



UNION DES COMMUNES
VAUDOISES
Avenue de Lavaux 35
Case postale 481
1009 PULLY

Tél.: 021 557 81 30
Fax: 021 557 81 31
www.ucv.ch
ucv@ucv.ch

Monsieur le Conseiller d'Etat
Jean-Claude Mermoud
Chef du DEC
Rue Caroline 11
1014 Lausanne

Pully, le 11 février 2011

Réf. : Catherine Losey-Burri
Affaire traitée par : Brigitte Dind
Tél. direct : 021 557 81 32

Avant-projet de loi sur la préservation du parc locatif vaudois (LPPL)

Monsieur le Conseiller d'Etat,

L'avant-projet mis en consultation a fait l'objet d'un examen attentif.

Sur le principe, l'UCV soutient ce projet et salue les améliorations prévues par rapport au régime actuel, en particulier la fusion des deux textes législatifs en un seul.

Précisons que la plupart des réponses reçues proviennent des villes. Celles-ci estiment judicieux de conserver un régime de régulation, indispensable à la préservation du parc locatif : dans les régions en pleine expansion, cet outil est non seulement utile mais nécessaire, car il permet de maintenir des logements correspondant aux besoins et moyens réels de la population locale. La nouvelle législation se calque ainsi sur l'article 67 Cst.vd.et sur la loi sur le logement.

Pour ces opinants, la fusion permet en outre de simplifier la pratique administrative, d'une part, et d'unifier certaines définitions telles que : "logement loué" et "pénurie", d'autre part. Ils relèvent également avec satisfaction l'apparition de la notion d'économie d'énergie dans les justificatifs de travaux.

Autre élément positif relevé : le maintien de la pratique du préavis communal, indispensable dans le processus d'autorisation concerné, l'autorité de proximité étant seule à même de définir précisément les besoins locaux tant sur le plan quantitatif que qualitatif. Toutefois le délai de transmission réduit à 20 jours n'est pas réaliste car insuffisant. A cet égard il est observé que le temps de traitement préalable du dossier et de conciliation éventuelle avec le propriétaire n'est pas du temps perdu, car il évite souvent des recours.

Vu le nombre peu élevé de demandes LDTR déposées ces dernières années, une communication ciblée à l'intention des propriétaires du canton de Vaud ainsi qu'auprès des architectes semble nécessaire.

Quelques points suscitent encore les observations suivantes (les modifications sont proposées en gras) :

Article 2 Pénurie – Champ d'application.

Alinéa 3 nouveau : 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, **se fondant sur les dispositions de l'article 8 alinéa 2 et alinéa 3**, à être retirée de la liste prévue à l'alinéa 2 ou à y figurer.

Commentaire : la notion de pénurie ne pouvant objectivement pas être localement dissociée de son aspect qualitatif, il convient de réserver d'emblée à chaque commune la liberté de définir selon les critères, notamment de l'art. 8 al 2 et 3, si son territoire connaît une pénurie non seulement quantitative mais également qualitative.

La possibilité pour une commune de demander d'être sortie du district en ce qui concerne la notion de pénurie est accueillie avec satisfaction. L'observatoire du logement devra pouvoir transmettre des données précises et actualisées aux communes concernées. En outre, connaître par quels moyens le canton arrive à chiffrer le taux de vacance sur son territoire serait apprécié.

Article 3 – Logement ou opérations exclus du champ d'application.

Sont exclus du champ d'application de la loi ...

Litt. c : les immeubles ou les logements loués dont la valeur à neuf assurance incendie (ECA) est supérieure à Frs 750.- / m³ (à l'indice 117,100 = 1990).

La lettre c. devait être supprimée. Si elle devait être maintenue, la valeur de Frs.750.-/m³ doit pour le moins être réévaluée d'un tiers pour correspondre aux travaux visant à atteindre dans ces immeubles les exigences énergétiques posées par les normes liées au développement durable.

