :</i> <ul style="list-style-type: none"> <i>a. fournissent des indications incomplètes, inexactes ou fallacieuses à l'autorité compétente afin d'obtenir la reconnaissance du caractère de LUP ;</i> <i>b. ne respectent pas les conditions mentionnées à l'art. 27, al. 2</i> | | |

| L3PL 10.05.2016 | RL3PL projet | Commentaires de l'AdCV |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------|
| TITRE IV DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES | | |
| <p>Art. 41 Dispositions transitoires</p> <p>¹ Les autorisations délivrées en application de la loi du 4 mars 1985 concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation ou de la loi du 11 décembre 1989 concernant l'aliénation d'appartements loués restent valables aussi longtemps que les conditions ayant conduit à leur délivrance restent identiques.</p> <p>² La date de délivrance de la dernière autorisation est déterminante en cas de travaux cumulés au sens de l'art. 11, al. 4.</p> <p>³ Les arts. 31 à 38 entrent en vigueur deux ans après l'entrée en vigueur de la loi et ne s'appliquent pas aux ventes qui donnent suite à une promesse de vente conclue avant leur entrée en vigueur.</p> | | |

| <p style="text-align: center;">L3PL 10.05.2016</p> | <p style="text-align: center;">RL3PL projet</p> | <p style="text-align: center;">Commentaires de l'AdCV</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <p>Art. 42 Abrogation</p> <p>¹ Sont abrogées dès l'entrée en vigueur de la présente loi :</p> <p>– la loi du 4 mars 1985 concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation ;</p> <p>– la loi du 11 décembre 1989 concernant l'aliénation d'appartements loués.</p> | | |
| <p>Art. 43 Entrée en vigueur</p> <p>¹ Le Conseil d'Etat est chargé de l'exécution de la présente loi. Il en publiera le texte conformément à l'art. 84 al. 1, let. a) de la Constitution cantonale et en fixera, par voie d'arrêté, la date d'entrée en vigueur.</p> | | |
| <p><i>Cette loi a fait l'objet d'une demande de référendum qui a abouti (FAO 09.08.2016). Elle a été acceptée en votation populaire le 12 février 2017 (FAO 21.02.2017)</i></p> | | |