

**RAPPORT DE MAJORITE DE LA COMMISSION  
chargée d'examiner l'objet suivant :**

**Motion Philippe Jobin et consorts - Pour que la LPPPL remplisse sa mission, modifions l'article 14  
LPPPL.**

**1. Préambule**

La commission s'est réunie le lundi 9 mars 2020 et le vendredi 12 mars 2021 à la Salle de la Bicentenaire, rue Cité-Devant 13, à Lausanne. Présidée par Monsieur le député Yvan Luccarini, elle était composée de Mmes les députées Anne-Lise Rime, Marion Wahlen, Anne Baehler Bech, Graziella Schaller (2<sup>ème</sup> séance), Florence Gross (1<sup>ère</sup> séance), Myriam Romano Malagrifa (1<sup>ère</sup> séance) ainsi que de MM. les députés François Cardinaux, Pierre-André Romanens (2<sup>ème</sup> séance), Pierre Zwahlen, Philippe Jobin, Julien Eggenberger (2<sup>ème</sup> séance), Salvatore Guarna, Régis Courdesse (1<sup>ère</sup> séance). Mme la Conseillère d'Etat Béatrice Métraux, cheffe du département des institutions et de la sécurité (DIS en 2020) était présente à la 1<sup>ère</sup> séance. Madame la Conseillère d'Etat Christelle Luisier Brodard, cheffe du département des institutions et du territoire (DIT) et Monsieur Florian Failloubaz, directeur de la Direction du logement ont participé à la deuxième séance.

M. Jérôme Marcel et Mme Tanit El Khoury se sont chargés de la prise des notes des séances. Qu'ils en soient remerciés.

En raison du départ du Parlement de M. Luccarini, la majorité de la commission a désigné Anne Baehler Bech en tant que rapportrice.

**2. Position du motionnaire**

Le motionnaire explique que suite à l'entrée en vigueur de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif, vu l'art. 14, al. 1 LPPPL ainsi que l'art. 18, al. 2 et 3 de son règlement, le Service du logement fixe des loyers contrôlés des logements après travaux en dessous des limites de logements à loyers abordables (fr. 240.-/m<sup>2</sup>). Il donne un exemple précis à Vevey, où un propriétaire s'est vu fixer des loyers à fr. 150.-/m<sup>2</sup> après travaux. Or, il estime qu'avec des loyers ainsi fixés, nombre propriétaires risquent de renoncer à effectuer des travaux, avec un risque à terme de vieillissement du parc immobilier, ce qui n'est dans l'intérêt ni des locataires ni des propriétaires. Le but de sa motion est de modifier l'art 14 de la loi en s'appuyant sur l'art 28 RLPPPL (tarif au mètre carré) afin d'arriver à une solution raisonnable en cette matière.

**3. Position du Conseil d'Etat**

Au cours de la première séance, la Conseillère d'Etat Métraux relève que la motion a pour objectif de garantir aux milieux de l'immobilier des loyers après travaux, avec un minimum qui serait celui de l'art. 28 RLPPPL pour des logements à loyers abordables, La motion intervient dans le cadre de la rénovation de logements existants pris isolément. La cohérence des chiffres entre le volet promotion et le volet préservation doit être mise en avant. Dans la LPPPL, un loyer maximal a été fixé pour qu'un logement soit reconnu d'utilité publique; les communes peuvent prévoir des bonus de surface, fixer des quotas. Un des objectifs de la LPPPL est la

promotion des logements à loyers abordables et des logements d'utilité publique (LUP). Les loyers LUP définis sont couplés à des exigences de surfaces et à des typologies de construction, avec des exigences supérieures à celles d'immeubles anciens rénovés, par exemple dans le domaine énergétique. La LPPPL comprend un certain nombre d'outils et de mécanismes de promotion des logements à loyers abordables. Il est dès lors logique que les loyers de l'art. 28 RLPPPL ne s'appliquent pas de facto à des immeubles anciens rénovés, et en particulier lorsqu'il s'agit de rénover des appartements isolés dans des immeubles vétustes.

