



Tololeaks – Votation du 30 novembre 2025

Pour un développement maîtrisé, humain et cohérent de Tolochenaz

Tololeaks défend une idée simple : celle d'un développement maîtrisé de Tolochenaz. Un développement qui permette à notre commune de grandir sans se détruire, de se moderniser sans se renier, et de densifier sans dénaturer.

Nous soutenons une vision constructive, réaliste et équilibrée : préserver nos zones rurales, sportives et patrimoniales, protéger la qualité de nos quartiers résidentiels, et conserver l'identité unique de notre commune — celle d'un lieu où il fait bon vivre, entre nature, histoire et proximité humaine.

Une commune sous pression : le poids des chiffres

Aujourd'hui, notre commune se trouve prise dans un étau de contraintes. D'un côté, le Canton impose une densification minimale de 0,625 sur l'ensemble du territoire communal, comme si un simple coefficient suffisait à définir la manière dont une commune devrait évoluer. De l'autre, la récente suppression de la valeur locative, votée au niveau fédéral, renforce la pression immobilière et économique sur les terrains constructibles et les zones résidentielles.

Ces deux dynamiques combinées agissent comme un accélérateur de construction. Elles favorisent la spéculation foncière et encouragent la transformation des parcelles sous-exploitées en nouvelles opérations immobilières plus denses, souvent au détriment du patrimoine bâti existant.

Ce n'est pas une densification douce, comme on voudrait nous le faire croire. C'est une densification de remplacement, une évolution qui modifie profondément le visage des quartiers, la trame végétale et la qualité de vie des habitants.

L'absence d'un projet municipal clair : un risque politique réel

Face à cette situation, la municipalité avait la responsabilité d'agir. Elle avait le devoir de proposer un contre-projet concret, crédible et planifié, qui traduise dans les faits la volonté communale de concilier développement et respect du territoire. Mais rien de tel n'a été présenté à ce jour.

Les technocrates et le territoire : la froideur du chiffre face à la chaleur du réel

Les technocrates du Canton se tiennent à leurs chiffres. Ils calculent des surfaces, des ratios, des indices, des CUS et des IUS. Pour eux, le territoire est une donnée mathématique, une grille à remplir, une densité à atteindre. Mais un territoire, ce n'est pas une équation. C'est une communauté vivante, une mémoire collective, un équilibre sensible entre espaces bâtis et espaces naturels. Derrière chaque terrain, chaque verger, chaque zone sportive, il y a des histoires humaines, des souvenirs, des repères. Ce que les chiffres ne mesurent pas, c'est la valeur affective, patrimoniale, sociale de ce tissu communal que nous partageons.

Et pourtant, ces technocrates ont besoin de notre adhésion. Dans notre système démocratique, leurs plans n'ont de légitimité que s'ils sont acceptés par la population. Alors, ils nous parlent d'un monde meilleur, d'une densification intelligente, d'une prospérité partagée. Ils veulent nous rassurer : tout cela est pour votre bien. Mais ce discours, trop souvent déconnecté du terrain, oublie l'essentiel : on ne construit pas un avenir communal avec des décimales, on le construit avec du sens, de l'écoute et de la vision.

Le rôle de Tololeaks

Tololeaks n'est pas né de l'opposition, mais de la volonté d'agir avec conscience. Nous avons toujours cru qu'un développement maîtrisé était possible, et que Tolochenaz pouvait accueillir de nouveaux habitants tout en préservant ses équilibres.

Nous avons tendu la main à la municipalité pour

élaborer ensemble une vision claire. Mais aujourd'hui, face à l'absence d'engagement concret et à la lenteur de la réaction politique, il ne reste plus qu'un outil à la population : **le vote**.

Un signal démocratique nécessaire

Nous savons que l'initiative pour la protection du patrimoine de Tolochenaz n'est pas parfaite. Mais en l'absence d'un contre-projet municipal abouti, elle reste le seul moyen d'envoyer un message fort à nos autorités.

Tololeaks appelle donc les habitants à voter librement sachant qu'une mise sous tutelle n'existe pas dans les faits mais pour rappeler que le développement doit être choisi, concerté et transparent. Ce vote est un acte de responsabilité démocratique. C'est un rappel à l'ordre civique adressé à nos élus : écoutez vos citoyens, respectez leur cadre de vie, redonnez du sens à l'aménagement du territoire.

Tololeaks — Pour un développement maîtrisé, un territoire préservé et une commune vivante.

La démocratie locale ne se mesure pas en mètres carrés, mais en respect du territoire, du patrimoine et de la volonté populaire.



Les effets secondaires d'une réforme ratée

Ex: votation du 28 septembre «Valeur locative»

Rendre d'une main, reprendre de l'autre.

La réforme fiscale acceptée le 28 septembre ne se limite pas à une abolition de l'impôt sur la valeur locative. Une vue d'ensemble, prenant en considération les déductions qui disparaîtraient, laisse prévoir des effets secondaires négatifs pour une majorité de propriétaires, pour le secteur de la construction, pour les crédits non immobiliers, voire pour la collectivité en général.

Voir articles au verso ->



«Les assainissements énergétiques, auxquels on fixe un calendrier audacieux, seront fatalement ralentis.»

