

RAPPORT DE MAJORITE DE LA COMMISSION

chargée d'examiner les objets suivants :

Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil

sur la motion Armand Rod et consorts demandant l'abrogation de 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 et de la loi du 11 décembre 1989 concernant l'aliénation d'appartements loués

et

exposé des motifs et projet de loi

abrogeant 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 et de la loi du 11 décembre 1989 concernant l'aliénation d'appartements loués

et

exposé des motifs et projets de lois (contre-projet)

- sur la préservation du parc locatif vaudois (LPPL)

- modifiant la loi du 6 mai 2006 sur l'énergie

1. INTRODUCTION

La commission a siégé les 21 avril, 13 et 30 juin et 28 octobre 2008 à Lausanne, salle 300 du Département de l'économie (DEC), Rue Caroline 11.

Elle était composée de Mmes Anne-Marie Depoisier (remplacée à la 3e séance par Mme Valérie Schwaar), Michèle Gay Vallotton, Nuria Gorrite et de MM. Raphaël Abbet (excusé la 2e séance), Alexis Bally (remplacé aux 3e et 4e séances par M. Yves Ferrari), Frédéric Borloz, Jean-François Cachin (remplacé à la 4e séance par M. Alain Monod), Jean-Marc Chollet, Patrick de Preux, Jacques Haldy (remplacé à la 4e séance par Mme Claudine Amstein), Grégoire Junod, Pierre-André Pernoud, Armand Rod (remplacé aux 2e et 3e séances par M. Frédéric Grognuz), Vassilis Venizelos et Régis Courdesse, premier membre désigné, confirmé dans sa fonction de président rapporteur.

M. le conseiller d'Etat Jean-Claude Mermoud, chef du Département de l'économie, était accompagné de MM. Pascal Dunand, adjoint "logement" au Service de l'économie, du logement et du tourisme (SELT), et Eric Bron, juriste au SELT-Logement, qui a parfaitement et très précisément tenu les notes de séance, ce dont nous le remercions vivement. Pour la 4e séance, M. Pascal Dunand, parti à la retraite, a été remplacé par M. Florian Failloubaz, adjoint au SELT-Logement.

En préambule, le président rapporteur de majorité relève que, s'agissant d'un sujet éminemment sensible, les milieux de locataires (Asloca-Vaud), d'une part, et les milieux immobiliers (Chambre Vaudoise Immobilière [CVI] et Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier-Vaud [USPI-Vaud]), d'autre part, seront auditionnés par la commission.

A titre liminaire, M. Mermoud se félicite que les milieux de locataires et de propriétaires, qui sont tous deux concernés au premier chef par cette question, puissent s'exprimer devant la Commission ad hoc du Grand Conseil. Cette démarche s'inscrit dans le prolongement de celle suivie par le DEC, qui a aussi procédé à une préconsultation assez large dans le cadre de l'élaboration du contre-projet à la Motion Rod. La question centrale en matière de logement reste celle de la pénurie, le faible taux de vacance (0,6% au plan cantonal) contribuant à créer une situation tendue sur le marché. La problématique du logement est délicate au plan politique (rejet d'un premier EMPL sur la LAAL en 1995, Motion Rod en 2006 et réponse sous la forme d'un contre-projet en 2008). La position du Conseil d'Etat est de maintenir un régime d'autorisation, qui prévoit un certain nombre d'exceptions fondées sur des critères qui se veulent simples et objectifs, le tout en concertation avec les communes, autorités de préavis.

Après l'adoption de l'ordre du jour de la première séance, il est passé à l'audition de l'Asloca-Vaud, puis des professionnels de l'immobilier (CVI et USPI-Vaud).

2. AUDITION DES REPRESENTANTS DE L'ASLOCA-VAUD

L'Asloca-Vaud est représentée par Me Jean Jacques Schwaab, président cantonal, et Me Nicole Wiebach, vice-présidente.

Pour l'Asloca, la LDTR et la LAAL ne doivent pas être interprétées comme des outils d'accession à la propriété, mais comme des moyens d'éviter l'érosion de la substance locative vaudoise destinée au plus grand nombre, sachant que le canton compte près de 70% de locataires. L'accession à la propriété n'est pas remise en cause en tant que telle par l'Asloca, mais elle ne doit pas se faire au détriment du parc "standard" de logements existants. La LDTR (travaux) et la LAAL (vente) atteignent leur but de garde-fou et servent de "thermomètre" par rapport au marché. L'Asloca met en exergue le très faible nombre de recours et le fait qu'il n'existe pas d'exemple où ces dispositifs ont réellement été un frein à l'investissement. Ces lois ont donc un effet préventif de stabilisation de la substance des logements existants à loyers abordables offerts en location.

Les critiques et commentaires de l'Asloca sur certains articles du projet de LPPL sont développés. Comme ces points feront l'objet de discussions intenses lors de l'examen du projet, cette partie du rapport ne fait que résumer les articles commentés, soit :

- **art. 1 (but)** : maintien d'un parc de logements accessible au plus grand nombre.
- **art. 2 (pénurie)** : notion de pénurie définie à l'échelle cantonale et pas à l'échelle du district.
- **art. 3 (exception)** : les exceptions des lettres a (exclusion des immeubles de 3 logements), b (exclusion des immeubles d'une valeur ECA de CHF 750.-/m³ de valeur à neuf) et d (exclusion des 6 pièces) vident la loi d'une partie de sa substance.
- **art. 6 (préavis)** : doutes sur les capacités de certaines petites communes à émettre un préavis motivé, pour des questions de personnel ou de connaissance du marché.
- **art. 10 (dispenses)** : le passage de 20% à 30% de la valeur ECA pour les dispenses (procédure simplifiée) est contesté.
- **art. 12 (opportunité technique)** : l'Asloca émet des réserves sur cette "opportunité technique".
- **art. 13 (durée des contrôles)** : le fait de ramener la durée des contrôles de 10 ans à 5 ans est contesté.
- **art. 14 al. 3 (mention radiée s'il n'y a plus pénurie)** : la mention ad hoc ne devrait pas être radiée, mais suspendue.
- **art. 17 (recours)** : l'Asloca déplore que, ni les locataires, ni l'Asloca, n'aient un droit de recours légal "direct".

- **art. 19 al. 2 (achat de son propre logement)** : ce motif est contraire au but même de la LPPL, qui est de préserver le parc existant.

- **art. 25 litt. c (sanctions)** : celui qui donne des renseignements inexacts doit pouvoir être sanctionné au même titre que celui qui refuse de les donner.

L'Asloca "vit avec" la LDTR et la LAAL, mais admettrait le projet - perfectible - du Conseil d'Etat qui vise au maintien d'un régime de contrôle. La loi ne doit pas être un texte alibi, mais doit être efficace. L'Asloca s'oppose à la suppression pure et simple des 2 lois existantes, si c'est pour ne rien avoir en remplacement.

La discussion qui a suivi s'est d'abord focalisée sur la notion de pénurie de logements. Certains commissaires se sont étonnés que l'Asloca rejette la notion de pénurie au niveau du district. L'art. 1 al. 1 LDTR - certes pas appliqué à la lettre - parle de la notion de pénurie à l'échelle de la commune ou même de la fraction de commune. L'abrogation de la LDTR/LAAL ne laisserait pas un vide, mais ces questions de loyer seront régies par le droit du bail de 1990 (art. 253 et suivants du Code des obligations), entré en vigueur postérieurement à l'adoption de la LDTR (1985) et de la LAAL (1989).

Pour l'Asloca, qui ne minimise pas l'impact du droit privé du bail à loyer, la LDTR et la LAAL sont dans une perspective plus globale d'aménagement du territoire, pour sauvegarder un parc locatif existant. Le droit du bail ne protège individuellement que le locataire qui veut et/ou peut faire valoir ses droits devant les autorités compétentes (Commission de conciliation - Tribunal des baux [TB]), alors que le droit public s'applique d'office, et ce, que le logement jusqu'alors loué soit occupé ou vacant ; ces instruments sont manifestement complémentaires.

Il est constaté aussi par certains commissaires que la situation en termes de logement est la plus difficile dans les cantons de Vaud et de Genève, qui connaissent ces lois, alors que le droit du bail s'applique à satisfaction dans des cantons urbains comparables (Berne, Zurich, par exemple). Enfin, l'attitude de l'Asloca, en matière de recours au Tribunal des baux, est considérée comme combative, voire quérulente, alors qu'un partenariat avec les milieux des propriétaires permettrait certainement une amélioration de la substance du parc locatif, existant ou à construire.

Il est répondu que moins de 50% des recours au TB émanent de l'Asloca. Au plan suisse, la culture liée au droit du bail est très différente entre les Alémaniques, d'une part, et les Romands et les Tessinois, d'autre part, comme en témoigne le nombre des contestations du loyer initial (2 à Zurich ; 168 dans le canton de Vaud ; 95 à Genève et 11 à Berne, concentrés dans la partie francophone).

Les représentants de l'Asloca sont remerciés pour leurs commentaires et se retirent.

3. AUDITION DES REPRESENTANTS DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

Ces milieux sont représentés par MM. Patrice Galland (président de l'USPI-Vaud), Bruno de Siebenthal (vice-président de l'USPI-Vaud) et Jacques Ansermet (vice-directeur et chef du service juridique de la CVI).

La consultation des milieux immobiliers dans le cadre des travaux de la commission est soulignée positivement. Depuis de nombreuses années, la CVI et l'USPI-Vaud souhaitent l'abrogation de la LDTR et de la LAAL. Ces lois datent d'avant le nouveau droit du bail de 1990 et sont désuètes et inutiles, car elles font double emploi avec le droit fédéral du bail à loyer, tant en termes de travaux que de répercussion de ces derniers sur le loyer que de vente d'un appartement loué (protection accrue du locataire contre les congés-ventes).

Pour l'USPI-Vaud et les fonds d'investissements immobiliers, la construction exige des procédures simplifiées. Les chicanes que la LDTR met en matière de démolition-reconstruction sont pénalisantes pour les investisseurs. Or, ce qui renchérit les coûts de construction (délai d'attente [créant des intérêts intercalaires], procédures tatillonnes, etc.) renchérit les loyers. Il faut simplifier pour inciter à construire. Le droit du bail protège le locataire, de sorte que le droit cantonal ne garantit même pas au propriétaire que le loyer admis par le SELT pourra être effectivement pratiqué, ou que la totalité des

travaux pourra concrètement être exécutée.

Un cas concret a été présenté, où la LDTR a été – pour l'USPI - une entrave manifeste à la construction ayant empêché la construction d'une cinquantaine de logements à Pully. Le projet prévoyait la démolition des immeubles existants pour construire des logements neufs au loyer de CHF 320.-/m²/an. Or, le SELT a exigé qu'environ un tiers des surfaces neuves soit reloué pour un prix de CHF 220.-/m²/an, soit une contrainte économique insupportable pour le propriétaire. Pour ces motifs, le projet ne s'est pas réalisé. Or, ce genre de cas que la LDTR empêche ne figure pas dans les statistiques du SELT, car les travaux ne se réalisent pas.

La même difficulté existe en cas de vente. Si le SELT accorde une vente d'appartement loué moyennant l'instauration d'une condition de relogement d'une durée de 3 ans et que le propriétaire résilie à la fin de ce délai, il risquera alors de se voir opposer par le locataire une demande de prolongation de bail fondée sur le droit du bail (art. 272 et suivants CO), d'une durée maximale de 4 ans, ce qui peut porter la protection "totale" dont jouit le locataire à 7 ans (3 ans selon la LAAL, plus 4 ans selon le CO).

L'existence de règles de droit public en matière de travaux (LDTR) ou de vente (LAAL) n'a même pas pour effet de faire diminuer les contestations en matière de droit du bail puisque VD et GE caracolent en tête des cantons en matière de contestation de loyer (contestation du loyer initial en vertu de l'art. 270 CO, notamment).

Il est pris acte que la CVI et l'USPI-Vaud souhaitent l'abrogation des 2 lois. Mais, à titre subsidiaire, la LPPL serait-elle acceptable, moyennant l'un ou l'autre amendement ?

Il est répondu, qu'à titre tout à fait subsidiaire, la CVI et l'USPI-Vaud sont d'accord avec la fusion des deux lois existantes, ainsi qu'avec la clarification des définitions prévues dans la LPPL, notamment en matière de pénurie (échelle du district). Il conviendrait aussi d'étendre certains cas de non-assujettissement en matière de vente (vente aux enchères - vente "en bloc" - achat à titre d'investissement, nouvel art. 18bis, par exemple).

Un commissaire souhaite quelques éclaircissements concrets sur le double emploi entre le droit public cantonal de la transformation ou de la vente et le droit privé fédéral du bail à loyer.

Outre les articles sur la prolongation de bail ou sur la contestation du loyer initial, il est évoqué l'art. 260 CO qui ne permet d'imposer au locataire que des travaux "raisonnables", ou encore l'application de la méthode dite "Fracheboud" en matière de répercussion des travaux à plus-value sur le loyer (art. 269a litt. b CO) . De même, est citée la très récente modification de l'Ordonnance fédérale sur le bail à loyer (art.14 OBLF, nouvelle du 1er janvier 2008) qui permet désormais à un propriétaire de rentabiliser le 100% des travaux effectués dans un but d'économies d'énergie.

