

Mise en consultation d'une proposition de révision partielle de la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) et réponse à la motion Philippe Jobin et consorts - Pour que la LPPPL remplisse sa mission, modifions l'article 14 LPPPL (19_MOT_114)

Formulaire de réponse à la consultation

Avis donné par

Nom / société / organisation : Association de Communes Vaudoises (ADCV)

Personne de référence : Loïc Hautier, Secrétaire général

Courriel : loïc.hautier@adcv.ch

Date : 31 janvier 2025

Nous vous saurions gré de bien vouloir faire parvenir vos déterminations d'ici le 31 janvier 2025 en envoyant de formulaire de réponse par courriel au format Word à l'adresse : info.dgtl@vd.ch

Le Gouvernement met en consultation publique dès ce jour une proposition de modifications de certains dispositifs de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) afin d'inciter les propriétaires d'immeubles à rénover leurs biens. Ce projet de révision propose de garantir à ces derniers un revenu locatif minimum, après travaux, ne pouvant être inférieur aux plafonds fixés pour les logements à loyers abordables (LLA). La proposition intègre la notion de vétusté afin de différencier les valeurs plafonds selon que l'immeuble est totalement ou partiellement remis à neuf. Elle fait par ailleurs office de réponse et de contre-projet du Conseil d'Etat à la motion du député Philippe Jobin (19_MOT_114).

Etes-vous favorable à la modification de la LPPPL selon la motion, à savoir modifier l'article 14 LPPPL de manière que le prix du m² par an du loyer contrôlé après travaux ne puisse pas être inférieur aux limites des loyers des logements à loyers abordables fixées par l'Etat et par le règlement d'application ?

Oui **Plutôt oui X** Plutôt non Non Ne se prononce pas

Remarques générales :

En tant qu'association faitière des communes, nous souhaitons à titre liminaire contextualiser le rôle de ces dernières en matière de politique du logement.

Premièrement, de nombreuses communes sont propriétaires d'immeubles locatifs, lesquels font partie de leur patrimoine financier. Les revenus qu'elles en retirent sont ensuite réinvestis dans des politiques publiques et constituent une source d'autonomie financière. Il est donc de leur intérêt direct, comme tout propriétaire, que les travaux de rénovation soient encouragés et économiquement viables.

En parallèle, il est également de l'intérêt des communes, voire de leur responsabilité, de disposer sur leur territoire de logements loués correspondant aux besoins de la population, à plus forte raison dans un contexte généralisé de pénurie de logements. Cela implique nécessairement des mesures de préservation du parc locatif, permettant de maintenir des loyers abordables. A ce titre, les communes ont un rôle clé à jouer dans la mise en œuvre du dispositif de la LPPPL. Ainsi, de plus en plus de communes sont actives dans la création de logements d'utilité publique, en recourant aux outils que leur confèrent la LPPPL, que ce soit dans le cadre de plans d'affection ou en recourant à leur droit de préemption.

Bien qu'ils puissent paraître divergents à certains égards, ces deux intérêts illustrent le rôle central des communes en matière de politique du logement. Ils illustrent également la nécessité d'une approche pragmatique et non partisane de cette thématique, ce que la proposition du Conseil d'Etat nous semble garantir, sous réserve de nos commentaires ci-dessous. De plus, notre Association rappelle et prend acte de ce que cette proposition de révision partielle a pour but d'appliquer une motion acceptée par le Grand Conseil.

Remarques :

Le principe de base du dispositif de préservation du parc locatif est de limiter la hausse des loyers après travaux, afin de les maintenir accessibles à la majeure partie de la population. Ce but est notamment atteint en plafonnant le revenu locatif après travaux. Compte tenu de l'impact de la nouvelle Loi sur l'énergie, il importe de rappeler que les travaux d'assainissement énergétique sont pris en compte à 100 % dans le calcul du revenu locatif après travaux. Pour le reste, le département peut limiter la répercussion des coûts des travaux de démolition, de transformation ou de rénovation. Les locataires conservent dans tous les cas la possibilité de contester les loyers après travaux qu'ils jugeraient trop élevés, en application du droit du bail.

L'ADCV comprend les objectifs poursuivis par la proposition de modification de l'art. 14 LPPPL ici soumise à consultation. Certains propriétaires, dont des communes, sont de fait dissuadés d'entreprendre des travaux de rénovation, ou d'acquérir un immeuble vétuste, lorsque l'investissement n'est pas économiquement viable. La pratique démontre également une certaine incohérence dans l'application de la LPPPL, puisque le revenu locatif maximum d'un immeuble entièrement rénové (du marché libre) peut être fixé par le département en-dessous des plafonds

applicables aux logements à loyers abordables (soumis aux règles sur les LUP). Bien évidemment, cette différence de traitement paraît justifiée en présence d'un état de vétusté résiduel (voir point b) ci-dessous).

