

RAPPORT DE LA COMMISSION

chargée d'examiner les objets suivants:

(09_MOT_060) — Motion Jean-Michel Dolivo et consorts pour renforcer les droits des locataires dans la loi concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation

(09_MOT_061) — Motion Frédéric Borloz au nom du groupe radical relative au logement et demandant de dépasser le statu quo pour le bien des locataires et des propriétaires

La commission s'est réunie le vendredi 8 mai 2009, à la salle des conférences du Département de l'économie (DEC), rue de la Caroline 11 à Lausanne. Elle était composée de Mmes Anne Baehler Bech, Nurria Gorrite, Michèle Gay Vallotton et de MM. Raphaël Abbet, Laurent Ballif, Guy-Philippe Bolay, Frédéric Borloz, Jean-François Cachin, Régis Courdesse, Patrick de Preux, Jen-Michel Dolivo, Denis-Olivier Maillefer, Michel Miéville, Gabriel Poncet, Armand Rod et Jean Christophe Schwaab, ainsi que de Mme Alessandra Silauri confirmée par la commission dans la fonction de présidente rapporteur.

Le Conseil d'Etat était représenté par M. Jean-Claude Mermoud, chef du DEC, accompagné de MM. Bernard Montavon, adjoint au SELT-Logement, et Eric Bron, juriste au SELT-Logement qui a assuré la prise des notes de séance et pour lesquelles nous lui adressons nos remerciements.

1. Motion Dolivo

Présentation de la motion

M. Jean-Michel Dolivo rappelle qu'en vertu de la LDTR et de son règlement d'application, une procédure d'autorisation s'applique d'office en cas de démolition, de transformation, de rénovation ou de changement de destination d'un immeuble d'habitation. Or, cette procédure administrative se mène sans information ou consultation des locataires en place. Les locataires qui jugent que les travaux ne sont pas indispensables ou mal appropriés ne disposent, pour se faire entendre, que de la procédure offerte par la voie civile et doivent demander la suspension ou l'arrêt des travaux à la Commission de conciliation ou au Tribunal des baux. Une modification de la procédure telle que souhaitée par le motionnaire permettrait d'éviter de pénaliser à la fois les locataires dont les logements ne sont pas rénovés et le propriétaire qui subit le retard du chantier. La motion n'introduit pas un droit de codécision pour les locataires, mais une collaboration constructive entre les parties.

Avis du Conseil d'Etat

M. le conseiller d'Etat Jean-Claude Mermoud propose de transmettre cet objet au parlement sous une forme moins contraignante telle que celle du postulat. Sur le fond, une consultation à caractère obligatoire et automatique lui semble aller au-delà de ce qui est nécessaire. Il souhaite que le parlement

puisse débattre au plus vite d'un avant-projet de loi qui améliorerait la situation du canton en matière de logement.

Discussion

Les membres de la commission sont unanimes sur la nécessité d'informer les locataires. Certains considèrent que la consultation n'est pas nécessaire ou qu'il est difficile d'en fixer les limites, alors que pour les autres, elle permettrait de trouver des solutions en amont et de diminuer le nombre de cas traités par les autorités civiles en matière de droit du bail.

2. Motion Borloz

Présentation de la motion

M. Frédéric Borloz déclare que sa motion a pour objectif d'ouvrir une discussion parlementaire sur les deux lois relatives au logement, LDTR et LAAL. Il estime que le statu quo est insatisfaisant. La LPPL permettrait de dégager des pistes de réflexion et de résoudre les contradictions entre le droit privé fédéral et le droit cantonal public.

Avis du Conseil d'Etat

M. le conseiller d'Etat Jean-Claude Mermoud propose de traiter cette motion plutôt par un postulat. Il rappelle qu'il s'est personnellement engagé devant le plénum du Grand Conseil à revenir avec un nouveau projet de "LPPL améliorée", mais que cet engagement est subordonné au fait qu'un consensus minimum puisse se dégager sur le plan politique. La transformation des deux motions en deux postulats serait un signe de consensus suffisant qui permettrait au Conseil d'Etat de revenir rapidement devant le parlement, non pas avec un rapport d'intention, mais avec un nouveau projet de loi intégrant les nouveaux aspects de cette problématique. Il précise que le nouveau texte de loi serait soumis à une consultation restreinte des milieux intéressés tels que l'ASLOCA, l'USPI-VD, la CVI et l'ANV.

Discussion

Tous les membres de la commission sont favorables à une nouvelle LPPL. Pour certains, néanmoins, il est préférable de vivre avec le statu quo plutôt que d'introduire une nouvelle loi qui démantèle le régime de protection actuel. Ceux-ci estiment que la LDTR n'est pas un frein aux rénovations mais au contraire un garde-fou contre les rénovations disproportionnées. De plus, la situation de pénurie n'est pas seulement due à un manque de constructions, mais à l'arrivée massive de nouveaux habitants dans le canton de Vaud. Si, comme le propose le dernier point de la motion Borloz, la nouvelle LPPL devait autoriser les rénovations et transformations disproportionnées et faciliter par trop la vente de biens immobiliers jusqu'alors offerts en location par les propriétaires, elle serait clairement à nouveau combattue.

3. Préavis de la commission

MM. Dolivo et Borloz acceptent de transformer leur motion en postulat.

La prise en considération du postulat Jean-Michel Dolivo est acceptée à l'unanimité des membres de la commission. La prise en considération du postulat Frédéric Borloz est acceptée à l'unanimité des membres de la commission.

A l'unanimité, la commission recommande au Grand Conseil de prendre en considération les deux postulats.

Lutry, le 25 août 2009.

La rapportrice :
(Signé) *Alessandra Silauri*