

**EXPOSE DES MOTIFS ET PROJET DE LOI**

**modifiant la loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL)**

et

**RAPPORT DU CONSEIL D'ÉTAT AU GRAND CONSEIL**

**sur la motion Philippe Jobin et consorts - pour que la LPPPL remplisse sa mission, modifions  
l'article 14 LPPPL (19\_MOT\_114)**

**I. RAPPORT DU CONSEIL D'ÉTAT AU GRAND CONSEIL SUR LA MOTION PHILIPPE JOBIN ET CONSORTS – POUR QUE LA LPPPL REMPLISSE SA MISSION, MODIFIONS L'ARTICLE 14 LPPPL (19\_MOT\_114)**

Selon les dispositions du titre II - Préservation du parc locatif de la loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL ; BLV 840.15), l'État protège le parc locatif en plafonnant le revenu locatif après travaux, en s'appuyant notamment sur le taux hypothécaire de référence et d'autres expertises. Cependant, le motionnaire souligne que cette mesure peut parfois entraîner des rendements insuffisants et freiner la rénovation. Il propose donc d'établir un revenu locatif minimum après travaux, qui ne devrait pas être inférieur aux plafonds des logements à loyers abordables (LLA) mentionnés au titre III - Promotion du parc locatif de la LPPPL.

Après consultation, le Conseil d'État propose un contre-projet indirect. Si le Conseil d'État reconnaît la nécessité d'obtenir des rendements suffisants, il n'adhère pas à la motion qui consiste à fixer des loyers après travaux correspondant au moins à ceux admis par l'art. 28 du règlement du 25 octobre 2017 d'application de la LPPPL (RLPPPL ; BLV 840.15.1) en matière de LLA. C'est pourquoi il propose un contre-projet indirect, à savoir refuser la motion et appliquer des mesures correctrices à la méthode de calcul.

## 1. RAPPEL DE LA MOTION

La motion a été déposée le 29 octobre 2019.

Des arrêts de la CDAP (AC 2018.0436 et AC 2019.085) afférents au sujet traité par la motion étaient attendus pour pouvoir avancer avec les travaux de la commission. Le premier est tombé le 29 avril 2020, le second le 14 août 2020. Un recours a été déposé au Tribunal fédéral (TF). La commission du Grand Conseil (GC) a siégé le 19 mai 2020 et a d'abord reporté ses travaux jusqu'à droit connu. L'arrêt du TF (1C\_512/2020) est tombé le 28 octobre 2021.

La commission du GC a donc pu reprendre ses travaux et les rapports de majorité et minorité ont été déposés le 29 octobre 2021 et le 29 novembre 2021.

Le 8 novembre 2022, le Grand Conseil a pris en considération la motion du député Philippe Jobin (19\_MOT\_114). Le délai de réponse du Conseil d'État était le 8 novembre 2023. Entre-temps, le Conseil d'État s'est préoccupé de la nouvelle Loi sur l'énergie (LVLEne). Du fait des liens étroits entre la LVLEne et la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), la réponse à la motion Jobin intervient de manière subséquente à l'EMPL sur la nouvelle LVLEne. En effet, le Conseil d'État devait s'assurer que les rénovations énergétiques, qui souvent entraînent d'autres travaux, ne fassent disparaître des logements aux loyers jusqu'ici accessibles à la majeure partie de la population.

Pour rappel, la motion du député Philippe Jobin a la teneur suivante :

*Rappelons que l'objectif de la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) est la préservation du parc locatif, d'une part, et l'encouragement à la mise sur le marché de logements qui répondent aux besoins prépondérants de la population, d'autre part.*

*Les travaux de rénovation entrant dans le champ d'application de la LPPPL sont définis en fonction de leur importance ayant pour effet de modifier le standard d'un objet loué, par opposition aux travaux de pur entretien qui ne nécessitent pas d'autorisation (cf. exposé des motifs, page 26, ad article 10).*

*Selon l'article 14 LPPPL, hormis les travaux d'assainissement énergétiques (toujours comptabilisés à 100 % conformément à l'article 18 al. 1 RLPPPL), le département peut limiter la répercussion des coûts des travaux de démolition, de transformation et de rénovation sur le revenu locatif. Le règlement d'application en définit les règles à l'article 18. En outre, d'une manière générale, selon l'article 28 dudit règlement, les loyers des logements à loyers abordables sont fixés au m2 selon les zones géographiques établies par l'office en charge du logement.*

