Chronique

Changer la loi pour faciliter l'assainissement et la rénovation du parc locatif

Fabien Anex
Président de l'USPI* Vaud

Comme le veut la coutume, la période des fêtes de fin d'année nous donne l'occasion de (re)découvrir les contes et légendes de Noël. Ces dernières semaines n'ont pas failli à la tradition, et le député Vert Pierre Zwahlen y excelle en venant affoler les foyers avec son article paru le 20 décembre dernier dans ce journal, critiquant la proposition du Conseil d'État de modifier la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL).

À commencer par le raccourci évoqué *urbi et orbi* par l'Asloca depuis des mois: les fameux «10 milliards de francs» soi-disant accumulés par les propriétaires qui n'auraient pas diminué les loyers en relation avec les baisses de taux hypothécaires, ce qui est erroné. C'est d'abord faire fi de l'évolution des valeurs foncières, des frais d'entretien et des investissements engagés par les bailleurs. Mais c'est surtout résumer trop simplement, sous la forme de slogan populiste, le contexte très complexe du droit du bail.

Quant au sujet principal, à savoir la révision des plafonds de contrôle des loyers après travaux dans le cadre de la LPPPL, il s'agit d'appliquer la motion Jobin adoptée en 2022 par les députés vaudois.

La LPPPL a introduit la notion de loyer abordable qui, comme son nom l'indique, situe le prix d'un loyer à un niveau accessible à une large majorité de la population. Or, la motion Jobin demande que le loyer d'un appartement qui a connu une importante rénovation soit a minima fixé au prix d'un loyer que la loi vaudoise considère comme abordable.

En d'autres termes, un propriétaire qui rénove intégralement son bien devrait pouvoir le louer à un prix raisonnable, alors qu'aujourd'hui, l'autorité cantonale limite, dans de nombreux cas, les locations à des prix ne permettant pas la rentabilisation des travaux de rénovation. Avec pour conséquence l'abandon de projets de travaux, notamment énergétiques, faute de pouvoir couvrir les frais des rénovations.

En outre, le droit du bail s'appliquant en priorité, il cadre déjà les augmentations abusives en permettant aux locataires de les contester.

La motion Jobin, et dans une certaine mesure la proposition du Conseil d'État, va dans le sens d'un encouragement aux travaux d'assainissement énergétique et rénovations.

---

* Union suisse des professionnels de l'immobilier