

Mise en consultation d'une proposition de révision partielle de la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) et réponse à la motion Philippe Jobin et consorts - Pour que la LPPPL remplisse sa mission, modifions l'article 14 LPPPL (19_MOT_114)

Formulaire de réponse à la consultation

Avis donné par

Nom / société / organisation : Parti socialiste vaudois

Personne de référence : Romain Pilloud

Courriel : romain.pilloud@ps-vaudois.ch

Date : 31 janvier 2025

Nous vous saurions gré de bien vouloir faire parvenir vos déterminations d'ici le **31 janvier 2025** en envoyant de formulaire de réponse par courriel au format Word à l'adresse : info.dgtl@vd.ch

Le Gouvernement met en consultation publique dès ce jour une proposition de modifications de certains dispositifs de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) afin d'inciter les propriétaires d'immeubles à rénover leurs biens. Ce projet de révision propose de garantir à ces derniers un revenu locatif minimum, après travaux, ne pouvant être inférieur aux plafonds fixés pour les logements à loyers abordables (LLA). La proposition intègre la notion de vétusté afin de différencier les valeurs plafonds selon que l'immeuble est totalement ou partiellement remis à neuf. Elle fait par ailleurs office de réponse et de contre-projet du Conseil d'Etat à la motion du député Philippe Jobin (19_MOT_114).

Etes-vous favorable à la modification de la LPPPL selon la motion, à savoir modifier l'article 14 LPPPL de manière 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'Etat et par le règlement d'application ?

Oui

Plutôt oui

Plutôt non

Non X

Ne se prononce pas

Remarques :

A titre liminaire, il est utile de rappeler que le but de la LPPPL, définit en son article 1, est de, notamment conserver sur le marché des logements loués qui correspondent aux besoins de la population. Il y a lieu dès lors de s'opposer à toute modification qui serait contraire à son but. Nous pensons à cet égard qu'une disposition qui garantirait un rendement minimum aux bailleurs, soit la fixation d'un loyer plancher, n'est pas conforme au but de la loi et ne permet en rien de répondre aux besoins de la population. Cette mesure a pour objectif uniquement de garantir des rendements minimums aux bailleurs. Elle est donc parfaitement contraire à l'art. 1 LPPPL.

De manière générale, il est choquant de lire certaines assertions présentées comme des faits intangibles qui sont en réalité des extraits du programme politique des milieux immobiliers. En effet, il n'a jamais été prouvé, ni par le motionnaire, ni par le Conseil d'Etat, ni par les milieux immobiliers à l'origine de la motion Jobin que le plafonnement des revenus locatifs entraînerait des rendements insuffisants au regard de la loi. Il n'est donc à notre sens absolument pas nécessaire de légiférer, les faits arrangés comme slogan par le motionnaire et le Conseil d'Etat n'étant pas prouvés.

Efficacité du dispositif : En page 4, il est intéressant de constater que les bailleurs espèrent en général obtenir après travaux des hausses de loyer de 30% mais que le service ne les autorise que sur une moyenne de 16%. Cela montre, une fois de plus, l'appétit des bailleurs sur ce marché et le fait que le mécanisme actuel est efficace (abattement de 50% des hausses espérées) et qu'il ne convient en tous cas pas de l'affaiblir. Le Parti socialiste vaudois est d'avis que ce dispositif devrait être renforcé et non affaiblit.

Conséquences : Nous rappelons que le CO et la jurisprudence du TF définissent les conditions dans lesquelles le rendement du bailleur devient excessif, et non l'inverse. On calcule donc le rendement maximum auquel le bailleur a droit. Il n'existe aucune méthode qui fixe le rendement minimum auquel un bailleur pourrait prétendre.

