

Monsieur
Jean-Claude MERMOUD
Conseiller d'Etat
Chef du Département de l'économie (DEC)
Rue Caroline 11
1014 LAUSANNE ADM CANT

Lausanne, le 31 octobre 2007
S:\COMMUN\POLITIQUE\Position\2007\POL0743.DOC

Avant projet de loi sur la préservation du parc locatif vaudois (LPPL)

Monsieur le Conseiller d'Etat,

Nous avons bien reçu votre correspondance du 15 août 2007, relative au projet mentionné sous rubrique, élaboré à titre de contre-projet à la motion déposée en novembre 2005 par le député Armand Rod visant à l'abrogation de la loi concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons en habitation ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation (LDTR) et de la loi concernant l'aliénation d'appartements loués (LAAL). Nous vous remercions de nous consulter à ce propos.

En guise de préambule, la CVCI tient à préciser qu'elle n'a jamais été favorable aux deux lois mentionnées ci-dessus. Dans la consultation de l'été 2005 sur la révision de la politique du logement, la CVCI précisait : « Ces deux lois ne sont pas des outils légaux performants, ..., et mériteraient une simplification, notamment en supprimant les procédures d'autorisation automatiques ». Tant la LDTR que la LAAL ont été élaborées en pleine période de surchauffe immobilière, notamment la deuxième qui constituait une réponse « politique » à la problématique des congés-vente.

Depuis la fin des années huitante, le marché a complètement changé et le droit du bail a connu une révision majeure en 1990. Certes, les dispositions du code des obligations poursuivent des objectifs partiellement différents des LDTR et LAAL ; il est en revanche évident que ces réglementations qui s'enchevêtrent conduisent régulièrement les propriétaires et investisseurs dans des situations inextricables. Ces deux législations cantonales ne font que compliquer et alourdir les procédures, ce qui a bien évidemment pour conséquence un effet dissuasif, tant sur la mise à disposition de nouveaux logements que sur la rénovation des logements existants. L'effet de cette dissuasion peut d'ailleurs se vérifier aisément en observant dans le canton de Vaud un des taux de logements vacants parmi les plus bas de notre pays.

En guise de contre-projet à la motion Rod, le Conseil d'Etat propose de réunir les deux législations dans une nouvelle loi sur la préservation du parc locatif vaudois (LPPL), partant du principe qu'il est toujours indispensable de lutter contre la pénurie de logement en préservant le parc existant de logements loués.

Même si cette nouvelle loi paraît relativement longue, la fusion des deux textes (LAAL) + (LDTR) mérite d'être saluée, de même que la volonté de simplification des procédures. Le champ d'application de la législation serait clarifié. La loi ne s'appliquerait qu'aux seules catégories de logements touchées par la pénurie, à savoir ceux dont le taux de vacances par district et par nombre de pièces, est inférieur ou égal à 1,5%. Certains types d'immeubles ou d'appartements seraient exclus, selon des critères simples et faciles à contrôler : immeuble comprenant jusqu'à trois logements, logements de six pièces ou plus, valeur incendie supérieur à Fr. 750 / m³ ou bâtiments portés à l'inventaire des monuments historiques en notes 1 ou 2. Dans les aspects positifs, on peut encore relever des délais de 20 jours fixés tant aux communes qu'au département pour se prononcer, ainsi qu'un régime d'annonce pour les travaux de peu d'importance.

En dépit de ces éléments favorables, il convient de relever que cette nouvelle législation vise toujours à maintenir une surveillance du parc locatif vaudois par le biais d'un régime d'autorisations. L'administration vaudoise devrait continuer à devoir apprécier si des logements loués correspondent "qualitativement aux besoins de la population" (article 13a) ou si des travaux apparaissent indispensables pour des motifs d'intérêt général (article 13b). La nouvelle législation maintiendrait également un système de contrôle des loyers (article 14) qui fait double emploi avec le droit du bail.

Par ailleurs, il est regrettable que ce projet n'ait pas retenu trois exceptions complémentaires qui posent d'importants problèmes d'application : aliénation sous forme de vente aux enchères, transfert d'un immeuble d'habitation complet à titre principal d'investissement, vente de la totalité des lots de propriété par étages appartenant au même propriétaire à un tiers acheteur.

En conclusion, et même si cette nouvelle LPPL, en remplacement de la LDTR et de la LAAL, constituerait une première simplification bienvenue, la CVCI préfère une abrogation pure et simple des LDTR et LAAL, telle que demandée par la motion Rod.

Nous vous remercions de l'intérêt que vous porterez à ces lignes et vous adressons, Monsieur le Conseiller d'Etat, nos salutations distinguées.

CHAMBRE VAUDOISE DU COMMERCE ET DE L'INDUSTRIE

Claudine Amstein
Directrice

Guy-Philippe Bolay
Directeur adjoint