

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

Exposé des motifs et projet de loi modifiant celle du 7 mars 1993 sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire (LFOCL)

1. PRÉAMBULE

La commission a siégé à distance par le biais du système de visioconférence, Webex Teams, mis à disposition des commissions parlementaires du Grand Conseil le jeudi après-midi 30 avril 2020. Elle était composée de Mesdames les Députées Florence Bettschart-Narbel, Muriel Thalmann, Marion Wahlen ainsi que de Messieurs les Députés Guy Gaudard, Salvatore Guarna, Jean-Louis Radice et Cédric Weissert. Monsieur le Député Yves Ferrari a été confirmé dans son rôle de président-rapporteur.

Madame Céline Misiego était absente et non remplacée pour cette séance.

Ont également participé à cette séance : Madame la Conseillère d'État Christelle Luisier, Cheffe du Département des institutions et du territoire (DIT), Monsieur Florian Failloubaz, Chef de la Division logement au Service des communes et du logement (SCL) et Madame Madalina Orlandini, Juriste - droit de bail et aide au logement, à la Division logement au SCL.

Monsieur Fabrice Lambelet, Secrétaire de commissions parlementaires au Secrétariat général du Grand Conseil (SGC), a rédigé les notes de séance et en est vivement remercié.

2. PRÉSENTATION DE L'EMPL – POSITION DU CONSEIL D'ÉTAT

La représentante du Conseil d'État (CE) indique l'obligation d'utilisation de la formule officielle a été introduite dans le canton de Vaud en 1993. Le droit fédéral a également évolué sur cette thématique avec l'introduction d'obligations, notamment lors de la conclusion de nouveaux baux dans les cas de pénurie de logements. Dans le canton de Vaud, la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2018. Actuellement, deux lois définissent la notion de pénurie de logements avec des aspects convergents et divergents. L'élément convergent est le taux, fixé à 1,5%, en dessous duquel un district est en situation de pénurie. Quant aux divergences, elles concernent :

- le taux de pénurie : il est fixé à l'échelle du canton dans la LFOCL, mais à l'échelle du district dans la LPPPL ;
- la définition du marché locatif : il est pris en compte le taux de vacance globale dans la LPPPL, mais il est considéré uniquement le marché locatif dans la LFOCL ;
- le lissage sur trois ans : la LPPPL le prévoit au contraire de la LFOCL.

Le CE propose de modifier la LFOCL de manière à reprendre une seule définition du taux de pénurie avec un renvoi désormais à la LPPPL ; la volonté du gouvernement est d'avoir une uniformisation de la notion de pénurie. Si la nouvelle échelle inscrite à la LPPPL est retenue, il y a déjà deux districts dans le canton qui sont hors pénurie : Aigle et la Broye-Vully.

3. DISCUSSION GÉNÉRALE

Plusieurs députés sont favorables à l'uniformisation des règles légales, car cela facilite la compréhension et l'utilisation pour les citoyens et usagers (administrations, juridictions ou avocats), mais font remarquer qu'en harmonisant les règles de la LPPPL et de la LFOCL, le taux de pénurie sera calculé à l'échelle du district

avec une utilisation de la formule officielle qui ne sera plus obligatoire dans certains districts alors qu'elle le sera dans d'autres ; ce qui risque de porter à confusion. Actuellement, en cas de changement de locataire, l'utilisation de la formule officielle est obligatoire dans tout le canton de Vaud. En cas d'acceptation, il faudra alors une information large de la part du canton sur les districts soumis à formule officielle et ceux qui ne le sont pas, et pas uniquement d'un arrêté du CE paraissant dans la Feuille des avis officiels (FAO). S'agissant de l'article 2 de la LPPPL, un problème de sécurité de droit pourrait se poser. En effet, son alinéa 3 prévoit qu'une commune peut demander à être placée sur la liste des communes en pénurie de logements ou à en être retirée. Il y aura donc des districts où la formule officielle sera obligatoire dans certaines communes et dans d'autres où cela ne sera pas le cas.

