

## MISE EN CONSULTATION



**Réponse à la motion et contre-projet du Conseil d'Etat à la motion  
Philippe Jobin et consorts - Pour que la LPPPL remplisse sa mission,  
modifions l'article 14 LPPPL (19\_MOT\_114)**

**Rapport explicatif relatif à l'ouverture de la procédure de  
consultation**

## Aperçu

Selon les dispositions du titre II - Préservation du parc locatif de la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), l'État protège le parc locatif en plafonnant le revenu locatif après travaux, en s'appuyant notamment sur le taux hypothécaire de référence et d'autres expertises. Cependant, le motionnaire souligne que cette mesure peut parfois entraîner des rendements insuffisants. Il propose donc d'établir un rendement minimum après travaux, qui ne devrait pas être inférieur aux plafonds des logements à loyers abordables (LLA) mentionnés au titre III - Promotion du parc locatif de la LPPPL.

Le Conseil d'État reconnaît la nécessité de fixer des rendements minimaux et admet que la référence aux plafonds des LLA est pertinente. Toutefois, afin de mieux ajuster les plafonds en fonction de l'état réel des logements il présente un contre-projet visant à intégrer la notion de vétusté des biens partiellement rénovés.

Ce contre-projet doit non seulement répondre d'une part aux exigences de rendement minimum des bailleurs et, d'autre part, de garantir le maintien d'un parc locatif abordable après les travaux, mais il doit également tenir compte des objectifs d'assainissement énergétique qui imposent des rénovations. Le Conseil d'Etat met la réponse à la motion Jobin et sa proposition de contre-projet en consultation afin de recueillir l'avis des milieux intéressés. Les retours obtenus permettront, cas échéant, d'adapter le contre-projet aux enjeux identifiés.

### I. RAPPEL DE LA MOTION

La motion a été déposée le 29 octobre 2019.

Des arrêts CDAP (AC2018.0436 et AC 2019.085) afférant au sujet traité par la motion étaient attendus pour pouvoir avancer avec les travaux de la commission. Le premier est tombé le 29 avril 2020, le second le 14 août 2020. Un recours a été déposé au Tribunal fédéral (TF). La commission du Grand Conseil (CG) a siégé le 19 mai 2020 et a d'abord reporté ses travaux jusqu'à droit connu. L'arrêt du TF (1C\_512/2020) est tombé le 28 octobre 2021.

La commission du GC a donc pu reprendre ses travaux et les rapports de majorité et minorité ont été déposés le 29 octobre 2021 et le 29 novembre 2021.

Le 8 novembre 2022, le Grand Conseil a pris en considération la motion du député Philippe Jobin (19\_MOT\_114). Le délai de réponse du Conseil d'Etat était le 8 novembre 2023. Entre temps le Conseil d'Etat s'est préoccupé de la nouvelle Loi sur l'énergie (LVLEne). Compte tenu des interactions entre la LVLEne et la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) la réponse à la motion Jobin intervient en même temps que l'EMPL sur la nouvelle LVLEne. En effet, le Conseil d'Etat doit s'assurer que les rénovations énergétiques, qui souvent entraînent d'autres travaux, ne conduisent pas à des hausses disproportionnées des loyers jusqu'ici accessibles à la majeure partie de la population.

La motion du député Philippe Jobin a la teneur suivante :

*« Rappelons que l'objectif de la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) est la préservation du parc locatif, d'une part, et l'encouragement à la mise sur le marché de logements qui répondent aux besoins prépondérants de la population, d'autre part.*

*Les travaux de rénovation entrant dans le champ d'application de la LPPPL sont définis en fonction de leur importance ayant pour effet de modifier le standard d'un objet loué, par*

opposition aux travaux de pur entretien qui ne nécessitent pas d'autorisation (cf. exposé des motifs, page 26, ad article 10).

Selon l'article 14 LPPPL, hormis les travaux d'assainissement énergétiques (toujours pris à 100% conformément à l'article 18 al. 1 RLPPPL), le département peut limiter la répercussion des coûts des travaux de démolition, de transformation et de rénovation sur le revenu locatif. Le règlement d'application en définit les règles à l'article 18. En outre, d'une manière générale, selon l'article 28 dudit règlement, les loyers des logements à loyers abordables sont fixés au m2 selon les zones géographiques établies par l'office en charge du logement.

L'application de ces dispositions suscite des difficultés, cas échéant des recours. Dans la pratique, il arrive que les immeubles qui n'ont pas bénéficié d'une quelconque aide financière se trouvent moins bien traités que les limites des standards fixés aux dispositions précitées. En effet, bien souvent les loyers contrôlés après travaux fixés par l'office en charge du logement sont inférieurs aux limites de loyers prévues à l'article 28 dudit règlement. Il s'ensuit dès lors que les propriétaires peuvent se trouver dissuadés d'entreprendre des travaux de rénovation dans la mesure où les rendements des investissements sont insuffisants et peuvent varier fortement d'un cas de figure à l'autre.

La motion invite le Conseil d'Etat à modifier l'article 14 LPPPL de manière à ce 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.

