

# Les loyers contrôlés sont-ils un frein aux rénovations?

**À cause d'un changement de loi, le parc locatif risque de souffrir d'un manque d'entretien, s'inquiètent les milieux immobiliers**

Vincent Maendly

Qui se souvient de la LPPPL, la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif? 55,5% des Vaudois ont voté oui à ce texte en 2017. Entrée en vigueur en 2018, la loi porte divers objectifs de politique à long terme. Les milieux immobiliers, qui avaient lancé le référendum, pointent déjà un «effet pervers». Et pas forcément celui auxquels ils s'attendaient.

Les représentants des propriétaires redoutaient que la formulation d'un article de loi amène la Division logement à refuser davantage de demandes de rénovation d'immeubles. Les chiffres montrent que cette crainte reste infondée. Pour 350 dossiers soumis en 2018, un seul a essuyé un refus. En revanche, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la réfection d'appartements isolés doit aussi faire l'objet d'une autorisation. Si celle-ci est quasi toujours octroyée, la décision s'accompagne souvent d'un plafonnement du loyer qui passe mal.

Premier constat: ce changement n'est pas lié à la L3PL au sens strict. «En fait, l'obligation d'annonce pour la rénovation de logement isolé existait déjà dans la précédente loi mais n'était pas suivie, par méconnaissance», indique Florian Failloubaz, chef de la Division logement. L'élaboration de la L3PL a été l'occasion de préciser la loi.

Ce qui n'est pas sans conséquence, avertit Frédéric Dovat, secrétaire général de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier Vaud (USPI Vaud). «Bon nombre de propriétaires, lorsqu'ils découvrent le nouveau loyer qu'ils pourront demander pour leur bien rénové, renoncent purement et simplement à effectuer les travaux. Car bien souvent ces loyers contrôlés sont inférieurs aux limites de ceux des logements à loyers abordables.»

Le calcul de ce loyer maximal, qui concernait surtout la rénovation d'immeubles entiers, est décrié de longue date par le lobby. Contestée jusqu'au Tribunal fédéral, la méthode vaudoise a tou-

jours trouvé grâce aux yeux des juges. C'est par le biais d'une motion UDC, déposée mardi dernier au Grand Conseil, qu'elle est aujourd'hui attaquée politiquement (lire l'encadré).

Florian Failloubaz souligne que le bouche à oreille entourant cette nouvelle pratique «dissuade de nombreux propriétaires à même formuler une demande».

Patron de la régie M & B SA à Lausanne, Fabien Anex était ce constat: «Depuis l'entrée en vigueur de la LPPPL, nous avons vu diminuer de moitié le volume de travaux de rénovation dans les immeubles que nous avons en gérance: d'environ 600 000 francs par an, nous en sommes à 300 000 francs.»

**Frédéric Dovat**  
Secrétaire général  
de l'USPI Vaud

«Il s'agit d'éviter de soustraire des logements accessibles à l'ensemble de la population au marché locatif»

**Béatrice Métraux**  
Conseillère d'État

jours trouvé grâce aux yeux des juges. C'est par le biais d'une motion UDC, déposée mardi dernier au Grand Conseil, qu'elle est aujourd'hui attaquée politiquement (lire l'encadré).

Florian Failloubaz souligne que le bouche à oreille entourant cette nouvelle pratique «dissuade de nombreux propriétaires à même formuler une demande».

Patron de la régie M & B SA à Lausanne, Fabien Anex était ce constat: «Depuis l'entrée en vigueur de la LPPPL, nous avons vu diminuer de moitié le volume de travaux de rénovation dans les immeubles que nous avons en gérance: d'environ 600 000 francs par an, nous en sommes à 300 000 francs.»

## Le spectre genevois

Selon lui, les propriétaires n'ont pas eu d'autre choix que de se limiter à la réalisation de travaux de pur entretien sans apporter de plus-value à l'appartement. La procédure ne s'applique en effet pas pour des travaux d'entretien courant, tels que la peinture, la réfection des sols, etc. «On est alors libre de fixer le loyer souhaité dans les limites déterminées par le droit du bail. La LPPPL est peut-être intéressante pour la rénovation d'immeubles entiers, avec une procédure plus simple,

mais elle rate sa cible s'agissant de logements isolés, poursuit Fabien Anex. Le risque, c'est d'en arriver à la situation de Genève, connue pour avoir le parc locatif le plus mal entretenu de tout le pays.»

Des craintes que ne partage pas la conseillère d'État Verte Béatrice Métraux. Elle confirme que le dispositif existait déjà dans l'ancienne loi. «De bonne foi, certains propriétaires - en particulier des propriétaires privés - pensaient ne pas être concernés par la loi, de sorte qu'ils ne soumettaient pas de demandes à la Division logement. Cela étant, on ne peut pas dire que les propriétaires renoncent à des travaux, estime-t-elle: le nombre de dossiers traités par la Division logement reste assez stable pour les travaux touchant des immeubles entiers, par contre depuis 2018 il y a environ 500 demandes supplémentaires portant sur des rénovations d'importance effectuées dans des logements isolés.»

Le but du législateur est d'éviter qu'en saucissonnant les travaux dans un immeuble, le propriétaire puisse éluder le régime de contrôle des loyers. «Il s'agit d'éviter de soustraire des logements accessibles à l'ensemble de la population au marché locatif, poursuit Béatrice Métraux. Comme l'admet le TF, un propriétaire a encore la possibilité de conclure un bail échelonné. Un tel bail prévoit dès le départ les hausses de loyers ultérieures au contrôle du loyer effectué par la Division logement, contrôle généralement limité à 3 ans ou 5 ans en fonction de l'ampleur des travaux et de la hausse admise du loyer.»

## Un calcul complexe et contesté

La bataille contre le contrôle étatique des loyers, lorsque des travaux sont entrepris dans un immeuble, ne date pas d'hier. Le Canton utilise une méthode de calcul dite «de la valeur objective», qui tient compte notamment de la valeur ECA à neuf de l'immeuble, de sa situation, de son environnement, de sa vétusté et du niveau de l'état locatif pratiqué avant travaux. Très complexe, ce calcul est contesté par les milieux immobiliers depuis longtemps. En 2017, le Tribunal cantonal a donné raison à l'État, qui fixait à 902 francs

par mois le futur loyer exigible pour trois appartements de 2 pièces de 63 m<sup>2</sup>. Vacants, ceux-ci allaient faire l'objet de travaux de rénovation en profondeur pour environ 123 000 francs. L'ancien loyer était d'environ 668 francs par mois, et le propriétaire estimait admissible de le faire passer à 1381 francs.

Dans l'exemple fourni par cette jurisprudence, le loyer plafonné revenait à 172 francs m<sup>2</sup> par an. Soit moins que les limites fixées dans le règlement de la LPPPL pour la catégorie des «logements à loyer abordable», qui varient, selon

leur nombre de pièces et leur région, entre 204 et 250 fr. m<sup>2</sup>/an. Un constat qui a amené l'UDC Philippe Jobin à déposer une motion au Grand Conseil mardi dernier, demandant que les loyers contrôlés ne puissent pas être inférieurs à ces limites. «Les propriétaires peuvent se trouver dissuadés d'entreprendre des travaux de rénovation dans la mesure où les rendements des investissements sont insuffisants et peuvent varier fortement d'un cas de figure à l'autre», argue-t-il. Le texte sera étudié par une commission. **V.M.A.**