

## VOTATION CANTONALE DU 12 FÉVRIER 2017

### **NON à la LPPPL !**

La LPPPL (Loi sur la promotion et la préservation du parc locatif) est une loi votée par le Grand Conseil au printemps 2016 en réaction à la forte pression de la demande sur le marché du logement. Les milieux économiques et immobiliers ont décidé de combattre ce texte par le lancement d'un référendum, qui a largement abouti et sur lequel le peuple vaudois est amené à se prononcer le 12 février prochain.

### **Qu'est-ce que le droit de préemption ?**

Le projet de loi introduirait un droit de préemption pour les communes et le cas échéant pour le canton. Ce droit permet aux collectivités publiques de s'approprier un bien immobilier à la place de l'acheteur choisi par le propriétaire d'un terrain, d'une maison ou d'un immeuble. Ce droit s'appliquera à toutes les surfaces bâties et non bâties dans les agglomérations (61 communes abritant 60 % de la population du canton), ainsi qu'à toutes les parcelles bâties et non bâties de plus de 1'500 m<sup>2</sup> dans les autres communes.

Concrètement, les communes pourraient exercer leur droit de préemption dans un délai de 40 jours après la conclusion d'un contrat de vente, ce qui impliquerait de signaler chaque transaction à la commune avant la vente. Les autorités devraient ensuite prendre une décision d'exercer ou non leur droit de préemption, et cela pour chaque vente. En cas de décision négative, le canton aurait encore un délai de 20 jours pour exercer un droit de préemption subsidiaire, nécessitant là-encore une décision.

### **Une usine à gaz bureaucratique**

En 2015, une bonne partie des 7'000 transactions immobilières effectuées dans le canton auraient été concernées par le droit de préemption. Pour 7'000 actes de ventes, il faudrait donc 7'000 décisions administratives de la part des communes, et le même nombre de décisions pour l'exercice du droit subsidiaire pour le Canton, soit un total de 14'000 décisions administratives supplémentaires.

### **Entraves administratives pour faire des rénovations**

D'une part, le projet de loi supprimerait le droit de rénover un immeuble pour des motifs d'ordre technique ou lorsque les travaux visent à améliorer l'habitabilité et le confort des logements, ou d'en faciliter l'accès pour les personnes handicapées (p.ex. ascenseur). D'autre part, les travaux de rénovations énergétiques ne seront plus autorisés si l'Etat considère que leur impact est insuffisant par rapport à leurs coûts. En d'autres termes, la procédure administrative serait fortement alourdie pour effectuer de tels travaux pourtant souvent souhaitables et nécessaires. Si ces travaux ne sont plus effectués, il en résulterait un vieillissement des logements en opposition parfaite à la volonté d'assainir les bâtiments et d'améliorer l'efficacité énergétique.

### **Un frein à la construction de logements**

La LPPPL part du principe a priori que les collectivités publiques seraient plus efficaces que le secteur privé pour construire des logements. C'est évidemment un a priori erroné, la loi ne fixant d'ailleurs aucun objectif en matière de construction de logements. Certaines villes, telle

Lausanne, mènent déjà une politique très active en matière de logement sans disposer de cette loi bureaucratique. Il est toutefois évident que les communes et le canton ne peuvent pas construire tous les logements. Les acteurs privés (notamment les investisseurs institutionnels) sont incontournables et constituent la grande majorité de l'offre de logements. Or, la nouvelle loi rendrait incertaine toute transaction immobilière pour les privés, aussi bien pour un fonds de pension souhaitant investir dans un grand projet de locatifs que pour la famille désirant devenir propriétaire. La LPPPL rendrait toute promesse de vente incertaine jusqu'à ce que les communes et le canton se soient prononcés. Ce risque freinerait l'offre de logements sur le marché, au lieu de l'augmenter comme le promet la loi. Au final, cette loi se révélerait très probablement contre-productive. Pour toutes ces raisons, cette LPPPL mérite un net refus le 12 février prochain.