

UNION DES COMMUNES  
VAUDOISES  
Avenue de Lavaux 35  
Case postale 481  
1009 PULLY

Tél.: 021 557 81 30  
Fax: 021 557 81 31  
www.ucv.ch  
ucv@ucv.ch

Madame Béatrice Métraux  
Conseillère d'Etat  
Cheffe du DIS  
Place du Château 1  
1014 Lausanne

Pully, le 28 mars 2014  
BD/clb

### **Consultation sur le contre-projet à l'initiative de l'ASLOCA "Stop à la pénurie de logement" et sur l'EMPL complémentaire à la LPPL**

Madame la Conseillère d'Etat,

L'UCV a examiné avec la plus grande attention le contre-projet au sujet duquel vous avez l'amabilité de nous consulter.

En préambule, nous précisons que le principe d'opposer un contre-projet à l'initiative de l'ASLOCA est accueilli favorablement. Les propositions du contre-projet vont dans le sens de donner aux communes des outils leur permettant de prendre des mesures concrètes en faveur de la construction de logements d'utilité publique (LUP) sur leur territoire.

Permettez-nous toutefois une remarque formelle relative à la LATC : sa modification, depuis la consultation de 2011, a été retravaillée dans le cadre de la commission de suivi de cette loi. Plusieurs mesures ont été extraites du cadre de cette révision législative, sans que les participants délégués par les diverses associations dont la nôtre en aient été informés au préalable. Après les ICFF, ce sont aujourd'hui le droit d'emption conventionnel, le droit de préemption, les bonus d'utilisation du sol et les quotas LUP qui sont sortis de leur premier contexte. Nous regrettons l'absence de vision d'ensemble de ce projet qui apparaît « bricolé » dans l'urgence entre des mesures repêchées du projet de modification de la LATC déposé en 2011 et des compléments apportés sur des points spécifiques, notamment dans la LL, mais sans que le lien entre les deux lois n'apparaisse clairement.

Plus généralement, il serait souhaitable d'avoir des précisions sur la manière dont le Conseil d'Etat prévoit la mise en œuvre concrète des différentes mesures proposées et l'articulation avec le projet de modification de la LATC dont certaines propositions étaient contestées.

Quant au fond, les diverses mesures relatives à la **LATC** suscitent des avis contrastés :

- Les bonus d'utilisation du sol recueillent un avis unanimement favorable.
- Les quotas de logements d'utilité publique (LUP) ne sont pas jugés utiles par tous (cette position est identique à notre réponse à la consultation 2011 dans laquelle le groupe Bourgs et Villages s'était opposé à cette mesure). Nous notons formellement que cette mesure est une possibilité et non une obligation. Si elle devait évoluer par la suite en contrainte, nous nous y opposerons.

- Le droit d'emption conventionnel est admis avec toutefois une remarque par rapport aux commentaires de la page 3 du projet : « [...] comme l'instrument de l'obligation de construire ne doit pas être un moyen pour une collectivité publique d'accroître son patrimoine immobilier, il est prévu qu'un droit de superficie devra en principe être octroyé à un tiers [...] ». Si l'on sait que le superficiant devient propriétaire à terme et qu'il sera au bénéfice d'une rente, alors l'opération peut s'avérer effectivement excellente pour les communes.
- Le droit de préemption : dans le cadre de la commission de suivi LATC, nous avons demandé de circonscrire ce droit aux pôles de développement. Si notre proposition a bien été prise en compte pour les bâtiments liés à des activités économiques, en revanche, concernant les logements LUP, les collectivités pourront exercer leur droit de préemption dans toute « zone à bâtir légalisée » (article 85C LATC). L'alinéa 4 de cette disposition prévoit certes que ce droit ne peut s'exercer qu'en cas de pénurie dans le district concerné. Dans la réalité, la pénurie touche, pour des raisons diverses, la plupart des districts. Par conséquent, la notion de pénurie devrait être précisée.

Le délai de 60 jours à disposition des collectivités pour exercer ce droit suscite quelques remarques :

- En pratique, cela suppose de mettre en place une procédure de contrôle des actes de vente et de disposer des moyens nécessaires pour traiter les dossiers qui devront être transmis aux cantons et aux communes.
- Ce délai n'est pas suffisant pour obtenir l'aval des conseils communaux. Quelques communes proposent de le porter à 90 jours. D'autres s'inquiètent en revanche de l'effet pervers de cette mesure susceptible de bloquer la construction de logements.
- Droit de réméré : cette garantie donnée au propriétaire pose dans son texte légal des conditions très favorables à l'Etat et aux communes. En effet, l'alinéa 1 de l'art. 85 G LATC prévoit deux exigences alternatives et non cumulatives : « [...] si l'autorité compétente n'a pas mis à disposition d'un tiers le bien-fonds **ou** n'a pas obtenu de permis de construire dans un délai de 5 ans [...] ». Il suffira donc aux collectivités de constituer un droit de superficie pour ne pas se voir opposer le droit de réméré.
- Péremption du retrait de permis : la prolongation d'un an est a priori une bonne mesure. Avec néanmoins une remarque : la prolongation du délai de péremption à 3 ans ne devrait être effective que pour les projets LUP. Le statu quo devant être maintenu pour les autres projets de construction.

S'agissant de la **loi sur le logement** et de la notion LUP (logements d'utilité publique), le fait de réunir sous une même appellation « LUP » des logements subventionnés et non subventionnés prête à confusion. On voit mal comment le mécanisme de contrôle de la LL pour les logements subventionnés pourrait s'appliquer aux logements non subventionnés, et surtout comment l'Etat pourra concrètement assurer un contrôle des loyers et des conditions d'aliénation de ces immeubles. Il est à craindre que le traitement de ces dossiers prenne un temps considérable et ne complique encore les procédures.

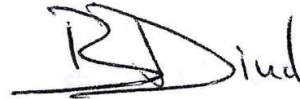
Enfin, concernant **l'EMPL complémentaire sur la préservation du parc locatif vaudois**, les conclusions de l'étude mandatée par le DIS en 2013 affirmant que la législation actuelle ne représente pas un frein aux investissements peinent à convaincre l'ensemble de nos membres. Dans ce contexte, tout allègement vaudois est bienvenu et on ne peut que saluer les propositions visant ... à desserrer le frein !

En définitive, notre conclusion ne peut être que nuancée face à un contre-projet certes nécessaire, mais dont certaines mesures sont diversement appréciées : les uns les estimant indispensables, les autres craignant que le remède ne tue le malade.

Vous remerciant de l'attention portée à ces lignes, nous vous prions de croire,  
Madame la Conseillère d'Etat, à l'assurance de notre respectueuse considération.

UNION DES COMMUNES VAUDOISES

La Secrétaire générale :

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'BDind', with a horizontal line underneath.

Brigitte Dind

Copie au Comité UCV