En conclusion, les milieux immobiliers considèrent que, depuis l'adoption du nouveau droit du bail, il n'y a plus lieu de surprotéger le locataire. Ce n'est pas en "castrant" les investisseurs que l'on résoudra la crise du logement, et ce, d'autant plus que les projections démographiques démontrent la nécessité de densifier. Il y a corrélation entre l'existence de règles contraignantes de droit public, et la mauvaise situation du marché immobilier, comme en témoigne le cas des cantons de GE (taux de vacance dramatique de 0,21% et plus aucun investisseur qui souhaite construire) et de VD (0,6% de vacance).

Les représentants de la CVI et de l'USPI-Vaud sont remerciés pour leurs commentaires et se retirent.

4. DEBATS ET DECISIONS RELATIVES A L'EMPL 59

Les débats se sont faits dans l'ordre suivant :

- Introduction (chapitre 1)
- Examen du Rapport du Conseil d'Etat et EEMPL sur la prise en compte de la Motion Rod (chapitre 2)
- Vote sur la Motion Rod, M. le Député Rod étant appelé à s'exprimer sur la réponse du Conseil d'Etat
- Explications du Chapitre 3 de l'EEMPL et la justification du contre-projet sous la forme de la loi sur la préservation du parc locatif (LPPL)

- Examen du retour de consultation de la LPPL (chapitre 4)
- Projet de LPPL - principe du contre-projet (chapitre 5)
- Dans tous les cas, examen du projet de LPPL, sachant qu'il appartiendra dans tous les cas au plénum de trancher, soit :
 - entrée en matière
 - examen article par article
 - vote final de la commission.

Il est en outre rappelé que les participants aux séances sont soumis au secret de fonction.

Remarque: dans le texte ci-dessous, la forme masculine désigne, lorsqu'il y a lieu, aussi bien les femmes que les hommes l'emploi du masculin a pour but de faciliter la lecture du texte.

5. DISCUSSION GENERALE – INTRODUCTION – Chapitre 1 de l'EMPL (pages 4-5)

La discussion générale sur l'EMPL a lieu sur la base du tiré à part intitulé "Février 2008 - N°59", examiné chapitre par chapitre. La discussion sur le Chapitre 1 "Introduction" est ouverte.

Pour les tenants de la suppression des 2 lois, le combat locataires/propriétaires est d'arrière-garde. Les propriétaires actuels sont "vous et moi", par le biais des fonds de placement et des caisses de pensions. Les propriétaires privés se trouvent essentiellement dans les PPE et la villa, pas dans les locatifs. L'important est de construire aussi des immeubles bon marché, ce qui passe obligatoirement par des subventions. Les lois en question finissent par aller à l'encontre de leur but en décourageant la rénovation et la construction. Certains commissaires s'opposent à la fusion de ces lois en une nouvelle : la LPPL.

Pour d'autres commissaires, la réalité, c'est la difficulté de se loger dans un logement adapté. Quelle est la juste rentabilité que doit avoir un investisseur s'il entend mettre sur le marché des logements susceptibles de correspondre aux besoins prépondérants de la population.

Un commissaire dit son appréciation d'avoir pu auditionner les parties locataires et propriétaires, car, jusqu'alors, l'antagonisme des démarches ne lui sautait pas aux yeux. Il faut en effet tenir compte à la fois des difficultés des locataires à trouver à se loger, problématique intégrée dans le Plan Directeur cantonal et le développement prioritaire dans les axes structurants, d'une part, et la préoccupation légitime d'accroître le parc de logements pour répondre aux défis, notamment démographiques, qui attendent le Canton, d'autre part. La LPPL s'essaie à une balance de ces intérêts contradictoires et il s'agit de définir si c'est un outil efficace.

Pour M. Mermoud, si les règles du marché s'appliquaient dans un marché équilibré, les divers besoins de la population pourraient être satisfaits. Seule la densification permet de mettre sur le marché des appartements susceptibles de répondre aux besoins de la majeure partie de la population, sachant qu'il est dans l'intérêt des promoteurs de trouver preneurs. La difficulté actuelle tient au taux de vacance de logements, car cette pénurie crispe les fronts entre les parties. La nouvelle LPPL permet le maintien d'un minimum légal acceptable en termes de contrôle, qui tient compte de l'historique de cette problématique dans le canton. Cette question du logement est d'ailleurs jugée prioritaire.

A partir de 2003, l'augmentation du nombre de logements (par exemple, 4'240 logements en 2007) a été entièrement absorbée par l'augmentation de population. Cela démontre que le regain de la construction ne suffit pas à avoir un parc suffisant. L'offre de terrains n'étant pas extensible, il faut pouvoir densifier, ce que les plans d'affectation ne permettent pas forcément de faire.

La LDTR et la LAAL ont-elles eu une influence déterminante sur la construction ? Les statistiques de refus, ainsi que le taux de vacance dans les villes dont les cantons connaissent des lois semblables (Vaud et Genève), sont sujettes à interprétations totalement différentes suivant que l'on est pour ou contre ces lois ! Il est évident que la dynamique économique et démographique de l'Arc lémanique est un facteur à prendre en compte aussi bien que les statistiques énoncées.

Un commissaire rappelle que ces lois ont été mises en place suite à des abus et à la recherche de profits

au détriment du plus grand nombre. Si l'objectif d'un promoteur est de mettre, en finalité, sur le marché des logements qui répondent aux besoins de la population, il n'y a pas de problème. Si le but est de faire des opérations financières d'une autre nature, les procédures sont plus compliquées, tant devant le Tribunal des baux (droit du bail), que devant le Tribunal administratif (LDTR et/ou LAAL).

En réponse, un autre commissaire ne conteste pas qu'il y a ait eu des abus dans les années quatre-vingt, mais le nouveau droit du bail de 1990 combat de tels abus, et ce, tant en cours de bail qu'à l'entrée dans les locaux (contestation du loyer initial, en dérogation au principe *pacta sunt servanda*). Le législateur fédéral a voulu lutter contre les abus, ce qui ne justifie plus le maintien de dispositifs légaux cantonaux surannés. Pour la LAAL, 98% des autorisations sollicitées sont accordées par le Service du logement, alors même que le locataire est protégé efficacement contre les congés-ventes par le droit du bail (possibilité d'obtenir une prolongation de bail jusqu'à 4 ans).

Mais, le droit du bail reste du droit privé, qui n'a pas un caractère obligatoire, mais découle de l'action individuelle des parties devant la justice civile. La dichotomie droit privé du bail/droit public cantonal semble la même que celle qui prévaut entre les règles du Code des obligations et de la loi sur le travail dans le domaine syndical, lesquelles ne s'excluent pas forcément l'une l'autre, mais se complètent.

Les contestations surgissent lorsqu'il n'y a pas d'accord entre les partenaires concernés sur l'ampleur des travaux à réaliser. La LDTR instaure toutefois un mécanisme efficace de collaboration, au plan technique notamment (expertise Mérip en collaboration entre la commune, l'Etat, les locataires et l'investisseur) et la confrontation des résultats de cette expertise neutre avec le projet du maître de l'ouvrage permet dans la quasi-totalité des cas de trouver une solution satisfaisante.

Le Conseil d'Etat est conscient des enjeux et des difficultés qui concernent l'articulation des règles de droit public et de droit privé. La pesée des intérêts en présence l'a conduit à proposer de maintenir un régime "allégé" d'autorisation, sachant qu'une abrogation pure et simple donnera vraisemblablement lieu à une votation populaire dont le sort est très incertain et risquerait de "réveiller de vieux démons" en matière immobilière. La question se pose aussi de savoir si d'autres pistes d'allègement sont possibles en matière de logement, notamment en matière de procédure (éventualité de l'introduction d'un émolument au Tribunal des baux, par exemple).

Revenant sur l'exemple cité par l'USPI-Vaud à Pully, des commissaires contestent que la LDTR ait empêché la réalisation projetée. C'est plutôt l'élaboration du plan partiel d'affectation qui a fait problème, ce qui est confirmé par le SELT. Ce dernier ne demandait que la compensation partielle, soit la mise sur le marché à un prix contrôlé d'environ un tiers des surfaces nouvelles, le solde des surfaces neuves étant libre en termes de loyer. L'analyse du SELT démontrait que, même en incluant les surfaces dont le SELT demandait la compensation, le prix de location moyen du projet restait encore de CHF 286.-/m²/an, soit un niveau de prix correspondant à une fourchette supérieure de loyer qui permet au propriétaire d'obtenir un bon rendement. Le rôle joué par la LDTR dans ce dossier était donc marginal par rapport à d'autres contraintes constructives.

6. RAPPORT DU CONSEIL D'ETAT SUR LA MOTION ROD – Chapitre 2 de l'EMPL (pages 5-8)

Le remplaçant du motionnaire n'a pas de complément à apporter, la motion étant claire et visant l'abrogation de la LDTR et de la LAAL.

Après discussion de principe, il est décidé que le vote sur la réponse du Conseil d'Etat à la Motion Rod se fera après l'examen de l'argumentaire du Chapitre 3.

La commission devra de toute façon étudier le contre-projet, soit la LPPL, dans l'hypothèse de la non-acceptation de la Motion Rod par le plénum du Grand Conseil.

7. PRINCIPE D'UN CONTRE-PROJET – Chapitre 3 de l'EMPL (pages 8-23)

Des commentaires sont faits dans les paragraphes suivants :

§ 3.1 de l'EMPL - Préservation du parc locatif (page 8)

Pour un commissaire, le maintien des lois existantes est de permettre de conserver des immeubles de valeur, tout en économisant les "énergies grises" liées à des opérations de démolition.

§ 3.2 de l'EMPL - Droit public cantonal et droit fédéral du bail à loyer(page 8)

Comme le Conseil d'Etat lui-même admet dans ce paragraphe que la question est réglée par le Code des obligations (CO), un commissaire a donc beaucoup de peine à comprendre la systématique qui conduit à vouloir maintenir les 2 lois et à avoir à la fois le droit fédéral et le droit cantonal qui s'appliquent sur les mêmes objets et pour les mêmes travaux, avec parfois des résultats contradictoires selon le Tribunal saisi (civil ou administratif).

M. Mermoud souligne que ces législations se superposent et se complètent et que, sur le principe, le Tribunal fédéral (TF) en admet la constitutionnalité, notamment par rapport à la force dérogatoire du droit fédéral.

Pour un commissaire opposé, le droit privé fédéral du bail à loyer s'applique au cas par cas sur requête individuelle des parties au contrat et le droit public cantonal de la démolition/rénovation ou de la vente s'applique d'office. Il y voit une analogie entre le droit privé qui régit les rapport de travail et les règles de droit public qui s'y superposent (conventions collectives, etc.). Il relève par ailleurs que la pratique du SELT est souple.

§ 3.3 de l'EMPL – LDTR(pages 8-15)

3.3.1. Historique

Pas de remarque

3.3.2. Statistiques

Pour certains, le très faible nombre des refus témoigne que cette législation est appliquée intelligemment, en corrigeant les projets sans les bloquer.

Pour d'autres, cette législation entraîne des problèmes de rendement et ne permet pas de répondre aux questions qui vont se poser avec de plus en plus d'acuité, notamment celle des réfections commandées par des motifs énergétiques.

M. Mermoud indique que les préoccupations énergétiques sont intégrées dans la gestion quotidienne des dossiers LDTR. La pratique du SELT n'est pas de vouloir à tout prix "sauver chaque immeuble" et le maintenir en l'état, mais bien au contraire d'entrer en matière sur des projets permettant l'amélioration du parc, soit en rénovant les immeubles, soit en les démolissant et en reconstruisant un nouveau bâtiment, le cas échéant moyennant certains contrôles.

Il est relevé que, comme à l'accoutumée, chacun peut lire les statistiques selon ce qu'il veut bien leur faire dire (cette remarque est valable aussi pour le chiffre 3.4.2).

3.3.3 LDTR et nouveau droit du bail

Pas de remarque

3.3.4 Conclusions par rapport à la LDTR

Un commissaire partage les conclusions et estime que cet instrument a sa raison d'être, mais il considère que le contre-projet souhaité par le Conseil d'Etat va plus loin que les "simplifications" projetées.

3.4 LAAL (pages 16-21)

3.4.1 Historique

Pas de remarque

3.4.2 Statistiques

Pas de remarque

3.4.3 LAAL et droit du bail actuel

Il est à nouveau déploré le chevauchement entre le droit cantonal public et le droit privé fédéral du bail

à loyer. Les congés-vente ne sont plus possibles depuis 1990, date d'entrée en vigueur du nouveau droit du bail et il ne se justifie plus de garder ces doublons qui sont autant d'entraves administratives.

3.4.4 LAAL et art. 67 al. 3 Cst-VD

Pas de remarque

3.4.5 Conclusions par rapport à la LAAL

Un commissaire estime que la question est réglée à l'art. 271a litt. c CO qui précise que "le congé est annulable lorsqu'il est donné seulement dans le but d'amener le locataire à acheter l'appartement loué" ("congé-vente"). Le droit cantonal n'a plus sa place.

Pour un commissaire opposé à l'argument ci-dessus, c'est bien là la divergence essentielle entre le CO et le droit cantonal. La LAAL ne traite pas de la problématique du locataire occupant en tant que tel, mais s'attache à préserver la substance locative offerte en location. La LAAL s'applique d'office et veut éviter, par exemple, que l'on vide un immeuble pour le vendre sous forme de ventes individualisées des logements.