Il serait donc surprenant de voir une législation cantonale de droit public créer un dispositif qui garantisse un rendement minimum aux bailleurs. Le PSV estime que cela ne correspond aucunement au rôle que doit avoir l'Etat cantonal. Au contraire, en termes de moyens et d'actions, il y a plutôt lieu de protéger le pouvoir d'achat minimum des locataires, ce que le Conseil d'Etat semble ignorer dans ce projet mis en consultation.

De plus, à la lecture des projections mentionnées dans le rapport explicatif, nous constatons que ce sont principalement les plus petits loyers qui verront leurs loyers drastiquement augmenter

sur la base des réformes proposées. Un des cas de figure mentionne une augmentation de loyer de près de 80% !

Quels sont les locataires concernés par ce type de situation : celles et ceux qui vivent vraisemblablement depuis des dizaines d'années (du fait du loyer bas) dans un vieil appartement mal isolé (du fait de la nécessité d'effectuer des travaux conséquents). Le PSV ne pourra jamais soutenir de réforme qui aurait pour conséquence de précariser des personnes qui se trouvent déjà dans des situations difficiles. De plus, le PSV ne soutiendra aucune réforme qui a pour conséquence de faire durablement disparaître les quelques loyers bas qui demeurent dans le parc locatif du canton faisant ainsi grimper encore plus la moyenne des loyers pratiqués sur le marché. Ce d'autant que le lobby immobilier tente, à Berne, de faciliter l'application des loyers du quartier dans la fixation des loyers au détriment de celui du rendement. Il n'existerait donc plus de pare-feu contre la spirale des loyers à la hausse.

Etes-vous favorable à l'introduction d'une notion de vétusté à l'article 27 LPPPL qui permettrait, en respectant l'esprit de la motion, de toutefois différencier les ouvrages qui, après les travaux, ne seraient pas totalement remis à neuf ?

Oui	Plutôt oui	Plutôt non	Non X	Ne se prononce pas
-----	------------	------------	-------	--------------------

Remarques :

L'introduction du critère de vétusté crée une usine à gaz sur ce qui est déjà une méthode très complexe. La proposition qui nous est faite consiste à dé plafonner les loyers autorisés pour passer d'un principe de loyer maximum à un principe de rendement minimum, puis pour éviter les excès soustrait un abattement pour vétusté.

Sur le plan technique, et sur la base du tableau en page 10, plus particulièrement sur l'encadrée « p.3.6 », l'on peine à comprendre :

- Qui et comment fixera-t-on le montant des travaux EPIQR théoriques à réaliser afin d'atteindre une rénovation totale du logement ?
- Le montant des travaux du maître d'ouvrage rapporté (70'000.-) ne tient pas compte de la subvention sur les travaux énergétiques
- La part à la plus-value de 70% est fixée au sur la base de quel critère ?
- Le taux de rente de 4,46% n'est pas préalablement expliqué ou définit.

Au-delà des aspects techniques, sur le plan juridique, nous constatons que le projet de modification de l'art. 27 LPPPL se contente d'introduire la notion de vétusté sans cependant la définir ni mentionner les critères d'application ou la méthode de calcul. Nous imaginons que l'intention du Conseil d'État est de faire figurer ces éléments dans le Règlement d'application de la loi, ce qui serait parfaitement inadmissible, tant la clé du système serait en main uniquement du gouvernement sans possibilité de contrôle législatif.

Cela étant, le Parti socialiste pourrait ne pas s'opposer à l'introduction du principe de vétusté si celui-ci existait pour lui-même et non uniquement pour adoucir quelque peu les conséquences catastrophiques de la modification prévue à l'art. 14 LPPPL.

Dans tous les cas, si l'art. 14 LPPPL devait être modifié de la manière dont l'envisage le Conseil d'Etat dans son projet mis en consultation, l'introduction du principe de vétusté serait un minima indispensable pour contrebalancer les effets délétères exposés ci-dessus de la mise en œuvre de la motion Jobin.

