

Par courrier et courriel

Direction générale du territoire et du logement

M. Alain **TURATTI**

Directeur général

Av. de l'Université 5

1014 Lausanne

Paudex, le 13 janvier 2025

FD

Révision partielle de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) – réponse à la motion et contre-projet du Conseil d'Etat à la motion Philippe Jobin et consorts 19_MOT_114 « Pour que la LPPPL remplisse sa mission, modifions l'article 14 LPPPL »

Monsieur le Directeur général,

Nous vous remercions de nous avoir consultés dans le cadre du dossier susmentionné et vous faisons part, dans le délai imparti, de notre prise de position.

A titre de rappel, l'Union suisse des professionnels de l'immobilier Vaud (USPI Vaud) regroupe une centaine d'entreprises réparties sur l'ensemble du canton et actives dans le domaine des services de l'immobilier (gérance d'immeubles, administration de propriétés par étages, courtage, expertise, développement), ce qui représente plusieurs milliers de professionnels de l'immobilier, ainsi que plus de 3 milliards de loyers gérés et 5 milliards de volume de vente.

I. Modification de l'article 14 al. 1 LPPPL

L'USPI Vaud a soutenu activement la motion de M. le Député Philippe Jobin 19_MOT_114 susmentionnée dès lors que bien souvent les limites des loyers contrôlés après travaux fixées par la Direction du logement sont inférieures aux limites de loyers prévues dans le cadre des logements à loyer abordable. Les propriétaires sont donc actuellement dissuadés d'entreprendre des travaux de rénovation dans la mesure où les rendements des investissements sont insuffisants.

Grâce à cette motion, les travaux de rénovation sont encouragés, ce qui permettra de lutter contre le vieillissement du parc locatif.

Partant, l'USPI Vaud soutient cette modification, sous réserve d'une reformulation de la deuxième phrase afin qu'elle corresponde à la pratique de l'administration cantonale qui ne fixe pas le montant du loyer en tant que tel, mais la limite de celui-ci. Ainsi, la deuxième phrase de l'article 14 al.1 LPPPL devrait avoir la teneur suivante : « La limite du revenu locatif après travaux ne doit pas être inférieure à celles admises comme plafonds pour les logements à loyers abordables au sens de l'art. 27 LPPPL ».

II. Modification de l'article 27 al. 2 let. c LPPPL

Nous rappelons que la motion Jobin n'a pas introduit un critère de vétusté et qu'elle ne distingue pas les travaux de rénovation partielle et totale. Autrement dit, le motionnaire

souhaite que les limites des loyers des logements à loyer abordable s'appliquent tant pour des travaux de rénovation totale que partielle.

En outre, l'introduction d'un critère de vétusté engendrera un travail administratif supplémentaire pour nos membres qui devront vraisemblablement fournir des pièces justificatives démontrant la réalisation des travaux de rénovation.

Enfin, nous rappelons également que les limites des loyers des logements à loyer abordable prévues dans le cadre de la LPPPL n'opèrent pas de distinction entre les logements existants et les logements neufs, ce d'autant plus que le droit de préemption visant la création de logements d'utilité publique s'applique tant pour des biens-fonds construits (logements existants) que pour des biens-fonds non construits (logements neufs).

Cela étant dit, dans un esprit de conciliation, l'USPI Vaud est disposée à soutenir la version du contre-projet du Conseil d'Etat qui vise à introduire un critère de vétusté qui pourrait abaisser les limites des loyers des logements à loyer abordable en cas de rénovation partielle.

III. Lissage du taux d'intérêt hypothécaire sur vingt ans

Un lissage du taux d'intérêt hypothécaire permet de mieux tenir compte de la réalité économique. Dans la pratique, le cycle de rénovation des bâtiments est plutôt de 30 ans. Aussi, l'USPI Vaud soutient un lissage du taux d'intérêt hypothécaire, mais il devrait être sur trente ans et non vingt ans.

IV. Introduction d'un bonus en CHF m2/an en cas de performances d'économie d'énergie accrue

L'USPI Vaud est favorable à l'assainissement énergétique des bâtiments. Les mesures pour y parvenir doivent être financièrement supportables et techniquement réalisables, et ce dans des délais réalistes et raisonnables.

Au vu des enjeux climatiques et des ambitions du Conseil d'Etat, l'introduction d'un bonus énergétique est une mesure incitative que nous soutenons pleinement, mais les montants prévus doivent être massivement augmentés.

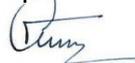
Par ailleurs, les propriétaires de bâtiments de note énergétique F et G du CECB qui les assainiraient afin qu'ils atteignent la note énergétique D du CECB doivent également être soutenus financièrement, et ce de manière plus importante que celle prévue dans le cadre du projet de loi cantonale sur l'énergie. Aussi, le bonus énergétique devrait également être prévu pour les travaux qui permettent d'atteindre la note énergétique D du CECB, ce d'autant plus que cela pourrait également encourager les propriétaires de bâtiments F et G du CECB qui sont inférieurs à 750 m² à les assainir dès lors qu'un délai d'ordre est prévu dans le cadre du projet de loi cantonale sur l'énergie.

* * * * *

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à nos remarques et propositions, nous vous prions de croire, Monsieur le Directeur général, à l'assurance de notre considération distinguée.

UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER VAUD

Le président :



Fabien Anex

Le secrétaire :



Frédéric Dovat