Le SELT estime qu'un tiers environ des demandes portent effectivement sur des logements vacants, et ce, pour de multiples raisons (résiliation par l'une ou l'autre des parties, départ en EMS ou décès du locataire, par exemple) et que, pour ces logements, le droit du bail ne trouverait pas application, puisque aucun locataire ne pourrait alors saisir la Commission de conciliation ou le TB. Le régime d'autorisation de la LAAL - dont le TF a eu l'occasion de confirmer la constitutionnalité - est un garde-fou qui vise à empêcher la vente "incontrôlée" de ce type d'objet, ce qui, à terme est susceptible d'amoinrir l'offre locative. La LAAL vise aussi et surtout à éviter que des immeubles "standards" du parc locatif qui répondent plus particulièrement aux besoins de la population soient constitués en PPE et vendus par lot, par exemple au fur et à mesure que les lots deviennent vacants, diminuant ainsi l'offre locative.

Un commissaire relève que, si un immeuble est vacant, c'est qu'il ne répond pas à la demande et qu'il n'y a donc pas de pénurie d'un tel objet. Il faut encourager tous types d'investisseurs, y compris ceux qui ne souhaitent pas acheter un immeuble dans sa totalité mais uniquement un ou deux appartements, à titre de placement. Maintenir des freins à de telles opérations risquent d'aboutir à une situation "à la genevoise" où les propriétaires laissent volontairement des appartements vides, sans les louer, pour éviter les contraintes administratives qu'ils pourraient subir en cas de travaux ou de vente.

3.5 Droit public cantonal du logement (LDTR et LAAL) et investissements (pages 20-23)

Le cas de certains immeubles emblématiques tels l'Ilot "Riponne-Tunnel" est révélateur des effets pervers de ce type de lois. Rénover de tels immeubles, dont le bilan énergétique restera de toute façon mauvais car la LDTR empêche leur démolition, revient à réparer une vieille voiture qui continuera à brûler 20 litres d'essence au 100 km. Si la LDTR continue à s'appliquer, c'est un frein absolu à la démolition d'immeubles locatifs.

Pour un commissaire, ce type de loi n'aggrave pas la pénurie, qui est liée surtout au nombre de terrains constructibles et au fait que certains de ces terrains ne sont pas équipés et à la présence de zones légalisées ou constructibles existantes non exploitées.

M. Mermoud constate qu'il existe une divergence de fond entre ces deux analyses, qu'il appartiendra au Grand Conseil de trancher. Pour revenir sur la situation de l'Ilot "Riponne-Tunnel", il met en exergue que ce sont surtout des questions communales (durée de l'adoption du PPA, opposition, votation, etc.) qui ont mis à mal le projet, et que cela n'a rien à voir avec la LDTR. Pour ce qui a trait à la question des terrains disponibles, le Canton de Vaud compte assez de terrains, mais souvent leur situation n'est pas idéale par rapport à d'autres problématiques (transports, dessertes, etc.).

Il est indispensable de pouvoir rénover, voire démolir, des immeubles "passoires", pour mettre sur le marché des bâtiments au niveau écologique actuel.

Le SELT intègre ces questions énergétiques dans l'examen des dossiers LDTR, qui n'occultent en rien

la question de la consommation énergétique. Il en va ainsi des travaux d'isolation périphérique et du standard Minergie. La LDTR ne se veut pas un frein absolu à la rénovation, voire à la démolition, mais une "pondération de l'investissement". Le SELT distingue ainsi clairement entre des travaux qui viseraient uniquement à changer le standard qualitatif d'un immeuble en lui donnant un certain cachet d'ordre avant tout esthétique, voire "financier", et des améliorations visant à une meilleure consommation énergétique de l'immeuble, d'autre part. Une analyse technique de ce genre de dossier peut amener le SELT à considérer qu'il est techniquement impossible de rénover un bâtiment existant de mauvaise qualité au standard minimum actuel sauf à y investir un montant disproportionné qui sera impossible à rentabiliser sur les loyers, et à en autoriser purement et simplement la démolition.

L'article 4 al. 1 LDTR actuel a justement été modifié pour tenir compte de la nouvelle loi sur l'énergie du 16 mai 2006, et il précise désormais que "l'autorisation est accordée lorsque la démolition, la transformation, la rénovation ou le changement d'affectation apparaissent indispensables pour des motifs de sécurité, de salubrité ou d'intérêt général, *en particulier dans les cas visés par l'article 39 de la loi cantonale sur l'énergie*". Le SELT procède donc bien à un examen au cas par cas.

3.6 Conclusion générale(page 23)

La discussion générale sur le Chapitre 3 de l'EMPL ayant ainsi eu lieu, il est passé au vote sur la réponse du Conseil d'Etat à la Motion Rod (chiffre 2.3, p. 7 de l'EMPL).

VOTE SUR LA REPOSE DU CONSEIL D'ETAT A LA MOTION ROD (REJET DE LA MOTION)

VOTE SUR LE PROJET DE LOI PROPOSANT L'ABROGATION DE LA LDTR ET DE LA LAAL

Réponse du Conseil d'Etat : rejet de la Motion Rod et proposition de contre-projet

Acceptation de la réponse du Conseil d'Etat : 7 voix

Refus de la réponse du Conseil d'Etat (= Motion Rod acceptée) : 7 voix, avec voix du président.

La commission passe au vote formel d'entrée en matière sur l'EMPL proposant l'abrogation de la LDTR et de la LAAL (p.39 de l'EMPL).

Le débat d'entrée en matière montre que tout a été dit préalablement. Il est clair que l'abrogation pure et simple de la LDTR et de la LAAL promet une bataille frontale avec les milieux de locataires et que le référendum est programmé.

Vote d'entrée en matière

Contre l'entrée en matière : 7 voix

Pour l'entrée en matière : 7 voix avec voix prépondérante du président

Examen de l'art. 1 de la loi (article unique)

Contre : 7 voix

Pour : 7 voix avec voix prépondérante du président

La réponse du Conseil d'Etat à la Motion Rod est refusée par la commission par 7 voix (voix prépondérante du président) contre 7. La commission préconise l'abrogation de la LDTR et de la LAAL et accepte en conséquence le projet de loi figurant en p. 39 de l'EMPL.

Pour M. Mermoud, il faut que la commission examine tout de même l'EMPL sur la LPPL qui tient lieu de contre-projet à la Motion Rod. Et en cas de référendum, il s'agira de définir si, en cas de refus de l'abrogation par le peuple, le *statu quo*(maintien des lois actuelles) reste de mise, ou si le Conseil d'Etat peut y opposer le contre-projet à la Motion Rod (LPPL). Le SELT traitera la question en collaboration avec le SJL.

8. RETOUR DE CONSULTATION – Chapitre 4 de l'EMPL (pages 23-25)

Le Chapitre 4 de l'EMPL sur la LPPL ne suscite aucun commentaire

9. PROJET DE LOI SUR LA PRESERVATION DU PARC LOCATIF VAUDOIS (LPPL) -

Chapitre 5 de l'EMPL (pages 25-30)

5.1 Nécessité d'une surveillance du parc locatif vaudois(page 25)

Un commissaire s'étonne qu'une loi puisse être appliquée de manière "rigoureuse et souple".

M. Mermoud souligne que la loi sera aussi appliquée avec "pragmatisme", soit avec attention.

5.2 Référence à la notion de pénurie et définition(pages 26-27)

5.2.1 Généralités

Explications par le SELT de la notion de pénurie et notamment son application territoriale :

La LDTR actuelle prévoit une application à l'échelle de la commune (art. 1 al. 1 LDTR "dans les communes où sévit la pénurie..."). En pratique, jusqu'en 1987, il existait une liste des communes "à pénurie" (prévue par l'ancien AMSL fédéral, abrogée en 1987), qui a été supprimée dans le règlement d'application en 1988. Toutes les communes font partie de la liste (art. 2 RLDTR), sauf celles qui demanderaient à en être soustraites (trois demandes mal motivées à ce jour). Pour sa part, la LAAL pose le principe général d'une autorisation sur tout le territoire cantonal. Hormis cette question du champ d'application territorial qui permet une définition quantitative de la pénurie, chaque immeuble est examiné aussi en fonction de ses caractéristiques, les appartements luxueux ou résidentiels n'ayant pas à être protégés par le droit public (pénurie qualitative). La LPPL prévoit d'examiner cette notion d'abord sous l'angle quantitatif, à l'échelle du District, cette échelle étant suffisamment représentative statistiquement. Le taux retenu est de 1,50% de logements vacants, soit un taux admis par les partenaires du logement (ce taux est de 2% dans la LDTR GE, par exemple).

5.2.2 Définition de la pénurie

Un commissaire ne voit pas très bien quel intérêt aurait une commune à être soustraite de la liste où il y aurait pénurie pour certains types d'objet, sauf à attirer des contribuables aisés, par exemple.

Pour le SELT, la commune doit justifier d'une situation particulière en matière de logement par rapport au reste du district, et pas en matière fiscale. Une commune peut être soustraite de la liste pour des motifs justifiés mais aussi y être incluse.

5.2.3 Définition des logements loués soumis au droit public cantonal

La discussion s'engage sur les exceptions prévues par la LPPL

a) Exclusion des maisons jusqu'à trois logements

L'harmonisation des définitions de la maison individuelle jusqu'alors contenue respectivement dans la LDTR (art. 1 al. 3, "maisons jusqu'à deux logements dont l'un au moins occupé par le propriétaire) et la LAAL (art. 2 al. 2 § 3 LAAL "tout immeuble indépendant contigu ou en terrasse ne comprenant qu'un seul logement principal") a abouti à l'exclusion de tout immeuble jusqu'à trois appartements. Pour un commissaire, il s'agit clairement d'une extension et pas d'une simple harmonisation.

M. Mermoud indique qu'il s'agit de concentrer le champ d'application de la future LPPL sur les vrais immeubles "locatifs". Les maisons jusqu'à trois logements représentent un faible pourcentage du parc (5%). L'expérience du SELT démontre que, le plus souvent, il s'agit d'immeubles familiaux souvent occupés durablement par leurs propriétaires et leurs proches, qui se trouvent être mis en location ensuite d'événements particuliers de la vie (décès des parents, départ des enfants, circonstances familiales tels divorces ou autres).

b) Exclusion des logements de 6 pièces et plus

Un commissaire trouverait plus judicieux de se référer à une surface de plancher.

Un autre commissaire relève que le nouveau droit du bail mis en consultation début 2008 par la Confédération (art. 253b al. 2 nouveau du projet) exclut les appartements de luxe et les maisons familiales de luxe d'une surface habitable nette de plus de 150 m². Un "loft" peut être résidentiel, par exemple.

Le SELT précise que l'idée du contre-projet est de définir de manière claire ce qui est soumis ou non.

Tant la surface que le nombre de pièces sont des critères simples et objectifs, tant pour le locataire que pour le propriétaire.

c) Exclusion des immeubles de plus de CHF 750.-/m³ ECA

Le prix au m³/ECA inclut les parties communes de l'immeuble (caves, galetas, espaces de circulation, etc.). Les immeubles locatifs ordinaires ont une valeur de reconstruction à neuf assurance incendie comprise entre CHF 550.- et CHF 650.-/m³. L'indice de référence (113 à l'heure actuelle, 100 = 1990) est fixé par l'ECA.

5.3 Introduction de nouveaux motifs d'autorisation(pages 27-28)

5.3.1 Notion d'opportunité technique en cas de travaux

Il semble que plusieurs arrêts du Tribunal administratif rendus entre 1993 et 2006 considèrent que l'art. 12 RLDTR actuel, qui introduit la notion "d'opportunité" ne respecte pas la LDTR. Pourquoi l'introduire dans la LPPL ?

M. Mermoud répond que cette possibilité de prendre en compte l'opportunité technique rejoint les préoccupations énergétiques ou environnementales. Le critère décisif reste celui de la proportionnalité entre l'investissement et l'avantage attendu en termes d'utilisation.

M. Dunand relève que l'évolution rapide des normes (Minergie, etc.) commande une certaine souplesse, tout en restant dans le cadre d'interventions raisonnables et justifiées, tant économiquement qu'en termes de conséquences sur le parc de logements existants. Les Directives actuelles relatives à la Méthode Mérip préconisent d'ailleurs que le SELT tienne compte de la notion d'opportunité pour certains travaux (pose d'ascenseurs dans des immeubles de 5 niveaux, création de balcons ou restructurations intérieures de logements, par exemple).

5.3.2 Notion d'acquisition de son propre logement en cas de vente

(NB : par quelqu'un qui n'en est pas déjà l'occupant)

Un commissaire estime que ce motif n'a rien à faire dans la LPPL qui vise le but exactement inverse, soit la préservation du parc locatif vaudois. Il demande quels sont les critères qui pourraient être fixés par le Conseil d'Etat pour entrer en matière sur un tel motif.

M. Dunand répond qu'il pourra s'agir d'un contrôle du prix de vente, d'une obligation d'occuper personnellement l'appartement un certain laps de temps, d'un contrôle du loyer en cas de remise sur le marché ou du prix en cas de revente.

Un commissaire estime que ce régime de "fixation des prix" favorise les dessous-de-table et la mise en place d'une économie parallèle sur laquelle les professionnels (notaires, etc.) n'ont pas prise.

5.4 Maintien de la faculté de contrôler les loyers(pages 28-29)

Un commissaire considère que ce contrôle de loyers doit être supprimé. Le droit du bail suffit à régler cette question.

