



GRAND CONSEIL

## **Motion - 26\_MOT\_15 - Julien Eggenberger et consorts au nom Hadrien Buclin, Rebecca Joly et Graziella Schaller - Permis de construire, rénovations et solutions pour les locataires : pour des engagements qui engagent !**

### Texte déposé :

La constitution vaudoise dispose à l'article 67 alinéa 1 « L'État et les communes, en complément des démarches relevant de la responsabilité individuelle et de l'initiative privée, veillent à ce que toute personne puisse disposer d'un logement approprié à des conditions supportables. » Or, les projets de rénovation ou de transformation d'immeubles occupés donnent parfois lieu à des tensions entre la nécessité de rénover le parc immobilier et la protection des locataires en place et l'objectif constitutionnel de garantir à toute personne un logement approprié à des conditions supportables. Les travaux de rénovation énergétique ou structurelle peuvent en effet impliquer des augmentations de loyers, des déplacements temporaires de locataires, voire des résiliations de bail, avec des conséquences importantes pour les ménages concernés.

Ces situations prennent une acuité particulière dans un contexte de pénurie de logements. Dans plusieurs régions du canton, le taux de vacance demeure très bas, ce qui limite fortement les possibilités de relogement à des loyers équivalents pour les locataires concernés par des travaux de rénovation importants.

Dans la pratique, les projets de transformation conduisent à l'ouverture de discussions entre propriétaires et locataires afin de trouver des solutions permettant la réalisation des travaux tout en tenant compte de la situation des habitants. Ces discussions peuvent déboucher sur des conventions portant notamment sur les certaines conditions relatives aux loyers, sur les modalités de relogement temporaire et le droit de retour dans les logements après travaux.

Le cas des immeubles situés au chemin de Monribeau à Lausanne illustre de manière particulièrement préoccupante cette problématique. Dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire, les locataires ont renoncé à exercer leur droit de recours contre la délivrance du permis de construire du projet de transformation et de surélévation, sur la base des engagements pris par la propriétaire prévoyant un phasage des travaux, des solutions de relogement temporaire (rocodes) et la possibilité de réintégrer leur logement à l'issue des travaux. Or, une fois le permis de construire délivré, des résiliations de baux ont été notifiées, conduisant à l'éviction de seize familles. Ce cas met clairement en lumière une faille du cadre légal actuel : les engagements et accords conclus envers les locataires

dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire ne disposent pas d'une force contraignante pour garantir leur protection.

Cette situation met en évidence une lacune dans l'articulation entre le droit de la construction et les objectifs de politique du logement. Le droit du bail relève du Code des obligations suisse, de compétence fédérale. Les cantons disposent toutefois de compétences propres en matière de police des constructions et de politique du logement, notamment dans le cadre de la mise en œuvre de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire.

Dans ce cadre, les permis de construire peuvent être assortis de charges et de conditions destinées à garantir le respect de certaines obligations liées au projet. Concernant la situation des locataires, il apparaît nécessaire de régler certaines modalités de travaux et, en particulier, de reprendre les engagements pris envers les locataires par le constructeur, fruit des négociations entre ceux-ci. Une évolution de la législation cantonale pourrait dès lors prévoir explicitement la possibilité de donner une force contraignante aux dispositions convenues entre un propriétaires et des locataires, par exemple en les inscrivant dans une convention conclue entre la commune et le propriétaire ou comme une charge ou condition au permis de construire.

Une telle disposition permettrait de renforcer la sécurité juridique des accords conclus dans le cadre de procédures d'autorisation de construire et de favoriser des solutions négociées entre les parties. Elle contribuerait également à mieux articuler les objectifs de rénovation du parc immobilier avec la protection des locataires dans un contexte de pénurie de logements.

Une base légale en ce sens pourrait être introduite dans la Loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions ou dans la Loi vaudoise sur la préservation et la promotion du parc locatif.

**Les motionnaires demandent au Conseil d'État de proposer une modification de la LATC et/ou de la LPPPL afin de prévoir une base légale visant à donner un effet contraignant aux engagements pris entre un propriétaire et des locataires dans la procédure d'autorisation de construire ou de transformer, comme par exemple inscrire le respect d'une convention entre un propriétaire et des locataires comme une charge ou condition au permis de construire ou la conclusion d'une convention de droit public avec la commune.**

Conclusion : Renvoi à une commission avec au moins 20 signatures

Date de dépôt : 17.03.2026

Cosignatures :

1. Alexandre Rydlo (SOC)
2. Ariane Morin (VER)
3. Cédric Echenard (SOC)
4. Céline Misiego (EP)
5. Cendrine Cachemaille (SOC)
6. Circé Fuchs (V'L)
7. Claire Attinger Doepper (SOC)
8. Denis Corboz (SOC)
9. Eliane Desarzens (SOC)
10. Felix Stürner (VER)
11. Géraldine Dubuis (VER)
12. Graziella Schaller (V'L)
13. Hadrien Buclin (EP)
14. Isabelle Freymond (IND)
15. Jean Valentin de Saussure (VER)
16. Joëlle Minacci (EP)
17. Kilian Duggan (VER)
18. Laure Jatton (SOC)
19. Laurent Balsiger (SOC)
20. Marc Vuilleumier (EP)
21. Martine Gerber (VER)
22. Oleg Gafner (VER)
23. Patricia Spack Isenrich (SOC)
24. Rebecca Joly (VER)
25. Romain Pilloud (SOC)
26. Sandra Pasquier (SOC)
27. Sébastien Cala (SOC)
28. Sébastien Kessler (SOC)
29. Séverine Graff (SOC)
30. Sylvie Pittet Blanchette (SOC)
31. Sylvie Podio (VER)
32. Thanh-My Tran-Nhu (SOC)
33. Valérie Zonca (VER)
34. Yannick Maury (VER)
35. Yolanda Müller Chabloz (VER)
36. Yves Paccaud (SOC)