Etes-vous favorable à la prise en compte d'un taux hypothécaire de référence lissé sur 20 ans prorata temporis, plutôt que le taux hypothécaire de référence existant le jour de la décision de plafonnement du revenu locatif ? *(Ceci dans le cadre de la détermination du revenu locatif objectif devant être comparé au revenu locatif effectif, pour établir le pourcentage des travaux à répercuter).*

Oui	Plutôt oui	Plutôt non	Non X	Ne se prononce pas
-----	------------	------------	-------	--------------------

Remarques :

A l'instar de ce qui a été indiqué ci-dessus, il est choquant de lire, sans que cela ne soit ni prouvé, ni étayé, ni sourcé, le fait que les taux bas seraient un frein à la constitution de réserves en vue de financer les travaux.

A ce stade, nous souhaitons rappeler que :

- Les taux bas entraînent une incitation à l'investissement et non l'inverse ;
- Les travaux peuvent être réalisés grâce à des fonds empruntés à des taux intéressants et n'ont pas nécessairement besoin d'être financés par des réserves ou des fonds propres uniquement ;
- Quand les taux baissent, les charges financières des bailleurs baissent, ce qui n'est pas le cas des loyers. Les rendements augmentent donc de manière injustifiée ce qui permet précisément aux bailleurs de constituer d'importantes réserves.
- Les bailleurs ont encaissé en Suisse 100 milliards de loyers en trop depuis 2006 (Etude BASS, Asloca Suisse) et ne sont donc pas du tout à plaindre en matière de réserve. Les locataires de Suisse, et à fortiori du canton, ont déjà largement contribué à la constitution des réserves nécessaires à la réalisation des travaux ;
- Des hausses de loyer pour travaux à plus-value peuvent entraîner dans les faits des baisses de loyers si les critères de fixation doivent être adaptés (baisse du TH notamment). Cela est normal puisque le locataire a financé, par un loyer trop élevé, la constitution de réserve pendant des années.

Enfin, et pour rappel, que cela soit dans le calcul d'un rendement brut ou net en droit du bail, nous utilisons toujours le taux en vigueur au moment de la notification (de la hausse ou du loyer initial) pour déterminer le rendement admissible des fonds propres. C'est par ailleurs à ce taux dit de référence que le bailleur emprunte les fonds nécessaires à la réalisation des travaux. Cela

nous parait donc essentiel de maintenir l'utilisation du taux en vigueur au moment déterminé et de balayer cette argutie du taux lissé sur 20 ans.

On pourrait se demander, avec une pointe d'ironie, si le Conseil d'Etat proposera, au cas où nous aurions derrière nous 20 ans de taux très bas et une remontée temporaire, de remodifier la loi pour revenir aux taux en cours...

Les logements mal isolés ou dont la source de chaleur utilise une énergie fossile, sont responsables de fortes émissions de CO₂. La révision en cours de la LVLene prévoit que les ouvrages situés en classe F et G du CECB devront être assainis pour atteindre au moins la classe D. Pour motiver l'atteinte de performances plus élevées (C, B ou A), êtes-vous favorable à ce que le plafonnement du revenu locatif soit rehaussé pour viser un partage des gains d'économie d'énergie des frais de chauffage et d'eau chaude ?

Oui	Plutôt oui	Plutôt non	Non X	Ne se prononce pas
-----	------------	------------	-------	--------------------

Remarques :

Le Parti socialiste vaudois estime que les seules mesures incitatives que le canton doit réaliser afin de favoriser les rénovations énergétiques sont des allocations de subventions plus élevées ou des procédures facilitées, assorties de mesures préservant les locataires de tout abus. En aucun cas, une solution qui consisterait à faire passer les locataires à la caisse, sous prétexte de « chacun sa part » ne saurait être acceptés par notre parti. De plus, au regard de l'unité de la matière et du but de la loi (cf supra), on ne saurait en aucun cas admettre une législation autour d'un bonus pour performance écologique dans la LPPPL. Nous nous y opposons donc pleinement.