Un autre commissaire considère au contraire qu'il faut maintenir ce régime de surveillance administrative sur une période de dix ans, cette période étant celle, usuelle, des prêts de longue durée permettant au propriétaire d'avoir une stabilité du rendement.

La pratique du SELT montre que les contrôles sont en règle générale limités à la première mise en location après travaux (art. 15 RLDTR actuel) et portent sur une durée de dix ans uniquement en cas de démolition-reconstruction ou de lourdes restructurations qui entraînent la mise sur le marché de logements "neufs", pour garantir que, dans la durée, les logements continuent à répondre aux besoins prépondérants de la population.

5.5. Maintien d'une procédure de concertation avec les autorités locales (préavis)(p. 29)

A une question de savoir si les communes ont les moyens de remplir leurs tâches de préavis, le SELT précise que ces lois sont avant tout urbaines et que ces communes sont dotées d'un office du logement qui collabore de longue date avec le SELT.

Il faut veiller à ce que le préavis ne soit pas une entrave de plus dans une procédure déjà trop contraignante, selon un commissaire.

5.6 Procédures simplifiées (travaux de peu d'importance)(pages 29-30)

Des commissaires craignent que l'on procède à des réfections totales sur cinq ans, par tranches successives de 30%, pour échapper au régime de l'autorisation et s'étonnent du passage à 30%, alors que la LDTR actuelle est à 20%.

Le SELT précise que, si des travaux ne portent que sur une partie précise d'un immeuble, le pourcentage permettant d'obtenir une dispense d'autorisation se définit par rapport à la seule partie touchée par les travaux. Ce mode de faire permet d'éviter le "saucissonnage" des travaux.

Le schéma financier appliqué usuellement par le SELT dans le cadre de la LDTR pose comme postulat que le 30% d'un loyer correspond à une forme de réserve d'entretien ; donc, ce même pourcentage de 30% peut être considéré comme étant la limite des travaux susceptibles d'être considérés comme de l'entretien. Cela n'empêche pas un examen au cas par cas suivant la nature des travaux. Des travaux de transformation ou de modification inférieurs au 30% de la valeur ECA ne feront en principe pas l'objet d'une dispense, mais d'une autorisation en bonne et due forme. Elle devra alors remplir les motifs légaux d'autorisation (sécurité - salubrité - intérêt général - énergie).

5.7 Divers(page 30)

Pas de remarque

10. PROJET DE LOI SUR LA PRESERVATION DU PARC LOCATIF (pages 40-45) ET COMMENTAIRES ARTICLE PAR ARTICLE (pages 30-36)

Le projet est examiné en parallèle avec le chapitre 6 de l'EMPL :

ARTICLE 1 LPPL - BUT

Un amendement pour compléter le but est proposé (modifications en italique souligné) :

"La présente loi a pour but de lutter contre la pénurie de logements *accessibles* en préservant le parc existant de logements loués répondant aux besoins *des différentes couches* de la population".

Les diverses couches de la population sont notamment des personnes qui ont peu de moyens financiers (jeunes en formation, familles monoparentales, personnes âgées, etc.).

Pour les commissaires contre l'amendement, l'article 1 est clair. Les besoins correspondent aux preneurs potentiels de logements, et il faut considérer la population vaudoise dans sa diversité et sa globalité. Et quels seraient les critères applicables : le loyer, le prix du logement ?

Vote sur l'amendement : Oui : 7, Non : 8

L'amendement est refusé.

Vote sur l'art. 1 LPPL (version du CE) : Oui : 8, Non : 0, Abstentions : 7

L'art. 1 LPPL est accepté dans la version du Conseil d'Etat, soit avec le libellé suivant :

"Article 1 – But

La présente loi a pour but de lutter contre la pénurie de logements en préservant le parc existant de logements loués répondant aux besoins de la population."

ARTICLE 2 LPPL – CHAMP D'APPLICATION

Un amendement reprend les remarques émises par l'Asloca-Vaud avec la suppression de la référence au district. La référence doit être le Canton. L'amendement est le suivant à l'art. 2 al.1 :

"La loi s'applique *lorsque la pénurie de logements sévit, pour les catégories de logements* touchés par la pénurie" (nb Cet amendement conduirait à la suppression de l'échelle du district à l'art. 2 al. 2, 2 al. 4 et 2 al. 5).

Pour les commissaires favorables à l'amendement, il y a le principe d'indivisibilité du territoire. La pénurie ne se limite pas à la frontière du district, et il peut y avoir le report de cette problématique du

logement sur un district voisin encore moins touché par la pénurie. L'application à l'échelle du canton serait plus simple, et ce, d'autant plus que l'art. 2 al. 5 LPPL laisse une certaine souplesse pour les régions (communes) où la question du logement serait significativement différente de celle prévalant à l'échelle du canton. La situation en zone urbaine est souvent plus difficile que dans le reste du canton.

Le Conseil d'Etat propose un texte simple, qui tient compte des disparités régionales et permet une application ciblée, généralement plutôt concentrée en zone urbaine où la pression sur le logement est la plus forte. L'échelle du district est plus fine. Le district de Broye-Vully connaît moins de difficultés que d'autres, tel celui de Nyon par exemple. La volonté politique du Conseil d'Etat a été de ne pas refaire les lois existantes, mais d'amener certaines simplifications, notamment en matière d'application territoriale, répondant en cela - partiellement du moins - aux souhaits du motionnaire. La pratique actuelle correspond à une application à l'échelle cantonale. Le travail administratif du SCRIS semble le même, quelle que soit l'échelle retenue (communes, districts, canton).

Pour un commissaire opposé à l'amendement, le découpage en 10 districts permet d'atteindre une masse critique statistique permettant une application différenciée. La situation du logement dans le district doit être considérée de manière homogène. Pour lui, la notion de pénurie peut être retenue à l'échelle du district, sans possibilité pour une commune de bénéficier d'un traitement différencié. Il en veut pour preuve que ce n'est pas parce que la construction de logement est importante à Aigle que cela fait baisser la pénurie à Nyon.

Vote sur l'amendement : Oui : 7, Non : 8

L'amendement est refusé.

Vote sur l'art. 2 al. 1 LPPL (version du CE) Oui : 8, Non : 7

La discussion est ouverte sur les articles 2 al. 2 à 4 LPPL

Ces articles sont adoptés de la même manière que l'article 2. al. 1, soit 8 voix pour et 7 voix contre.

Discussion sur l'art. 2 al. 5 LPPL :

Un commissaire considère que si l'on veut permettre l'inclusion ou l'exclusion d'une commune du champ d'application de la LPPL, pour des motifs dûment motivés par la Municipalité, il ne faut pas en rester au critère quantitatif (taux de logements vacants) mais intégrer à la réflexion le critère qualitatif. Il faut protéger efficacement les logements répondant aux besoins du plus grand nombre. Il souligne que les critères essentiels figurent à l'art. 7 LPPL (préavis et définition du besoin par la commune), mais que ces critères devraient aussi figurer dans l'alinéa 5.

Avec l'article 2 al. 4, le Conseil d'Etat arrête la liste des objets qui, par district, figurent dans une catégorie à pénurie, et que ce n'est que dans un second temps qu'une commune peut, pour des motifs étayés, faire valoir une situation différente en termes de logement pour bénéficier d'un traitement particulier. Dans la mesure où la demande doit être motivée, la notion de qualitatif devra être abordée.

Pour d'autres commissaires, la décision en la matière (inclusion ou exclusion d'une commune de la liste prévue à l'art. 2 al. 2 LPPL) appartient au Conseil d'Etat qui devra en fixer les critères réglementaires en s'inspirant de ceux figurant à l'art. 7. Cela leur paraît suffisant, d'autant que l'article 7 n'a pas été contesté lors de la procédure de consultation.

L'amendement suivant est déposé à l'art. 2 al. 5 :

"Sur proposition motivée de la Municipalité, la commune dans laquelle la situation du marché du logement est significativement différente, d'un point de vue quantitatif et qualitatif, de celle prévalant à l'échelle du district, pour une ou plusieurs catégories de logements, peut demander au Conseil d'Etat à être exclue de la liste prévue à l'alinéa 1 ou à y figurer.

Vote sur l'amendement : Oui : 8, Non : 4, Abstentions : 3

L'amendement sur l'art. 2 al. 5 est accepté.

Vote sur l'art. 2 LPPL (version du CE pour les articles 2 al. 1, 2 al. 2, 2 al. 3 et 2 al. 4 et version amendée pour l'art. 2 al. 5) Oui : 14, Non : 0, Abstention : 1

L'art. 2 LPPL est accepté avec le libellé suivant :

"Art. 2 Champ d'application

¹ La loi s'applique dans les districts où sévit la pénurie de logement, pour les seules catégories de logements touchés par la pénurie.

² Les logements loués touchés par la pénurie au sens de l'alinéa 1 sont ceux dont le taux de vacance, par district et par nombre de pièces, est inférieur ou égal à 1,50%.

³ Ce taux est défini en fonction de l'analyse du taux des logements vacants établie annuellement par le département en charge de la statistique.

⁴ Le Conseil d'Etat arrête, annuellement, par district, les catégories de logements touchés par la pénurie. Il en publie la liste dans la Feuille des avis officiels.

⁵ Sur proposition motivée de la Municipalité, la commune dans laquelle la situation du marché du logement est significativement différente, d'un point de vue quantitatif et qualitatif, de celle prévalant à l'échelle du district, pour une ou plusieurs catégories de logements, peut demander au Conseil d'Etat à être exclue de la liste prévue à l'alinéa 1 ou à y figurer."

ARTICLE 3 LPPL - LOGEMENTS LOUES OU OPERATIONS EXCLUS DU CHAMP D'APPLICATION

Les lettres c), e) et f) de l'article proposé par le Conseil d'Etat ne suscitent pas de commentaires. Par contre, les lettres a), b) et d) ont donné lieu à la discussion la plus animée de toute la loi, car il s'agit pour certains du coeur de la loi.

art. 3 litt. a) exclusion des immeubles jusqu'à trois logements

Pour un commissaire, il faut que les objets qui seront exclus du champ d'application restent raisonnables et ne conduisent pas à une forme de démantèlement. Dans ce cadre, l'exclusion des bâtiments comprenant jusqu'à trois appartements lui semble excessive, allant notamment bien au-delà des exceptions prévues actuellement par la LDTR (immeubles de 2 logements dont l'un au moins occupé par le propriétaire - art. 1 al. 3 LDTR) et la LAAL (tout immeuble d'habitation contigu ou en terrasse qui ne comporte qu'un seul logement principal - art. 2 al. 2 § 3 LAAL). Le commissaire refuse d'exclure les immeubles de 3 logements et propose l'amendement suivant :

"¹ Sont exclus du champ d'application de la loi :

a) les immeubles jusqu'à deux logements."

Il est relevé que les immeubles de 3 logements ne représentent que 5% du parc et qu'il ne s'agit pas d'un démantèlement, mais de coller à une certaine "réalité constructive". De plus, les immeubles de trois logements sont le plus souvent propriété de personnes privées, et pas de propriétaires institutionnels ou de fonds de pensions. Souvent, les rapports entre propriétaire et locataire sont excellents car les personnes sont proches, et il semble que le nombre de 3 logements est la limite raisonnable entre la "villa" et le "locatif".

Un commissaire déplore que, d'emblée et sans réelle motivation, on supprime 5% du parc vaudois de la substance protégée par la LPPL. Cette loi doit être un garde-fou pour ne pas modifier inconsidérément la substance existante de logements loués et ne pas amoindrir l'offre.

Par contre, un autre commissaire supprimerait volontiers du champ d'application les immeubles jusqu'à 4 logements mais peut se rallier au texte du Conseil d'Etat.

La seule question du bail n'est pas déterminante. Il s'agit surtout de ne pas soumettre à des tracasseries administratives, voire d'empêcher, la transformation de petits immeubles le plus souvent destinés à l'usage du propriétaire ou de ses proches.

Vote sur l'amendement sur l'art. 3 litt. a) LPPL : Oui : 6, Non : 8, Abstention : 1

L'amendement est refusé.

art. 3 litt. b) exclusion des immeubles dont la valeur ECA est supérieure à CHF 750.-/m3

Un commissaire considère que la valeur de référence assurance de CHF 750.- est trop basse et propose l'amendement suivant :

"¹ Sont exclus du champ d'application de la loi :

b) les immeubles ou les logements loués dont la valeur à neuf assurance incendie est supérieure à CHF 1'000.-/m³(à l'indice 113, 100 = 1990) ou [inchangé]."

Pour le SELT, cette valeur est le coût de la construction du bâtiment, reconstruit à neuf en cas de sinistre. Cette valeur n'inclut pas le terrain puisqu'elle correspond au montant que l'Etablissement cantonal verserait pour reconstruire le bâtiment à l'identique en cas de sinistre ou de destruction de l'immeuble ensuite d'un événement naturel. L'expérience démontre que les bâtiments locatifs sont généralement assurés pour une valeur de reconstruction à neuf de l'ordre de CHF 550.- /m³ à CHF 650.- ou CHF 700.- le m³, suivant leur standard initial de construction.

Il s'ensuit une longue discussion concernant la pertinence du seuil de CHF 750.-/m³. Il est aussi comparé la valeur ECA et la valeur SIA qui inclut également des frais particuliers (honoraires, certains montants du devis par CFC, etc.). La valeur ECA inclut aussi les parties moins chères d'un immeuble, à savoir toutes les parties communes, les caves, les buanderies et autres volumes comparables, qui sont moins chers que les espaces d'habitation au sens strict, ne serait-ce qu'en termes d'équipements sanitaires ou autres.