Cas échéant, il y aurait lieu de modifier l'article 18 du règlement d'application. »

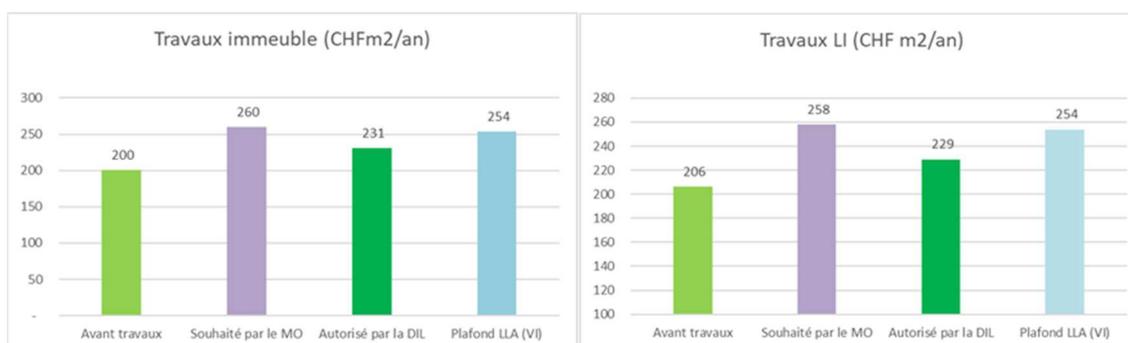
## II. PRINCIPE ET PRATIQUE ACTUELLE DE LA DIRECTION DU LOGEMENT

### 1. Principe et objectifs de la préservation du parc locatif

Le principe de base du dispositif de préservation du parc locatif est de limiter la hausse des loyers après travaux dans le but de les maintenir accessibles à la majeure partie de la population. Ce but est notamment atteint en plafonnant le revenu locatif après travaux. Individuellement, chaque locataire conserve ses droits fondés sur le droit privé fédéral en matière de bail à loyer (articles 253 et suivants du Code des obligations (CO), Ordonnance fédérale sur le bail à loyer et le bail à ferme non agricole (OBLF), Règles et usages locatifs vaudois). Il lui est notamment possible de contester un loyer initial ou une hausse de loyer qu'il jugerait excessives.

Le Département en charge du logement est ainsi amené à contrôler le revenu locatif après travaux des immeubles ou des logements isolés subissant d'importants travaux de rénovation. La durée de contrôle est de 3, 5 ou 10 ans en fonction du taux de pénurie du lieu de l'ouvrage.

Les tableaux suivants illustrent cette problématique sur la base d'un échantillonnage de 300 rénovations d'immeubles (travaux immeuble) et de 300 rénovations de logements isolés (travaux LI).



Le revenu locatif autorisé est fréquemment inférieur à celui escompté par le maître de l'ouvrage. En moyenne, pour les immeubles le maître de l'ouvrage (MO) souhaite une hausse de 30 % et le service autorise 16 %, pour les logements isolés le MO souhaite 25 % alors que le service autorise 11 %.

Ces différences sont significatives. Partant d'un logement de type moyen de 3 pièces, de 75 m<sup>2</sup>, au loyer net avant travaux de CHF 1'288.- cela donne les écarts suivants :

- Attendu maître de l'ouvrage : CHF 1613.- (+325.-)
- Application de la méthode LPPPL actuelle : CHF 1431.- (+144.-)
- Motion : CHF 1588.- (+300.-)

## *2. Dispositions de préservation et de promotion du parc locatif*

Jusqu'en 2017 existaient la loi du 11 décembre 1989 sur l'aliénation d'appartement loués (LAAL) et la loi du 4 mars 1985 sur la démolition la transformation et la rénovation de maisons d'habitation ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation (LDTR). Toutes deux prévoyaient des mesures de préservation du parc locatif.

En 2018, après l'issue favorable d'un référendum populaire, sont entrés en force la LPPPL et le RLPPPL. Ce dispositif comprend désormais, distinctement, un chapitre (Titre II) dévolu aux mesures de préservation du parc locatif (repris pour l'essentiel de la LAAL et de la LDTR, fusionnées dans un seul Titre) et un chapitre (Titre III) consacré aux mesures de promotion du parc locatif où sont définis les différentes catégories de logements d'utilité publique (LUP). L'octroi de bonus, la capacité d'introduire des quotas de LUP, un mécanisme de préemption et le plafonnement des logements à loyers abordables (LLA) figure dans le volet « promotion ». En matière de préservation du parc locatif, la méthode de calcul n'a pas varié à la suite de l'adoption de la LPPPL.

## *3. Méthode actuelle de plafonnement du revenu locatif après travaux*

### *3.1 Analyse des travaux*

À titre liminaire, il y a lieu de rappeler que les travaux d'assainissement énergétique sont en toutes circonstances, pris en compte à 100 % (articles 14 al. 1 LPPPL et 18 al. 1 RLPPPL) ; il en va de même lors d'ajout d'éléments nouveaux, par exemple la création d'un ascenseur. Pour le reste, l'art. 14 al. 1 LPPPL dispose que le département peut limiter la répercussion des coûts des travaux de démolitions, de transformation ou de rénovation sur le revenu locatif. Pour ce faire, il applique la méthode de calcul exposée ci-après.

