



COMMUNE  
DE  
ROMANEL-SUR-LAUSANNE

## Rapport de la Municipalité

en réponse à l'Interpellation de  
Madame la Conseillère communale N. Pisani Ben Nsir

**"Quels impacts sur la commune de Romanel  
suite à l'acceptation de la LPPPL par le peuple vaudois  
le 12 février 2017?"**

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers communaux,

### Préambule

L'Article 66, Interpellation, du Règlement du Conseil communal stipule que :

Chaque membre du Conseil peut, par voie d'interpellation, demander à la Municipalité une explication sur un fait de son administration.

Il informe, par écrit, le Président de l'objet de son interpellation. Si celle-ci est appuyée par cinq membres au moins, elle est développée séance tenante ou dans la prochaine séance.

La Municipalité répond immédiatement ou, au plus tard, dans la séance suivante.

La discussion qui suit se termine par l'adoption d'une résolution, laquelle ne doit pas contenir d'injonction, ou par le passage à l'ordre du jour.

### Texte de l'interpellation

*Monsieur le Président,  
Mesdames, Messieurs les conseillers communaux,*

*Le 12 février dernier, le peuple vaudois a accepté la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL). Cette nouvelle loi pourrait avoir des répercussions sur le développement de notre territoire communal. Afin de cerner certains points, la commission d'urbanisme souhaite interpellier la Municipalité sur les questions suivantes :*

- 1. Selon l'article 2, al.1 de la loi, il y a pénurie de logement vacant lorsque le taux est inférieur à 1.50% à l'échelle du district sur une moyenne des trois dernières années. Quel est ce taux pour Romanel ?*
- 2. Si elle en a la possibilité, la Municipalité envisage-t-elle, de faire usage de l'article 2 al 3 qui dit : « 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 ou 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'alinéa 2, soit à y figurer » ?*
- 3. La L3PL introduit trois nouveaux outils pour soutenir la construction : les logements à loyers abordables (LLA), les quotas et bonus de logements d'utilité publique et le droit de préemption. Selon notre compréhension, ces outils ne sont pas contraignants mais peuvent être utilisés par les communes. S'agissant des deux premiers outils, la Municipalité envisage-t-elle de les utiliser dans les futurs plans d'affectation ? S'agissant des quotas et bonus de logement d'utilité publique (LUP), les plans de quartiers Pré-Jaquet et le PPA Village vont-ils être concernés ?*

4. Si des quotas de LUP sont introduits dans les plans d'affectation, les propriétaires qui décideraient d'en créer se verraient accorder des bonus de surface constructible de 10% (cf article 29 al1). Comment ces bonus seraient-ils concrétisés au niveau des constructions ?
5. S'agissant du troisième outil proposé pour soutenir la construction, à savoir le droit de préemption, la commune envisage-t-elle d'y avoir recours ?

Consciente que ce sujet est relativement nouveau pour notre exécutif, la commission d'urbanisme remercie la Municipalité des réponses qu'elle apportera lors d'une prochaine séance du conseil.

Romanel, le 2 mars 2017

Pour la commission d'urbanisme

Nadia Pisani Ben Nsir, Présidente

Isabel Loewer

Lothar Helm

Daniel Dupasquier

Gabriel Racciatti

François Morier

Jean-Yves Chapuis

### **Bases légales**

- (LPPPL) Loi sur la Préservation et la Promotion du Parc Locatif;
- (RLPPPL) Règlement d'application de la Loi sur la Préservation et la Promotion du Parc Locatif.

### **Les principaux points à relever concernant la LPPPL :**

Dans son communiqué du 2 novembre 2017, le Conseil d'Etat informait qu'il avait adopté le Règlement d'application de la Loi sur la Préservation et la Promotion du Parc Locatif (RLPPPL), en précisant que ce nouveau dispositif législatif vise à lutter contre la pénurie de logements, en s'appuyant sur deux axes : le soutien à la construction de nouveaux logements (promotion du parc locatif) et le maintien sur le marché de logements à des loyers abordables (préservation du parc locatif).

Entrés en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2018, le volet "promotion" de la Loi du 10 mai 2016 sur la Préservation et la Promotion du Parc Locatif (LPPPL), ainsi que son Règlement d'application du 25 octobre 2017 (RLPPPL), visent à lutter contre la pénurie de logements en soutenant la construction de nouveaux logements, ceci afin de correspondre aux besoins de la population.

