



# TRIBUNE D'ÉCHANGE



Novembre 2017 | N° 12

## RIE III VAUDOISE



Dans le cadre de la récente adaptation de la LPIC, les incertitudes relatives aux conséquences de l'entrée en vigueur de PF17 ainsi que la mise en œuvre d'une révision de la péréquation ont conduit le Conseil d'Etat à proposer une mesure transitoire valable en 2018 et 2019.

Le Conseil d'Etat a récemment annoncé l'introduction de la RIE III vaudoise dès le 1er janvier 2019. Si les grandes lignes de l'impact de cette réforme pour les communes sont connues, le montant de la contribution fédérale dans le cadre de PF17 n'est peut-être plus le même et surtout, cette contribution n'interviendra pas avant 2020 ou 2021, ce qui veut dire moins d'argent à se partager entre le Canton et les

## AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

**PDCn4** : Le plan directeur est toujours en consultation auprès des services de la Confédération. D'après la cheffe du département, il n'y a que des signes positifs qui sont parvenus à Lausanne. Cependant un nouveau point noir est apparu : le taux de saturation des parcelles partiellement libres de construction a passé de 80% à 100%. Nous attendons des explications écrites de Mme de Quattro.

## LOGEMENT - RLPPPL

Règlement d'application de la Loi sur la Préservation et la Promotion du Parc Locatif.

Suite à l'entrée en vigueur de la Loi sur la Préservation et la Promotion du Parc Locatif (LPPPL), le Conseil d'Etat (CE) a désigné les membres de la Commission Consultative du Logement (CCCL) chargée d'examiner le projet de règlement d'application de la loi (RLPPPL). L'AdCV a été représentée au sein de cette commission.

Cette loi a pour objectif de lutter contre la pénurie de logement, en particulier en conservant des Logements d'Utilité Publique (LUP) et de promouvoir leurs constructions. Cette pénurie sera publiée par district si le taux global de logements durablement vacants est inférieur à 1,5%. Le Département en charge du logement (le Département) devra se prononcer sur les travaux de démolition, de rénovation, de transformation, de changement d'affectation ou d'aliénation. Les communes concernées devront transmettre leur préavis au Département qui statuera dans les 20 jours. L'autorisation sera accordée, notamment, si les logements loués n'entrent pas dans une catégorie à pénurie.

communes. De plus, les sociétés bénéficiant de "statuts fiscaux" ne verront pas ces dits statuts redéfinis.

La volonté de l'AdCV est de trouver un modèle de péréquation intercommunale transparent, basé sur des critères fiables et "fair-play". L'émergence des "cas de rigueur" a permis une prise de conscience de l'importance des conditions propices pour attirer des personnes physiques et morales à forte capacité fiscale, sans pour autant spolier les communes.

L'introduction du nouveau plan comptable MCH2 pour les communes est envisagée entre 2018 et 2021. Si la future péréquation doit être transparente, le plan comptable doit l'être aussi, tant pour les communes contributrices que pour les communes bénéficiaires. Il doit être possible pour une commune qui finance par ex. "les forêts" d'une autre de vérifier à quoi a servi son argent. Le futur plan comptable doit permettre la production d'un rapport an-

**LATC** : Nous avons reçu les rapports de majorité et minorité; nous sommes en train de les étudier. Le Grand Conseil ne traitera pas cet objet en 2017 car d'autres points ont été déclarés prioritaires. Cela nous permettra de préparer des amendements que nous proposerons aux députés qui défendent les mêmes causes que nous.

**LAT2** : La deuxième consultation de la LAT2 a reçu le même accueil que la première. Croire que c'en était terminé avec

Les communes bénéficient d'un droit de préemption pour autant que leur projet vise à la création de LUP en cas de pénurie.

Le RLPPPL a pour but de définir les divers aspects de la LPPPL. La CCCL est composée de représentants des partis politiques, de l'ASLOCA, des organisations faitières, des Associations de Communes et des institutions financières.

Le CE a tenu compte de nos remarques (voir ci-dessous) alors que les milieux immobiliers souhaitaient que les communes qui préemptent soient contraintes d'attribuer un maximum de surface à des LUP afin de les "dissuader" d'investir dans l'immobilier :

"Du point de vue de la défense des intérêts des communes vaudoises, en particulier des petites et moyennes communes, 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 sont très sollicitées par les frais relatifs aux péréquations verticales et horizontales. Il devient difficile

nel sur les flux péréquatifs afin d'éviter des abus. La question du patrimoine financier communal devra aussi être traitée.

Le programme de législature du Conseil d'Etat mentionne ces trois chantiers et il ajoute vouloir "Examiner l'opportunité de procéder à un désenchevêtrement des tâches en lien avec la péréquation intercommunale." Sans plus d'explications... Les montants de la facture policière et la facture sociale qui incombent aux communes ne sont pas mentionnés.

Pour obtenir une photographie fiable de l'impact de tous ces éléments sur les finances communales, et partant de l'autonomie des communes, il faudra bien traiter tous ces dossiers en parallèle. Pour ce faire, un calendrier réaliste de négociation entre les associations de communes et ensuite entre le Canton et les communes doit être fixé. Au bout de trois ans de discussions dans l'urgence, c'est dans l'intérêt de toutes les parties.

la LAT 2 était une erreur. La Confédération prépare sa troisième version.

**ZIZA** : Une troisième séance technique est prévue ainsi qu'une réunion politique avec Mme de Quattro et M. Leuba est planifiée pour janvier. Dans cette affaire nous défendons les situations acquises ainsi que les dossiers de nos membres qui ont été bloqués.

**Révision de la loi sur les constructions** : Ce chantier débutera en janvier.

d'assumer ces coûts sans recourir à des augmentations de rentrées fiscales. Il en va donc de l'intérêt général des communes et des citoyens de pouvoir recourir à l'investissement immobilier de manière à limiter les hausses liées à l'impôt".

Suite à ces remarques, le règlement demande que seul le 70% soit des LUP, ce ratio étant ramené à 65% si une part des surfaces de plancher est affectée à d'autres fonctions que l'habitation. Sur des terrains nus le ratio est de 75%. Cela dit, pour le cas où un terrain nu serait préempté et ensuite mis à disposition (droit de superficie) d'un autre constructeur, ce dernier devra attribuer l'entier à des LUP.

Des modifications ont été approuvées par le CE, tenant compte de nos remarques :

- La commune peut demander au propriétaire de lui communiquer les démarches entreprises auprès des locataires.
- Des dérogations aux limites de surfaces fixées sont possibles.
- Le RLPPPL prévoit plus d'exceptions.

Nous pouvons donc nous déclarer satisfaits de la décision du CE, lequel a tenu compte de nos avis dans l'intérêt des communes.