### *3.2 Valeur objective*

On détermine en premier lieu la valeur objective des logements qui est constituée :

- a) de la valeur du terrain (15 % à 25 % selon la situation),
- b) de la valeur des aménagements extérieurs + frais et taxes (8 % à 12 % selon le constat),
- c) de la valeur construite à neuf, sur la base de la police ECA (solde des %).

A l'addition des points a) +b) +c) est soustraite un montant relatif à l'état de vétusté constaté de l'ouvrage.

### *3.3 Revenu locatif objectif*

Ensuite, on établit le *revenu locatif objectif*, soit la valeur objective (cf. ci-dessus, 3.2) multipliée par le taux technique LPPPL qui correspond, de façon arrondie, au taux hypothécaire de référence majoré de 2.25 %. Actuellement (septembre 2024) le taux technique est de 4.0 %.

### 3.4 Part répercutable des travaux

Dans un troisième temps, on compare le revenu **locatif effectif** à celui **objectif**. L'état locatif objectif permet d'assurer l'entretien de l'objet à concurrence de 30 % du loyer (réserve théorique d'entretien). La part de l'état locatif réel qui excède le 70 % de l'état locatif objectif est considérée comme une réserve d'entretien et est déduite du 100 % du rendement.

- S'ils sont identiques, la part à plus-value des travaux ordinaires sera de **70 %**,
- Si le revenu locatif effectif est plus élevé que celui objectif, la part à plus-value des travaux ordinaires diminue proportionnellement (69 % et moins) car des réserves devraient être disponibles,
- Si le revenu locatif effectif est plus bas que celui objectif, la part à plus-value des travaux ordinaires augmente proportionnellement (71 % et plus) car les réserves sont insuffisantes.

Pour rappel, dans tous les cas, les travaux permettant de favoriser les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergies renouvelables sont pris en compte à 100 % (cf. ci-dessus, 3.1).

### 3.5 Revenu locatif maximum autorisé après travaux

Enfin, pour définir le revenu locatif maximum autorisé après travaux, il faut additionner au revenu locatif effectif le montant des travaux à plus-value au taux technique LPPPL.

### 3.6 Exemple chiffré

L'exemple chiffré ci-dessous reprend les différentes étapes (v. ci-dessus, ch. 3.1 à 3.5) du calcul qu'opère la Direction du logement afin de garantir une hausse contrôlée du loyer après travaux.

#### Exemple à l'échelle d'un logement de 3 pièces de 75 m2 SUP avec différents loyers avant travaux

	loyer mensuel		Loyer annuel			
Exemple 1, loyer avant travaux	1'500	12	18'000			
Exemple 2, loyer avant travaux	1'100	12	13'200			
Exemple 3, loyer avant travaux	900	12	10'800			

<b>p. 3.1 Travaux</b>		<b>70'000</b>				<b>66'625</b>
Travaux énergétiques		22'500	15%	Subv.	3'375	19'125
Travaux ordinaires		47'500				47'500

<b>p. 3.2 Valeur objective</b>						
ECA	70%					300'400
Amén.ext et frais sec.	10%					42'914
Terrain	20%					85'829
	<b>100%</b>					<b>429'143</b>
Vétusté	33%	-				99'132
Valeur objective						<b>330'011</b>

<b>p. 3.3 Revenu locatif objectif</b>						
Valeur objective	330'011	4.00%				13'200

<b>p. 3.4 Part à plus value</b>	<b>Exemple 1</b>					<b>Exemple 2</b>		<b>Exemple 3</b>	
	Le revenu locatif effectif (RLE) plus haut que celui objectif (RLO)					RLE idem RLO		RLE plus bas que RLO	
Rev. loc. effectif	18'000					13'200		10'800	
Rev. loc. objectif	13'200					13'200		13'200	
Ratio	136%	70%	66%	100%	34%	100%	70%	82%	88%

<b>p. 3.5 Rev. loc. après trav.</b>	<b>Exemple 1</b>					<b>Exemple 2</b>			<b>Exemple 3</b>		
Rev. loc. avant trav.	18'000					13'200			10'800		
<b>Travaux</b>	<b>70'000</b>					<b>70'000</b>			<b>70'000</b>		
Travaux énergét.	19'125	100%	19'125	4%	765	100%	19'125	765	100%	19'125	765
Travaux ordinaires	47'500	34%	15'979	4%	639	70%	33'248	1'330	88%	41'888	1'676
Part finale à pv		50%	35'104	4%	1'404	75%	52'373	2'095	87%	61'013	2'441
<b>Rev. loc. après trav.</b>	<b>19'404</b>					<b>15'295</b>			<b>13'241</b>		
Loyer	1'617					1'275			1'103		
CHF m2/an	259					204			177		

### III. OBJECTIF DU MOTIONNAIRE

Le motionnaire vise à assurer un revenu locatif après travaux jugé minimum au propriétaire qui rénove son bien. Pour cela, il demande la modification de l'article 14 LPPPL (*préservation du parc locatif*) et 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 à l'article 28 RLPPPL (*préservation du parc locatif*).