En matière de rénovation d'appartements isolés, la division logement du SCL (DL) constate sur la base des dossiers les plus récents les chiffres suivants : – Loyer au m<sup>2</sup> avant travaux : Fr. 201.- – Loyer au m<sup>2</sup> après travaux souhaités par le propriétaire : Fr. 271.- – Loyer au m<sup>2</sup> admis par la DL : Fr. 226.- Les loyers admis par la DL n'est inférieur que de 5,8% de ceux de l'art. 28 RLPPPL, tandis que les loyers souhaités par les propriétaires les dépassent de 12,5%. L'effet modérateur de la LPPPL joue dès lors son rôle, ce d'autant plus que ce contrôle des loyers est le plus souvent limité à 3 ans. Les propriétaires pouvant conclure des baux échelonnés pour anticiper la fin de la période de contrôle et rejoindre le loyer escompté dans la durée. Elle donne un autre exemple, en matière de rénovation d'immeubles : – Revenu locatif au m<sup>2</sup> avant travaux : Fr. 194.- – Revenu locatif au m<sup>2</sup> après travaux souhaités par le propriétaire : Fr. 262.- – Revenu locatif au m<sup>2</sup> admis par la DL : Fr. 242.- Soit des chiffres proches de ceux souhaités par le motionnaire.

Il apparaît que les loyers fixés par la DL n'empêchent pas une saine rénovation du parc locatif et permettent de tirer un rendement normal de son investissement. Ceci étant, la cheffe du DIS explique que ces questions sont actuellement devant les tribunaux, plusieurs recours étant pendant sur ces questions. Le Conseil d'Etat estime que la jurisprudence donnera rapidement des réponses aux questions posées par le motionnaire. On attend notamment deux arrêtés qui devraient tomber, les milieux immobiliers remettant en question la méthode dite de la valeur objective. Laquelle fera l'objet d'un examen particulier par la Cour de droit administratif et public (CDAP). La cheffe du DIS estime que tant que les tribunaux ne se sont pas prononcés, il n'est pas possible d'évaluer la portée de cette motion. Elle comprend les inquiétudes des milieux immobiliers, mais demande formellement que la commission suspende ces travaux en l'attente de ces décisions de justice.

Par huit voix pour, deux voix contre et une abstention, la commission reporte ses travaux jusqu'à droit connu.

Au cours de la 2<sup>ème</sup> séance, une présentation de la loi, de la jurisprudence actuelle et des méthodes appliquées de calcul est faite. La commission est notamment informée que deux jugements de la CDAP ont été rendus après la séance du 9 mars. Le premier traitait d'un objet à Pully et le second à Vevey. La CDAP a rejeté les recours des propriétaires, la licéité des méthodes de calcul étant confirmée. Le dossier de Vevey fait toutefois l'objet d'un recours au TF dont le jugement n'a à ce jour pas été rendu.

La Conseillère d'Etat Luisier Brodard rappelle par ailleurs que le Conseil d'Etat doit examiner plusieurs objets parlementaires traitant de questions de rénovation, de transition énergétique et de loyers, dont la présente motion. Ces problématiques étant connexes, il est important que le Grand Conseil précise sa position.

#### **4. Discussion générale**

La LPPPL a fait l'objet d'après débats au sein du Grand Conseil en 2016 et est le fruit d'un compromis politique. Attaquée par un référendum, cette loi a été acceptée par le peuple en février 2017. Il convient également de rappeler que les Vaudois ont confirmé leur volonté de se doter d'une politique du logement visant à préserver le parc locatif existant et à promouvoir la construction de logement à loyer abordable en acceptant en février 2020 à 53% l'initiative de l'ASLOCA Suisse.

Le marché du logement est déséquilibré et connaît un taux de pénurie aigüe. Cet état de fait a entraîné d'un côté une hausse des prix des loyers et d'un autre un défaut d'entretien du parc locatif vaudois. La LPPPL permet de préserver le parc locatif en limitant la hausse des loyers.

Il convient également de rappeler que cette motion vise l'art. 14 LPPPL. Cet article est au cœur des dispositions concernant la préservation du parc locatif existant. Le modifier signifie renoncer à l'équilibre que le dispositif permet, à savoir rénover un bien immobilier sans pour autant permettre que l'appartement ou l'immeuble rénové ne sorte par trop de la catégorie de prix à laquelle il appartenait initialement.

La majorité de la commission considère ainsi que déposer une telle motion va à l'encontre de la volonté populaire clairement exprimée en 2017 et confirmée en 2020.