*L'application de ces dispositions suscite des difficultés, cas échéant des recours. Dans la pratique, il arrive que les immeubles qui n'ont pas bénéficié d'une quelconque aide financière se trouvent moins bien traités que les limites des standards fixés aux dispositions précitées. En effet, bien souvent, les loyers contrôlés après travaux fixés par l'office en charge du logement sont inférieurs aux limites de loyers prévues à l'article 28 dudit règlement. Il s'ensuit dès lors que les propriétaires peuvent se trouver dissuadés d'entreprendre des travaux de rénovation dans la mesure où les rendements des investissements sont insuffisants et peuvent varier fortement d'un cas de figure à l'autre.*

*La motion invite le Conseil d'État à modifier l'article 14 LPPPL de manière à ce que le prix du m2 par an du loyer contrôlé après travaux ne puisse pas être inférieur aux limites des loyers des logements à loyers abordables fixées par l'État et par le règlement d'application.*

*Cas échéant, il y aurait lieu de modifier l'article 18 du règlement d'application.*

## 2. RAPPORT DU CONSEIL D'ÉTAT

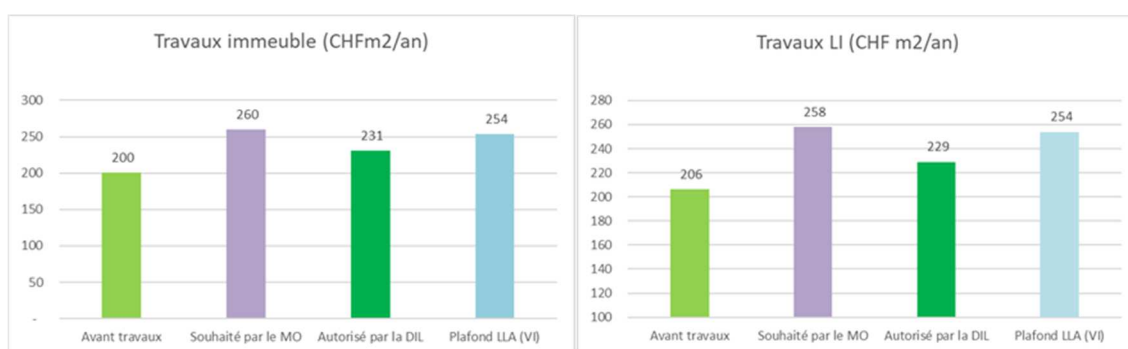
### 2.1 Principe et objectifs de la préservation du parc locatif

Le principe de base du dispositif de préservation du parc locatif est de limiter la hausse des loyers après travaux dans le but de les maintenir accessibles à la majeure partie de la population. Ce but est notamment atteint en plafonnant le revenu locatif après travaux.

Individuellement, chaque locataire conserve ses droits fondés sur le droit privé fédéral en matière de bail à loyer (articles 253 et suivants du Code des obligations (CO), Ordonnance fédérale sur le bail à loyer et le bail à ferme non agricole (OBLF), Règles et usages locatifs vaudois RULV)). Il lui est notamment possible de contester un loyer initial ou une hausse de loyer qu'il jugerait excessifs.

Selon les dispositions de la LPPPL Le Département en charge du logement est ainsi amené à contrôler le revenu locatif après travaux des immeubles ou des logements isolés subissant d'importants travaux de rénovation. La durée de contrôle est de 3, 5 ou 10 ans en fonction du taux de pénurie du lieu de l'ouvrage, de l'ampleur des travaux et de leur répercussion sur le revenu locatif.

Les tableaux suivants illustrent cette problématique sur la base d'un échantillonnage de 300 rénovations d'immeubles (travaux immeubles) et de 300 rénovations de logements isolés (travaux LI).



Le revenu locatif autorisé est fréquemment inférieur à celui escompté par le maître de l'ouvrage. En moyenne pour les immeubles, le maître de l'ouvrage (MO) souhaite une hausse de 30 % et le service autorise 16 %, pour les logements isolés, le MO souhaite 25 % alors que le service autorise 11 %.

### 2.2 Dispositions de préservation et de promotion du parc locatif

Jusqu'en 2017 existaient la loi du 11 décembre 1989 sur l'aliénation d'appartements loués (LAAL) et la loi du 4 mars 1985 sur la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation (LDTR). Toutes deux prévoyaient des mesures de préservation du parc locatif.