#### 1. Rappel des dispositions essentielles de l'article 28 RLPPPL

Les loyers des LLA, quels que soient les critères employés pour leur fixation, tous frais accessoires compris (à l'exception des frais de chauffage et d'eau chaude, ainsi que des taxes d'épuration et d'évacuation des déchets) ne peuvent dépasser les limites définies par le tableau ci-dessous, en fonction de la taille et de la situation géographique du LLA (CHFm2/an).

	IPC 100.7 (100=déc. 2015) RLPPPL						Indexation à l'IPC 108.5 août 2024					
	VI	V	IV	III	II	I	VI	V	IV	III	II	I
1 pièce	250	244	238	232	226	220	265	259	253	246	240	234
2 pièces	243	237	231	225	219	213	258	252	245	239	233	226
3 pièces	240	234	228	222	216	210	255	248	242	236	229	223
4 pièces	237	231	225	219	213	207	252	245	239	233	226	220
5 pièces	234	228	222	216	210	204	248	242	236	229	223	217

Exemple loyer du 3 pièces 75 m2 (VI) = 1500 1594

Les CHF/m2/an varient en fonction des zones géographiques VI (Lausanne et zones urbaines) à I (zones périphériques) définies par l'Office fédéral du logement (OFL).

Si l'on prend ces montants en considération comme le souhaite le motionnaire, les loyers après travaux calculés selon la méthode actuelle (voir les exemples numéros 2 et 3 sous chiffre 3.5 ci-dessus) à hauteur de CHF 240.- et CHF 177.- le m2/an passeraient chacun à CHF 255.- actuellement, soit une augmentation respectivement de CHF 51.- (+25 %) et 78.- (44 %).

## IV. CONTRE-PROJET DU CONSEIL D'ETAT

### 1. Raisons d'un contre-projet

Le Conseil d'Etat partage l'analyse selon laquelle le revenu locatif plafonné après travaux doit permettre la viabilité et l'entretien correct de la chose louée. La méthode actuelle de calcul du revenu locatif admissible après travaux sous l'angle la LPPPL est la même depuis l'époque de la LDTR (1985). De nombreuses jurisprudences tant cantonale que fédérale ont confirmé qu'elle est admissible sur le principe.

Il faut toutefois relever que les premières jurisprudences ancrant ces principes de calcul des loyers ont été rendues au début des années 2000 alors les taux hypothécaires de références était de 4,25 % (voir en particulier l'arrêt AC.2001.0263 du 9 juillet 2002).

Ces dernières années, le taux hypothécaire de référence est descendu à des niveaux jamais connus, pour atteindre par exemple 1,25 % de mars 2020 à mars 2023. Il est actuellement stable à 1,75 %. Avec des taux aussi bas, la capacité de constituer des réserves en vue de financer des futures étapes importantes de travaux est insuffisante.

Le Conseil d'Etat partage donc l'avis du motionnaire, quant au fait qu'il serait indiqué que la méthode appliquée au plafonnement des loyers après travaux tienne aussi compte d'un revenu locatif minimum. Il considère aussi que les limites de loyers de LLA, sur le principe, seraient susceptibles de représenter ce minimum et que s'y référer aurait le mérite de la cohérence. Toutefois, ces limites des loyers LLA doivent alors elles-mêmes être adaptées, pour tenir compte de la notion de vétusté de l'objet, qui aujourd'hui n'est prise en compte ni à l'art. 27 LPPPL, ni à l'art. 28 RLPPPL. Sans cela, un revenu locatif minimum après travaux fixés selon l'art. 14 LPPPL s'alignerait automatiquement sur des loyers plafonds des logements à loyers abordables qui ont été conçus en prenant pour modèle des appartements neufs, quand bien même les travaux de rénovation se limiteraient à un simple rafraîchissement des peintures et autres réfections légères.

