

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 : Ville de Lausanne

Personne de référence : *Mme Andrea Faucherre ou Mme Sophie Yenni Guigard*

Courriel : andrea.faucherre@lausanne.ch ou sophie.yenni@lausanne.ch

Date : 12 décembre 2024

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 :

2 volets de la LPPPL qui doivent rester distincts

Les 2 volets de la LPPPL, soit Préservation et Promotion, poursuivent des buts différents et doivent rester distincts. L'utilisation d'un loyer plafonds LUP comme loyer plancher de référence pour le marché libre, sans reprendre le cadre contraignant défini pour les logements LUP, est inadéquat et arbitraire.

Une méthode de calcul qui avantage de manière disproportionnée les propriétaires au détriment des locataires, en autorisant des hausses de loyer démesurées

Le principe de base de la préservation du parc locatif est de limiter la hausse des loyers après travaux dans le but de les maintenir accessibles pour une majorité de la population.

La méthode de calcul actuelle fixe le revenu locatif maximum après travaux en tenant compte de la valeur et du revenu locatif objectifs théoriques des logements. La répercussion du coût des travaux sur les loyers dépend en grande partie de la différence entre le loyer objectif théorique et le loyer effectif. Le rendement maximum admissible est ainsi fonction non seulement du coût des travaux, mais aussi de l'état de l'objet et des niveaux de loyers pratiqués.

Pour tous les objets dont le revenu locatif est inférieur au loyer maximum des LLA, le nouveau calcul proposé supprime le ratio de rentabilité défini par la différence entre le revenu locatif effectif et le revenu locatif objectif théorique.

En prenant comme référence les loyers maximum LLA pour calculer les loyers plancher applicables à tout logement rénové, le projet de loi conduit à péjorer fortement la volonté de préservation de la LPPPL en autorisant des hausses de loyer massives des logements existants, selon un calcul qui autorise les propriétaires à réaliser des rendements minimaux sans rapport avec l'état de l'immeuble et les niveaux de loyers actuels.

Selon les exemples théoriques présentés, ce nouveau modèle entraînerait des hausses de loyer pouvant atteindre 77% pour tous les immeubles ayant des niveaux de loyers inférieurs aux loyers LLA. En pratique, les hausses de loyer pourraient être encore plus importantes. En effet, au cours des 12 derniers mois, et dans le cas de loyer avant travaux très bas, la méthode de calcul actuelle a permis des hausses de loyer pouvant atteindre 108% pour des logements lausannois. Avec la nouvelle méthode proposée, les hausses de loyer auraient atteint 177%. Ces hausses ne sont que très partiellement compensées par les baisses de charge escomptées grâce aux travaux d'assainissement énergétiques. Ces dernières sont seulement de l'ordre de 26 % pour les locataires. C'est dire que les locataires supporteront l'essentiel des coûts non seulement des travaux directement liés à l'assainissement, mais aussi des coûts liés aux travaux ordinaires réalisés en parallèle, pour offrir aux propriétaires des rendements pouvant aller jusqu'à 12%, ce qui n'est pas admissible.

Un dispositif légal qui laisse trop de place à l'interprétation et une mise en œuvre présentée de manière lacunaire.

Les exemples de calculs de loyer présentés dans le projet s'appliquent dans l'hypothèse d'une rénovation d'un logement isolé, alors que les travaux de rénovation et d'assainissement énergétique concernant en priorité des immeubles entiers. Ces exemples ne permettent pas d'évaluer la nouvelle méthode de calcul proposée dans le cas d'un immeuble entier présentant plusieurs typologies de logements avec des différences de loyers importantes.

Un projet qui aura un impact très négatif sur la mobilité résidentielle des lausannois

Le projet aura un effet très négatif sur la mobilité résidentielle des ménages lausannois, spécialement pour les loyers très bas. Ces loyers permettent à une part importante de la population lausannoise de se loger et ce même après des travaux avec la méthode de calcul actuelle, ce qui ne sera plus le cas.

Les ménages les plus touchés seront : les ménages solos de tout âge (jeunes et seniors) / les couples seniors / les familles monoparentales.

Exemples (loyer avant travaux CHF 900.- / loyer après travaux méthode Jobin CHF 1'594.-)

En tenant compte de la structure des revenus lausannois, il est constaté que :

- avant travaux environ 75% des jeunes solos de moins de 40 ans peuvent s'y loger sans dépasser 30% de taux d'effort -> après travaux avec la méthode Jobin : seulement 35% le pourront ; alors que la méthode de calcul actuelle garde ces logements accessibles pour 65% du groupe ;
- avant travaux environ 85% des familles monoparentale (1-2 enfants) de moins de 40 ans peuvent s'y loger sans dépasser 30% de taux d'effort -> après travaux avec la méthode Jobin : seulement 40% le pourront ; alors que la méthode de calcul actuelle garde ces logements accessibles pour 80% du groupe ;
- avant travaux environ 95% des couples seniors de + 80 ans peuvent s'y loger sans dépasser 30% de taux d'effort -> après travaux avec la méthode Jobin : seulement 70% le pourront ; alors que la méthode de calcul actuelle garde ces logements accessibles pour 90% du groupe.

Des mesures de contrôles insuffisantes favorisant la progression des loyers bien au-delà des loyers LLA.

Au surplus, le projet ne prévoit rien pour limiter les hausses de loyers systématiques après la fin de la période de contrôle, le plus souvent limitée à 3 ou 5 ans. Actuellement, lorsque la période de contrôle est limitée à 3 ou 5 ans, les bailleurs prévoient régulièrement des baux échelonnés qui leur permettent de fixer des hausses de loyer dès la fin de la période de contrôle. Avec des loyers planchers correspondant aux loyers LLA, cette tendance à la hausse généralisée va encore s'accroître. Pour ralentir cette progression, la durée de contrôle devrait être systématiquement allongée à 10 ans, voire à 25 ans comme pour les loyers LLA

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 X** Non Ne se prononce pas

Remarques :

L'introduction de la notion de vétusté n'atténue pas suffisamment les effets de la motion Jobin en permettant des hausses de loyer qui restent trop importantes sans tenir compte de l'état de l'immeuble et du revenu locatif avant travaux.

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 X** Non Ne se prononce pas

Remarques :

Cette proposition ne serait admissible que si on tient compte en parallèle des répercussions des variations du taux hypothécaire sur les loyers effectifs. Dans le cas contraire, cela conduirait à favoriser les propriétaires qui n'ont pas adapté les loyers à la baisse et à pénaliser doublement les locataires qui n'ont pas bénéficié des réductions de taux au cours des années.

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 :

La création d'un bonus énergétique supplémentaire n'est pas souhaitée. Bien que ce soit louable, la LPPPL n'a pas pour but d'encourager l'assainissement énergétique des bâtiments.

La LPPPL prévoit déjà d'une part que le coût des travaux d'assainissement est répercuté sur les loyers à 100%, et d'autre part que le programme des travaux doit être proportionné aux avantages attendus.

Le volet préservation de la LPPPL a en effet pour but de préserver des loyers accessibles pour la population et les locataires. En l'occurrence, le projet favorise grandement les propriétaires au détriment des locataires, dont les intérêts ne sont plus suffisamment pris en compte.

Au demeurant, il manque dans la loi un descriptif des travaux d'assainissement énergétique qui peuvent être répercutés intégralement sur les loyers.