

Motion Georges Zünd et consorts – Pour des mesures d’assainissement du parc immobilier vaudois qui ne dissuadent pas les propriétaires de les mettre en œuvre

Texte déposé

Mis à part quelques irréductibles, personne aujourd’hui ne songe à remettre en question la nécessité absolue de mettre en œuvre au plus vite toutes les mesures utiles d’assainissement énergétique des bâtiments ni les moyens pour y parvenir. Cependant, il y a lieu d’être particulièrement attentif aux modalités de mise en œuvre et à leurs conséquences. A cet égard, deux interventions parlementaires récentes proposent, entre autres mesures, d’adopter des dispositions légales contre les propriétaires qui résilieraient des baux en raison de l’exécution de travaux de rénovations — 19_MOT_121 déposée le 11 décembre 2019 — et de conditionner l’octroi de subventions pour la rénovation énergétique des bâtiments à la renonciation du propriétaire concerné à résilier le contrat de bail ou à exiger la rétrocession des montants accordés en cas de résiliation postérieure — 19_POS_168 du 1^{er} octobre 2019. Si les intentions de leurs auteurs peuvent paraître louables, de prime abord, force est de constater qu’ils ne semblent pas avoir mesuré l’ensemble des conséquences, y compris et surtout négatives, que ces propositions peuvent générer, et semblent même aller à l’encontre du droit supérieur. S’agissant tout d’abord de cette question, il est utile de rappeler que la Confédération dispose d’un monopole légal et réglementaire en matière de contrat de bail à loyer et, dans ce cadre, les articles 269a du Code des obligations (CO) et 14 de l’Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme (OBLF) prévoient des plafonds en ce qui concerne la répercussion sur les locataires des coûts de travaux de rénovations (entre 50 et 70 %). Ainsi, si des modifications devaient être proposées, elles devraient l’être devant le parlement fédéral. Encore plus préoccupante est la proposition d’interdiction absolue de résiliation des baux en cas de travaux de rénovation. Non seulement cette mesure serait, là encore, contraire au droit supérieur, mais en plus elle pourrait même aller à l’encontre des intérêts du locataire. Il faut rappeler ici que le Tribunal fédéral a jugé à maintes reprises qu’un congé donné en vue d’une rénovation n’est pas abusif, dès lors que le locataire peut subir les nuisances du chantier et que sa présence est de nature à compliquer les travaux, étant précisé que les travaux doivent être d’une certaine ampleur. Or, tel est le manifestement le cas des travaux d’assainissement qui touchent à la substance et la structure de l’immeuble — murs, enveloppe, fenêtres, toiture, etc. Quant à la proposition de suppression ou de rétrocession des subventions, elle aboutirait aux mêmes difficultés que celles résumées ci-avant. Pire encore, sur un plan purement pratique, ces propositions dissuaderont totalement les propriétaires de procéder aux travaux, pourtant indispensables au confort des locataires et à la préservation de notre climat, et même aux travaux de rénovations nécessaires à la préservation des bâtiments, ce qui engendrera un vieillissement et une dégradation du parc immobilier. C’est pourquoi les signataires du présent texte proposent des mesures alternatives qui respectent les intérêts des deux parties au contrat de bail tout en évitant des effets collatéraux indésirables.

Il est ainsi demandé au Conseil d’Etat :

- d’assurer la pérennité du financement du programme d’assainissement par l’utilisation des produits de la taxe sur l’électricité prévue dans le cadre de l’exposé des motifs et projet de loi N°151 ;
- de veiller au maintien de l’équilibre sur le marché locatif en tenant compte de manière équitable d’une répartition des coûts et des investissements entre locataire et propriétaire qui tiennent compte des économies réalisées par les locataires du fait de ces économies — eau chaude, chauffage, électricité, gaz, etc., le cas échéant en introduisant des mesures alternatives telles que, par exemple, la prise en compte au plan fiscal respectivement des augmentations de loyer facturées au locataire et des investissements et coûts consentis par le propriétaire, qui pourraient être déductibles dans une mesure à définir du revenu ou de la fortune imposable.

Commentaire : joindre éventuellement le présent postulat aux 19_POS_168 et 19_MOT_121

Renvoi à une commission avec au moins 20 signatures

*(Signé) Georges Zünd
et 27 cosignataires*

Développement

M. Georges Zünd (PLR) : — En préambule, je tiens à déclarer mes intérêts : je suis membre du conseil de fondation et du comité de placement de la Caisse de retraite professionnelle de l'industrie vaudoise de la construction. Cette caisse professionnelle gère 2,6 milliards de francs avec les partenaires sociaux. Dans ce cadre, du fait de la diversité des investissements, nous avons une poche immobilière et de l'investissement dans l'immobilier direct. Notre volonté est de pouvoir réaliser en direct et livrer sur le marché des logements à des prix justes. Il faut donc admettre que ces immeubles aient un minimum de rendement, afin de satisfaire l'objectif de la caisse consistant, à terme, à payer des rentes de retraite. Nous avons déjà assez de barrières législatives anciennes et nouvelles en sus du droit du bail. Nous souhaitons juste que les avantages communs issus des programmes d'assainissement ou autres soient répartis de manière équilibrée entre les locataires et les propriétaires, qui sont souvent des institutionnels — il ne faut pas l'oublier ! Pour conclure, je souhaite un assouplissement raisonnable dans les relations entre locataires et propriétaires, sinon il n'y aura plus beaucoup de rénovations ni d'accès à la propriété, car qui oserait créer des logements ayant un rendement proche de zéro, voire négatif ?

La motion, cosignée par au moins 20 députés, est renvoyée à l'examen d'une commission.