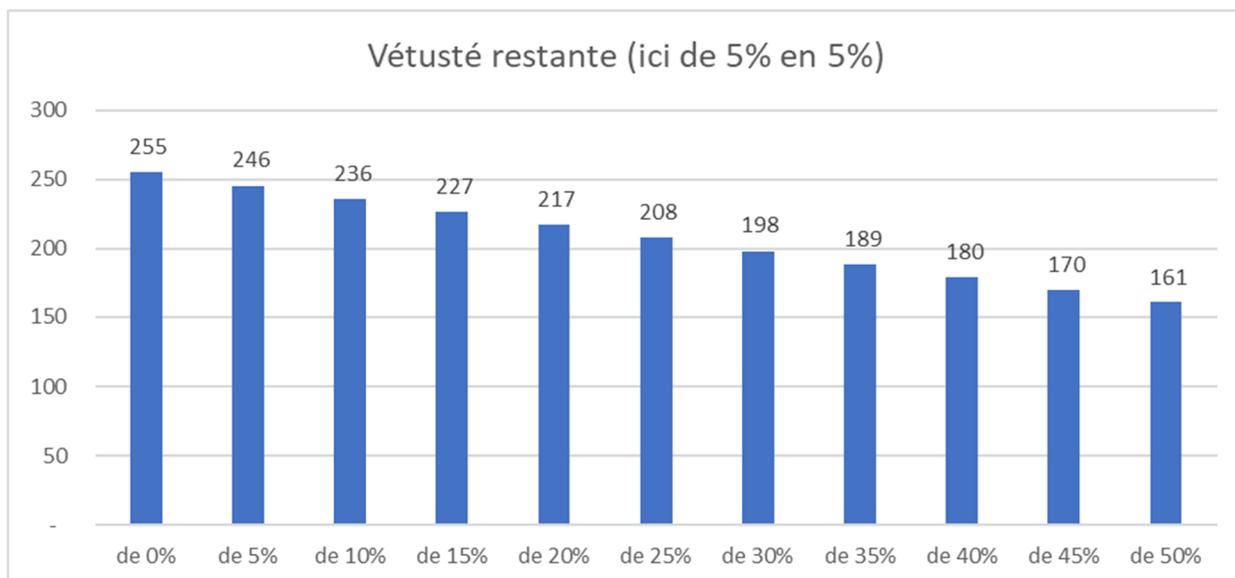
C'est pour cela que le Conseil d'Etat propose, à titre de contre-projet, simultanément à la modification de l'art. 14 LPPPL demandée par la motion, une modification de l'art. 27 LPPPL relatif à la fixation des loyers maximums des LLA, pour y prévoir que ces plafonds tiennent compte de la vétusté de l'objet.

### 2. Introduction d'une notion de vétusté à l'art. 27 LPPPL

Lorsqu'il s'agira de reconnaître des logements existants comme LLA au sens de la LPPPL, seuls les objets neufs ou totalement remis à neuf bénéficieront du revenu locatif maximum au sens de l'article 28 RLPPPL.

Il va de soi que si, dans un second temps, le maître de l'ouvrage exécute des travaux complémentaires remettant l'ouvrage à neuf, il bénéficiera au minimum des plafonds des logements à loyers abordables (LLA).

Lorsqu'il s'agira de calculer le loyer maximum après travaux d'un logement selon l'art. 14 LPPPL, ce loyer maximum correspondra au moins au loyer maximum qui serait défini pour un logement comparable dans le régime des LLA, en tenant compte de la notion de vétusté nouvellement introduite à l'article 27 LPPPL.



La vétusté est calculée en fonction des travaux qu'ils resteraient à faire pour parvenir à une rénovation totale. Le coût de tels travaux est exprimé en % de la valeur à neuf et détermine ainsi la dégressivité.

### 3. Autres modifications prévues par le Conseil d'Etat

En plus des modifications légales présentées dans le cadre du présent projet, le Conseil d'Etat tient à relever qu'il prévoit d'apporter certaines adaptations. Il entend ainsi agir sur les aspects suivants :

#### 3.1 Introduction d'un taux lissée sur 20 ans pour le calcul de la valeur objective

Dans les années 80 le taux de référence affichait des niveaux élevés. Sa prise en compte pour établir le *taux technique* et le revenu locatif objectif (cf. ci-dessus, II, 3.3.) corroborait d'avantage les loyers effectifs. Cependant, la période de taux très bas que nous traversons a révélé la nécessité de prendre en compte un taux technique plus réaliste à appliquer à la valeur objective.

A l'avenir, pour établir le revenu locatif objectif, la méthode prendra en compte le niveau du taux hypothécaire moyen *prorata temporis*, sur une durée de 20 ans. En effet, mesurer avec le taux hypothécaire de référence « du jour » la capacité de réserve ne reflète pas la réalité économique des années précédant les travaux, durant lesquelles des réserves devaient être constituées. Le lissage sur 20 ans précédant les travaux projetés correspond mieux à l'évaluation des réserves.

#### 3.2 Introduction d'un bonus en CHF m<sup>2</sup>/an en cas de performances d'économie d'énergie accrue

Lorsque les travaux d'assainissement énergétique sont particulièrement efficaces et qu'après travaux l'ouvrage atteint les classes « vertes » C, B ou A, le plafonnement du revenu locatif est majoré dans une proportion qui permet un partage des gains énergétiques de chauffage et d'eau chaude entre le bailleur et le locataire.

En effet, le fait d'atteindre de telles classes du CECB signifie une plus ou moins forte économie de frais de chauffage et d'eau chaude. Aller au-delà du minimum légal de la LVLEne en cours de révision, soit la classe D, demande un investissement supplémentaire et volontaire du maître de l'ouvrage qui profite au locataire avec une réduction de ses frais de chauffage et d'eau chaude. En considérant que la lutte contre l'émission de CO<sub>2</sub> est l'affaire de tous les

citoyennes et citoyens, il est souhaitable d'ainsi encourager des performances élevées et que le gain obtenu soit partagé entre locataire et maître d'ouvrage.

Le graphique ci-dessous illustre les résultats en CHF sur le loyer d'un logement de 3 pièces de 75 m<sup>2</sup> selon les atteintes des classe C, B ou A du CECB.