Le coût des aménagements extérieurs n'est pas pris en compte dans la valeur ECA. Le propriétaire peut assurer son immeuble avec une variante "côté cour côté jardin" qui couvre ces frais particuliers, mais le SELT n'en tient pas compte dans son analyse car ces montants ne portent pas sur la substance de logements loués de l'immeuble.

Pour un commissaire "constructeur", un prix de 750.-/m³ ECA est énorme pour du locatif.

Vote sur l'amendement à l'art. 3 litt. b) LPPL : Oui : 4, Non : 8, Abstentions : 3

L'amendement est refusé.

art. 3 litt. d) exclusion des logements de 6 pièces et plus

Un commissaire estime que l'art. 3 lit. d) LPPL ne devrait pas exclure les "6 pièces et plus", mais se référer à la notion retenue au plan fédéral dans le cadre de la révision en cours du droit du bail, soit les art. 253 et suivants du Code des obligations (CO). Il propose d'adopter la définition de l'art. 253b CO, qui fait l'objet d'un consensus entre milieux de bailleurs et de locataires, et qui stipule que les dispositions en matière de protection contre les loyers abusifs ne s'appliquent pas aux appartements qui ont un caractère luxueux et qui ont une surface nette habitable de plus de 150 m² (voir à ce sujet le rapport explicatif sur la révision du droit du bail, commentaire du 5 février 2008, p. 5). Elle propose donc l'amendement suivant :

"¹ Sont exclus du champ d'application de la loi :

d) les logements de luxe de plus de 150 m² nets habitables."

Pour un commissaire, cette proposition laisse trop la place à l'interprétation : par exemple, qu'est ce qu'est le "luxe" ? Pour le commissaire auteur de l'amendement, est luxueux un objet qui offre un confort inhabituel et doit être parfaitement entretenu. Le critère du nombre de pièces n'est plus retenu pour de tels logements luxueux, c'est plutôt la surface habitable qui est déterminante (lofts très grands de 1 ou 2 pièces).

Un autre commissaire considère également que le nombre de pièces ne doit pas être le critère déterminant. Il retiendrait pour sa part uniquement la notion de surface nette, sans intégrer au surplus le critère du luxe. En revanche, la surface de 150 m² lui paraît trop grande et il propose d'exclure les logements à compter de 120 m² nets habitables. Il dépose un sous-amendement en ce sens que seraient exclus :

"d) logements de plus de 120 m² nets habitables."

La discussion montre qu'il y a un consensus à abandonner le critère du nombre de pièces et à passer à

la surface nette habitable. En revanche, la surface déterminante est contestée de part et d'autre.

En ville, il existe de très nombreux logements familiaux de 4 à 5 pièces qui ont une surface supérieure à 120 m² sans être "luxueux" ou résidentiels pour autant, surtout dans le parc ancien de logements (Parc de la Rouvraie, par exemple). Les familles avec enfants ont un grand besoin en termes de m² habitables, notamment pour que chaque enfant puisse disposer d'une chambre. Ne retenir qu'une surface de 120 m² reviendrait à exclure les logements familiaux de la LPPL, et ce, alors même que c'est justement ce type de logement qui répond le plus aux besoins prépondérants de la population. Surtout si l'on intègre la problématique des familles recomposées dans la réflexion. En effet, les structures familiales actuelles rendent parfois nécessaires de disposer de plus d'espace de vie (garde alternée des enfants, etc.).

L'auteur du sous-amendement précise que, si l'on prend un logement de 4 pièces standard disposant de 15 m² par chambre et de 25 m² pour le séjour + 10 m² pour les espaces communs, il reste encore 35 m² pour les locaux humides (cuisines et salles de bains). La surface de 120 m² lui paraît donc adéquate. D'autres commissaires estiment aussi que le critère du luxe ne doit pas être retenu.

Un commissaire estime qu'il y a une solution raisonnable qui consiste à retenir une surface comprise entre 120 m² (sous-amendement) et 150 m² (amendement). Il propose un sous sous-amendement qui est le suivant :

"d) logements *de plus de 135 m² nets habitables.*"

Un commissaire s'étonne de cette forme de sous-enchères, d'autant plus qu'un consensus a déjà été réalisé au plan fédéral entre les milieux de propriétaires et de locataires. Pour un autre commissaire, soit il faut en rester à la version proposée par le Conseil d'Etat, soit il faut retenir les critères consensuels du droit fédéral.

Au vote, le sous-amendement est opposé au sous sous-amendement.

Vote en faveur du sous-amendement (120 m²) : 4

Vote en faveur du sous sous-amendement (135 m²) : 11

Le sous sous-amendement est accepté, et il sera opposé à l'amendement (logement de luxe de plus de 150 m² net). La discussion se poursuit avant de passer au vote.

Pour les partisans de l'amendement, le fait de retenir une surface de référence de 135 m² élargit trop les cas d'exclusion à la LPPL. Ils en resteraient alors à la version du Conseil d'Etat. Dans ces conditions, **l'auteur de l'amendement le retire** et est d'avis d'opposer le texte adopté (135m² sans luxe) à la version du Conseil d'Etat (6 pièces et plus). Un commissaire indique que des logements de 6 pièces qui bénéficient actuellement de l'appui financier des pouvoirs publics en vertu de la loi du 9 septembre 1975 sur le logement pourraient ne plus être soumis à la LPPL à l'échéance des subventions, lors de leur remise sur le marché libre !

En conclusion de la discussion, pour M. Mermoud, il s'agit de définir la fourchette supérieure des logements que l'Etat souhaite encore soumettre à un régime de protection. Il relève que les logements dits "de luxe" sont déjà visés, dans leur quasi-totalité, à l'art. 3 litt. b) car ils ont généralement une valeur assurance incendie de l'ordre de CHF 750.-/m³ ou plus. Par ailleurs, le nombre de logements de 6 pièces subventionnés est infinitésimal, puisqu'il se limite à quelques unités seulement sur plus de 8'000 logements. La limite de 135 m² lui paraît coller à la réalité du marché, et permet de protéger les appartements qui font réellement partie de ceux correspondant aux besoins prépondérants de la population.

Au vote, le sous sous-amendement accepté précédemment est opposé au texte du Conseil d'Etat :

Vote en faveur du sous sous-amendement : 8

Vote en faveur du texte du Conseil d'Etat : 7

Le sous sous-amendement est donc accepté et l'art. 3 litt. d) LPPL amendé en conséquence.

Le vote sur l'art. 3 LPPL dans son intégralité, tel qu'amendé, donne le résultat suivant :

Oui : 8, Non : 1, Abstentions : 6

L'art. 3 LPPL est accepté avec le libellé suivant :

"Art. 3 - Logements loués ou opérations exclus du champ d'application

¹ Sont exclus du champ d'application de la loi :

- a) les immeubles d'habitation comprenant jusqu'à trois logements.
- b) les immeubles ou les logements loués dont la valeur à neuf assurance incendie (ECA) est supérieure à CHF 750.-/m³ (à l'indice 113, 100 = 1990) ou qui sont portés à l'Inventaire des monuments historiques en Note 1 ou 2.
- c) les logements occupés personnellement en dernier lieu par le propriétaire ou par un proche parent, allié ou partenaire enregistré ;
- d) les logements *de plus de 135 m² nets habitables*
- e) l'aliénation d'un logement dans une procédure d'exécution forcée.
- f) l'aliénation "en bloc" d'un immeuble d'habitation ou l'aliénation de la totalité des lots de propriété par étages d'un immeuble d'habitation propriété d'un même vendeur à un même acheteur, lorsque l'acheteur acquiert l'immeuble à titre principal d'investissement."

ARTICLE 4 LPPL - PRINCIPE DE L'AUTORISATION

Cet article ne suscite pas de remarque.

Vote pour la version du Conseil d'Etat : Oui : 13, Non : 0, Abstentions : 2

L'art. 4 LPPL est accepté avec le libellé suivant :

"Art. 4 - Principe de l'autorisation

¹ Les travaux de démolition, de transformation et de rénovation d'importance portant sur des logements loués sont soumis à une autorisation du département en charge du logement (ci-après : le département). Il en va de même de l'affectation à d'autres fins que l'habitation de logements loués.

² L'aliénation de logements loués est soumise à autorisation."

ARTICLE 5 LPPL - LOGEMENTS LOUES - DEFINITION

Cet article ne suscite pas de remarque.

Vote pour la version du Conseil d'Etat : Oui : 14, Non : 0, Abstention : 1

L'art. 5 LPPL est accepté avec le libellé suivant :

"Art. 5 - Logements loués - Définition

¹ Sont des logements loués au sens de la présente loi les locaux d'habitation jusqu'alors offerts à la location, qu'ils soient vacants ou occupés par un locataire."

ARTICLE 6 LPPL - DEMANDE

Un commissaire s'interroge sur la portée réelle des préavis émis par des communes ne disposant pas d'un Office du logement. Souvent, de telles communes n'ont pas les compétences techniques pour se prononcer. Il propose l'amendement suivant :

"art. 6 al. 1 : *Lorsque la commune est dotée d'un office du logement*, la demande [...] est adressée à la commune du lieu de situation de l'immeuble. Pour les autres communes, la demande pourrait être adressée au canton (art. 6 al. 2 à modifier, le cas échéant)."

Un commissaire estime que, sur le principe, les "petites communes" sont parfaitement à même de mener leurs tâches de préavis.

Concernant la modification éventuelle de l'alinéa 2, plusieurs commissaires s'interrogent sur les termes "département en charge des autorisations de construire" comme autorité de transmission des dossiers par la commune, car un tel département n'existe pas. Les permis de construire sont en effet de compétence communale.

Pour le SELT, la volonté est que les dossiers d'enquête nécessitant la délivrance d'autorisation spéciale au sens de l'art. 120 LATC passent par la Camac, soit la Centrale des autorisations, le terme générique "département en charge des autorisations de construire" se voulait large, pour ne pas devoir modifier le texte en cas de changement de dénomination du département actuel (Département des infrastructures).

Après discussion, **la commission demande au DEC de proposer une nouvelle formulation pour l'art. 6 al. 2 LPPL.**

Le SELT souligne l'importance pour la commune de s'exprimer au niveau du préavis. Certes, le canton décide *in fine*, mais la commune peut amener nombre de compléments importants dans la pesée des intérêts en présence. En matière technique, il rappelle que, lorsqu'une méthode Mérip est pratiquée, elle est réalisée par le Canton, ce qui donne une unité à ce mode d'analyse. En revanche, la commune du lieu de situation de l'immeuble s'exprime sur les résultats de l'analyse technique cantonale, qu'elle doit interpréter en fonction de son propre marché du logement et des besoins particuliers de sa population.

La procédure actuelle est satisfaisante pour plusieurs commissaires.

Un commissaire s'interroge sur l'absence de préavis si une commune n'est pas dotée d'un office du logement. Il complète l'amendement précédent comme suit :

"art. 6 al. 2 "La commune transmet le dossier dans les 20 jours au département."

"art. 6 al. 2 bis nouveau (ou al. 2 à compléter) "Lorsqu'elle possède un service compétent, la commune assortit la demande d'un préavis dûment motivé".

Ce mode de faire permettrait au Conseil d'Etat de définir les "services compétents par voie réglementaire (service intercommunal, bureau technique, etc.).

L'auteur de l'amendement sur le premier alinéa le retire et se rallie au nouvel amendement (introduction d'une nouvelle phrase à l'art. 6 al. 2 ou d'un art. 6 al. 2 bis).

Vote sur l'amendement : Oui : 5, Non : 7, Abstentions : 2

L'amendement est refusé.

Le délai de 20 jours pour que la commune transmette le dossier, respectivement pour que le SELT statue, est discuté. S'agit-il de jours ouvrables ou de jours "pleins" ? Un commissaire trouve préférable de fixer un délai "usuel" de 30 jours, soit le délai que fixe d'ordinaire la LATC. Il y aurait ainsi harmonisation des délais judiciaires de la LJPA, qui passerait aussi de 20 jours (texte actuel) à 30 jours, se calquant sur les délais de recours au TF. Il y a une logique de fixer les mêmes délais.

Les 2 amendements liés suivants sont proposés :

"art. 6 al. 2 "sous réserve de mesures d'instruction, la commune transmet la demande, dans les trente jours, avec son préavis motivé [inchangé]"

"art. 6 al. 3 : "sous réserve de mesures d'instruction, le département statue dans les trente jours dès réception du préavis communal".

Vote sur les 2 amendements qui sont liés : Oui : 1, Non : 10, Abstentions : 4

L'amendement est refusé.

Vote sur cet article finalement sans changement, dans la version du Conseil d'Etat :

Oui : 11, Non : 0, Abstentions : 3

L'art. 6 LPPL est accepté dans son principe avec un libellé provisoire.

Remarque : pour l'unité du rapport, la proposition du SELT est introduite à cet endroit, même si la discussion a eu lieu après l'article 8 et à la séance suivante.

Nouvel article 6 al. 2, 1er tiret, proposé par le DEC, soit :

"²Sous réserve de mesures d'instruction, la commune transmet la demande, dans les vingt jours, avec son préavis motivé :

- à la Centrale des autorisations en matière d'autorisations de construire du département des infrastructures (CAMAC), conformément à la procédure de transmission des dossiers définie en matière de permis de construire, lorsque l'opération envisagée est soumise à la délivrance d'un tel permis."

