



CHAMBRE VAUDOISE
IMMOBILIERE

L'ASSOCIATION
DE TOUS LES PROPRIETAIRES

Direction générale du territoire
et du logement
Monsieur Alain Turatti
Directeur général
Av. de l'Université 5
1014 Lausanne

Lausanne, le 10 janvier 2025 OF/cd

Consultation relative à un projet de révision de la loi cantonale sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) en réponse à la motion Philippe Jobin et consorts 19_MOT_114 intitulée « Pour que la LPPPL remplisse sa mission, modifions l'article 14 LPPPL »

Monsieur le Directeur général,

Vous avez consulté la Chambre vaudoise immobilière (CVI) concernant l'objet cité en titre, ce dont nous vous remercions vivement. Nous vous prions de trouver ci-dessous nos déterminations relatives aux différentes questions que vous nous avez soumises.

1. Modification de l'article 14 LPPPL

Position : oui sous réserve d'une reformulation

A l'instar du Conseil d'Etat (rapport explicatif, page 7), la CVI considère que le revenu locatif plafonné après travaux doit permettre la viabilité et l'entretien correct de la chose louée. La CVI est dès lors favorable à ce que la méthode appliquée au plafonnement des loyers après travaux tienne compte d'un revenu locatif minimum. Dans un souci d'application cohérente de la LPPPL, la CVI soutient le principe selon lequel les limites des loyers des logements à loyer abordable représentent ce revenu locatif minimum.

La formulation du nouvel article 14 proposée par le Conseil d'Etat nous paraît toutefois susceptible de confusion et de malentendu.

Le texte imaginé par le Conseil d'Etat a la teneur suivante : « 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'article 27 LPPPL ». Or, l'article 27, alinéa 2, lettre c, de la LPPPL ne se réfère pas à un plafond mais à « des limites de loyers et de surfaces ». S'agissant de l'article 28 du règlement d'application de la LPPPL (RLPPPL), il est intitulé « Limites des loyers ». Le texte de la motion 19_MOT_114 mentionne d'ailleurs également des « limites de loyers » et non pas un « plafond », contrairement à ce qui est indiqué dans le tableau miroir figurant à la page 12 du rapport explicatif.

Nous proposons dès lors de formuler le complément apporté à l'article 14, alinéa 1, de la LPPPL de la manière suivante : « La limite du revenu locatif après travaux ne doit pas être inférieure à celle admise pour les logements à loyers abordables au sens de l'article 27 LPPPL ».

A titre subsidiaire, on pourrait aussi imaginer la formulation suivante : « Le revenu locatif après travaux ne doit pas être inférieur aux limites des loyers des logements à loyers abordables au sens de l'article 27 LPPPL ».

2. Notion de vétusté

Position : plutôt oui

Dans un esprit consensuel, la CVI peut s'accommoder de la proposition visant à adapter les limites des loyers des logements à loyer abordable de manière à intégrer la notion de vétusté.

La notion de vétusté doit toutefois pouvoir être définie dans la pratique selon une méthode simple qui n'exige pas du propriétaire un travail de recherche chronophage.

Par ailleurs, nous nous demandons si les travaux préparatoires qui ont conduit à l'article 27 LPPPL et à l'article 28 RLPPPL dans leur teneur actuelle indiquent vraiment que les limites de loyers prévues concernent des logements neufs. Le cas échéant, il nous paraîtrait nécessaire de clarifier la volonté du législateur lors de l'adoption de ces dispositions.

3. Lissage du taux hypothécaire sur vingt ans

Position : plutôt oui

La CVI voit d'un bon œil l'introduction d'un taux lissé sur vingt ans pour le calcul de la valeur objective. Le lissage sur les vingt ans qui précèdent les travaux projetés permettrait en effet de mieux tenir compte de la réalité économique.

Cela étant, il serait encore plus pertinent de lisser le taux sur l'ensemble de la période qui sépare les travaux projetés et les derniers travaux de rénovation totale entrepris. La CVI propose au Conseil d'Etat d'examiner une telle variante.

4. Introduction d'un bonus lié à une performance d'économie d'énergie accrue

Position : oui

Compte tenu des enjeux autour de la transition énergétique, la CVI soutient sans réserve cette proposition.

* * * * *

Tout en vous remerciant de l'attention portée aux lignes qui précèdent, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Directeur général, l'expression de nos sentiments respectueux.

Le Directeur :

Olivier Feller

Envoyé également en format word à :

info.dgtl@vd.ch