

Madame Béatrice Métraux
Conseillère d'Etat, Cheffe du
Département des institutions et de la sécurité
Château cantonal
1014 Lausanne

Lausanne, le 31 mars 2014

U:\1p\politique_economique\consultations\2014\POL1405_logement\POL1405_logement.docx

Consultation restreinte sur le contre-projet à l'initiative de l'ASLOCA "Stop à la pénurie de logement" et sur l'EMPL complémentaire à la LPPL

Madame la Conseillère d'Etat,

Nous avons bien reçu votre courrier du 3 mars dernier, relatif au dossier mentionné en titre, et vous remercions de nous consulter à ce propos.

Conformément à votre demande, nous vous communiquons ci-après quelques remarques générales et nous y joignons le questionnaire dûment complété.

1. Contre-projet à l'initiative de l'ASLOCA "Stop à la pénurie de logement"

L'initiative de l'ASLOCA-Vaud "Stop à la pénurie de logement" propose notamment un droit d'expropriation ainsi que des obligations financières pour les collectivités publiques qui sont à notre sens inacceptables et portent atteinte au droit à la propriété. Ce projet sera prochainement soumis en votation et la CVCI estime effectivement préférable d'y opposer un contre-projet direct. Il est toutefois nécessaire d'éviter des mesures par trop dirigistes et de privilégier des mesures incitatives en partenariat avec le secteur privé afin de favoriser l'investissement dans les différents types de logement.

Bien que moins contraignant que l'initiative de l'ASLOCA, le contre-projet présente toutefois des mesures contre-productives par rapport au but visé et que la CVCI ne peut donc accepter. En créant une incertitude juridique, le droit de préemption aura notamment pour conséquence de décourager les investisseurs et de provoquer un ralentissement général des projets de construction. De la même manière, la CVCI refuse la faculté de pouvoir imposer des quotas de logements d'utilité publique (LUP). Au contraire, ces LUP doivent être créés sur une base volontaire et contractuelle en partenariat entre les communes et les investisseurs. Il faut en outre absolument éviter d'imposer de manière systématique des LUP dans chaque nouveau projet.

Certaines mesures incitatives proposées vont néanmoins dans la bonne direction, comme les bonus de surface habitable ou le droit d'emption contractuel. Par ailleurs, la CVCI soutient la proposition des milieux immobiliers de mettre en place une commission d'accompagnement afin de veiller à appliquer judicieusement ces mesures incitatives.

2. EMPL complémentaire sur la préservation du parc locatif (LPPL)

La CVCI est favorable à une harmonisation et un assouplissement des dispositions concernant la préservation du parc locatif. Dans l'ensemble, les modifications proposées de l'EMPL vont dans la bonne direction. Toutefois, il convient de faire attention au risque avéré de vieillissement du parc locatif découlant de mesures visant à décourager les investissements de rénovation.

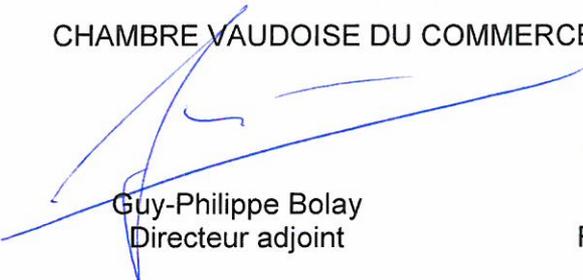
Par ailleurs, la CVCI refuse la réintroduction à l'article 23 alinéa 2 LPPL d'un droit de recours des associations de locataires lorsque le locataire n'est pas en mesure d'agir. Cela leur permettrait d'outrepasser la volonté du locataire qui n'aurait pas forcément recouru s'il avait pu le faire.

Concernant la durée du contrôle, nous proposons de remplacer les articles 14 al. 3 et 21 al. 4 LPPL ainsi: "*En cas de pénurie prononcée au sens de l'article 2, alinéa 4, la durée de contrôle peut être prolongée une fois de 5 ans supplémentaire*".

En conclusion, la CVCI est favorable à la présentation d'un contre-projet direct à l'initiative de l'ASLOCA mais elle ne peut accepter le projet présenté. Il faut absolument éviter les dispositions contraignantes qui découragent les investisseurs et contribuent à renforcer la pénurie de logement. Il est nécessaire au contraire de privilégier des mesures incitatives.

Tout en vous remerciant de l'intérêt que vous porterez à ces lignes, nous vous prions d'agréer, Madame la Conseillère d'Etat, nos salutations distinguées.

CHAMBRE VAUDOISE DU COMMERCE ET DE L'INDUSTRIE



Guy-Philippe Bolay
Directeur adjoint



Robin Eymann
Responsable de projets