

**RAPPORT DE MINORITÉ LA COMMISSION
chargée d'examiner l'objet suivant :**

**Postulat Alexandre Berthoud et consorts - Adapter la LPPPL en lien avec le réchauffement climatique
action pour le Climat n°2**

1. PRÉAMBULE

La minorité de la commission était composée des Mesdames Jessica Jaccoud, Mathilde Marendaz ainsi que de Messieurs Julien Eggenberger et Alberto Mocchi.

2. POSITION DE LA MINORITÉ

Pour rappel, le postulat objet du présent rapport demande à ce que soit envisagée une modification de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) prévoyant que pour chaque franc investi pour l'exercice du droit de préemption, un autre franc soit investi dans le patrimoine locatif communal en vue de le rénover ou de l'assainir.

Les minoritaires partagent pleinement les objectifs prétendument défendus par le postulant sur la nécessité d'assainir le parc immobilier tant cantonal, communal que privé.

Ils s'opposent cependant au postulat précité pour les motifs suivants :

Articulation entre deux politiques publiques

Les minoritaires sont d'avis qu'il n'est pas opportun, voire contreproductif, de faire dépendre deux politiques publiques différentes – assainissement des bâtiments et création de logements d'utilité publique – l'une de l'autre.

La LPPPL vise à contenir, tant que faire se peut, l'existence d'un parc locatif abordable répondant aux besoins prépondérants de la population et à promouvoir la production de logements d'utilité publique (LUP). L'efficacité énergétique n'est pas une visée de la LPPPL, elle est contenue dans d'autres textes, à l'instar de la loi sur l'énergie (LVLEne). Si l'objectif principal du postulant est vraiment d'accélérer et augmenter le volume financier investi dans la rénovation énergétique des bâtiments aux mains des communes, il faut agir sur une politique publique qui ne se trouve pas dans la LPPPL. Il est difficilement possible d'articuler un mécanisme de contrainte entre deux politiques publiques dans des lois différentes.

Cet avis est par ailleurs partagé par le Conseil d'État qui privilégie la loi sur l'énergie pour pousser les rénovations énergétiques, plutôt que le mariage forcé de deux politiques publiques.

De plus, les minoritaires s'interrogent sur la légalité du processus. En effet, le droit cantonal aurait pour conséquence de contraindre la commune à lier l'usage du droit de préemption à une autre dépense obligatoire, passant par un préavis, sans forcément pouvoir indiquer quand et comment cette somme sera dépensée. Nombre de député-e-s font régulièrement savoir leur attachement à l'autonomie communale. Or, cette dernière peut aussi s'exprimer dans le fait d'actionner la LPPPL sans nécessairement être contraint d'investir conjointement un même montant dans une autre politique publique.

Frein au droit de préemption

Dans la pratique, les minoritaires estiment que ce mécanisme est un outil proposé par les majoritaires pour freiner l'exercice du droit de préemption par les communes.

Lausanne est vraisemblablement la commune qui préempte le plus. Or, il s'avère que dans le cadre de son plan climat, Lausanne a prévu d'investir 300 millions pour la rénovation et l'assainissement de son bâti scolaire d'ici 2030. Le postulat n'aurait alors pas d'effet sur la commune la plus prompte à activer le droit de préemption. Ce sont plutôt les quelques communes de taille plus modeste utilisant la LPPPL qui seraient touchées et n'auraient pas forcément les moyens financiers de rénover ou pas le bâti pour ce faire. Au vu de la difficulté à produire du logement abordable, faire admettre d'investir un même montant en assainissement que celui octroyé pour l'achat d'un bien par la LPPPL serait contreproductif et très difficilement compréhensible par la population.

Un minoritaire illustre ce raisonnement avec l'exemple de Penthaz. Cette petite commune, qui ne possède pas d'autres bâtiments dans lesquels investir dans la transition énergétique, n'aurait simplement pas pu faire usage du droit de préemption dans les conditions du postulat. Les habitant-e-s de cette commune se seraient alors vu-e-s priver d'une offre immobilière répondant à leurs besoins et de places de garderie très appréciées.

Dans tous les cas, les minoritaires estiment que la nécessité de « miser à double », telle que prévue par le postulat, sera un frein financier important pour la majorité des communes. Il y a fort à parier que les communes qui souhaitent préempter ne le fassent plus ou nettement moins si elles doivent systématiquement investir le double.

Compromis fragile

La LPPPL, notamment le droit de préemption qu'elle contient, a été tellement difficile à accoucher. Les conditions dans lesquelles il peut être activé ont fait l'objet d'un compromis validé par le peuple à la suite d'un référendum des milieux immobiliers.

Les minoritaires sont donc d'avis que toute détérioration des droits en faveur de la création de logements d'utilité publique ou du maintien du parc locatif répondant aux besoins prépondérants de la population serait contraire à la volonté populaire.

3. CONCLUSION

Au vu de ce qui précède, les minoritaires sont conscients de la nécessité urgente de rénover le parc locatif. Une réflexion sur les leviers d'action de l'État à disposition des communes est nécessaire. Celle-ci doit néanmoins être menée pour elle-même, en agissant par exemple au travers de la LVLEne, sans la lier à autre politique publique. Sous couvert de favoriser les rénovations énergétiques, le postulat est un outil qui vise encore à restreindre les conditions d'utilisation du droit de préemption par les communes et à freiner la construction de logements d'utilité publique.

Berolle, le 2 janvier 2023

*La rapporteuse :
(Signé) Jessica Jaccoud*