**Réhaussement du plafond en CHF m<sup>2</sup>/an (50% des gains de frais de chauffage + eau chaude)**

Niv. CECB att	partant de G	partant de F	partant de E	partant de D	partant de C	partant de B	partant de A
Classe A	13.75	12.41	1.75	0.33	0.25	0.12	-
Classe B	11.15	9.80	0.74	0.28	0.18	-	-
Classe C	7.57	6.22	0.27	0.18	-	-	-
Classe D	4.81	3.46	0.09	-	-	-	-
Classe E	2.58	1.24	-	-	-	-	-
Classe F	1.35	-	-	-	-	-	-
Classe G	-	-	-	-	-	-	-

### 3.3 Comparaisons

### Exemple à l'échelle d'un logement de 3 pièces de 75 m2 SUP avec différents loyers avant travaux

	loyer mensuel		Loyer annuel
Exemple 1, loyer avant travaux	1'500	12	18'000
Exemple 2, loyer avant travaux	1'100	12	13'200
Exemple 3, loyer avant travaux	900	12	10'800

<b>p. 3.1 Travaux</b>	<b>70'000</b>				<b>66'625</b>
Travaux énergétiques	22'500		15% Subv.	- 3'375	19'125
Travaux ordinaires	47'500				47'500

<b>p. 3.3 Revenu locatif objectif</b>		lissé		
Valeur objective	330'011	4.50%	14'850	

p. 3.5 Rev. loc. après trav.	Exemple 1				Exemple 2			Exemple 3		
	Rev. loc. avant trav.									
Travaux			<b>70'000</b>				<b>70'000</b>			<b>70'000</b>
Travaux énergét.	19'125	100%	19'125	4%	765	100%	19'125	765	100%	19'125
Travaux ordinaires	47'500	<b>49%</b>	23'176	4%	927	<b>81%</b>	38'529	1'541	<b>97%</b>	46'206
Part finale à pv		60%	<b>42'301</b>	4%	<b>1'692</b>	<b>82%</b>	57'654	<b>2'306</b>	<b>93%</b>	<b>65'331</b>
Rev. loc. après trav.							<b>15'506</b>			<b>13'413</b>
Loyer							1'641			1'118
CHF m2/an							263			179

#### P 3.6 Plancher contre-projet à la motion jobin

Travaux EPIQR	99'132	part pv	70%	69'392
Vétusté av. trav.	33%			
<b>Programme MO</b>	<b>70'000</b>	part pv	70%	49'000
Solde des travaux pour la vétusté				20'392

Valeur objective	100%			429'143
Plafond LLA	75	255		19'125
loyer LLA motion				1'594
Taux de rente				4.46%
Vétusté après travaux				20'392
Valeur objective	95%			408'750
Taux de rente				4.46%
<b>Plafond LLA</b>	<b>75</b>	<b>243</b>		<b>18'216</b>
Loyer LLA contre-projet				1'518

Résultats	Loyer avant travaux	Après travaux méthode actuelle	Après travaux contre-projet	Après travaux motion
Exemple 1	1'500	1'617	1'641	1'641
Exemple 2	1'100	1'275	1'518	1'594
Exemple 3	900	1'103	1'518	1'594

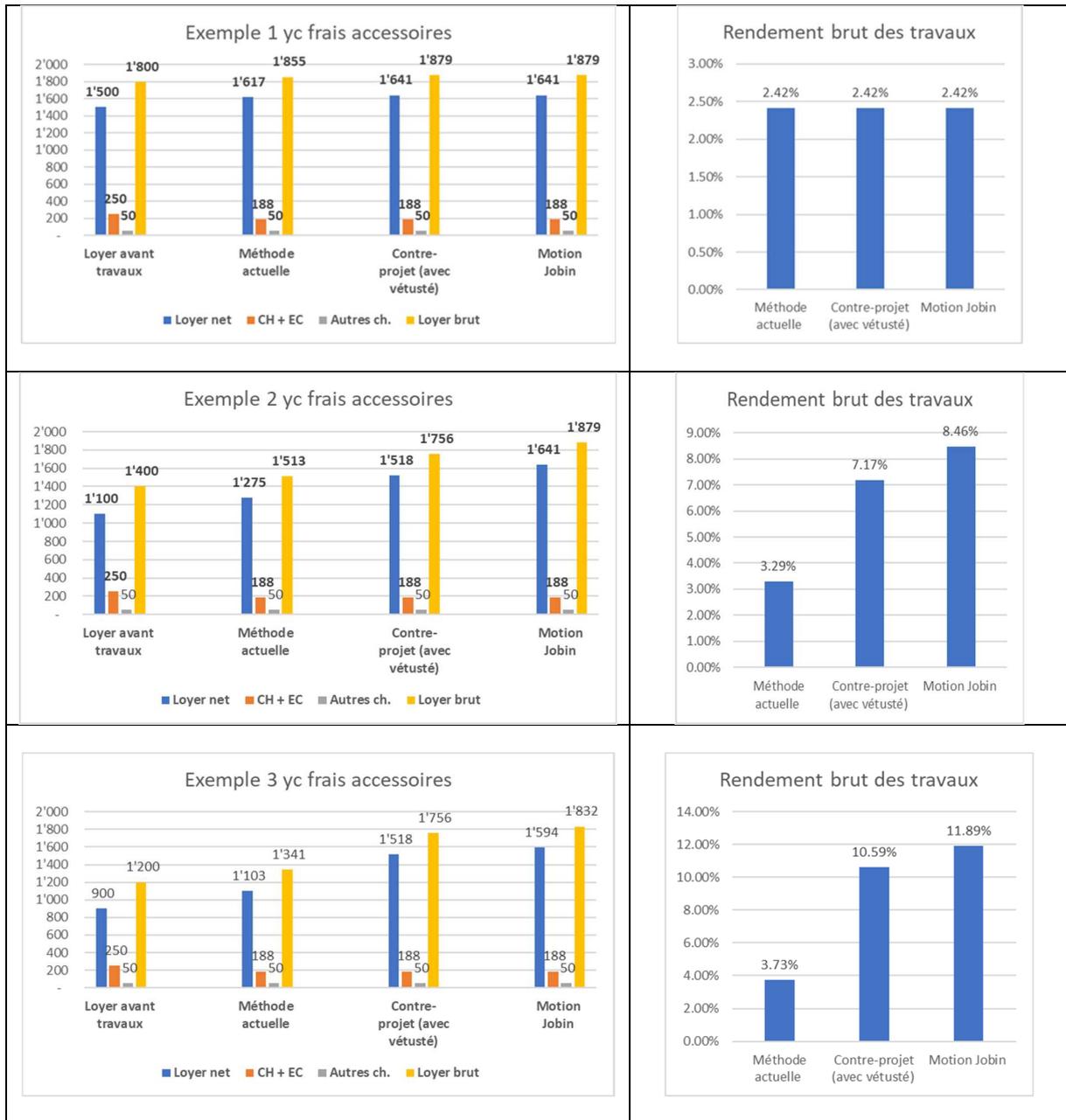
Eléments de base pour la comparaison :

