

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 : CSP Vaud, rue Beau-Séjour 28, 1003 Lausanne

Personnes de référence : Caroline Regamey et Claudia Frick

Courriel : caroline.regamey@csp-vd.ch – claudia.frick@csp-vd.ch

Date : 23 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 : Un des buts de la LPPPL est de conserver sur le marché des logements qui correspondent aux besoins de la population, et d'éviter des loyers excessifs que la population ne peut pas payer. Cela vaut également pour des loyers fixés à la suite de travaux. Or la motion Jobin permettrait aux bailleurs, après travaux, de fixer des loyers prévoyant des loyers très élevés, avec rendements excessifs. Selon les calculs proposés par le Conseil d'Etat, la révision permettrait des hausses allant jusqu'à 77%. Une hausse de loyer massive suite à des travaux mettrait en difficultés de très nombreux ménages à revenu moyen et modeste, alors qu'en raison de l'énorme pression sur le marché, les rendements immobiliers sont déjà énormes actuellement, y compris pour des immeubles peu entretenus. Le projet semble donc favoriser non pas la population locataire, censée être protégée par la loi, mais bien les bailleurs et propriétaires, ce qui ne correspond pas aux buts de la LPPPL. Par ailleurs, le risque que les locataires confrontés à de telles hausses doivent demander des prestations d'aide sociale pour pouvoir payer leur loyer est réel, ce qui contredirait l'esprit-même de la loi actuelle. Cela nous semble devoir être absolument évité. Enfin, nous ne comprenons pas que le projet ne prévoit pas de mesures de contrôle renforcées (allongement de la période actuelle) pour freiner la progression des loyers, ce qui nous semble déséquilibrer encore davantage les rapports de force entre bailleurs et locataires – et est encore une fois contradictoire avec l'esprit de la loi.

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 : Cette nouvelle notion ne corrige pas vraiment les effets de la méthode Jobin, vu que des hausses importantes sont possibles même en utilisant ce critère d'équilibrage. Une diminution de 6-9% en raison de ce critère ne compense guère une hausse de 60-70%. Il faudrait une pondération plus subtile qui tiendrait compte aussi du rapport entre l'état de l'immeuble avant les travaux, et le montant du loyer avant travaux.

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 X** Ne se prononce pas

Remarques : Si toutes les diminutions du taux hypothécaire avaient été répercutées sur les loyers sur les 20-30 dernières années, cette proposition pourrait être acceptée. Mais de fait, de très nombreux propriétaires n'ont jamais diminué les loyers, et encaissé environ 10 milliards de francs (pour le canton de Vaud) de cette manière, selon l'étude BASS 2024 réalisée sur mandat de l'ASLOCA. Ces bailleurs se verraient en sus favorisés, ce que nous ne pouvons pas cautionner. Par ailleurs, les très nombreux locataires n'en ayant pas bénéficié se trouveraient donc doublement pénalisés avec la mesure proposée.

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 X** Ne se prononce pas

Remarques : Les travaux d'assainissement énergétique sont déjà maintenant répercutés à 100% sur le loyer. Là encore, la mesure proposée pénaliserait doublement les locataires, obligés de payer deux fois l'investissement, une fois via le loyer net augmenté, une deuxième fois via l'augmentation du plafond proposée.

Par ailleurs, la LPPPL n'a pas pour but d'encourager l'assainissement énergétique des bâtiments, et vise à ce que les travaux envisagés restent proportionnés aux avantages attendus. Cette motivation supplémentaire dans l'atteinte de performances plus élevées pourrait selon nous porter atteinte à cet objectif de proportionnalité.

Remarques conclusives :

Nous estimons que ce projet ne prend pas suffisamment en compte les intérêts des locataires, alors même que le volet préservation de la LPPPL vise à justement à assurer des loyers accessibles pour la population. Le fait que les propriétaires soient ainsi fortement favorisés par les mesures proposées ne nous semble pas admissible.

Nous craignons particulièrement les effets d'un tel projet sur la situation de nombreux locataires dont les ressources sont limitées, souvent âgé-e-s et à faible revenu. Des personnes qui pourraient

se trouver dans l'incapacité à assumer seul-e-s leur loyer, ce qui risquerait se répercuter sur la protection sociale et engendrer des coûts pour la collectivité.

Nous souhaitons vivement que le but de préservation de loyers accessibles pour la population soit respecté, ce qui contribuerait à éviter de telles conséquences.

CSP Vaud / 23.1.2025