

Renens, le 3 février 2025

Révision partielle de la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL)

La Municipalité de Renens rejette la proposition du Gouvernement vaudois

Le Gouvernement vaudois a mis en consultation publique une proposition de modifications de la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif afin d'inciter les propriétaires d'immeubles à rénover leurs biens. La modification de la LPPPL, telle que présentée suscite des inquiétudes quant à son potentiel impact sur l'accès au logement pour une partie de la population renanaise.

L'impact sur l'accessibilité au logement

Les plafonds de loyers fixés dans la LPPPL jouent déjà un rôle dissuasif pour de nombreux locataires qui peinent à trouver un logement à un loyer accessible. Imposer que ces plafonds deviennent des montants planchers, après rénovation, pourrait exacerber cette problématique. Cela risquerait d'engendrer une gentrification accrue de la ville, poussant ainsi une partie de la population à migrer vers d'autres districts ou cantons, où les loyers restent abordables, morcelant ainsi le tissu social et séparant nos habitants de leurs sociétés locales, de leurs places en garderie et de leur environnement social.

La vétusté des immeubles et les hausses de loyers

Une autre question clé soulevée est l'introduction d'une notion de vétusté. Bien que cette mesure puisse offrir une certaine souplesse pour limiter les hausses de loyers, elle n'est pas suffisante pour empêcher toutes les hausses qui sont actuellement cadrées rigoureusement par la Direction du Logement.

La réévaluation du taux hypothécaire pour le calcul du revenu locatif

La révision du taux hypothécaire de référence propose de considérer un taux lissé sur 20 ans au lieu de se baser sur le taux hypothécaire de référence existant au moment de la décision. Cette proposition vise en fait à avoir un taux qui soit notablement plus haut et ce en défaveur des locataires, parfois doublement. Premièrement car il ne correspond pas à un taux de référence qui est déjà une valeur moyenne officiellement calculée par la Confédération, et secondement car la majorité des baux n'a, au fil du temps, jamais vu de taux descendre, permettant ainsi aux propriétaires d'encaisser plus d'argent que si les locataires avaient demandé une baisse de loyer.

Enjeux environnementaux et économiques

La révision en cours de la LVLEne impose une mise à niveau énergétique des bâtiments mal isolés. Les bénéfices financiers réalisés par les propriétaires grâce à cette économie d'énergie doivent être réinvestis dans la rénovation et non directement dans l'augmentation des loyers. À ce titre, nous proposons une solution plus équitable, incluant des subventions pour la rénovation (cf. communiqué de presse du Canton du 28 janvier 2025 « Action en faveur de la rénovation énergétique des bâtiments ») qui ne devraient être obtenus qu'en totale transparence des états locatifs et des marges bénéficiaires sur les 10 dernières années ainsi qu'un fonds financé par les gains des propriétaires, afin de concilier rentabilité pour eux et accessibilité pour les locataires.

La Municipalité appelle à une réflexion approfondie sur les conséquences sociales de ces propositions. Il est crucial de trouver un équilibre qui permette à la fois la modernisation du parc immobilier et la préservation de la mixité sociale. La modification de la LPPPL, telle qu'elle est présentée aujourd'hui, va de facto creuser davantage les inégalités et précariser encore plus une partie de la population.

Renseignements : Jean-François Clément, Syndic, 079 645 79 77
 Didier Divorne, Municipal Bâtiments-Domains-Logement, 078 708 70 87