- logement de 3 pièces de 75 m2
- loyer net avant travaux de CHF 1'100.-
- fais de chauffage et d'eau chaude CHF 250.-
- frais accessoires autres CHF 50.-
- loyer brut avant travaux de CHF 1'400.-
- travaux à plus-value énergét. CHF 22'500.- (-subvention bâtiment CHF 3'375.-) = CHF 19'125.-
- autres travaux à plus-value 37'500.-

Le tableau ci-dessous illustre les résultats après travaux selon les exemples 1, 2 et 3 du tableau explicatif des différentes étapes de calcul du loyer après travaux :

- sous l'angle du droit public (LPPPL) selon la méthode actuelle

- sous l'angle du droit public (LPPPL) selon la méthode du contre-projet du CE
- sous l'angle du droit public (LPPPL) selon la motion
- les différents taux de rendement brut selon les situations



## V. TEXTES LEGAUX

Vu ce qui précède, le Conseil d'Etat soumet deux projets de loi à la consultation. Le premier répond strictement à la motion Jobin en ne modifiant que l'art. 14 LPPPL. Le second constitue le contre-projet du Conseil d'Etat. Il propose la même modification de l'art. 14 LPPPL, ainsi qu'une modification de l'art.27 LPPPL, prévoyant que les loyers des LLA soient fixés en tenant compte de la notion de vétusté du logement.

### 1. Dispositions communes au projet mettant en œuvre la motion Jobin et au contre-projet du Conseil d'Etat

#### 1.1 Article 14 LPPPL

L'alinéa 1 de l'article 14 LPPPL est complété d'une phrase pour ancrer le principe voulu par la motion 19\_MOT\_114, selon lequel le revenu locatif maximum après travaux fixé par décision du service en charge du logement, pour la durée déterminée de contrôle, ne doit pas être inférieur à celui admis comme plafond pour les logements à loyers abordables au sens de l'art. 27 LPPPL (lequel est mis en application par l'art. 28 RLPPPL).

### 2. Dispositions spécifiques du contre-projet du Conseil d'Etat

#### 2.1 Article 27 al. 2 let. c) LPPPL

Le contre-projet du Conseil d'Etat propose de modifier l'article 27, alinéa 2 lettre c) LPPPL, en introduisant la notion de vétusté dans la détermination du plafond des loyers de logements LLA. Les facteurs de calcul de cette vétusté dans les différentes situations concernées seront déterminés par règlement du Conseil d'Etat.

### 3. Modifications légales – Tableau miroir

Actuel	Motion	Contre-projet du CE
<p><b>Article 14 LPPPL</b> Art. 14 Conditions</p> <p>1. <i>Hormis les travaux d'assainissement énergétique, le département peut limiter la répercussion des coûts des travaux de démolitions, de transformation ou de rénovation sur le revenu locatif.</i></p> <p>2. <i>Il peut assortir l'autorisation d'une mesure de contrôle du</i></p>	<p><b>Article 14 LPPPL</b> Art. 14 Conditions</p> <p>1. <i>Hormis les travaux d'assainissement énergétique, le département peut limiter la répercussion des coûts des travaux de démolitions, de transformation ou de rénovation sur le revenu locatif. Le revenu locatif après travaux ne doit pas être inférieur à celui admis comme plafond pour les logements à loyers abordables au sens de l'art. 27 LPPPL.</i></p> <p>2. <i>Inchangé</i></p>	<p><b>Article 14 LPPPL</b> Art. 14 Conditions</p> <p>1. <i>Hormis les travaux d'assainissement énergétique, le département peut limiter la répercussion des coûts des travaux de démolitions, de transformation ou de rénovation sur le revenu locatif. Le revenu locatif après travaux ne doit pas être inférieur à celui admis comme plafond pour les logements à loyers abordables au sens de l'art. 27 LPPPL.</i></p> <p>2. <i>Inchangé</i></p>