En 2018, après l'issue favorable d'un référendum populaire, sont entrés en force la LPPPL et le RLPPPL. Ce dispositif comprend désormais, distinctement, un chapitre (Titre II) dévolu aux mesures de préservation du parc locatif (repris pour l'essentiel de la LAAL et de la LDTR, fusionnées dans un seul Titre) et un chapitre (Titre III) consacré à des mesures de promotion du parc locatif où sont définies les différentes catégories de logements d'utilité publique (LUP). L'octroi de bonus, la capacité d'introduire des quotas de LUP, un mécanisme de préemption et le plafonnement des logements à loyers abordables (LLA) figurent dans le volet « promotion ». En matière de préservation du parc locatif, la méthode de calcul n'a pas varié à la suite de l'adoption de la LPPPL.

### 2.3 Méthode actuelle de plafonnement du revenu locatif après travaux

#### 2.3.1 Analyse des travaux

À titre liminaire, il y a lieu de rappeler que les travaux d'assainissement énergétique sont, en toutes circonstances, pris en compte à 100 % (articles 14 al. 1 LPPPL et 18 al. 1 RLPPPL) ; il en va de même lors d'ajout d'éléments nouveaux, par exemple la création d'un ascenseur. Pour le reste, l'art. 14 al. 1 LPPPL dispose que le département peut limiter la répercussion des coûts des travaux de démolitions, de

transformation ou de rénovation sur le revenu locatif. Pour ce faire, le département applique la méthode de calcul (dite méthode de la valeur objective) exposée ci-après.

### 2.3.2 Valeur objective et vétusté

Selon cette méthode, il faut déterminer en premier lieu la valeur objective des logements, qui est constituée des quatre éléments suivants :

- a) la valeur ECA du bâtiment,
- b) la valeur du terrain,
- c) la valeur des aménagements extérieurs + frais et taxes et la vétusté (soustraite de la valeur ECA du bâtiment à hauteur de 0.8 à 1.2 % par année d'âge du bâtiment)

|                |                                               |                  |
|----------------|-----------------------------------------------|------------------|
| <b>Exemple</b> | a) Valeur ECA du bâtiment (âge = 50 ans)      | 295'688.-        |
|                | ./.. Vétusté (50 ans x 1 % = 50 % de 295'688) | - 147'844.-      |
|                | b) Valeur du terrain                          | 84'482.-         |
|                | c) Valeur des aménagements extérieurs         | 42'241.-         |
|                | <b>Valeur objective</b>                       | <b>274'567.-</b> |

### 2.3.3 Taux technique

Le taux technique est utile pour valoriser le financement des travaux effectués et pour déterminer le revenu locatif objectif.

Il est actuellement tenu compte d'un taux technique LPPPL de 3.5 %, ceci tant que le taux hypothécaire de référence se situe à 1.25 %. Ce taux est revu à chaque variation de ce taux hypothécaire de référence.

### 2.3.4 Revenu locatif objectif

Un revenu locatif objectif est obtenu en appliquant à la valeur objective (point 2.3.2), le taux technique mentionné ci-dessus (point 2.3.3)

|                |                                                 |                 |
|----------------|-------------------------------------------------|-----------------|
| <b>Exemple</b> | Valeur objective                                | 274'567.-       |
|                | x Taux technique                                | <u>x 3.50 %</u> |
|                | Revenu locatif annuel objectif                  | <b>9'610.-</b>  |
|                | Revenu locatif mensuel objectif<br>(9'610 / 12) | <b>801.-</b>    |

### 2.3.5 Part des travaux à répercuter

On compare ensuite le revenu **locatif effectif** à celui **objectif (c.f. 2.3.4 ci-dessus)**. Il est considéré que le revenu locatif objectif permet d'assurer l'entretien du bien immobilier à concurrence de 30 % (réserve théorique d'entretien). La part de l'état locatif réel qui excède le 70 % du revenu locatif objectif est considérée comme une réserve d'entretien.

| <b>Exemple</b>                                    | Loyer   | 12 mois | Loyer an       |
|---------------------------------------------------|---------|---------|----------------|
| a) Revenu locatif effectif                        | 1'100.- | 12      | 13'200.-       |
| b) Revenu locatif objectif                        |         |         | 9'610.-        |
| c) a) / b)                                        |         |         | 137.35 %       |
| d) Part excédant la réserve d'entretien           |         |         | 70.0 %         |
| e) Retranchement c) – d)                          |         |         | 67.35 %        |
| <b>f) Pourcentage pris en compte : 100 % - e)</b> |         |         | <b>32.64 %</b> |

### 2.3.6 Travaux et leur impact

Deux règles s'appliquent selon la nature des travaux :

- les travaux énergétiques, déduction faite des subventions, sont répercutés à 100 % au taux technique (point 2.3.3) ;
- les autres travaux sont répercutés selon le pourcentage calculé conformément au point 2.3.5, au taux technique (point 2.3.4).