Plusieurs commissaires rappellent que le nom précis d'un département ne figure pas dans un texte légal, afin de ne pas avoir à le modifier en cas de changement de désignation. La désignation nominative de la Camac pose aussi problème, pour les mêmes raisons. La Camac devrait être mentionnée dans le règlement d'application.

Un amendement demandant que le dossier soit transmis "au département compétent", sans référence, ni au nom du département, ni à celui de la Camac, est accepté à l'unanimité.

L'art. 6 LPPL est accepté à l'unanimité (14 voix, 1 absent), avec le libellé suivant :

"Article 6 - Demande

¹ La demande d'autorisation de démolir, rénover, transformer, changer l'affectation ou aliéner un logement loué est adressée à la commune du lieu de situation de l'immeuble.

² Sous réserve de mesures d'instruction, la commune transmet la demande, dans les vingt[nb : correction cosmétique au lieu de "20"]jours avec son préavis motivé :

- au département compétent, conformément à la procédure de transmission des dossiers définie en matière de permis de construire, lorsque l'opération est subordonnée à l'octroi d'un tel permis

- au département en charge du logement dans les autres cas.

³ Sous réserve de mesures d'instruction, le département statue dans les vingt jours dès réception du préavis communal."

ARTICLE 7 LPPL - PREAVIS COMMUNAL

La discussion se focalise sur le fait que la commune ne puisse requérir de mesures d'instruction que "d'entente avec le département". Cela paraît violer le principe de l'autonomie communale.

Même si la pratique du SELT est d'accompagner la commune, et en aucun cas de vouloir s'y substituer, un amendement est déposé, selon la formulation suivante :

art. 7 al. 1 : "La commune peut requérir toute mesure d'instruction lui permettant d'émettre le préavis requis à l'art. 8 [recte : 6, correction sous forme d'amendement purement technique]".

Un sous-amendement rajoutant au texte de l'amendement précité les termes "au besoin avec le soutien du département" est proposé également :

Le vote donne les résultats suivants :

Pour l'amendement : 8

Pour le sous-amendement : 7

L'amendement est adopté

L'amendement est opposé au texte du Conseil d'Etat :

Vote en faveur de l'amendement : 8

Vote en faveur du texte du Conseil d'Etat : 6

Abstention : 1

Le texte de l'art. 7 al. 1 LPPL avec l'amendement est accepté.

Vote de l'art. 7 al. 2 : Oui : 12, Non : 0, Abstentions : 3

Vote de l'art. 7 al. 3 (texte du Conseil d'Etat) : Oui : 14, Non : 0, Abstention : 1

La commission passe au vote de l'art. 7 LPPL dans son entier, avec l'al. 1 amendé :

Oui : 13, Non : 0, Abstentions : 2

L'art. 7 LPPL est accepté dans son principe avec le libellé suivant :

"Art. 7 - Préavis communal

¹D'entente avec le département, la commune peut requérir toute mesure d'instruction lui permettant d'émettre le préavis requis à l'art. 6.

²Elle donne toute précision utile et indique, dans tous les cas, si le ou les logements loués concernés correspondent, qualitativement, à un besoin de la population sur le territoire communal.

³Les critères déterminants pour définir le besoin de la population sur le territoire communal sont notamment le loyer accessible, la surface, le nombre de pièces, le standard constructif et, de manière générale, les caractéristiques de l'immeuble ou du logement concerné."

ARTICLE 8 LPPL - INSPECTION LOCALE OU EXPERTISE TECHNIQUE

Un amendement technique de pure forme concernant la 1^{re} phrase, où il faut remplacer le renvoi à l'art. 6 par un renvoi à l' art. 7 LPPL est accepté d'entrée.

Un commissaire s'étonne que, dans le cadre des mesures d'instruction, le département puisse consulter le propriétaire, ou le locataire, ou leur représentant. Les textes actuels prévoient une consultation possible des propriétaires et des locataires. Y a-t-il une volonté d'amoinrir la protection des locataires ? Si tel est le cas, il déposera un amendement.

Le SELT explique qu'il ne s'agit en aucun cas d'une volonté de "nuire" aux locataires. Dans la pratique, lorsqu'une consultation est effectuée (expertise Mérip), les locataires sont systématiquement consultés (avis de visite, etc.).

L'un après l'autre, deux commissaires proposent un amendement combiné qui est le suivant :

Art. 8 al. 1 "Dans le cadre des mesures d'instruction visées à l'art. 7, le département peut consulter le propriétaire, le locataire ou leur représentant g. [suite inchangée]".

Vote sur l'amendement : Oui : 14, Non : 0, Abstention : 1

L'amendement est adopté

En termes de procédure, un commissaire estime que l'art. 8 est contraire à ce que la commission vient d'adopter à l'art. 7 al.1. En effet, si la commune peut prendre toutes les mesures d'instruction qu'elle juge nécessaires, elle n'a pas à attendre que le département le fasse. En réalité, il faut faciliter la collaboration canton/commune, et l'art. 8 LPPL ne doit, ni l'exclure, ni la rendre plus compliquée.

Pour résoudre la question, un commissaire propose l'amendement suivant :

art. 8 al. 1 : "Dans le cadre des mesures d'instruction visées à l'art. 7, le département et la commune peuvent consulter le propriétaire [suite inchangée]".

L'amendement est soumis au vote : Oui : 10, Non : 1, Abstentions : 4

L'amendement est adopté

L'art. 8 al. 2 suscite une remarque de la commission : qu'est-ce qu'une méthode "reconnue" ?

Il s'agit d'une méthode validée par le département ; actuellement la méthode Mérip, dont les principes sont publiés (Directives du DEC).

La commission est d'avis de limiter la définition de la méthode à sa seule publication, puisqu'une méthode publique et/ou publiée est en principe déjà "reconnue". Le terme "reconnue" peut être supprimé par voie d'amendement .

Vote de l'art. 8 al. 2 (texte du Conseil d'Etat, amendé avec suppression du terme " reconnue").

Oui : 14 Non : 0, Abstention : 1

L'art. 8 al. 2 est adopté

Vote de l'art. 8 LPPL dans sa globalité avec les alinéas 1 et 2 amendés :

Oui : 10, Non : 1, Abstentions : 4

A la séance suivante, un amendement rédactionnel est déposé à l'art. 8 al. 1, 2^e phrase, amendement qui sera corrigé et qui donne la rédaction finale suivante :

"Le département peut procéder à une inspection locale et/ou à une expertise technique du bâtiment, en collaboration avec la commune, si elle le souhaite."

Vote sur cet amendement : unanimité.

L'art. 8 LPPL est accepté à l'unanimité (15 voix) avec le libellé suivant :

"Art. 8 - Inspection locale ou expertise technique

¹Dans le cadre des mesures d'instruction visées à l'art. 7, le département et la commune peuvent consulter le propriétaire, le locataire ou leur représentant. Le département peut procéder à une inspection locale et/ou à une expertise technique du bâtiment, en collaboration avec la commune, si elle le souhaite.

² Lorsqu'une expertise technique a lieu, elle est effectuée en suivant une méthode d'analyse dont les principes sont publiés par le département."

ARTICLE 9 LPPL - RENOVATION ET TRANSFORMATION

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote sur l'ensemble de l'article, dans la version du Conseil d'Etat :

Oui : 8, Non : 2, Abstentions : 5

L'art. 9 LPPL est accepté avec le libellé suivant :

"Art. 9 - Rénovation et transformation

¹ La rénovation au sens de la présente loi est la remise en état de tout ou partie d'un immeuble locatif ou d'un appartement loué qui améliore le confort existant. Les travaux de pur entretien ne sont pas inclus dans cette notion.

² La transformation au sens de la présente loi est l'exécution de travaux ayant pour conséquence de modifier l'architecture, la surface, le volume, la distribution intérieure de tout ou partie d'un immeuble locatif ou d'un appartement loué ou d'y créer des installations nouvelles d'une certaine importance telles que le chauffage, la distribution d'eau chaude, l'ascenseur, les salles de bains et les cuisines."

ARTICLE 10 LPPL - DISPENSE D'AUTORISATION EN CAS DE RENOVATION DE PEU D'IMPORTANCE

La discussion sur l'article 10 al. 1 LPPL est nourrie. Qu'entend-on par peu d'importance ? Le fait de rénover un seul appartement dans un immeuble ne devrait pas faire l'objet d'une demande quelconque, fût-elle de dispense. Les termes "par ratio" devraient être supprimés. Par ailleurs, la valeur assurance incendie de référence doit pouvoir être actualisée, ce qui fait l'objet d'un amendement.

Pour un autre commissaire, il ne faut pas perdre de vue le champ d'application de la LPPL, qui est de préserver une substance locative. Si la moitié d'un immeuble est rénovée, il est normal que ces travaux "partiels" mais importants fassent l'objet d'une demande (d'autorisation ou de dispense) au DEC.

Un commissaire est d'avis que cette restriction concerne surtout les immeubles mixtes commerciaux et d'habitation, où il semble logique de ne tenir compte dans l'application de la LPPL que des travaux qui touchent la substance de logements.

Cette proposition d'article résulte de la pratique du SELT et du texte actuel du RLDTR, car le SELT doit parfois se prononcer sur des rénovations par tranches (exemple : immeuble de trois entrées contiguës ou immeuble comprenant à la fois des parties dévolues au commerce et à l'habitation). Dans de tels cas, il semble adéquat de ne prendre en compte que la seule partie "logement" touchée par les travaux. La seule modification proposée par le DEC est de faire passer la limite actuelle de l'art. 1 al. 2 RLDTR permettant l'octroi d'une dispense d'autorisation de 20% à 30%.

Plusieurs commissaires contestent le passage de 20% à 30%, ce qui élargit trop, à leurs yeux, les procédures facilitées par rapport au système actuel.

Un amendement visant à limiter le pourcentage à 20% de la valeur à neuf assurance incendie est déposé :

Art. 10 al. 1 "Les travaux de rénovation [...] qui sont inférieurs au 20%[...]"

Vote sur l'amendement : Oui : 7, Non : 8, Abstention : 0

L'amendement est refusé.

Pour l'autre amendement, un commissaire propose que l'on mentionne que la valeur de référence est la valeur à neuf "à l'indice ECA" :

Art. 10 al. 1 "Les travaux de rénovation [...] qui sont inférieurs au 30% de la valeur à neuf à l'indice ECA[...]"

Vote sur l'amendement : Oui : 15, Non : 0, Abstention : 0

Les articles 10 al. 2 et 10 al. 3 sont acceptés à l'unanimité

Il est passé au vote sur l'art. 10 dans son entier, avec l'amendement

Oui : 8, Non : 5, Abstentions : 2

L'art. 10 LPPL est adopté, avec le libellé suivant :

"Art. 10 - Dispense d'autorisation en cas de rénovation de peu d'importance

¹Les travaux de rénovation n'impliquant pas de restructuration, d'une part, et qui sont inférieurs au 30% de la valeur à neuf assurance incendie à l'indice ECA de l'immeuble ou, par ratio, de la partie "logement" concernée par les travaux, d'autre part, peuvent faire l'objet d'une demande de dispense d'autorisation adressée au département. Si le bâtiment n'est pas taxé en valeur à neuf, la valeur de référence est déterminée par le volume du bâtiment retenu par l'ECA, multipliée par un prix au m³ de 565.-, correspondant à 113 points à l'indice ECA (100 = janvier 1990).

²Si le décompte final des travaux excède le pourcentage défini à l'alinéa précédent, le propriétaire en informe le département et lui communique les loyers prévus après travaux. Ces derniers peuvent faire l'objet d'un contrôle au sens de l'art. 13.

³Lorsque le montant cumulé de travaux effectués par étapes, sur une période de cinq ans, est supérieur au pourcentage défini à l'al. 1, une demande au sens de l'art. 6 doit être présentée."

ARTICLE 11 LPPL - CHANGEMENT D'AFFECTION

Cet article ne suscite aucun commentaire.

L'art. 11 LPPL est adopté à l'unanimité, dans la version du Conseil d'Etat, soit :

"Art. 11 - Changement d'affectation

¹Le changement d'affectation est une modification, même en l'absence de travaux, qui a pour effet de remplacer un ou des logements loués par des locaux destinés à un usage commercial, administratif, artisanal, industriel ou hôtelier.

²N'est pas soumis à autorisation le changement d'affectation de locaux initialement à usage commercial, administratif, artisanal, industriel ou hôtelier qui sont temporairement affectés à l'habitation et qui retrouvent leur destination originale dans un délai de cinq ans dès leur affectation en habitation."

ARTICLE 12 LPPL - MOTIFS D'AUTORISATION

Un amendement est déposé à l'art. 12 litt. c), en ce sens que *les travaux doivent être manifestement opportuns* pour pouvoir être autorisés. Le commissaire rappelle à cet égard que la jurisprudence du Tribunal administratif (actuellement : Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal - CDAP) est très restrictive quant à la prise en compte de la notion d'opportunité. Cette notion, contenue à l'art. 12 RLDTR actuel, a même été considérée par la CDAP comme étant contraire à l'art 4 LDTR actuelle, car allant trop loin dans le sens d'une autorisation de certains types de travaux.

Pour M. Mermoud, l'investissement doit rester proportionné par rapport aux avantages attendus. Il ne s'agit donc pas d'un démantèlement du système actuel.