L'ADCV s'inquiète cependant des importantes augmentations de loyers que certains locataires seraient amenés à subir, en particulier les personnes âgées vivant dans le même logement depuis de nombreuses années. Afin d'éviter des augmentations de loyer trop abruptes en présence de loyers bas, notre Association estime qu'un mécanisme complémentaire devrait accompagner la modification de l'art. 14 LPPPL – en plus de l'introduction d'une notion de vétusté. Par exemple, un système d'échelonnement durant la période de contrôle (voir art. 14 al. 2 et 3 LPPPL) pourrait être ajouté au nouvel art. 14 LPPPL, respectant à notre sens l'esprit de la motion tout en tenant davantage compte des intérêts des locataires. Un tel échelonnement correspondrait par ailleurs à un mécanisme éprouvé du droit du bail (art. 269c CO) et largement utilisé par les propriétaires. Ainsi, le revenu locatif maximum après travaux serait fixé de manière échelonnée pour atteindre au minimum les plafonds de l'art. 28 RLPPPL à l'échéance de la période de contrôle. En d'autres termes, le revenu locatif maximum pourrait rester inférieur aux limites des loyers des logements à loyers abordables durant la période de contrôle. A titre d'exemple, si le loyer après travaux est fixé à CHF 1'500 pour un loyer initial de CHF 1'000, l'augmentation serait échelonnée par tranche de CHF 100 tous les ans (pour une période de contrôle de 5 ans). L'ADCV reste toutefois ouverte à toute autre proposition permettant d'atteindre le même objectif, à savoir un allègement des augmentations de loyers sur les populations précaires ou vulnérables. Une telle solution permettrait assurément d'accroître l'acceptabilité politique de la révision.

Etes-vous favorable à l'introduction d'une notion de vétusté à l'article 27 LPPPL qui permettrait, en respectant l'esprit de la motion, de toutefois différencier les ouvrages qui, après les travaux, ne seraient pas totalement remis à neuf ?

Oui X	Plutôt oui <input type="checkbox"/>	Plutôt non <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>	Ne se prononce pas <input type="checkbox"/>
--------------	-------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------	---

Remarques :

En cas de modification de l'art. 14 LPPPL, l'introduction d'une notion de vétusté à l'art. 27 LPPPL, sur la base du modèle figurant dans le contre-projet du Conseil d'Etat, est à notre sens indispensable. A défaut, un revenu locatif minimum après travaux fixé selon le nouvel art. 14 LPPPL s'alignerait automatiquement sur les loyers plafonds des logements à loyers abordables, même si les travaux de rénovation se limitent à un simple rafraîchissement des peintures et autres réfections légères, ce qui serait contraire à l'esprit de la loi.

Etes-vous favorable à la prise en compte d'un taux hypothécaire de référence lissé sur 20 ans prorata temporis, plutôt que le taux hypothécaire de référence existant le jour de la décision de plafonnement du revenu locatif ? *(Ceci dans le cadre de la détermination du revenu locatif objectif devant être comparé au revenu locatif effectif, pour établir le pourcentage des travaux à répercuter).*

Oui <input type="checkbox"/>	Plutôt oui X	Plutôt non <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>	Ne se prononce pas <input type="checkbox"/>
Remarques : L'ADCV soutient un lissage du taux de référence, mais la durée proposée de 20 ans peut être considérée comme trop longue. Un lissage sur 10 ans nous semblerait davantage approprié.				

Les logements mal isolés ou dont la source de chaleur utilise une énergie fossile, sont responsables de fortes émissions de CO ₂ . La révision en cours de la LVLÉne prévoit que les ouvrages situés en classe F et G du CECB devront être assainis pour atteindre au moins la classe D. Pour motiver l'atteinte de performances plus élevées (C, B ou A), êtes-vous favorable à ce que le plafonnement du revenu locatif soit rehaussé pour viser un partage des gains d'économie d'énergie des frais de chauffage et d'eau chaude ?				
Oui X	Plutôt oui <input type="checkbox"/>	Plutôt non <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>	Ne se prononce pas <input type="checkbox"/>
Remarques : Compte tenu des obligations d'assainissement que contiendra certainement la nouvelle Loi sur l'énergie, l'ADCV soutient l'introduction d'un bonus en cas de performances d'économie d'énergie accrue. Le rehaussement du plafond proposé, visant un partage des gains énergétiques de chauffage et d'eau chaude entre le bailleur et le locataire, nous semble équilibré et raisonnable.				