Le volet "promotion" de la LPPPL introduit quatre principaux nouveaux outils :

- la création d'une nouvelle catégorie de Logements d'Utilité Publique (LUP), soit des Logements à Loyer Abordable (LLA) pour la classe moyenne (sans subvention cantonale);
- la possibilité, pour les communes, d'utiliser deux nouvelles modalités spécifiques d'aménagement du territoire : la fixation de quotas de LUP dans les nouveaux plans d'affectation et l'octroi de bonus de construction pour les propriétaires qui construisent des LUP dans les zones à bâtir existantes;
- la possibilité, pour les communes, en cas de pénurie, et sous certaines conditions, d'utiliser un droit de préemption leur permettant d'acquérir un bien-fonds dans le but de construire des Logements d'Utilité Publique (LUP) (en vigueur à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020).

## **Informations sur la promotion du parc locatif**

Les membres de la Municipalité ont participé à plusieurs séances ayant pour objet la LPPPL, soit :

- Forum vaudois du logement le 13 octobre 2016 (une nouvelle séance est prévue le 27 septembre 2018);
- Rencontre afin d'évoquer différentes solutions concrètes d'application de la LP3L le 30 août 2017;
- Conférence de presse sur la présentation du Règlement d'application (RLPPL) le 2 novembre 2017;
- Séance d'information "LPPPL nouvelles règles" le 7 mars 2018.

### **1. Taux de logements vacants à Romanel-sur-Lausanne**

*L'Art. 2 Définition de la pénurie – Champ d'application territorial de la LPPPL, à son alinéa 1, indique qu'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.*

Dans sa publication du 23 février 2018 dans la Feuille des Avis Officiels, le Conseil d'Etat a arrêté le taux de logements vacants pour le district de Lausanne, valable pour l'année 2018, à :

0,2 % pour l'année 2015 – 0,4 % pour les années 2016 et 2017, donnant ainsi une moyenne 2015-2017 de 0,35 %.

Par conséquent, pour l'année 2018, la LPPPL s'applique pleinement dans le district de Lausanne.

Selon l'Atlas statistique du Canton de Vaud, le taux de logements vacants à **Romanel-sur-Lausanne**, selon estimation du parc de logements 2015 composé de 1 à 2 pièces, 3 pièces et 4 pièces et plus, est un peu supérieur à 0,3 %.

### **2. Champ d'application territorial**

A la question de savoir si la Municipalité envisage de faire usage de *l'Art. 2 al. 3 de la LPPPL* indiquant que : *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'alinéa 2, soit à figurer*, nous pouvons répondre que la Municipalité n'envisage pas d'entreprendre de démarche particulière concernant ce point.

### **3. Introduction dans la L3PL de trois nouveaux outils destinés à soutenir la construction**

A la question posée tendant à savoir si la Municipalité envisage d'utiliser les deux premiers outils prévus par la L3PL, soit les Logements à Loyer Abordables (LLA) et les quotas et bonus de logements d'utilité publique dans ses futurs plans d'affectation et si le PQ de Pré Jaquet et le PPA Le Village sont concernés par les quotas et bonus de Logement d'Utilité Publique (LUP), nous pouvons répondre qu'aujourd'hui, la Municipalité ne tient pas à faire construire des bâtiments contenant des LUP dans les quartiers de Pré Jaquet, du Raffort et du PPA Le Village, ce d'autant que les LUP ne peuvent pas être construits dans des Zones d'Utilité Publique (ZUP).

#### **4. Bonus lié à la construction de LUP**

A la question posée quant à savoir comment les bonus de surface constructible de 10% prévus à l'Art. 29, al. 1 de la LPPPL seraient concrétisés au niveau des constructions, nous pouvons souligner qu'au vu de la réponse donnée au point précédent, cette question devient caduque.

#### **5. Droit de préemption**

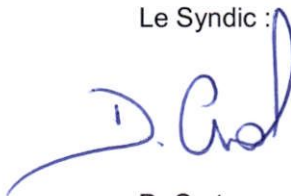
A la question posée afin de savoir si la Commune de Romanel-sur-Lausanne envisage d'avoir recours au troisième outil proposé par la LPPPL afin de soutenir la construction, soit le droit de préemption, nous pouvons répondre que cet outil n'est pas d'actualité pour le moment.

Telles sont les réponses qui peuvent être apportées à l'heure actuelle à l'Interpellation déposée par Madame Nadia Pisani Ben Nsir concernant la problématique de l'introduction de la LPPPL.

D'autre part, la Municipalité tient à préciser que ces réponses ont été établies en collaboration avec M<sup>e</sup> R. Wenger, notaire à Lausanne. Elle vous confirme également que, le moment venu, elle restera attentive à l'application de cette Loi.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :



D. Crot



La Secrétaire a.i. :



M. Campiche

Responsables du dossier : Monsieur Daniel Crot, Syndic  
Monsieur Denis Favre, Municipal en charge de l'urbanisme

Romanel-sur-Lausanne, le 30 avril 2018