

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

Motion Jean Tschopp et consorts – Des rénovations efficaces en association avec les locataires

1. PREAMBULE

La commission s'est réunie le lundi 16 mai 2022 de 15h à 16h30 dans la salle Romane, Place du Château 6 à Lausanne. Etaient présent-e-s : M. Andreas Wüthrich, président rapporteur, MM. Fabien Deillon, Vincent Keller, Yves Paccaud, Stéphane Rezso, Jean-François Thuillard (rapporteur de minorité), Jean Tschopp (motionnaire), Georges Zünd et Mme Graziella Schaller.

Mme Christelle Luisier Brodard, cheffe du Département des institutions et du territoire (DIT) était également présente, accompagnée de M. Pierre Imhof, directeur de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) et de M. Eric Bron, juriste à la Direction du logement (DIL).

Pour le secrétariat de la commission était présente Mme Sylvie Chassot, secrétaire de commissions parlementaires qui s'est chargée de la rédaction des notes de séance.

2. RAPPEL DES POSITIONS

Par cette motion, le motionnaire souhaite une adaptation de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) :

-En renforçant les consultations des locataires pour les demandes d'autorisation de rénovation d'importance et d'assainissement suffisamment de temps avant le début des travaux pour examiner la faisabilité de les effectuer en présence des locataires pour éviter des congés.

-En permettant un droit de retour des locataires une fois les travaux terminés en cas d'impossibilité avérée de conduire la rénovation, la transformation ou l'assainissement en leur présence.

Il est clair que le Conseil d'Etat poursuit les mêmes objectifs que le motionnaire, en particulier celui d'accélérer les travaux de rénovation des bâtiments et plus généralement le fait d'accélérer, d'anticiper et d'agir pour atteindre les objectifs annoncés dans le Plan climat vaudois. Se pose toutefois la question de savoir si cette motion est de nature à accélérer les travaux de rénovation et d'assainissement.

La représentante du Conseil d'Etat revient sur les deux aspects de la motion, à savoir la question de l'information et de la consultation des locataires et la question de leur maintien et droit de retour pendant et après les travaux, afin notamment de présenter les dispositifs existants et relatifs à ces aspects-là dans la LPPPL.

3. POSITION DES COMMISSAIRES DE MINORITE

Pour la minorité, les droits des locataires en cas de rénovations énergétiques sont déjà très étendus dans la législation actuelle. Il est relevé que certains travaux d'ampleur ne sont décemment pas envisageables si les habitants restent dans les logements à rénover. Les travaux énergétiques, souvent longs et complexes, exigent assurément doigt et respect de la part des propriétaires.

Des contraintes étatiques supplémentaires qui compliqueraient la procédure seraient contre-productives. Alourdissant le processus, elles retarderaient encore l'atteinte des objectifs en matière de rénovations énergétiques.

Il est noté par ailleurs la tension entre la nécessité d'assainir rapidement le parc immobilier et celle de préserver la situation des locataires en place. La minorité s'interroge : pour l'atteinte des objectifs en matière de rénovations énergétiques, ne seraient-ce pas les droits des locataires qui sont aujourd'hui trop étendus ?

Il est relevé que tous les locataires ne supportent pas le même degré de nuisance. Même en renforçant le dispositif de consultation des locataires avant travaux, il semblerait difficile de satisfaire tous les occupants des logements concernés. Le parallèle avec les difficultés rencontrées par les assemblées de propriétaires dans une PPE lorsqu'il s'agit qu'ils s'accordent sur des travaux à entreprendre sur leur bâtiment est mis en avant

Une accélération du mouvement des rénovations énergétiques devrait nécessairement passer par une solution fiscale selon un commissaire de la minorité : à l'heure actuelle, les travaux d'assainissement ne sont déductibles qu'à hauteur du rendement locatif annuel, ce qui pose problème aux petits propriétaires.

Un commissaire, propriétaire de bâtiments locatifs et vendeur de pompes à chaleur, considère que cette motion est superfétatoire : le devoir d'information aux locataires est déjà inscrit dans la loi ; quant à la seconde demande de la motion qui concerne le droit de retour des locataires, les travaux de rénovation étant souvent longs, la planification d'un retour des locataires est difficile à mettre en œuvre. Si les grands propriétaires institutionnels comme les Retraites populaires sont à même de faire face à la complexité administrative, il faut aussi penser aux privés qui eux sont sérieusement freinés par la lourdeur et la complexité du système. Pour être effective, la transition énergétique devrait impliquer plus d'ingénieurs que de juristes. Un petit propriétaire non belliqueux ne va pas se lancer dans 5 ans de procédures, il ne va simplement pas entreprendre les travaux.

Un commissaire témoigne de son expérience : il existe autant de locataires que de propriétaires compliqués. Le dialogue entre propriétaires et locataires est certes bénéfique et important, mais il semble difficile de vouloir l'imposer par la voie légale. Le réel enjeu selon lui est que chacun prenne conscience de l'urgence climatique, il suggère la mise sur pied d'une plateforme afin de débattre de cette problématique, mais certainement pas l'alourdissement de la LPPPL.

4. CONCLUSION

Pour toutes ces raisons, la minorité de la commission recommande au Grand Conseil de ne pas renvoyer au Conseil d'Etat cette motion, même partielle.

Froideville, le 1er juillet 2022

*Le rapporteur de minorité :
(Signé) Jean-François Thuillard*