Litt. e : il serait souhaitable de se référer aux plus de 6 pièces plutôt que de parler de logements de plus de 135 m²

Litt. g nouveau : l'aliénation "en bloc" à un même acheteur d'un immeuble d'habitation ou de la totalité des lots de propriété par étage appartenant à un même propriétaire lorsque ce transfert est prévu à titre d'investissement et n'a pas pour conséquence de soustraire du parc locatif **une partie prédominante** des logements concernés.

Commentaire : le terme "la majorité" est ambigu, notamment dans le cas d'immeuble en PPE loué dont l'acquéreur pourrait aliéner individuellement la moitié des logements et les soustraire au parc locatif; s'il en conserve, à la lettre, l'autre moitié en location. Il serait donc préférable de remplacer ce terme par "une partie prédominante".

Si la pratique démontre que l'acheteur a généralement la volonté de maintenir les appartements sur le marché locatif, il s'avère cependant essentiel de garder un contrôle afin de s'assurer que non seulement c'est le cas, mais de plus que les logements ne sont pas modifiés afin de passer dans une autre catégorie.

Il est aussi important de préciser que si la vente complète d'un immeuble n'est pas soumise à la LPPL, cela n'implique pas que les travaux de rénovation qui pourraient suivre l'achat de l'objet ne le soient pas.

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

Alinéa 2 nouveau : le Maître de l'ouvrage, ou son mandataire, informe les locataires de son projet en temps opportun et d'une manière appropriée. **Ces démarches complètent sa demande d'autorisation (formulaire 53).**

Commentaire : La formulation « en temps opportun et d'une manière appropriée » semble plutôt floue et sujette à interprétation de la part des propriétaires. Il est ici rappelé que l'exigence d'informer les locataires est le sujet principal du postulat Dolivo. L'addenda proposé à cet article crédibilise l'article 9 al 2 et 3. Il permet de mieux cibler ou justifier l'utilité d'une inspection locale et renforce l'intérêt porté par les autorités à la population. Si cette précision ne devait pas être retenue, il serait souhaitable que le règlement d'application pose un cadre à cette procédure.

Article 8 – Préavis communal – Traitement du dossier.

Alinéa 1 : comme évoqué ci-dessus, le délai de 20 jours est trop court et inapplicable : 30 jours ouvrables seraient plus réalistes.

Alinéa 2 nouveau : la commune donne toute précision utile dans son préavis **y compris sur le volume et la qualité des travaux**. Elle indique, dans tous les cas, si les logements loués concernés correspondent quantitativement et qualitativement aux besoins et **aux moyens** de sa population.

Commentaire : les grands acteurs de l'immobilier (assurances, sociétés, etc.) ont tendance à effectuer par avance des travaux dans des immeubles encore en bon état. Dans d'autres situations, il s'agit d'évaluer, en particulier, les conséquences d'investissements en matière de développement durable. S'agissant des moyens de la population, les jurisprudences fédérales et cantonales ont admis que le dispositif légal vise à protéger plus spécialement les logements dont le coût est en rapport avec les ressources de la majorité de la population.

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

Nouveau titre proposé : **de moindre** importance ...

Alinéa 1 nouveau : sur requête, les travaux de rénovation n'impliquant pas de restructuration, d'une part, et dont le coût est inférieur à **20%** de la valeur à neuf assurance incendie (ECA) indexée de l'immeuble, d'autre part, peuvent faire l'objet d'une dispense d'autorisation.

Alinéa 4 nouveau : lorsque le montant cumulé de travaux effectués par étapes sur une période maximale de **dix ans** est supérieur au pourcentage défini à l'alinéa 1, une requête au sens de l'article 6 doit être présentée.

Commentaire : l'augmentation du pourcentage de la valeur ECA pris en compte pour ces dispenses (de 20% à 30%) et d'autre part la diminution de la durée de contrôle (de 10 à 5 ans) est, selon la plupart des avis, regrettable. Ces deux éléments combinés permettraient en effet le saucissonnage des travaux. L'objectif des modifications

demandées est ainsi de poser un « garde-fou » supplémentaire, pour les situations où, entre autres, les travaux sont entrepris par étapes par les propriétaires. Si ces modifications ne devaient pas être retenues, il serait nécessaire que le règlement d'application encadre précisément ces éléments.

