



GRAND CONSEIL

Motion - 22_MOT_6 - Jean Tschopp et consorts - Des rénovations efficaces en association avec les locataires

Texte déposé :

Le parc immobilier vaudois est vieillissant. Près du 3/4 des immeubles date d'avant les années 1990 (chiffres de Statistique Vaud). Les rénovations se multiplient. Le secteur de l'habitat et la mauvaise isolation des bâtiments en particulier est responsable d'environ 26% de nos émissions de CO₂. Un assainissement énergétique des immeubles à grande échelle est nécessaire pour réduire nos émissions de CO₂. Aux termes de l'Accord de Paris et du Plan climat vaudois, nos autorités se sont engagées à réduire nos émissions de gaz à effet de serre du territoire cantonal de 50% à 60% d'ici 2030 avant d'atteindre la neutralité carbone en 2050. Le programme Bâtiments y contribue en accordant des subventions pour accélérer l'assainissement énergétique des immeubles. Un logement assaini réduit les charges des propriétaires et les locataires doivent aussi en bénéficier. Ce programme Bâtiments devra prendre de l'ampleur ces prochaines années pour atteindre les objectifs de neutralité carbone.

Le 12.02.2017, la population vaudoise acceptait la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) entrée en vigueur au 01.01.2018. Cette loi a notamment pour objectif de combattre la pénurie de logements en conservant des logements loués correspondant aux besoins de la population (art. 1 al. 1 let. a LPPPL). La pénurie de logement se définit comme un taux global de logements vacants à l'échelle d'un district durablement inférieur à 1.50% en prenant la moyenne des trois dernières années (art. 2 al. 1 LPPPL). Selon les chiffres publiés le 20.01.2022 par le Conseil d'Etat, sept des dix districts vaudois sont encore frappés par une pénurie de logement. Seul la Broye, le Chablais et le Jura-Nord vaudois (à l'exception d'Yverdon-les-Bains) sont épargnés par cette pénurie. Cette pénurie de logements favorise les hausses de loyers.

La LPPPL instaure une procédure d'autorisation auprès de la commune de situation de l'immeuble notamment pour les rénovations d'importance, les transformations ou démolitions (art. 6-9 LPPPL). La commune compétente transmet ensuite cette demande à la Centrale des autorisations dans le cadre des dispositions applicables en matière de police des constructions.

Le maître d'ouvrage a l'obligation d'informer et de consulter les locataires en les informant sur la répercussion probable sur leurs loyers en leur impartissant un délai de trente jours pour présenter leur observations et suggestions (art. 6 al. 3 LPPPL). Le département compétent peut décider d'une expertise technique sur place avant de se prononcer sur l'octroi d'autorisation. Le droit fédéral donne

aussi aux locataires le droit de contester des hausses de loyer en cas de rénovation (art. 269 et 270b CO).

Pour les locataires, les rénovations présentent souvent un risque de hausse de loyer, de devoir quitter leur logement durant la durée des travaux et de résiliation de leur contrat de bail. Pourtant la loi ne prévoit aucun examen de la possibilité de conduire les travaux en présence des locataires. Le guide d'assainissement pour les bailleurs « Renovabene » des Offices fédéraux de l'énergie et du logement détaille des bonnes pratiques en la matière.

Renovabene cite les avantages d'associer l'ensemble des parties dès la planification des travaux par des échanges réguliers en mettant en place un volet participatif. Les locataires sont ainsi informés très en amont, au moins 18 mois avant le démarrage de l'assainissement, et contactés activement à plusieurs reprises, y compris au cours de réunions et non uniquement par écrit. Il y est également recommandé de permettre aux locataires de s'exprimer sur les travaux prévus, et de les inviter à s'organiser et à désigner des représentants. Une estimation des hausses de loyer et des baisses de charge est également conseillée. Une bonne communication continue entre bailleurs et locataires présente une influence positive sur l'avancée des travaux et le résultats de l'assainissement. Renovabene passe en revue les nombreux avantages que présente un assainissement en présence des locataires. Ce type d'approche se prête particulièrement bien aux remplacements de fenêtres, aux assainissement énergétique de façades ou de toitures. Cette manière de faire évite une résiliation des contrats de bail en cours, permet un encaissement des revenus locatifs, elle évite une prolongation inutile de procédure de contestations et permet aux propriétaires sur le plan fiscal d'échelonner la déduction de leur frais d'entretien. La conduite des travaux d'assainissement en présence des locataires est en revanche moins adapté quand les locataires doivent subir trop de nuisances et peut aussi occasionner des surcoûts de construction. Une fois les travaux terminés, pour les locataires, c'est l'occasion de réintégrer leur appartement, à chaque fois que la situation le permet. La mise en exploitation du bâtiment peut démarrer. Les usagers doivent être informés par le bailleur des règles d'usage et d'entretien des bâtiments ainsi que des nouveaux appareils.

Attachés à la fois aux bienfaits de l'assainissement énergétique des bâtiments pour l'environnement et à la prise en compte des intérêts des locataires, les députés soussignés demandent une modification de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL):

1. 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
2. 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.

Conclusion : Renvoi à une commission avec au moins 20 signatures

Cosignatures :

1. Alexandre Rydlo (SOC)
2. Alice Genoud (VER)
3. Anne-Sophie Betschart (SOC)
4. Arnaud Bouverat (SOC)
5. Carine Carvalho (SOC)
6. Cédric Echenard (SOC)
7. Cendrine Cachemaille (SOC)
8. Circé Barbezat-Fuchs (LIBRE)
9. Claire Attinger Doepper (SOC)
10. Claude-Alain Gebhard (V'L)
11. Delphine Probst (SOC)
12. Eliane Desarzens (SOC)
13. Felix Stürner (VER)
14. Isabelle Freymond (SOC)
15. Jean-Claude Glardon (SOC)
16. Julien Eggenberger (SOC)
17. Léonard Studer (VER)
18. Maurice Mischler (VER)
19. Monique Ryf (SOC)
20. Muriel Cuendet Schmidt (SOC)
21. Pierre Dessemontet (SOC)
22. Pierre Fonjallaz (VER)
23. Pierre Wahlen (VER)
24. Pierre Zwahlen (VER)
25. Rebecca Joly (VER)
26. Salvatore Guarna (SOC)
27. Stéphane Balet (SOC)
28. Stéphane Montangero (SOC)
29. Sylvie Pittet Blanchette (SOC)
30. Sylvie Podio (VER)
31. Valérie Induni (SOC)
32. Vincent Keller (EP)
33. Yves Paccaud (SOC)