Dans les deux cas, si le loyer est anormalement bas, la répercussion est établie sur une base objective.

### Exemple

#### Travaux énergétiques :

|                                                     |              |
|-----------------------------------------------------|--------------|
| Montant des travaux :                               | 19'125.-     |
| Répercussion possible :                             | 100 %        |
| $19'125.- \times 100 \% =$                          | 19'125.-     |
| $19'125.- \times 3.5 \% \text{ (taux technique)} =$ | <b>669.-</b> |

#### Autres travaux :

|                                                     |                       |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|
| Montant des autres travaux :                        | 50'000.-              |
| Répercussion possible :                             | 32.64 % (point 2.3.5) |
| $50'000.- \times 32.64 \% =$                        | 16'320.-              |
| $16'320.- \times 3.5 \% \text{ (taux technique)} =$ | <b>571.-</b>          |

#### Total de la hausse de loyer possible

Le total de la hausse de loyer correspond à l'addition des deux chiffres ci-dessus :

|                |
|----------------|
| 669.-          |
| <u>+ 571.-</u> |
| <b>1'240.-</b> |

### 2.3.7 Revenu locatif après travaux

Au revenu locatif avant travaux est additionnée la hausse déterminée au point 2.3.6, ce qui donne le revenu locatif maximum autorisé après travaux.

#### Exemple

|                                     | Base loyer effectif |
|-------------------------------------|---------------------|
| Revenu locatif avant travaux        | 13'200.-            |
| Hausse (2.3.6)                      | <u>1'240.-</u>      |
| <b>Revenu locatif après travaux</b> | <b>14'440.-</b>     |

## 2.4 Objectif du motionnaire

Le motionnaire demande la modification de l'article 14 LPPPL (*préservation du parc locatif*) afin que le prix du m2 par an du loyer contrôlé après travaux corresponde au minimum au revenu locatif plafond des loyers des logements à loyers abordables fixés par l'État à l'article 28 RLPPPL (*préservation du parc locatif*).

### 2.4.1 Rappel des dispositions essentielles de l'article 28 RLPPPL

Les loyers des LLA, quels que soient les critères employés pour leur fixation, tous frais accessoires compris (à l'exception des frais de chauffage et d'eau chaude, ainsi que des taxes d'épuration et d'évacuation des déchets) ne peuvent dépasser les limites définies par le tableau ci-dessous, en fonction de la taille et de la situation géographique du LLA (CHF/m2/an).

|        | Entrée en force du règlement en 2018 |     |     |     |     |     | Niveau actuel       |     |     |     |     |     |
|--------|--------------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|---------------------|-----|-----|-----|-----|-----|
|        | IPC 100.7 (100= décembre 2025)       |     |     |     |     |     | IPC 108.6 août 2025 |     |     |     |     |     |
|        | VI                                   | V   | IV  | III | II  | I   | VI                  | V   | IV  | III | II  | I   |
| 1 pce  | 250                                  | 244 | 238 | 232 | 226 | 220 | 266                 | 259 | 253 | 246 | 240 | 234 |
| 2 pces | 243                                  | 237 | 231 | 225 | 219 | 213 | 258                 | 252 | 245 | 239 | 233 | 226 |
| 3 pces | 240                                  | 234 | 228 | 222 | 216 | 210 | 255                 | 249 | 242 | 236 | 229 | 223 |
| 4 pces | 237                                  | 231 | 225 | 219 | 213 | 207 | 252                 | 245 | 239 | 233 | 226 | 220 |
| 5 pces | 234                                  | 228 | 222 | 216 | 210 | 204 | 249                 | 242 | 236 | 229 | 223 | 217 |

Les CHF/m2/an varient en fonction des zones géographiques et économiques définies par l'Office fédéral du logement (OFL). À titre indicatif, Lausanne est en zone VI, Cugy VD en zone V, Payerne en zone IV Vallorbe en zone III, Missy en zone II. Le canton de Vaud n'a pas de commune en zone I.

