

Présentation des contenus et enjeux de la nouvelle loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL)

1. Les raisons de la pénurie de logements à loyer abordable : le marché du logement ne répond pas aux besoins de la grande majorité de la population.
De 2011 à 2015 moyenne de 4'300 logements construits par an. Taux global de vacances est à 0,8% au 1 juin 2016 à l'échelle cantonale. Il faudrait environ 2'600 objets vacants supplémentaires pour que le taux de vacances atteigne 1,5%, seuil admis généralement pour considérer la situation comme équilibrée. *Définition des logements vacants : logements ou maisons individuelles, meublés ou non, qui, à une date x, sont inoccupés mais habitables et qui sont proposés à la location durable (3 mois au moins) ou à la vente.* Vaud, au 1 juin 2016, total des logements vacants : 3183, dont 775 maisons individuelles, à louer 2'100 et à vendre 1083. Rappel sondage MIS TREND : 42% de la population consacre 25% et + de son revenu au paiement du loyer ; 25% consacre même plus de 30% de son revenu !
2. Les outils légaux existants : la Loi concernant 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) et son règlement d'application (RLDTR) ainsi que la Loi concernant l'aliénation d'appartements loués (LAAL). Une législation faite sous la pression des milieux de défense des locataires : la LAAL vise à enrayer le phénomène des congés-vente: locataire contraint d'acheter le logement qu'il occupe sous peine de résiliation de bail ; la LDTR est un instrument fondamental pour permettre le maintien d'une proportion de logements à loyer abordable sur le marché du logement. En effet de tels logements se trouvent essentiellement dans des immeubles anciens. C'est cette partie du parc immobilier qui est visé par la LDTR, dans la mesure où elle limite les rénovations lourdes de ces immeubles, au profit de rénovations douces. La LDTR, en imposant des rénovations douces, donne une chance aux habitants d'un immeuble, d'un quartier de pouvoir demeurer là où ils résident – parfois depuis longtemps – alors même qu'une telle perspective est illusoire en cas de transformations lourdes. En effet plus les travaux autorisés seront importants, plus les loyers après travaux le seront également, et plus le risque que les logements concernés changent de catégorie et deviennent des logements à loyer très élevé, voire spéculatif. En limitant le programme de travaux autorisés, en les restreignant à ce qui est indispensable pour l'entretien du bâtiment, la collectivité publique peut agir, non pas directement sur les loyers, mais indirectement sur ceux-ci. Lorsque l'autorité cantonale délivre une autorisation de transformer ou de rénover, elle agit en amont du droit du bail, tout en s'assurant que la manière dont le propriétaire répercutera le coût des travaux soit conforme au Code des obligations. Le propriétaire pourra de son côté obtenir que les investissements consentis pour les travaux, limités à ceux jugés indispensables, soient correctement rentabilisés. En moyenne 3'000 logement sont rénovés par an dans le canton de Vaud, dont 1'400 accompagné d'une obligation de contrôle des loyers (art.4 al 3 LDTR). Limite de ce contrôle: il n'est pas effectué sur tous les baux qui se succèdent durant cette période dans l'immeuble ou les logements concernés !
En revanche, dès lors que le propriétaire, par hypothèse, est en droit d'effectuer des travaux disproportionnés, voire somptuaires, l'autorité cantonale n'a plus la possibilité de l'empêcher de répercuter ces investissements sur les loyers des locataires, ce qui

implique souvent des hausses si élevées que ceux-ci n'ont pas d'autres choix que de partir.

3. Les limites de ces outils : le RLDTR (art.12) ouvre la porte à des transformations/rénovations envisagées par le bailleur lorsque cette opération apparaît indispensable ou opportune sur le plan technique. Critères particulièrement lâches... qui définit l'opportunité ? Par ailleurs, il n'existe aucune obligation d'information préalable des locataires sur les travaux envisagés et leur répercussion sur les loyers (art.10 et 11 RLDTR) Se posent également le problème de l'application plus ou moins stricte par l'Unité logement du canton des conditions posées par la LDTR à la délivrance d'une autorisation de transformer/rénover.
4. La LPPPL ? Elle remplacera la LDTR et la LAAL. Nouvelle législation a supprimé les motifs d'opportunité technique et d'amélioration de l'habitabilité comme critères d'autorisation pour des travaux de transformation/rénovation (art 13). Elle instaure une obligation pour le maître d'ouvrage d'informer au préalable et par écrit les locataires sur les travaux de transformation/rénovation (art 6 al.3). Nécessité pour le bailleur de consulter préalablement les locataires sur ces travaux. Elle reprend, pour le reste, très largement la LDTR et son RLDTR ainsi que la LAAL actuelles. Nouvelle distinction faite par la loi entre districts où sévit une pénurie «prononcée » et ceux où elle ne l'est pas. Quels effets concrets ? La LPPPL propose, pour le surplus, aux communes des instruments qui leur permettent d'agir pour favoriser la construction de logements à loyer abordable (art.29). Bonus lié à la construction de LUP. Quatre types de logement d'utilité publique (LUP) définis dans la loi (art.27). Introduction de la catégorie des logements à loyer abordable. Dans un plan d'affectation, la commune pourra intégrer un quota de surface réservée aux LUP. Selon la situation du secteur concerné et son importance, le quota de LUP peut varier fortement et librement en fonction des objectifs communaux. Système incitatif de bonus : le propriétaire qui décide d'affecter au moins 15% de la surface totale plancher habitable à des LUP recevra un bonus de 10% de construction. Introduction d'un droit de préemption communal (art.31), limité à certains types de terrains. Ce droit s'exerce au prix du marché (art.33). La commune peut renoncer à son droit en début de législature (art 36).
5. La LPPPL péjore-elle ou non la protection du domaine bâti, c'est-à-dire du parc locatif existant, en particulier au centre des villes et des agglomérations, face à des transformations/rénovations qui ont comme objectif principal, pour le bailleur, la hausse de l'état locatif de son immeuble ? Met-elle en place une politique publique efficace pour la construction de logement à loyer abordable ? Est-elle notamment une réponse à la thésaurisation du sol ?