<p><i>revenu locatif d'une durée maximale de cinq 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.</i></p> <p>3. <i>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.</i></p> <p>4. <i>Il peut soumettre à autorisation la vente de l'immeuble jusqu'à l'exécution des travaux et requérir la production du décompte final des travaux.</i></p> <p>5. <i>Il peut soumettre l'octroi de l'autorisation d'un changement d'affectation à la condition que les locaux soient réaffectés à l'habitation dès que les motifs ayant conduit à l'autorisation n'existent plus.</i></p>	<p>3. <i>Inchangé</i></p> <p>4. <i>Inchangé</i></p> <p>5. <i>Inchangé</i></p>	<p>3. <i>Inchangé</i></p> <p>4. <i>Inchangé</i></p> <p>5. <i>Inchangé</i></p>
<p><b>Article 27 LPPPL Logements d'utilité publique</b></p> <p>1. Les logements d'utilité publique (ci-après : LUP) sont :</p> <p>a. les logements bénéficiant d'une aide à la pierre, au sens de la loi du 9 septembre 1975 sur le logement (ci-après : LL)</p> <p>b. les logements protégés destinés aux personnes âgées, au sens de l'article 32, alinéa 2 LL</p>	<p><b>Article 27 LPPPL Logements d'utilité publique</b></p> <p>1. <i>Inchangé</i></p>	<p>1. <i>Inchangé</i></p>

<p>c. les logements pour étudiants dont l'Etat contribue à la création par un prêt</p> <p>d. les logements à loyer abordable reconnus d'utilité publique.</p> <p>2. Pour être reconnu d'utilité publique, le logement à loyer abordable doit remplir les conditions cumulatives suivantes :</p> <p>a. il fait partie d'un immeuble comprenant au moins quatre logements ;</p> <p>b. il est destiné à la location à long terme ;</p> <p>c. il respecte, par type d'appartement, les limites de loyers et de surfaces fixées par l'Etat.</p> <p>3. Le Conseil d'Etat précise les conditions de l'alinéa 2 sur la base de l'avis de la Commission cantonale consultative du logement, les modalités de contrôle, ainsi que les garanties permettant de s'assurer que la destination de ces logements et les obligations du propriétaire demeurent en cas d'aliénation de l'immeuble. Les mécanismes prévus aux alinéas 1 à 4 de l'article 20 LL sont applicables par analogie.</p> <p>4. Le département est l'autorité compétente pour reconnaître le caractère d'utilité publique.</p>	<p>2. <i>Inchangé</i></p> <p>a. <i>Inchangé</i></p> <p>b. <i>Inchangé</i></p> <p>c. <i>Inchangé</i></p> <p>3. <i>Inchangé</i></p> <p>4. <i>Inchangé</i></p> <p>5. <i>Inchangé</i></p>	<p>2. <i>Inchangé</i></p> <p>a. <i>Inchangé</i></p> <p>b. <i>Inchangé</i></p> <p>c. <i>Il respecte, par type d'appartement, les limites de loyers et de surfaces fixées par l'Etat : pour les appartements existants, ces limites de loyers sont abaissées en proportion de la vétusté.</i></p> <p>3. <i>Inchangé</i></p> <p>4. <i>Inchangé</i></p> <p>5. <i>Inchangé</i></p>
--	---	---

<p>5. Les communes peuvent appliquer des règles communales complémentaires dans les domaines qui ne font pas l'objet d'une réglementation cantonale, notamment en matière de conditions d'occupation. Elles sont soumises à l'approbation du département</p>		
--	--	--

## VI. CONCLUSION

Le Conseil d'Etat met en consultation le projet et le contre-projet dans le but de recueillir les avis des parties prenantes sur les méthodes de calcul proposées. Bien que les différentes options aient été soumises à la consultation de la Commission consultative du logement (CCCL) et seront ultérieurement discutées au sein de la COPAR, le DITS reconnaît la complexité de la thématique.

Le contre-projet ainsi que proposé offre une solution qui tient compte de deux ambitions opposées entre elles.

Il s'agit, d'une part, de répondre aux exigences de rendement minimum des bailleurs et, d'autre part, de garantir le maintien d'un parc locatif abordable après les travaux. Cette consultation s'avère d'autant plus nécessaire que les objectifs d'efficacité énergétique impliquent une intensification significative des mesures d'assainissement des logements. La nécessité de disposer d'un parc locatif rénové, assaini et à prix accessible impose ainsi une réflexion approfondie et une recherche de compromis.

Pour cette raison, la réponse à la motion Jobin et le présent contre-projet seront mis en consultation pendant deux mois à partir de la publication de la décision du Conseil d'Etat.