### 3. POSITION DU CONSEIL D'ÉTAT

#### 3.1 Contexte général

Les bailleurs font souvent état, qui plus est à l'heure de la révision de la loi sur l'énergie, d'un « *frein à la rénovation* » en raison de l'augmentation de loyer trop faible par rapport à l'investissement des travaux de rénovation. Pour autant, la solution proposée par le motionnaire n'est pas admissible pour le Conseil d'État. En particulier, la référence à l'article 28 RLPPPL comme minimum du revenu locatif après travaux en toutes circonstances ne tiendrait compte ni de l'ampleur des travaux, ni de la valeur préexistante du bien (sauf à créer un dispositif de prise en compte de la vétusté pour la catégorie LLA des LUP, ce qui représenterait une modification importante de la logique ayant guidé la conception de ce type de mesure de promotion du parc locatif). Ainsi, appliquer la motion reviendrait à quasiment vider la loi de sa substance. Par ailleurs, pour les propriétaires concernés par l'impôt sur la valeur locative et afin de maintenir la cadence de l'assainissement énergétique, le Conseil d'État confirme son intention de maintenir la déductibilité des travaux de rénovation énergétique lors de la mise en œuvre de l'abolition de la valeur locative. Il présentera les dispositions correspondantes lorsque les modalités de détails du droit d'application fédéral seront connues.

#### 3.2 Consultation

Dans ce contexte le Conseil d'État a mis en consultation un contre-projet à la motion, en vue d'atteindre de façon consensuelle l'ensemble des enjeux.

##### 3.2.1 Entités consultées

Les entités consultées étaient les associations de communes (UCV, ADCV), les groupes politiques au Grand Conseil (UDC, VER, EP, PLR, SOC et V'L), les Associations faitières (USPI, CVI, SVIT, ARCID, SIA, ASLOCA) et d'autres entités (ANV, CCCL, COPAR)

##### 3.2.2 Questionnement

Les questions posées dans le cadre de la consultation étaient :

Etes-vous favorables à :

1. La motion qui prévoit que le revenu locatif contrôlé après travaux soit au minimum le plafond établi pour les logements à loyer abordables de la catégorie LLA des LUP (art. 28 RLPPPL) ?
2. L'introduction d'une notion de vétusté au référentiel de l'article 28 RLPPPL pour abaisser la valeur en fonction du constat d'une vétusté ?
3. Un lissage sur 20 ans, *prorata temporis*, du taux hypothécaire de référence utilisé pour le calcul du revenu locatif objectif ?
4. Un ajustement du niveau de revenu locatif admissible après travaux tenant compte du partage des gains de frais de chauffage et d'eau chaude entre le locataire et le bailleur, lorsque le projet d'assainissement énergétique dépasse le minimum de la classe D du CECB et atteint les classes C, B ou A.

##### 3.2.3 Résultats saillants

1. L'inquiétude de voir les loyers trop augmenter a dominé, même si certaines entités précisaient que l'application actuelle ne doit pas être un frein à la rénovation.
2. La méthode d'instauration d'un facteur de vétusté appliqué à l'article 28 RLPPPL est apparue complexe. La liaison entre dispositions de préservation et de promotion du parc locatif interroge.
3. La durée de 20 ans est jugée trop courte. 25 ans seraient plus réalistes pour correspondre à la période qui usuellement sépare deux étapes marquantes de travaux.
4. Pour les uns, les surcoûts pour atteindre des performances accrues sont de fait déjà inclus dans le calcul de la hausse des loyers nets et, pour les autres, il faut inciter les maîtres d'ouvrages à atteindre des performances accrues.

|                                                          |
|----------------------------------------------------------|
| Le détail des positionnements se trouve dans l'annexe 1. |
|----------------------------------------------------------|

#### 3.4 Détermination du Conseil d'État.



1. Le Conseil d'État rejoint la considération selon laquelle l'application de la motion aurait un impact trop important sur le revenu locatif autorisé après travaux, surtout si les travaux sont moindres.
2. Le Conseil d'État renonce à mettre en place un dispositif visant à introduire une notion de vétusté à l'article 28 RLPPPL.
3. Le Conseil d'État prend acte de la nouvelle pratique adoptée par le Département en charge du logement : la durée de lissage du taux technique est désormais portée à 25 ans, au lieu de la durée précédemment appliquée.
4. Le Conseil d'État renonce à établir un système de bonus énergétique. Cette décision se justifie par les subventions complémentaires déjà prévues à l'art. 63 al. 5 let. a de la nouvelle LVLene pour l'assainissement des bâtiments locatifs à usage d'habitation (classes F et G du CECB dont la surface de référence énergétique représente moins de 750 m<sup>2</sup>). Elle tient également compte des bonus prévus aux art. 97b et c de l'avant-projet LATC relatifs au coefficient d'utilisation et d'occupation du sol.