A des remarques, il est répondu que la notion de travaux "indispensables" n'a pas été supprimée,

puisqu'elle figure à l'art. 12 litt. b) et que les motifs de l'art. 12 sont alternatifs.

Amendement proposé : l'autorisation est accordée "lorsque les circonstances techniques le commandent, pour autant que les avantages attendus en termes d'utilisation et d'habitabilité apparaissent manifestement opportuns par rapport à l'investissement consenti [...]".

Vote de l'amendement à l'article 12 litt. c) : Oui : 7, Non : 8, Abstention : 0

L'amendement est refusé

Vote de l'article 12, dans son entier : Oui : 7, Non : 6, Abstentions : 2

L'art. 12 LPPL est accepté, dans la version du Conseil d'Etat, soit :

"Art. 12 - Motifs d'autorisation

¹L'autorisation est accordée :

a) lorsque le ou les logements loués concernés ne correspondent pas, qualitativement, au besoin de la population défini par la commune du lieu de situation dans son préavis ;

b) lorsque les travaux ou le changement d'affectation apparaissent indispensables pour des motifs de sécurité, de salubrité ou d'intérêt général, en particulier dans les cas visés par l'article 39 de la loi cantonale sur l'énergie ;

c) lorsque des circonstances techniques le commandent, pour autant que les avantages attendus en termes d'utilisation et d'habitabilité apparaissent opportuns par rapport à l'investissement consenti, en particulier selon des critères reconnus en matière de développement durable ou favorisant les économies d'énergie."

ARTICLE 13 LPPL - CHARGES ET CONDITIONS

Art. 13 al. 1 et 2

Un commissaire considère que la faculté conférée au DEC de limiter la répercussion des travaux sur les loyers est contraire au droit fédéral.

Un autre commissaire ne partage pas cet avis, et ce, d'autant plus qu'il s'agit d'une faculté conférée au département, qui peut - ou pas, selon les cas - limiter le rendement de l'opération.

Un commissaire ne comprend pas pourquoi la durée des contrôles (art. 13 al. 2) est ramenée de dix ans (art. 4 al. 3 LDTR actuelle) à cinq ans, car il convient de veiller à ce que les loyers "n'explorent pas" après la durée des contrôles administratifs.

Le SELT précise que cette modification tient compte de la pratique actuelle du SELT, où la durée de dix ans ne représente qu'un faible pourcentage des contrôles (environ 10 à 15%). Cette proposition tient compte également de ce qui se pratique dans d'autres lois de droit public analogue que l'on ne saurait taxer de "laxistes" (LDTR Genevoise, par exemple).

Un commissaire ne peut souscrire à cet argument, car le motionnaire souhaite la suppression pure et simple de ce type de législation. Il propose l'amendement suivant :

Art. 13 al. 2 : "Il peut assortir l'autorisation d'une mesure de contrôle des loyers d'une durée maximale de dix ans[..]"

Vote de l'amendement : Oui : 7, Non : 8, Abstention : 0

L'amendement est refusé.

Un autre commissaire propose pour sa part la suppression pure et simple de l'art. 13 al. 2, inutile, selon lui, car le droit du bail (art. 272 CO) permet un contrôle des loyers. En effet, depuis 1990, la possibilité existe de contester le loyer initial. La formule officielle au changement de locataire est obligatoire sur le territoire vaudois.

Vote de l'amendement (suppression de l'art. 13 al. 2 LPPL) :

Oui : 7 (voix prépondérante du président), Non : 7, Abstention : 1

L'amendement est accepté.

Les articles 13 al. 3 et 13 al. 4 (version du Conseil d'Etat) ne suscitent pas de remarque.

Vote sur l'art. 13 LPPL, dans son entier, avec la suppression de l'art. 13 al. 2 :

Oui : 8, Non : 7, Abstention : 0

L'art. 13 LPPL est accepté, avec le libellé suivant :

"Art. 13 - Charges et conditions

¹ Le département peut limiter la répercussion des coûts des travaux de démolition, de transformation ou de rénovation sur les loyers.

² Il peut assortir l'autorisation d'une mesure de contrôle des loyers d'une durée maximale de cinq ans à compter de la mise en location des appartements qui compensent ceux démolis, transformés ou rénovés.

³ 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.

⁴ 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 qui ont justifié l'autorisation n'existent plus."

ARTICLE 14 LPPL - VALIDITE DE L'AUTORISATION - MENTIONS AU REGISTRE FONCIER

L'art. 14 al. 1 et 2 ne suscite aucune remarque.

Art. 14 al. 3 :

Après discussion sur la possibilité ou non de suspendre une motion, ainsi que la proposition de pouvoir la radier à la place de devoir le faire, l'article est maintenu tel que prévu par le Conseil d'Etat.

Vote sur l'art. 14 LPPL sans changement : Oui : 9, Non : 2, Abstentions : 4

L'art. 14 LPPL est adopté, dans la version du Conseil d'Etat, avec le libellé suivant :

"Art. 14 - Validité de l'autorisation - Mentions au Registre foncier

¹ L'autorisation reste valable tant que les conditions fixées sont respectées.

² Lorsque le département accorde l'autorisation sollicitée aux conditions fixées à l'article 13, celles-ci font l'objet d'une mention au registre foncier ; elles sont opposables à tout acquéreur de l'immeuble.

³ La mention doit être radiée lorsque les logements concernés ne figurent plus dans des catégories à pénurie au sens de l'article 2."

ARTICLE 15 LPPL - REFUS

Un commissaire demande si les motifs d'autorisation de l'art. 12 sont exhaustifs, et si le refus doit être prononcé lorsqu'il n'existe aucun de ces motifs.

M. Mermoud répond qu'ils sont exhaustifs, mais non cumulatifs.

Vote sur l'art. 15 LPPL : Oui : 8, Non : 6, Abstention : 1

L'art. 15 LPPL est adopté, avec le libellé suivant :

"Art. 15 - Motifs de refus

Si aucun des motifs fixés à l'article 12 n'est réalisé, l'autorisation est refusée."

ARTICLE 16 LPPL - DEFAUT D'ENTRETIEN

Commentaires des commissaires :

Cet article ne sert à rien, car cette disposition n'a jamais été appliquée à ce jour sous l'empire de la LDTR et elle ne le sera pas non plus en cas d'adoption de la LPPL.

Cette disposition pourrait obliger l'Etat à intervenir pour le Château cantonal ou d'autres bâtiments dont il est propriétaire !

Il s'agit avant tout d'un problème de responsabilité individuelle. Le propriétaire doit veiller à ce que son bâtiment ne devienne pas insalubre, voire même dangereux.

Une disposition analogue est dans la LATC.

M. Mermoud relève que l'art. 93 LATC parle d'un bien-fonds qui menace ruine, alors que l'art. 16 LPPL vise à empêcher que l'utilisation du bâtiment devienne impossible. L'art. 8 LDTR actuel permet déjà ce type d'intervention, en concertation avec les communes.

Un commissaire ne comprenant pas le renvoi à l'art. 14 figurant à l'art. 16 al. 2, il lui est répondu qu'il s'agit en effet d'un renvoi à l'art. 13 (charges et conditions).

Vote avec la correction formelle du renvoi à l'art. 13 (au lieu de 14) :

Oui : 8, Non : 5, Abstentions : 2

L'article 16 est adopté avec le libellé suivant :

"Art. 16 - Défaut d'entretien

¹ Lorsque le propriétaire, intentionnellement ou par négligence grave, laisse l'immeuble se dégrader à un point tel que son utilisation risque d'en devenir impossible, la commune du lieu de situation de l'immeuble peut lui ordonner de faire exécuter les travaux d'entretien indispensables.

² Lorsque le mauvais état de l'immeuble est dû à un défaut d'entretien intentionnel ou résultant de négligence grave, l'autorisation ne pourra, en règle générale, être accordée qu'aux conditions prévues à l'article 13."

ARTICLE 17 LPPL - RECOURS

Les qualités pour agir semblent différentes à l'art. 17 (travaux) et à l'art. 22 (aliénation). Le SELT précise que ces articles reprennent les dispositions actuelles de la LDTR et de la LAAL. Il s'agira aussi de coordonner ces mesures de recours avec la démarche CODEX.

Vote sur l'article 17 LPPL (recours) : Oui : 8, Non : 1, Abstentions : 6

L'article 17 est adopté, avec le libellé suivant :

"Art. 17 - Recours

Le recours contre les décisions prises en application du présent titre s'exerce conformément à la loi sur la juridiction et la procédure administratives."

ARTICLE 18 LPPL - ALIENATION

L'article 18, qui ne fait que poser une définition, ne suscite pas de remarque.

L'article 18 est adopté à l'unanimité, avec le libellé suivant :

"Art. 18 - Aliénation

Est une aliénation au sens de la présente loi tout transfert de propriété, à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit, portant sur un logement loué."

ARTICLE 19 LPPL - MOTIFS D'AUTORISATION

La discussion porte sur les articles suivants :

Art. 19 al. 1

Il est déploré que certains types de transferts ne figurent pas, soit dans la définition de l'art.18, soit comme motifs d'autorisation au sens de l'art. 19, notamment les ventes aux enchères ou les ventes en bloc de la totalité des lots de PPE d'un même immeuble.

Dans la pratique constante du SELT, ces motifs sont des cas de non-assujettissement à autorisation qui ont été expressément prévus à l'art. 3 litt. e) [procédure d'exécution forcée] et à l'art. 3 litt.f) LPPL [aliénation "en bloc"].

Un commissaire considère que la date du 7 octobre 1989 retenue à l'art. 19 al. 1 litt. b) est arbitraire et crée une inégalité de traitement manifeste, puisqu'elle traite différemment celui qui a constitué son immeuble en PPE le 6 ou le 10 octobre 1989.

Il est répondu que ce n'est pas la seule loi qui fixe une date butoir : par exemple, les règles sur l'utilisation des constructions hors des zones constructibles fixent celle du 30 juin 1972.

Art. 19 al. 2

Pour un commissaire, l'art. 19 al. 2 n'a pas sa raison d'être dans une loi visant à préserver le parc locatif, l'encouragement à l'accession à la propriété devant se faire sur la base d'autres dispositions. Chaque achat d'un logement a en effet pour conséquence d'amoinrir l'offre de logements. Pourquoi faudrait-il absolument augmenter le nombre de propriétaires ?

Il est déposé un amendement visant à la suppression pure et simple de l'art. 19 al. 2 LPPL.

Un commissaire soutient cet amendement et souligne la distinction qu'il convient de faire entre le locataire qui achète sans contrainte un appartement qu'il occupe déjà de longue date, soit le cas prévu à l'art. 19 al. 1 litt. c) LPPL (qui reprend l'art. 4 al.1 litt. c) LAAL actuel), d'une part, et celui, nouveau, d'une personne qui achèterait un appartement jusqu'alors loué dans le but de l'occuper personnellement (art. 19 al. 2 nouveau). Il faut éviter une acquisition incontrôlée de logements loués qui serait le fait, non pas de l'occupant, mais de tiers.

Le SELT précise en outre que les motifs d'aliénation de l'art. 19 LPPL sont alternatifs et non cumulatifs.

Un commissaire ne comprend toujours pas ce qu'est une "offre suffisante" au sens de l'art. 19 al. 3. S'agira-t-il d'un calcul, d'un pourcentage de logements à mettre à disposition ? Il souhaite savoir s'il y a une réelle volonté départementale de favoriser à tous prix et/ou à toutes conditions l'accession à la propriété.

M. Mermoud lui répond que la volonté est de permettre une forme modérée d'accession à la propriété, qui s'inscrit dans le cadre de l'art. 67 al. 3 Cst. Il y a une pesée d'intérêts de cas en cas.

Pas satisfait de la réponse, le commissaire, considérant que le critère de l'offre "suffisante" est inapplicable, propose aussi la suppression de l'art. 19 al. 3 LPPL.

L'amendement est ainsi complété et propose la suppression pure et simple des art. 19 al. 2 et 19 al. 3 LPPL.

Vote sur l'amendement : Oui : 7 Non : 8 Abstention : -

L'amendement est rejeté.

Vote sur l'article 19 dans son entier (version Conseil d'Etat) : Oui : 8, Non : 7, Abst. : 0

L'art. 19 LPPL est adopté, avec le libellé suivant :

"Art. 19 - Motifs d'autorisations

¹ L'autorisation est accordée lorsque le logement loué concerné :

- a. ne correspond pas, qualitativement, au besoin de la population défini par la commune du lieu de situation dans son préavis ;
- b. est soumis au régime de la propriété par étages ou à une forme de propriété analogue dès la construction de l'immeuble ou a été inscrit comme tel au registre foncier avant le 7 octobre 1989.
- c. est acquis par son locataire actuel ou l'un de ses proches parents ou alliés ou partenaire enregistré, sans que celui-ci ait été placé devant l'alternative d'acheter son logement ou de partir.

² L'autorisation peut être accordée lorsque d'autres circonstances commandent l'aliénation, notamment lorsqu'elle permet l'accession à la propriété de son propre logement dans de bonnes conditions. Le Conseil d'Etat fixe les critères déterminants et les conditions par voie réglementaire.

³ Dans le cas visé à l'aliéna 2, la commune du lieu de situation de l'immeuble veille à ce que l'offre locative demeure suffisante, dans la durée, sur son territoire et en informe le département dans son préavis."

ARTICLE 20 LPPL - CHARGES ET CONDITIONS

Cet article ne suscite pas de remarque.

