

COMMUNIQUÉ DU CONSEIL D'ETAT

ASSAINISSEMENT DU PARC LOCATIF

Mise en consultation d'une proposition de révision partielle de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif

Le Conseil d'État met en consultation 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'État à la motion du député Philippe Jobin (19_MOT_114).

Entrée en vigueur en 2018, la LPPPL vise, par son article 14, à maintenir des loyers accessibles à la majeure partie de la population. La préservation du parc locatif se matérialise par un contrôle, assuré par la Direction du logement (DIL), des loyers des immeubles ou des logements isolés ayant subi d'importants travaux de rénovation. Ce contrôle s'appuie sur une méthode de calcul du rendement locatif régie par un cadre légal datant de 1985 (LDTR - loi sur la démolition la transformation et la rénovation de maisons d'habitation). La méthode repose sur la valeur objective de l'ouvrage, qui tient compte de la nature des travaux, en distinguant l'assainissement énergétique des autres types de rénovation, de la situation de l'immeuble, du taux hypothécaire de référence et du niveau des loyers avant travaux.

En novembre 2022, le Grand Conseil a pris en considération la motion du député Philippe Jobin qui demande que, après rénovation, les loyers contrôlés par la DIL ne soient pas inférieurs aux plafonds LLA.

À la demande du Parlement, le Conseil d'État a examiné la situation. Cependant, face à la tension sur le marché et à l'augmentation continue des loyers, il considère comme indispensable, en cas de modification de l'art. 14 LPPPL, de nuancer le loyer minimum

en considérant l'ampleur des travaux (remise à neuf complète de l'ouvrage, rénovation partielle, interventions cosmétiques ou autres).

Ainsi, dans le projet soumis à consultation, le Gouvernement propose la révision partielle de la LPPPL afin que les loyers, après rénovation, ne soient pas inférieurs aux plafonds LLA, et il ajoute la notion de vétusté à ce référentiel afin que soit prise en compte la nature exacte des travaux engagés.

Enfin, en lien avec la transition énergétique, le projet mis en consultation propose qu'il soit également possible d'ajuster le plafonnement des loyers lorsque l'ouvrage rénové atteint volontairement des performances d'économies d'énergies allant au-delà des minimums légaux. Dans ce contexte, les gains supplémentaires sur les frais de chauffage et d'eau chaude seraient partagés entre le bailleur et le locataire.

Les propositions du Conseil d'État sont mises en consultation du 1^{er} novembre au 31 janvier prochain. Ce n'est qu'après l'examen des retours de consultation et en tenant compte de la situation générale du marché du logement que le Gouvernement évaluera la pertinence de soumettre au Grand Conseil un contre-projet à la motion Jobin.

Bureau d'information et de communication de l'État de Vaud

Lausanne, le 01 novembre 2024

RENSEIGNEMENTS POUR LA PRESSE UNIQUEMENT

DFTS, Christelle Luisier Brodard, conseillère d'Etat

DITS, Florian Failloubaz, directeur du logement, Direction générale du territoire et du logement

LIEN(S)

Documents en consultation sous www.vd.ch/consultations

TÉLÉCHARGEMENT(S)