## **4. CONTRE-PROJET INDIRECT**

### **4.1 Refus d'entrer en matière sur la motion**

Le Conseil d'État propose au Grand Conseil de refuser d'entrer en matière sur le projet de loi modifiant la loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) (en réponse à la motion Jobin et consorts - Pour que la LPPPL remplisse sa mission, modifions l'article 14 LPPPL (19\_MOT\_114)). Pour cause, la motion ne fait aucune distinction sur l'ampleur des travaux. Devoir considérer un même seuil minimum de revenu locatif après travaux quels que soient le programme et le coût des travaux ne fait pas sens et porte précisément atteinte au fondement même du dispositif de préservation du parc locatif.

L'exemple illustré au point 2.4.1 est symptomatique du dysfonctionnement qu'entraînerait l'application de la motion.

### **4.2 Préférence d'un contre-projet indirect**

En effet, le Conseil d'État considère que la solution proposée par la motion est trop drastique. Un objectif similaire peut être atteint de manière plus équilibrée par des ajustements techniques et méthodologiques de la pratique actuelle. Ces adaptations sont suffisantes pour répondre aux préoccupations du motionnaire, tout en préservant la cohérence globale de la LPPPL et en évitant des effets excessifs sur le marché locatif.

### **4.3 Modifications du calcul**

Pour toute nouvelle demande d'autorisation, la méthode proposée évolue sur 2 points :

1. L'affinage de la valeur objective au moment d'établir le revenu locatif objectif, en étant plus précis sur le regard porté à la vétusté de l'ouvrage.
2. La prise en compte de l'historique du taux hypothécaire de référence avant la demande d'autorisation d'effectuer les travaux.

#### **4.3.1 Affinement de la détermination de la valeur objective**

Jusqu'ici le constat de vétusté de l'ouvrage avant travaux était déterminé par attribution d'un facteur de 0.8 à 1.2 % par année d'ancienneté. Cette méthode ne permet pas aisément la prise en compte d'éléments d'ouvrage distincts, tels que l'enveloppe, les communs, les équipements, qui peuvent présenter des degrés d'entretien différents.

L'affinement de la méthode consiste à considérer les composantes standards du bâtiment et à les colloquer chacune dans un des quatre degrés d'entretien définis ci-dessous.

Les composantes retenues sont celles établies selon l'Office fédéral des questions conjoncturelles (actuel SECO) : Façades, toiture, fenêtres, sanitaires, chauffage, électricité, technique, cuisine, gros œuvre. Ces parties d'ouvrage, selon le constat, sont dévaluées par palier de 0 % (état neuf), 33 %, 66 %, 100 % (à remplacer). Il suffira de cocher une grille pour disposer des éléments d'analyse.

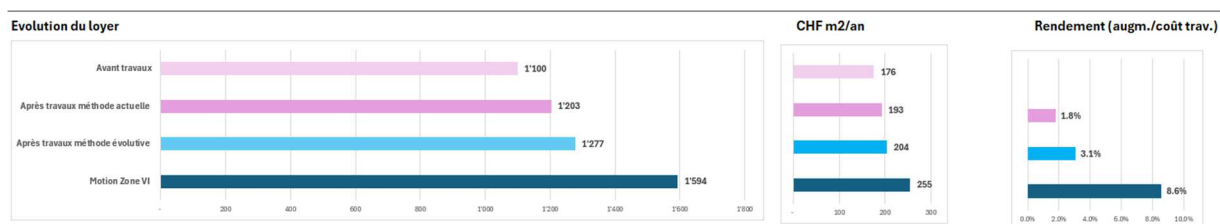
#### **4.3.2 Lissage sur 25 ans du taux hypothécaire de référence pour calculer le revenu locatif objectif.**

Dans les années 1980 à 1990 (adoption de la LDTR évoquée sous 2.2), le taux hypothécaire de référence était particulièrement élevé, plaçant le revenu locatif objectif à un niveau rarement remis en cause. Cependant, la période récente de taux bas a mis en évidence la nécessité d'adopter un taux technique plus réaliste. En effet, le taux en vigueur au moment de la décision de contrôle du revenu locatif ne peut pas être considéré comme représentatif de l'ensemble de la période écoulée depuis la dernière phase de travaux importants.