La majorité de la commission s'interroge sur l'articulation interne curieuse de la motion et sur son bien-fondé. Elle demande une modification de l'article 14 LPPPL et de l'art. 18 du règlement, à savoir une partie de la loi qui se rapporte au volet « préservation du parc par locatif » en se calquant sur l'art. 28 du règlement, lequel se réfère au volet « promotion de logements abordables » de la loi. Ce sont deux problématiques fondamentalement différentes. Les critères retenus pour calculer les loyers d'appartements neufs (article 28 RLPPPL) ne peuvent s'appliquer de facto à des immeubles anciens rénovés, et en particulier lorsqu'il s'agit de rénover des appartements isolés dans des immeubles vétustes. De plus, en admettant que les maxima de l'article 28 RLPPPL puissent être appliqués, les appartements changeraient de catégorie de prix et une part importante de la population vaudoise ne pourrait plus accéder à ces logements, jusqu'alors bon marché.

La majorité de la commission relève que la CDAP a rejeté les recours et ne conteste pas la licéité des méthodes de calcul des loyers utilisées.

En fonction des informations reçues en séance, la majorité de la commission estime que les dispositifs de la loi acceptée par le peuple permettent à un propriétaire de rénover un appartement tout en obtenant un rendement correct et en maintenant les loyers à un niveau abordable. Autoriser, ainsi que le souhaite le motionnaire, un rendement plus conséquent pour les bailleurs aurait ainsi pour conséquence d'augmenter les loyers et de rompre ainsi l'équilibre proposé par la loi. Les objectifs de la loi seraient alors dénaturés et ses buts ne seraient plus atteints.

Un autre point a retenu l'attention de la majorité de la commission, celle des rénovations énergétiques. À cet égard, il convient de rappeler que les coûts de tout assainissement énergétique peuvent actuellement être répercutés intégralement sur les loyers et ce que l'on considère un appartement entrant dans le champ d'application de la LPPPL ou non.

De manière générale, les milieux immobiliers renoncent à entreprendre des travaux de rénovation, en particulier énergétique s'ils considèrent que le rendement escompté est insuffisant. L'application du droit du bail pour le calcul du loyer est invoquée comme un frein, notamment la nécessité de répercuter les baisses de taux hypothécaires sur les loyers.

Le taux de logements assainis dans notre canton est notoirement insuffisant. Afin de lutter contre le dérèglement climatique, il convient de prendre toutes les mesures possibles pour que le rythme des assainissements du parc immobilier vaudois s'accélère. C'est un effort qui doit être relevé par tous.

La rénovation et l'assainissement des bâtiments nécessitent une participation équitable des locataires et des propriétaires. Plusieurs interventions parlementaires allant peu ou prou dans ce sens sont pendantes devant le Conseil d'Etat.

Le symbole qui serait donné par l'acceptation de cette motion, soit de permettre de valoriser unilatéralement le rendement du propriétaire qui rénove ou assainit et ainsi de faire répercuter une grande partie du coût total des assainissements sur les locataires donnerait un signal désastreux aux milieux des locataires et irait à l'encontre de cet effort qui se doit d'être solidaire et citoyen.

Il faudrait au contraire favoriser et améliorer la concertation entre les milieux propriétaires et locataires pour essayer de trouver des solutions en amont plutôt que pour les uns de renoncer à entreprendre des travaux ou les autres de s'opposer aux travaux et/ou de recourir contre des hausses de loyers abusives.

Afin de considérer la situation dans son ensemble et ne pas envoyer un signal défavorable et contre-productif à ces nécessaires concertations entre bailleurs et locataires, il est proposé de transformer cette motion en postulat.

Le motionnaire refusant de transformer sa motion en postulat, arguant notamment qu'un rapport du Conseil d'Etat n'est pas nécessaire puisque la présentation de cette séance a fourni les informations suffisantes, la commission adopte la transformation du texte (sans l'accord du motionnaire) par 6 voix pour, 5 voix contre et 0 abstention.

#### **4. Vote de la commission**

Au vu de ce qui précède, la majorité de la commission recommande au Grand Conseil de prendre en considération, cette motion transformée en postulat (sans l'accord du motionnaire) par 6 voix pour, 5 contre et 0 abstention.

Si le Grand Conseil ne devait pas suivre la recommandation de la majorité de la commission quant à la transformation de la motion en postulat, celle-ci lui recommande de ne pas prendre en considération cette motion par 5 voix pour, 5 voix contre et 1 abstention, avec voix prépondérante du président.

Riex, le 29 octobre 2021

*La rapportrice de majorité :  
(Signé) Anne Baehler Bech*