

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 : Union des Communes vaudoises (UCV)

Personne de référence : Eloi Fellay et Amélie Ramoni-Perret

Courriel : eloi.fellay@ucv.ch / amelie.ramoni-perret@ucv.ch

Date : 22 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 Plutôt non **Non X** Ne se prononce pas

Remarques :

Dans le cadre du marché immobilier, le calcul des LLA a été conçu pour des logements neufs. Pour des logements existants depuis de nombreuses années, le rendement admissible pour un certain temps après travaux suit une logique qui part de l'état actuel et de l'historique du logement en question et des travaux effectués. En suivant l'esprit de la motion, un bailleur qui effectuerait des travaux à minima serait logé à la même enseigne que celui qui effectuerait des travaux importants. De plus, permettre de facto d'aligner les loyers après rénovation au revenu locatif minimum effacerait le volet dynamique du mécanisme de calcul actuel et le rendrait complètement statique. Lors du calcul de la Direction du logement (DIL), la variable dépend des travaux effectués, il n'y a ni plafond, ni plancher. Après s'être vu accorder une hausse non légitimée par certains travaux pour faire un rattrapage d'équivalence sur le marché du logement avec le revenu locatif minimum selon LLA, le bailleur, en refaisant des travaux, pourrait à nouveau revendiquer une hausse.

Pour ces différentes raisons, le Comité de l'UCV estime, dans sa majorité, que la modification envisagée entraînera des conséquences conduisant à une hausse des loyers pénalisant sévèrement une partie de la population.

Une des missions régaliennes du point de vue des communes est de pouvoir mettre à disposition un parc de logement sur son territoire où toute la population puisse se loger.

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

Remarques :

L'introduction de cette notion atténue un peu les effets de la motion mais ne résout pas le problème de la hausse des loyers engendrée pour une partie de la population à revenus modestes. De surcroît, la notion reste indéterminée et pourrait compliquer l'application de la loi.

Cependant, en cas de modification de l'art. 14 LPPPL dans le sens de la motion, l'introduction de la notion de vétusté serait un minimum pour en modérer les effets.

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 Plutôt oui Plutôt non Non Ne se prononce pas

Remarques :

Dans le prolongement des craintes citées plus haut, le taux hypothécaire de référence lissé sur 20 ans n'a de sens que si les bailleurs ont réellement tenu compte et tiendront compte des baisses des taux de référence en adaptant automatiquement et volontairement les loyers à la baisse lorsque le taux baisse, ce qui n'est que rarement le cas.

Les logements mal isolés ou dont la source de chaleur utilise une énergie fossile, sont responsables de fortes émissions de CO₂. La révision en cours de la LVLEne 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 Plutôt oui Plutôt non Non Ne se prononce pas

Remarques :

Cette incitation devrait le cas échéant être intégrée dans un mécanisme prévu par la loi sur l'énergie (par exemple par une subvention pour les propriétaires) et non dans la LPPPL. Les variations de charges à la hausse ou à la baisse sont reportées sur les locataires. A noter qu'en adéquation avec la première partie de l'art. 14 LPPPL, l'UCV n'est pas opposée à reconnaître et à encourager les efforts d'assainissement énergétique, mais sans que cela se fasse aux dépens des locataires.