À l'avenir, le revenu locatif objectif sera déterminé en tenant compte du taux hypothécaire moyen, calculé au *prorata temporis* sur une durée de 25 ans. Pour exemple, le taux technique actuel serait de 4.25 % au lieu de 3.5 % (point 2.3.3).

Le taux lissé sera fixé et publié annuellement par le département en janvier de chaque année et vaudra pour l'année en cours.

Le graphique ci-dessous illustre les résultats comparés de la méthode actuelle, le principe de la motion et le contre-projet indirect.



Logement de 75 m2, loyer net avant travaux 1'100.-, en zone VI, valeur ECA 830.- le m3, travaux à hauteur de 23 % de la valeur ECA et taux de référence 1.25 %.

## 5. CONCLUSION DU RAPPORT

Vu ce qui précède, le Conseil d'État estime que le contre-projet indirect qu'il présente doit être favorisé. Il conclura donc à ce que le Grand Conseil refuse d'entrer en matière sur le projet de loi modifiant la loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL).

## II. EXPOSE DES MOTIFS ET PROJET DE LOI MODIFIANT LA LOI DU 10 MAI 2016 SUR LA PRÉSERVATION ET LA PROMOTION DU PARC LOCATIF (LPPPL) En réponse à la motion Philippe Jobin et consorts - Pour que la LPPPL remplisse sa mission, modifions l'article 14 LPPPL (19\_MOT\_114)

### Article 14 LPPPL

L'alinéa 1 de l'article 14 LPPPL est complété d'une phrase pour ancrer le principe voulu par la motion 19\_MOT\_114, selon lequel le revenu locatif maximum après travaux fixé par décision du service en charge du logement, pour la durée déterminée de contrôle, ne doit pas être inférieur à celui admis comme plafond pour les logements à loyers abordables au sens de l'art. 27 LPPPL (lequel est mis en application par l'art. 28 RLPPPL).

#### 1. Modifications légales – Tableau miroir

| Actuel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Motion                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Article 14 LPPPL</b><br><i>Art. 14 Conditions</i><br><br>1. <i>Hormis les travaux d'assainissement énergétique, le département peut limiter la répercussion des coûts des travaux de démolitions, de transformation ou de rénovation sur le revenu locatif.</i><br><br>2. <i>Il peut assortir l'autorisation d'une mesure de contrôle du revenu locatif d'une durée maximale de cinq ans à compter de la mise en location des logements qui compensent ceux démolis, transformés, rénovés ou affectés à d'autres fins que l'habitation.</i><br><br>3. <i>En cas de pénurie prononcée au sens de l'article 2, alinéa 4, la durée du contrôle peut porter sur une durée maximale de dix ans.</i><br><br>4. <i>Il peut soumettre à autorisation la vente de l'immeuble jusqu'à l'exécution des travaux et requérir la production du décompte final des travaux.</i><br><br>5. <i>Il peut soumettre l'octroi de l'autorisation d'un changement d'affectation à la condition que les locaux soient réaffectés à l'habitation dès que les motifs ayant conduit à l'autorisation n'existent plus.</i> | <b>Article 14 LPPPL</b><br><i>Art. 14 Conditions</i><br><br>1. <i>Inchangé.</i><br><br><i>1 bis Le revenu locatif après travaux ne doit pas être inférieur à celui admis comme plafond pour les logements à loyers abordables au sens de l'art. 27 LPPPL.</i><br><br>2. <i>Inchangé</i><br><br>3. <i>Inchangé</i><br><br>4. <i>Inchangé</i><br><br>5. <i>Inchangé</i> |

## **6. CONSEQUENCES**

### **6.1 Constitutionnelles, légales et réglementaires (y.c. eurocompatibilité)**

Modification de la LPPPL et modification ultérieure de la méthode.

### **6.2 Financières (budget ordinaire, charges d'intérêt, autres)**

Adaptation de l'outil informatique EPIQR qui a été budgétisé à CHF 64'000.- de coûts initiaux lors d'une étude qui a été menée fin 2024 – début 2025. Ces coûts devraient augmenter vu le temps écoulé. Le coût maximal ne devrait pas excéder CHF 150'000.- (version très pessimiste).