Article 13 – Motifs d'autorisation.

Litt. c nouveau : lorsque des circonstances techniques le commandent, notamment lorsque les travaux permettent d'améliorer **notablement** l'habitabilité des logements loués concernés.

Commentaire : Il convient que les travaux permettent d'améliorer notablement l'habitabilité afin de renforcer la notion sous-entendue dans cette norme d'opportunité technique comme motif d'autorisation.

Article 14 – Conditions.

Alinéa 1 nouveau : le Département peut limiter, **afin d'éviter les augmentations de loyers qui iraient à l'encontre du but visé par la loi**, la répercussion des coûts des travaux de démolition, de transformation ou de rénovation sur le revenu locatif.

Commentaire : vu la contrainte que permet la disposition légale, une précision conforme au but de la loi est souhaitable.

L'alinéa 2 prévoit un contrôle des loyers pour une durée de 5 ans contre 10 ans auparavant. Le maintien de la durée de 10 ans est souhaité.

Article 16 – Motif de refus.

~~Si aucun des motifs fixés à l'article 13 n'est réalisé. L'autorisation est refusée.~~

Commentaire : l'article 13 étant suffisamment explicite, l'article 16 est donc inutile. Le cumul obligatoire des motifs de refus risque d'affaiblir tout le dispositif légal. Pour cette raison l'article 16 doit être supprimé.

Article 17- Défaut d'entretien

Cette disposition prévoit qu'une commune peut exiger d'un propriétaire qu'il entreprenne des travaux indispensables lorsqu'il « laisse l'immeuble se dégrader à un point tel que son utilisation risque d'en devenir impossible ». Il serait pertinent de définir ce qui est entendu par se « dégrader » afin que les communes puissent être outillées lorsqu'elles souhaitent entreprendre de telles démarches.

Article 23 – Recours.

Alinéa 2 nouveau : lorsque le logement est vacant ou **que le locataire en place n'est pas en mesure d'agir**, la qualité pour recourir **peut appartenir** aux organisations de locataires...

Commentaire : l'auteur de la modification proposée ci-dessus signale l'expérience de cas d'immeubles "vidés" aux fins de rénovation de leurs locataires dans l'incapacité d'utiliser les moyens légaux de défendre leurs intérêts. Cette disposition est de nature à compéter la réponse au postulat Dolivo.

Article 26 - sanctions pénales

Cette disposition parle d'une amende pouvant atteindre CHF 40'000.- lorsque des propriétaires contreviennent à cette loi. Plusieurs réponses estiment que cette somme n'est pas assez importante en regard des montants engagés et de leur rendement projeté par les propriétaires. Il est proposé de l'augmenter à CHF 100'000.-

Enfin, nous portons à votre connaissance la remarque faite par une commune du Pays d'Enhaut. Celle-ci relève que le taux de pénurie ne sera plus calculé par commune, mais par district. Vu le caractère très différent de l'arrondissement "Riviera-Pays d'Enhaut" et du sous-arrondissement "Pays d'Enhaut", cette municipalité demande que le calcul du taux se fasse de manière dissociée entre l'arrondissement et le sous-arrondissement en question afin de ne pas "fausser" le résultat.

Vu ce qui précède, l'UCV estime que la nouvelle loi sur la préservation du parc locatif est un compromis réaliste des intérêts en présence. Elle soutient donc ce projet sous réserve des modifications souhaitées, figurant ci-dessus.

Vous remerciant de l'attention portée à ces lignes, je vous prie de croire, Monsieur le Conseiller d'Etat, à l'assurance de ma considération très respectueuse.

UNION DES COMMUNES VAUDOISES

La Secrétaire générale :



Brigitte Dind

Copie à Monsieur Yvan Tardy