La représentante du CE indique que la notion de sécurité du droit fait déjà défaut aujourd'hui avec l'application de deux notions différentes de la pénurie. La proposition du CE et les réalités du terrain seront mieux pris en compte.

Une députée s'interroge sur les impacts du lissage sur trois ans. Il lui est répondu, graphique à l'appui, que cela permet de lisser les écarts trop importants et de ne pas modifier la liste des districts sur le site internet de l'État qui ne sont plus en pénurie (> 1,5% de vacances) trop fréquemment et stabiliser la situation des districts. À ce jour, deux districts sont hors pénurie et deux autres sont sur le point de passer au-dessus du seuil de 1,5%. Si le CE a choisi de retenir la définition de la LPPPL, par souci d'uniformisation, pour avoir la même interprétation du taux de pénurie. Sur la base de l'article 2, alinéa 2 de la LPPPL, les communes ont donc la possibilité d'être inscrites sur la liste ou au contraire d'être retirées de ladite liste. Jusqu'à ce jour aucune commune n'a fait de demande pour être inscrite ou désinscrite de la liste.

Une députée regrette que les associations immobilières (propriétaires et locataires) n'aient pas été consultées sur ce projet de loi.

La représentante du CE indique qu'une information auprès des milieux intéressés sera possible notamment auprès de la Chambre vaudoise immobilière (CVI) ou de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI) qui la relayeront auprès des régies, mais également auprès de l'ASLOCA. Il n'y a pas eu de consultation formelle, car cela aurait entraîné trop de lourdeur dans la mise en place. Néanmoins, il y a eu une discussion sur cet objet au sein de la commission paritaire en matière de droit du bail réunissant différents partenaires immobiliers.

Un député s'interroge sur les conséquences d'un oubli de joindre le formulaire dans un district où il y a pénurie. Il lui est répondu que si le bailleur n'exécute pas ses obligations, cela équivaut à une absence de notification avec un vice de forme rendant le loyer initial nul.

4. EXAMEN POINT PAR POINT DE L'EXPOSE DES MOTIFS

À la demande d'un député qui souhaite connaître la manière de calculer les logements vacants, il est précisé que la LFOCL considère le marché locatif uniquement s'agissant de l'ensemble des logements vacants alors que la LPPPL prend le taux de vacance global y compris les PPE. La statistique émane de Statistique Vaud (STATVD) qui la communique à la Division logement qui ne possède pas les ressources humaines pour collecter les informations. Dans les faits, cette entité interroge les communes qui, elles-mêmes, interrogent les gérances sur le taux de vacance et compile les données reçues.

5. DISCUSSION SUR LE PROJET DE LOI ET VOTES

5.1. COMMENTAIRES, AMENDEMENTS ET VOTES

Une députée propose un amendement à l'article 4 de la LFOCL, afin de limiter le renvoi aux alinéas 1 et 2 de l'article 2 de la LPPPL en excluant les alinéas 3 et 4. La volonté est d'assurer une sécurité du droit :

« La pénurie au sens de la présente loi est définie conformément à l'art. 2 al. 1 et 2 de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) ».

La représentante du CE précise avoir retenu la définition de la LPPPL par souci d'uniformisation, pour avoir la même interprétation du taux de pénurie. Modifier cette définition en adoptant l'amendement, c'est justement ne pas renforcer la sécurité du droit.

L'amendement proposé est refusé par 4 voix pour et 4 voix contre avec la voix prépondérante du président.

L'art. 1 du projet de loi est adopté par 4 voix pour avec la voix prépondérante du président et 4 voix contre.

L'art. 2 du projet de loi est adopté à l'unanimité.

6. VOTE FINAL SUR LE PROJET DE LOI

Le projet de loi tel qu'issus des travaux de la commission est adopté par 4 voix pour avec la voix prépondérante du président et 4 voix contre.

7. ENTRÉE EN MATIÈRE SUR LE PROJET DE LOI

La commission recommande au Grand Conseil l'entrée en matière sur ce projet de loi par 7 voix pour et 1 voix contre.

Lausanne, le 26 mai 2020.

Le rapporteur de majorité :
(Signé) Yves Ferrari