



# Craintes pour les logements bon marché

**IMMOBILIER** • Défendu par le Conseil d'Etat dans son «paquet logement», le projet de loi sur la préservation du parc locatif inquiète les défenseurs des locataires, qui dénoncent un «démantèlement» des normes en vigueur.

## MARIO TOGNI

«Sous prétexte de vouloir fusionner deux lois, on est en train de les démanteler.» César Montalto, président de l'Asloca-Vaud, forte de 42 000 membres, ne cache pas sa colère face au projet de loi sur la préservation du parc locatif (LPPL). Défendu par le Conseil d'Etat à majorité rose-verte dans le cadre de son «paquet logement», le dispositif regroupe et assouplit deux lois historiques de protection des logements face aux potentielles hausses de loyer (LDTR et LAAL).

Le compromis du gouvernement, qui fait office de contre-projet direct à l'initiative de l'Asloca «Stop à la pénurie de logements», déposée en 2011, déboulera prochainement à l'ordre du jour du Grand Conseil. Il tient en deux volets. Le premier vise à favoriser la création de logements abordables, notamment par un droit de préemption et des quotas de logements d'utilité publique dans les communes.

## Préserver le bâti existant

Le second, la très complexe LPPL, concerne la préservation du bâti existant (lire ci-dessous). Et l'enjeu politique est important, insiste le député Jean-Michel Dolivo (La Gauche), pour qui «le diable se cache dans les détails». «En situation de pénurie extrême, le Conseil d'Etat veut flexibiliser la loi alors même qu'il faudrait la renforcer. On élargit encore la possibilité d'augmenter les loyers des anciens logements après travaux», dénonce le rapporteur de minorité.

Revendiquée par la droite, la simplification du cadre légal en vigueur est à l'étude depuis longtemps. Plusieurs moutures de la LPPL ont déjà été présentées, en 2008 et en 2011, avant de sombrer dans les tiroirs du gouvernement – notamment après le décès de Jean-Claude Mermoud. La ministre actuelle du Logement, Béatrice Métraux (verte), en a livré sa version en 2014, jointe au contre-projet. On peut y voir une contrepartie offerte aux milieux immobiliers, peu favorables par exemple au droit de préemption.

## Malaise exprimé

Mais la méthode ne plaît pas à tout le monde. Au sein du PS, qui soutient le compromis général, certains affichent leur malaise, comme le député Nicolas Mattenberger: «La LPPL est un démantèlement des droits des locataires et n'est pas du tout de nature à créer de nouveaux logements, ce qui était pourtant le but de l'initiative de l'Asloca.» Comme avocat, il ajoute que plusieurs dispositions s'avèreront problématiques en matière de défense des locataires.

En commission, l'élu a bataillé, en vain, pour modifier le texte, le plus souvent avec toute la gauche, comme en té-



Le projet de loi vise à favoriser la création de logements abordables, mais aussi à conserver les constructions existantes. ARC-A

moignent les votes inscrits au rapport. Mais des «raisons politiques» l'ont poussé à ne pas participer au rapport de minorité, uniquement porté par Jean-Michel Dolivo. Les pressions exercées au plus haut niveau n'ont pas manqué, dit-on, pour atténuer les voix discordantes.

## «Deal politique»

L'Asloca, en tant qu'association, se sent moins concernée par un tel «deal politique». «Je ne vois aucune raison d'accepter la LPPL. Personne ne devrait s'étonner si un référendum est lancé», prévient César Montalto. Liés dans l'esprit, les deux volets du «paquet logement» feront en effet l'objet de votes séparés au Grand Conseil, ce qui rend cette perspective possible. A ce stade, aucune décision n'a toutefois été prise par l'Asloca, ni d'ailleurs sur le maintien de son initiative.

Pour Marc-Olivier Buffat (plr), rapporteur de majorité, il n'est pas question de détricoter le compromis, au risque de compromettre l'ensemble. «Si des attaques sont portées contre la LPPL, c'est tout l'édifice qui tombe. Il faudra conditionner d'une manière ou d'une autre l'entrée en vigueur de ces lois.» Est-ce possible? «C'est une bonne question...», dit-il, sans y répondre.

Sur le fond, le député estime que le projet du Conseil d'Etat est «équilibré». «La LPPL répond à bon nombre d'interventions parlementaires acceptées par le Grand Conseil. Elle permettra de fluidifier les procédures et d'éviter des tracasseries administratives.» Selon lui, la loi ne favorisera en aucun cas les

abus de certains bailleurs. «Plus précise qu'aujourd'hui, elle permettra au contraire de limiter des pratiques qui profitent du flou actuel.»

Un optimisme partagé par Régis Courdesse, député vert libéral, pour qui la LPPL a aussi l'avantage d'encourager les rénovations de nature énergétique.

«Ces travaux coûtent cher et il est normal de pouvoir mieux les répercuter sur les loyers.» Dans l'ensemble, il estime que le projet est «largement acceptable», alors que les milieux immobiliers voulaient aller beaucoup plus loin. «Un contrôle étatique est nécessaire, mais il doit rester souple», conclut-il. I

## UNE LOI FLEXIBLE, SELON LE NIVEAU DE PÉNURIE

**La loi sur la préservation** du parc locatif (LPPL) définit le contrôle exercé par l'Etat lors des transformations et rénovations importantes de logements, par un régime d'autorisations. Comme la LDTR, adoptée en 1985 face aux pratiques spéculatives de propriétaires, elle s'applique en situation de pénurie et cherche à éviter que des travaux dispensables justifient des hausses de loyers. Plusieurs dispositions sont assouplies par rapport au cadre légal actuel.

La LPPL introduit une différenciation par districts, selon qu'ils sont touchés par une pénurie normale (taux de vacance inférieur à 1,5%) ou «prononcée» (jusqu'à 1%). Dans le premier

cas, une procédure d'autorisation simplifiée s'applique. Aujourd'hui, la loi déploierait tous ses effets à Lausanne (0,2%), mais pas dans les districts Riviera-Pays-d'Enhaut (1%) ou d'Aigle (1,7%). Et ce malgré des taux de vacance très bas dans les centres urbains comme Vevey, Montreux ou Aigle. Une municipalité peut toutefois réclamer l'application de la loi dans sa commune.

Par ailleurs, la LPPL sort du régime d'autorisation plusieurs types de logement. Par exemple, le propriétaire d'un immeuble pourra rénover des appartements «isolés» via une procédure simplifiée, c'est-à-dire sans passer par une mise à l'enquête – et donc sans voie de recours, insistent les opposants. Une

dispense d'autorisation sera aussi possible pour les travaux dont le coût ne dépasse pas 30% de la valeur du bien immobilier (valeur d'assurance ECA), contre 20% aujourd'hui.

«Ces mesures facilitent la pratique du saucissonnage», critique Jean-Michel Dolivo (La Gauche). «Il sera plus aisé de procéder à des travaux importants par étapes, en échappant à tout contrôle étatique.» Au contraire, Marc-Olivier Buffat (plr) estime que la loi apporte des précisions bienvenues et codifie des pratiques confirmées par la jurisprudence. Il rappelle aussi que la LAAL oblige un propriétaire à informer par écrit son locataire quand des travaux sont envisagés. MTI