

Le Conseil d'Etat a rendu une décision le 25 juin 2025 dont le dispositif est le suivant:

- I. L'initiative populaire cantonale «STOP aux hausses de loyer, STOP aux renvois de locataires» (initiative législative) est validée, dans sa teneur suivante:

Titre II Préservation du parc locatif - Chapitre I Principes généraux
Art. 2 Définition de la pénurie - Champ d'application territorial

¹ Il y a pénurie au sens de la loi lorsque le taux global de logements vacants, à une échelle déterminée, 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.

² Les dispositions du présent Titre s'appliquent à l'échelle du canton lorsqu'il y a pénurie, au sens de l'al. 1.

^{2bis} Les dispositions du présent Titre s'appliquent uniquement dans les districts où sévit la pénurie de logements au sens de l'alinéa 1 si, à l'échelle du canton, le taux global de logements vacants est supérieur à 1,5%. Dans ce cas, le Conseil d'Etat en arrête la liste et la publie annuellement dans la Feuille des avis officiels.

³ 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, peut demander au Conseil d'Etat soit à être retirée de la liste prévue à l'alinéa 2bis, soit à y figurer.

Art. 3 Logements ou opérations exclus du champ d'application

¹ Sont exclus du champ d'application du présent Titre:
c. les immeubles ou les logements loués dont la valeur à neuf assurance incendie (ECA) est supérieure à CHF 1'000.- / m³ (à l'indice 140, 100 = 1990);

Chapitre II Procédures d'autorisation

Art. 6 Dépôt de la requête en cas de travaux ou de changement d'affectation

⁴ Le maître de l'ouvrage ou son mandataire, répond, par écrit et de manière motivée, aux locataires ayant formulé des observations ou des suggestions.

⁵ Une synthèse des observations et suggestions des locataires, ainsi que des réponses apportées par le maître de l'ouvrage ou son mandataire, est jointe à la demande d'autorisation de démolition, de rénovation d'importance ou de transformation.

⁶ En cas d'absence de consultation des locataires au sens des al. 3 à 5 ci-dessus, le département peut refuser d'accorder l'autorisation.

Art. 8 Préavis communal - Traitement du dossier

¹ La commune transmet la requête visée aux articles 6 et 7 au département avec un préavis dûment motivé, dans les trente jours.

⁴ Le département statue dans les vingt jours dès réception du préavis communal.

Chapitre III Travaux et changements d'affectation de logements loués

Art. 11 Requête de dispense d'autorisation en cas de rénovation de peu d'importance

¹ Sur requête, les travaux de rénovation n'impliquant pas de restructuration, d'une part, et dont le coût est inférieur à 10% de la valeur à neuf assurance incendie (ECA) indexée de l'immeuble, d'autre part, peuvent faire l'objet d'une dispense d'autorisation.

Art. 13bis Départ des locataires (nouvel article)

¹ L'autorisation mentionne si les travaux de rénovation ou de transformation imposent le départ de tout ou partie des locataires. Si tel est le cas, le département informe individuellement les locataires des dispositions des alinéas 2 et 3 du présent article.

² L'ouverture du chantier portant sur les travaux de rénovation ou de transformation autorisés est subordonnée au relogement à des conditions acceptables, au regard de leur capacité économique, de tout ou partie des locataires.

³ Le maître de l'ouvrage ou le propriétaire peut être libéré de cette obligation s'il apporte la preuve qu'il a proposé sans succès aux locataire concernés, en vue de la réalisation des travaux, au moins un logement acceptable au regard de leur capacité économique.

⁴ A la demande des locataires, du maître de l'ouvrage ou du propriétaire, le département peut assister les différentes parties dans le processus de relogement des locataires.

Art. 14 Conditions

² Il assortit l'autorisation d'une mesure de contrôle du revenu locatif d'une durée de dix 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.

³ En cas de pénurie prononcée au sens de l'articles 2, alinéa 4, la durée du contrôle peut porter sur une durée maximale de dix ans.

Chapitre IV Aliénation de logements loués

Art. 21 Conditions

³ Ces conditions ont une durée de dix ans dès l'inscription du transfert de propriété au registre foncier.

⁴ Lorsque le département accorde l'autorisation sollicitée aux conditions fixées à l'al. 2, celles-ci font l'objet d'une mention au registre foncier: ces conditions sont opposables à tout acquéreur de l'immeuble.

Titre III Promotion du parc locatif - Section II Droit de préemption

Art. 31 Principe

² Le droit de préemption ne peut s'exercer qu'aux conditions cumulatives suivantes:

- inchangé;
- il doit répondre à une pénurie au sens de l'article 2;
- inchangé.

II. La présente décision est rendue sans frais.

III. La présente décision est publiée dans la Feuille des avis officiels du canton de Vaud.

Le Conseil d'Etat

La présente décision peut faire l'objet d'un recours à la Cour constitutionnelle, avenue Eugène-Rambert 15, 1014 Lausanne, dans un délai de vingt jours à compter de sa publication dans la Feuille des avis officiels. Le recours doit s'exercer par écrit et contenir des motifs et des conclusions (art. 188 et ss LEDP).