Vote pour la version du Conseil d'Etat : Oui : 9, Non : 0, Abstentions : 6

L'art. 20 LPPL est accepté avec le libellé suivant :

"Art. 20 - Charges et conditions

¹ L'autorisation peut être soumise à certaines conditions, notamment concernant le relogement du locataire.

² Dans les cas visés à l'art. 19 al. 2, elle peut être assortie d'une mesure de contrôle du prix de vente ou de revente ou d'une obligation pour l'acheteur d'occuper durablement le logement ; ces conditions sont limitées à une durée maximale de cinq ans dès le transfert. En cas de mise en location de ce logement durant cette période, le loyer est contrôlé par le département."

ARTICLE 21 LPPL - REFUS

Cet article ne suscite pas de remarque.

Vote pour la version du Conseil d'Etat : Oui : 13, Non : 0, Abstentions : 2

L'art. 21 LPPL est accepté avec le libellé suivant :

"Art. 21 - Refus

Si aucun des motifs fixés à l'article 19 n'est réalisé, l'autorisation est refusée."

ARTICLE 22 LPPL - RECOURS

Cet article ne suscite pas de remarque.

Vote pour la version du Conseil d'Etat : Oui : 15, Non : 0, Abstention : 0

L'art. 22 LPPL est accepté avec le libellé suivant :

"Art. 22 - Recours

¹ La qualité pour recourir contre les décisions prises par le département en vertu du présent titre appartient au propriétaire et au locataire du logement concerné.

² Lorsque le logement est vacant, la qualité pour recourir appartient aux associations régulièrement constituées de locataires d'importance cantonale dont le champ d'activité statutaire s'étend à l'objet concerné.

Le recours s'exerce conformément à la loi sur la juridiction et la procédure administratives."

ARTICLE 23 LPPL - INSCRIPTION AU REGISTRE FONCIER

Cet article ne suscite pas de remarque.

Vote pour la version du Conseil d'Etat : Oui : 15, Non : 0, Abstention : 0

L'art. 23 LPPL est accepté avec le libellé suivant :

"Art. 23 - Inscription au Registre foncier

Avant de procéder à l'inscription définitive du transfert, le conservateur du registre foncier s'assure, soit que l'aliénation ne nécessite pas d'autorisation en vertu des articles 2 et 3 de la loi, soit que l'autorisation d'aliénation nécessaire a été obtenue."

ARTICLE 24 LPPL - SANCTIONS ADMINISTRATIVES

Cet article ne suscite pas de remarque.

Vote pour la version du Conseil d'Etat : Oui : 15 Non : - Abstention : -

L'art. 24 LPPL est accepté avec le libellé suivant :

"Article 24 - Sanctions administratives

¹ Sans préjudice des sanctions prévues à l'article suivant, le département peut ordonner la suspension immédiate des travaux entrepris en contravention à la présente loi ou la réaffectation des locaux d'habitation dont l'affectation a été modifiée sans autorisation. Selon les circonstances, il peut exiger la remise en état des lieux et, en cas d'inexécution, faire exécuter les travaux aux frais du propriétaire.

² L'autorisation d'aliéner un appartement est révoquée d'office, lorsque le propriétaire l'a obtenue en fournissant des indications fausses ou incomplètes. Elle peut l'être lorsqu'il ne respecte pas l'une ou

l'autre condition fixée à l'octroi de l'autorisation."

ARTICLE 25 LPPL - SANCTIONS PENALES

Un commissaire considère qu'il est trop sévère de vouloir sanctionner au plan pénal quelqu'un qui fournit des indications "incomplètes" (art. 25 litt. b). La personne peut être de bonne foi.

Avis partagé par un autre commissaire qui estime qu'il ne faut punir que des actes volontaires. Il dépose l'amendement suivant à l'art. 25 al. 1 litt. b) :

Art. 25 al. 1 litt. b) : "*par des indications volontairement fausses ou incomplètes [...]*".

L'amendement est accepté à l'unanimité.

Précision utile : c'est le Préfet qui est l'autorité de poursuite pénale.

Vote avec l'amendement : Oui : 13, Non : 0, Abstentions : 2

L'article 25 LPPL est adopté avec le libellé suivant :

"Art. 25 - Sanctions pénales

¹ Est passible d'une amende pouvant aller jusqu'à Fr. 40'000.- celui qui :

- a) contrevient aux dispositions de la présente loi ;
- b) par des indications volontairement fausses ou incomplètes, obtient pour lui-même ou pour autrui l'une ou l'autre des autorisations exigées par la présente loi ;
- c) refuse de donner les renseignements requis par les autorités ;
- d) s'oppose à un contrôle ordonné par le département ou le rend impossible de toute autre manière ;
- e) ne respecte pas les conditions assortissant l'autorisation.

² La poursuite a lieu conformément à la loi sur les contraventions.

³ La poursuite des infractions tombant sous le coup de la loi pénale reste réservée.

⁴ Lorsqu'une infraction a été commise par une personne morale, une société de personnes dépourvue de la personnalité juridique ou une maison à raison individuelle, les dispositions pénales sont applicables aux personnes qui ont agi ou auraient dû agir en leur nom."

ARTICLE 26 LPPL - DISPOSITIONS FINALES ET TRANSITOIRES

Une coquille est signalée, en ce sens que le renvoi figurant à l'art. 26 al. 2 LPPL est en relation avec l'art. 10 al. 3 LPPL, et non pas à l'art. 10 al. 2 LPPL.

Vote sur l'art. 26 LPPL : Oui : 13, Non : 0, Abstentions : 2

L'article 26 LPPL est adopté avec le libellé suivant :

"Art. 26 - Dispositions finales et transitoires

¹ Les autorisations délivrées en application de la loi du 4 mars 1985 concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation ou de la loi du 11 décembre 1989 concernant l'aliénation d'appartements loués restent valables.

² La date de délivrance de la dernière autorisation est déterminante en cas de travaux cumulés au sens de l'art. 10 al. 3."

ARTICLE 27 LPPL - ABROGATIONS

La discussion n'est pas utilisée.

Vote sur l'art. 27 LPPL : Oui : 8, Non : 4, Abstentions : 3

L'article 27 LPPL est adopté avec le libellé suivant :

"Art. 27 - Abrogation

Sont abrogées dès l'entrée en vigueur de la présente loi :

- la loi du 4 mars 1985 concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons

d'habitation ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation ;

- la loi du 11 décembre 1989 concernant l'aliénation d'appartements loués."

ARTICLE 28 LPPL - ENTREE EN VIGUEUR

Cet article purement formel est adopté sans opposition.

L'article 28 LPPL est adopté avec le libellé suivant :

"Article 28 - Entrée en vigueur

Le Conseil d'Etat est chargé de l'exécution de la présente loi. Il en publiera le texte conformément à l'article 84 alinéa 1, lettre a) de la Constitution cantonale et en fixera, par voie d'arrêté, la date d'entrée en vigueur."

11. VOTE D'ENTREE EN MATIERE SUR LA LPPL

Il est rappelé que la commission a déjà refusé par 7 voix contre 7 (voix prépondérante du président) la réponse du Conseil d'Etat sur la Motion Rod, dont elle a adopté les conclusions visant à l'abrogation de la LDTR et de la LAAL (voir fin du chapitre 7 ci-dessus). Le vote sur l'entrée en matière sur l'EMPL relatif à la LPPL intervient donc à titre subsidiaire.

Vote sur l'entrée en matière sur la LPPL, à titre subsidiaire et en cas de refus par le plénum de la Motion Rod :

Acceptent l'entrée en matière : 8

Refusent l'entrée en matière : 7

A titre subsidiaire, la commission vote l'entrée en matière sur la LPPL.

12. MODIFICATION DE L'ART. 39 AL. 1 DE LA LOI SUR L'ENERGIE (LVene)

Cet article est purement formel, car il s'agit de remplacer le renvoi à l'article 4 de la LDTR (motifs d'autorisation) actuelle par le renvoi à l'article 13 de la loi sur le préservation du parc locatif vaudois (LPPL), si cette dernière devait être adoptée.

Vote sur l'article 39 LVene : Oui : 9, Non : 6, Abstention : 0

L'article 39 de la loi sur l'énergie est adopté, avec le libellé suivant :

"Art. 39 al. 1 - Améliorations énergétiques

¹En cas de rénovation ou transformation d'un bâtiment permettant une amélioration énergétique dont les avantages sont opportuns par rapport à l'investissement à consentir, l'autorisation est accordée dans le cadre de l'article 13 de la loi sur la préservation du parc locatif."

13. RAPPORTS

M. Régis Courdesse fera le rapport de majorité et M. Junod annonce qu'un rapport de minorité sera établi.

1 14. ANNEXES

ANNEXE 1 : Schéma explicatif établi le 30 juin 2008 par R.Courdesse (cf. schéma annexé)

En substance, il découle de ce schéma qu'en cas d'acceptation par le Grand Conseil de la Motion Rod (= refus de la réponse du CE), la loi proposée en p. 39 de l'EMPL devrait être adoptée comme texte définitif. Seule cette nouvelle loi de deux articles portant abrogation de la LDTR et de la LAAL ouvrirait la voie à référendum, après publication dans la Feuille des avis officiels. Corollaire de ce qui précède, en cas de votation populaire, seule la loi proposant l'abrogation serait soumise au peuple, dans une version "oui" ou "non", sans question subsidiaire opposant par exemple le statu quo et le contre-projet.

En cas de refus d'entrée en matière du Grand Conseil sur la Motion Rod (= acceptation de la réponse du CE), il conviendrait d'examiner la LPPL (= contre-projet), même si cette interprétation semble contraire à la lettre de l'art.132 al. 4 de la loi du 8 mai 2007 sur le Grand Conseil (voir ci-dessous).

En cas d'acceptation par le plénum de la LPPL, le cas échéant amendée, cette dernière aurait pour effet d'abroger formellement la LDTR et la LPPL, en y substituant un texte nouveau. Ce dernier serait susceptible de référendum, et ce, tant de la part des milieux de propriétaires que de locataires.

ANNEXE 2 : AVIS DU SERVICE DE JUSTICE ET LEGISLATION (SJL)

Motion Rod et contre-projet (LPPL)

En cas d'acceptation par les députés de la Motion ROD (abrogation de la LDTR et de la LAAL), y a-t-il encore une place pour le contre-projet du Conseil d'Etat ?

Le SJL estime qu'il n'y a plus de place pour le contre-projet du Conseil d'Etat en cas d'acceptation de la motion. Il appartient aux députés de choisir entre le texte de l'initiative et celui du contre-projet.

Le SJL estime que si les députés entrent en matière sur la motion Rod et que celle-ci est refusée au vote final, ils ne peuvent plus entrer en matière sur le contre-projet.

L'art. 132 al. 4 de la loi du 8 mai 2007 sur le Grand Conseil (LGC) prévoit "*qu'en présence d'un contre-projet du Conseil d'Etat, le Grand Conseil se prononce d'abord sur le principe de l'innovation envisagée. S'il l'admet, il choisit ensuite entre le texte de l'initiative et celui du contre-projet. Son choix vaut entrée en matière sur le projet retenu. Si ce choix porte sur le contre-projet et que le Conseil d'Etat retire celui-ci par la suite ou que celui-ci est, en vote final, refusé par le Grand Conseil, il est alors procédé à un vote d'entrée en matière sur le texte de l'initiative*". A contrario et selon une interprétation littérale de l'article 132 al. 4 LGC, si le choix du Grand Conseil porte sur l'initiative et que celle-ci est refusée au vote final, il ne sera pas procédé à un vote d'entrée en matière sur le texte du contre-projet.

Remarque du SELT: cette procédure vaut pour les textes d'initiatives (et, par renvoi, de mentions) "ouverts", qui laissent un choix sur l'application du principe proposé. Or, la Motion Rod est "fermée". Il appartiendra, à notre sens, au GC de trancher cette question de procédure en plénum, selon une interprétation non plus littérale de l'art. 132 LGC, mais conforme à son but, qui est de laisser un certain choix aux députés.

Si le peuple est amené à voter (référendum contre l'abrogation de la LDTR et de la LAAL), sera-t-il appelé à voter uniquement sur le texte de loi matérialisant la Motion Rod, ou pourra-t-il se prononcer en cascade également sur la LPPL ?

Le SJL estime que le peuple ne se prononce que sur l'acte législatif contesté par voie de référendum, soit sur la loi abrogeant la LDTR et la LAAL.

ANNEXE 3 :

Données statistiques par rapport aux préavis communaux négatifs et aux suites données (Notes du SELT)

LDTR

Il y a eu 364 préavis négatifs (222 changements d'affectation, 31 démolitions et 111 transformations), dont les suites données sont les suivantes :

Refus : **147**

Refus, mais réserve de réexamen en cas de modification : **5**

Cas non soumis à la LDTR : **10**

Autorisations délivrées avec condition : **120**

Autorisations délivrées sans condition **57**

Retraits/Suspends : **25**

LAAL

Il y a eu 100 préavis négatifs, dont les suites données sont les suivantes :

Refus : **8**

Cas non soumis : **5**

Autorisations délivrées avec condition : **51**

Autorisations délivrées sans condition : **35**

Retrait : **1**

Froideville, le 28 décembre 2008.

Le rapporteur :
(Signé) *Régis Courdesse*

ANNEXE 1 : Schéma explicatif établi le 30 juin 2008 par R. Courdesse.

