

DELICES ET PIEGES DE LA L3PL

Loi (vaudoise) sur la préservation et la promotion du parc locatif

- Contre-projet accepté par le Grand Conseil Vaudois le 10.5.2016 de l'initiative lancée en 2011 par l'Asloca «Stop à la pénurie de logement»
- Accepté à 55% par le peuple le 12 février 2017
- But: faciliter la construction de logements mis en location
- Création d'une nouvelle catégorie de logements d'utilité publique (LUP) dans des zones déterminées des communes, sur des terrains que les communes peuvent acquérir
- Lors de pénuries élevées, droit de préemption dès 2020

Loi (vaudoise) sur la préservation et la promotion du parc locatif

- Soutien à la rénovation de logements en améliorant l'efficacité énergétique
- Aide à la création de logements dans les immeubles occupés par des bureaux
- En conclusion cela ouvre la voie à des interventions publiques visant à favoriser la construction de logements à loyers modérés.
- Permettant d'aider à une détente du marché du logement attendue à l'horizon 2020

L3PL – Bases

- Pénurie durable par district – taux logements vacants inférieur à 1.5%
- Ne concerne pas :
 - Bâtiments jusqu'à 2 logements
 - Immeubles valeur à neuf ECA > 750.– le m2 (indice 117)
 - Plus de 150 m2 par logement
 - Logements occupés au préalable par le propriétaire

L3PL – autorisation

- Auprès du département – service des communes et du logement jusqu'à deux appartements isolés dans un immeuble, autrement auprès du service communale sur formulaire cantonal
- Avant le début des travaux
- En cas de :
 - Travaux de démolition, de rénovation d'importance et de transformation portant sur des logements loués
 - Affectation totale ou partielle de logements loués à d'autres fins que l'habitation
 - L'aliénation de logements loués.

L3PL – Type de travaux concerné

- La rénovation au sens de la L3PL consiste en tous travaux générant une plus-value pour l'immeuble ou le logement loué concerné sans en modifier la distribution, mais en améliorant son confort. Les travaux de pur entretien ne sont pas inclus dans cette notion.
- Quid ?



L3PL – travaux non soumis

- Réfection des peintures
- Remplacement papier peint
- Remplacement des moquettes et lino
- Ponçage et vitrification des parquets
- Remplacement appareil de cuisine
- Remplacement appareil sanitaire
- Réglage de menuiseries
- Ré-émailage baignoire
- Remplacement des fils électriques
- Etc. (non-exhaustif)

Selon guide pratique établi par UPSI Vaud, à disposition de ses membres (état 23.4.2018)

L3PL – Rénovation avec plus-value améliorant le confort.

- Total des travaux (sur 10 ans) et inférieur à 20% de la valeur ECA de l'appartement alors dispense d'autorisation sur requête.
- Si non, nécessite une autorisation avec à la clé, une limitation de la répercussion du coût des travaux de rénovation (transformation et rénovation) sur le revenu locatif pendant une période de maximum 5 ans (si pénurie de moins de 1%, jusqu'à 10 ans).

L3PL – Exemple pratique

- Pully, commune dans un district avec pénurie de logement
- 4 pièces 98m², bail de 1993, loyer 1'530.—
- Total des travaux de 103'000.-, changement de la cuisine agencée – peinture – ponçage parquet – sanitaire changement colonne de chute – carrelage de la salle de bain et appareil sanitaire
- Représentant 25% de la valeur ECA
- Considéré par le Service des communes et du logement comme soumis à autorisation
- Décision répercussion de 64% des travaux à 3.5% (taux de référence + 2%)
- Nouveau loyer sous surveillance pendant 3 ans

L3PL – Exemple pratique

- Soit CHF 211.– le m² alors que dans la région, le même type d'immeuble est loué entre 270.-- et 350.– le m²
- Recours au Tribunal cantonal en cours
- Basé sur la qualification des travaux qui sont considérés par les propriétaires comme de l'entretien pur (immeuble de 1957 – 25 ans du même locataire sans entretien)
- Les notions exprimées dans la L3PL et dans le droit du bail ne sont pas les mêmes pour ce qui est de la répercussion des travaux sur les loyers

L3PL – Exemple pratique

- Comment le département est au courant de ces types de travaux ?
- Selon l'art 103, al 2 LATC (loi sur l'aménagement du territoire et des constructions) et son règlement d'application, obligation de demander la confirmation que les travaux que vous entreprenez ne sont pas soumis à une autorisation municipale
- La confirmation de la commune est envoyée au département qui s'occupe de la L3PL !

L3PL – Conclusion

- En résumé, planifier vos travaux
- Séparer l'entretien pur des rénovations améliorant le confort
- Tous les propriétaires sont impactés y compris ceux qui ne pratiquent pas de loyer spéculatifs
- La méthode de calcul employée par l'administration n'est pas claire et pas adaptée à la réalité du marché
- Les propriétaires ne sont pas encouragés à entreprendre des travaux de rénovation

CHUIS OBLIGÉ DE FAIRE
DES HEURES SUP'RIEN
QUE POUR PAYER LA
HAUSSE DE MON LOYER.

C'EST BÊTE! DU COUP
VOUS PASEEZ MOINS DE
TEMPS DANS UN APPART'
QUI VOUS COÛTE SI CHER...



NON grâce à la LPPPL!