Un coup de pouce au travail au noir

Le secteur de la construction s'engage contre cette réforme fiscale, non seulement en raison du ralentissement des investissements immobiliers et du manque à gagner qui en résultera pour de nombreuses PME, mais aussi en raison du risque évident de favoriser le travail au noir. La disparition des déductions n'incitera plus à déclarer certains travaux d'entretien et de rénovation, et en les rendant plus coûteux elle incitera même à ne pas les déclarer. Or le travail au noir pénalise les entreprises respectueuses des lois; il pénalise les travailleurs en les privant de couverture sociale; et il pénalise la collectivité en détournant une par-

tie des recettes fiscales et des contributions aux assurances sociales. Ces préoccupations dépassent le cadre individuel de la propriété immobilière, mais elles doivent être prises en compte au moment de voter.

L'imposition de la valeur locative s'intègre dans un subtil réseau d'équilibres. Son abolition dans les conditions fixées aujourd'hui briserait ces équilibres en créant de multiples effets secondaires négatifs, et en ne profitant qu'à une minorité des propriétaires. L'exercice n'est donc pas réussi et le seul vote raisonnable est: NON.



Fin de l'impôt locatif : une révolution fiscale pour les propriétaires suisses

Le 28 septembre 2025, les Suisses ont voté à 57,7 % pour la suppression de la valeur locative, cet impôt sur un revenu fictif imposé aux propriétaires occupant leur logement.



Jugée injuste et obsolète, cette mesure met fin à une spécificité fiscale helvétique vieille de plusieurs décennies.

Dès 2028, les propriétaires ne seront plus imposés sur un revenu qu'ils ne perçoivent pas. En contrepartie, la plupart des déductions fiscales — intérêts hypothécaires, entretien, rénovations — disparaîtront, sauf pour les primo-accédants, qui conserveront la déduction des intérêts pendant dix ans.

Les retraités propriétaires sortent grands gagnants : ils verront leur charge fiscale baisser sensiblement. Les propriétaires très endettés, eux, pourraient être désavantagés par la perte des déductions.

Sur le plan économique, la réforme pourrait provoquer un pic de rénovations avant 2028, puis un ralentissement à moyen terme. La construction neuve devrait profiter légèrement d'une demande accrue en propriété, sans bouleverser le marché.

Les critiques pointent toutefois un risque d'inégalité entre locataires et propriétaires, un manque à gagner fiscal pour les collectivités, et un recul possible des rénovations énergétiques.

Une chose est sûre : la Suisse entre dans une nouvelle ère fiscale du logement, où simplicité rime avec nouveaux équilibres.

«Le Canton risque de mettre la Commune de Tolochenaz sous-tutelle et imposer une densification plus importante».... Pas si sûr!!

Une densification parfois impossible.

Séance du Grand Conseil du mardi 29 septembre 2020, point 2.1 de l'ordre du jour

Texte déposé lors d'une séance du conseil d'état en septembre 2020

Ces dernières années, plusieurs plans de quartier ont échoué devant le peuple à la suite d'un référendum. Des parcelles situées en agglomération voient ainsi leur projet de développement stoppé, entre autres, à cause de la forte densité prévue par le plan directeur cantonal. Ces zones à bâtir, pourtant situées proches des centres et très bien desservies par les transports publics, ne peuvent ainsi pas être développées, alors que d'importantes sommes d'argent ont été dépensées en études diverses pour l'élaboration de projets complexes qui durent parfois de très nombreuses années.

La question au Conseil d'État était donc la suivante : si le peuple ne veut pas d'une forte densité de population au sein de sa commune, quelles mesures pourraient être prises afin de pouvoir tout de même développer ces zones à bâtir ?

Réponse de la Conseillère d'Etat:

«Selon le cadre légal en vigueur, l'application des densités minimales prévues par le Plan Directeur Cantonal n'est exigible que lorsque le régime des zones change dans le sens d'un accroissement des droits à bâtir.

Si aucun changement n'intervient dans une zone à bâtir lors de la révision d'un plan d'affectation communal, AUCUNE augmentation de la densité n'est demandée.»

Voir vidéo sur le lien:

<https://youtu.be/uJB5AjzS1Bk>

Dans la lettre ouverte aux habitants de Tolochenaz, adressée et soutenue par une grande majorité du Conseil communal, il fait mention: "L'initiative sur la qualité de vie vise à rendre non constructibles des parcelles publiques... Ce qui obligerait la Municipalité à établir un PACom en fonction des contraintes de l'initiative. Or, certaines modifications risquent d'être refusées par le Canton, qui pourrait alors IMPOSER une densité plus élevée que prévue.

L'information en gras ci-dessus n'est simplement pas vérifiée.

Pouvoir d'intervention du canton

Le canton de Vaud ne peut pas "mettre sous tutelle" une commune simplement parce qu'elle refuse la densification.

Cependant, il dispose de moyens d'intervention légaux importants lorsqu'une commune :

- ne respecte pas les prescriptions du Plan directeur cantonal,
- ou bloque durablement des zones à bâtir contraires à la LAT (par exemple, en refusant d'utiliser les zones à bâtir existantes).

Le canton peut notamment :

1. Refuser d'approuver un plan d'affectation communal (art. 60 LATC).

→ Tant qu'il n'est pas approuvé, le plan n'a aucune valeur juridique.

2. Exiger une révision du plan communal pour le rendre conforme au Plan directeur cantonal (art. 47 LATC).

3. Dans des cas extrêmes, nommer un délégué ou intervenir administrativement si une commune refuse d'appliquer le droit (art. 139 Cst-VD, art. 147 ss Loi sur les communes).

→ Mais cela relève d'une mise sous tutelle administrative exceptionnelle (ex. commune en faillite ou en violation manifeste du droit), pas pour un désaccord politique sur la densification.