Cet outil sera indispensable pour que le calcul soit le plus précis possible.

Un EMPD consacré à la modernisation du système informatique de la DGTL, dont EPIQR fait partie, sera prochainement présenté au Conseil d'État. La mise à disposition de cet outil est donc conditionnée à la validation de cet EMPD. À défaut, la mise en œuvre des présentes mesures serait retardée et nécessiterait une demande de crédit ad hoc ultérieure.

### **6.3 Conséquences en termes de risques et d'incertitudes sur les plans financier et économique**

Néant.

### **6.4 Personnel**

Néant.

### **6.5 Communes**

Néant.

### **6.6 Environnement, développement durable et consommation d'énergie**

La solution proposée encourage les travaux d'assainissement des ouvrages locatifs.

### **6.7 Programme de législature et PDCn (conformité, mise en œuvre, autres incidences)**

Chiffre 1.11 : Lutter contre les freins à la rénovation des logements en mettant en œuvre les adaptations nécessaires.

### **6.8 Loi sur les subventions (application, conformité) et conséquences fiscales TVA**

Néant.

### **6.9 Découpage territorial (conformité à DecTer)**

Néant.

### **6.10 Incidences informatiques**

Les coûts pérennes sont budgétisés à CHF 28'334.-. Cela étant, ces coûts pourront être couverts par l'émolument perçu.

### **6.11 RPT (conformité, mise en œuvre, autres incidences)**

Néant.

### **6.12 Simplifications administratives**

Néant.

### **6.13 Protection des données**

Néant.

### **6.14 Autres**

Néant

### III. CONCLUSIONS

Vu ce qui précède, le Conseil d'État a l'honneur de proposer au Grand Conseil :

- D'accepter le rapport du Conseil d'État au Grand Conseil sur la Motion Philippe Jobin et consorts - Pour que la LPPPL remplisse sa mission, modifions l'article 14 LPPPL (19\_MOT\_114) ;
- De refuser d'entrer en matière sur le projet de loi modifiant la loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) (en réponse à la motion Jobin et consorts - *Pour que la LPPPL remplisse sa mission, modifions l'article 14 LPPPL (19\_MOT\_114)*) ;

## PROJET DE LOI modifiant celle du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif du 24 juin 2026

---

LE GRAND CONSEIL DU CANTON DE VAUD

vu l'article 67 de la Constitution du Canton de Vaud du 14 avril 2003

vu la loi du 9 septembre 1975 sur le logement

vu le projet de modification de loi présenté par le Conseil d'Etat

*décrète*

### **Article Premier**

<sup>1</sup> La loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif est modifiée comme il suit :

#### **Art. 14 Conditions**

<sup>1</sup> Hormis les travaux d'assainissement énergétique, le département peut limiter la répercussion des coûts des travaux de démolitions, de transformation ou de rénovation sur le revenu locatif.

#### **Art. 14 Sans changement**

<sup>1</sup> Sans changement.

<sup>1bis</sup> Le revenu locatif après travaux ne doit pas être inférieur à celui admis comme plafond pour les logements à loyers abordables au sens de l'art. 27 LPPPL.

<sup>2</sup> Il peut assortir l'autorisation d'une mesure de contrôle du revenu locatif d'une durée maximale de cinq ans à compter de la mise en location des logements qui compensent ceux démolis, transformés, rénovés ou affectés à d'autres fins que l'habitation.

<sup>2</sup> Sans changement.

<sup>3</sup> En cas de pénurie prononcée au sens de l'articles 2, alinéa 4, la durée du contrôle peut porter sur une durée maximale de dix ans.

<sup>3</sup> Sans changement.

<sup>4</sup> Il peut soumettre à autorisation la vente de l'immeuble jusqu'à l'exécution des travaux et requérir la production du décompte final des travaux.

<sup>4</sup> Sans changement.

<sup>5</sup> Il peut soumettre l'octroi de l'autorisation d'un changement d'affectation à la condition que les locaux soient réaffectés à l'habitation dès que les motifs ayant conduit à l'autorisation n'existent plus.

<sup>5</sup> Sans changement.

## **Art. 2**

<sup>1</sup> Le Conseil d'Etat est chargé de l'exécution de la présente loi. Il en publiera le texte conformément à l'article 84 alinéa 1, lettre a) de la Constitution cantonale et en fixera, par voie d'arrêté, la date d'entrée vigueur.