



**Par courriel**

**A Madame et Messieurs les Députés  
des partis du centre et de la droite,  
membres de la Commission n°14\_14**

**Aux présidents de groupes et partis  
du centre et de la droite**

Paudex, le 17 septembre 2014  
FD/nt

**Modifications des lois du logement, sur l'aménagement du territoire et projets  
de lois sur la préservation du parc locatif vaudois et modifiant la loi sur  
l'énergie**

---

Madame et Messieurs les Députés, membres de la Commission n°14\_14,

Votre commission va très prochainement se pencher sur les EMPL relatifs à ces législations. Aussi, nous nous permettons de vous adresser ci-dessous quelques remarques et propositions à ce sujet.

**I. Contre-projet à l'initiative de l'ASLOCA « Stop à la pénurie de logement »**

A titre liminaire, il y a lieu de relever que nous pouvons suivre la stratégie du Conseil d'Etat de proposer un contre-projet, afin de réduire les chances de succès de l'initiative de l'ASLOCA Vaud. Cela étant dit, ce contre-projet doit contenir des mesures incitatives qui encouragent le propriétaire à développer la capacité constructible de sa parcelle en cas de nouvelles constructions ou lorsque sa parcelle devient une parcelle constructible.

Nous sommes donc favorables en particulier aux mesures suivantes :

- les bonus cantonaux et communaux de surface brute de plancher en cas de construction de logements d'utilité publique, mais ils devraient être cumulables (art. 47 et 97a LATC) ;
- le droit d'emption conventionnel, pour autant que les parties soient totalement libres de convenir des conditions d'exercice de ce droit et que la commune ne se transforme pas en promoteur immobilier. Aussi, elle doit en principe accorder un droit

de superficie ou vendre la parcelle et, si cela n'est pas possible, elle pourrait construire et non pas l'inverse, comme il est prévu dans le contre-projet (art. 85b LATC), et

- la prolongation de la durée de validité du permis de construire qui permettra d'éviter au propriétaire de devoir tout recommencer la procédure en cas de retard dû à des événements indépendants de sa volonté (art. 118 LATC).

Nous nous opposons notamment aux mesures suivantes :

- l'instauration de quotas de logement d'utilité publique qui va figer le marché, ce qui sera contreproductif, ce d'autant plus qu'il n'est pas plafonné (art. 47 LATC),

- le droit de préemption légal, même avec les nouvelles cautions. Cette mesure porte une grave atteinte à la garantie de la propriété ainsi qu'à la liberté contractuelle et ne luttera pas contre la pénurie de logements (art. 85c ss LATC), et

- la fixation, de manière discrétionnaire et arbitraire, des limites de loyers et de surfaces dans le cadre de la définition d'un loyer abordable (art. 11a LL). Les milieux immobiliers doivent pouvoir être partie prenante à la fixation de ces éléments. Aussi, le Conseil d'Etat devrait suivre l'avis d'une Commission composée des représentants des milieux immobiliers et de l'Etat et qui définirait les limites des loyers et des surfaces d'un logement à loyer abordable. A défaut, un blanc-seing serait octroyé à l'administration, ce qui contribuerait à l'élaboration d'un carcan réglementaire bien trop étroit qui découragera le propriétaire de construire et augmentera la pénurie de logements, à l'instar de ce que subit le canton de Genève.

## **II. Loi sur la préservation du parc locatif (LPPL)**

A titre liminaire, c'est le lieu de rappeler que nous souhaitons la suppression pure et simple de la LDTR et de LAA qui dissuadent le propriétaire de mettre à disposition de nouveaux logements sur le marché ou de rénover.

A titre subsidiaire, nous entrons en matière sur ce projet de LPPL qui apporte une clarification de la notion de pénurie et fusionne ces deux lois. Quant aux modifications proposées, nous admettons en particulier les mesures suivantes visant à rendre moins contraignant le système actuel :

- l'allègement des systèmes d'autorisation et de contrôle des loyers pour les logements où le taux de vacance est supérieur à 1%, mais inférieur à 1.5 % (art. 2), et

- les possibilités de réaffectation des logements en bureau (art. 12).

Nous nous opposons notamment aux mesures suivantes :

- le maintien des contraintes du système actuel pour les logements où le taux de vacance est inférieur à 1%, ce qui ne sera pas de nature à inciter le propriétaire à rénover ou à construire (art. 2), et
- l'octroi d'un droit de recours aux organisations de locataires lorsque le locataire n'est pas en mesure d'agir, ce qui permettrait à une association de locataires d'agir, pour des questions de principe, alors que le locataire ne l'aurait peut-être pas fait s'il était en mesure d'agir (art. 23).

\* \* \* \* \*

Enfin, vous trouverez ci-joint notre prise de position initiale complète relative à ces projets législatifs qui reste parfaitement d'actualité dès lors que les modifications apportées suite à la procédure de consultation sont minimales.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à nos remarques et, demeurant volontiers à votre disposition, notamment, si vous le désirez, pour vous rencontrer, nous vous prions de croire, Madame et Messieurs les Députés membres de la Commission n°14\_14, à l'assurance de notre considération distinguée.

**SVIT Romandie**

Le Président



Jean-Jacques Morard

**USPI Vaud**

La Présidente



Catherine Michel

Annexe : ment.

**SVIT Romandie**

Avenue Mont-Repos 14

1005 Lausanne

[www.svit-romandie.ch](http://www.svit-romandie.ch)

**USPI Vaud**

Case postale 1215

1001 Lausanne

[www.uspi-vaud.ch](http://www.uspi-vaud.ch)