



Questionnaire relatif au projet mis en consultation

Modification de la loi sur le logement (LOG)¹

Auteur de l'avis :

- Canton
- Parti politique représenté à l'Assemblée fédérale
- Association faîtière des communes, des villes et des régions de montagne qui œuvre au niveau national
- Association faîtière de l'économie qui œuvre au niveau national
- Autre organisation intéressée
- Organisation pas officiellement invitée à s'exprimer / particulier

Expéditeur :

Canton de Vaud

¹ Loi fédérale du 21 mars 2003 encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (RS 842)



Informations générales sur le questionnaire

A. Remise du questionnaire

Nous vous prions de nous envoyer le questionnaire dûment rempli sous la forme d'un **document Word et PDF** avant le **20 décembre 2024** à l'adresse électronique suivante : recht@bwo.admin.ch. Vous faciliterez ainsi l'évaluation du sondage et en simplifierez l'accessibilité, notamment aux personnes souffrant d'un handicap. Le questionnaire sera publié au format PDF.

B. Utilisation des échelles dans le questionnaire

Dans ce questionnaire, une échelle de 1 à 10 est utilisée, 1 étant la plus mauvaise note et 10 la meilleure. Lorsque vous utiliserez cette échelle, veuillez à ne sélectionner **qu'un seul chiffre par réponse**. Pour faciliter la comparaison des résultats, l'échelle est en outre divisée en trois sous-domaines, comme suit :

- **Zone rouge** = chiffres 1 à 5 = pas convaincu par la mesure
- **Zone bleue** = chiffres 6 à 7 = relativement convaincu par la mesure
- **Zone verte** = chiffres 8 à 10 = convaincu par la mesure

C. Aperçu de la consultation

En collaboration avec les deux organisations faitières de construction de logements d'utilité publique, l'Office fédéral du logement a développé un modèle simplifié de loyer fixé sur la base des coûts. Ce modèle s'appliquera à l'avenir aux logements des maîtres d'ouvrage d'utilité publique qui logentent d'une aide fédérale indirecte (art. 34 ss. LOG). Afin que les dispositions d'encouragement de la Confédération s'appliquent au mieux, le Conseil fédéral envisage deux mesures au niveau de la loi :

- **Première mesure : loyer fixé sur la base des coûts**
Création d'une base juridique claire pour la fixation, sur la base des coûts, des loyers des logements faisant l'objet de mesures d'encouragement indirect relevant de la section 4 de la LOG (nouvel art.38a).
- **Deuxième mesure : contrôle des loyers par l'État**
Création d'une base juridique claire pour le contrôle par l'État des loyers des logements faisant l'objet de mesures d'encouragement indirect relevant de la section 4 de la LOG (art. 54, al. 1, modifié).

Projet dans son ensemble

À quel point êtes-vous convaincus par le **projet dans son ensemble**, c'est-à-dire par les deux mesures considérées globalement ?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
pas convaincu					relativement convaincu		convaincu		

Autres remarques (générales) sur l'ensemble du projet :

Le projet introduit un modèle de calcul basé sur les coûts et confie le contrôle des loyers de logements construits par des MOUP avec des aides fédérales indirectes à l'OFL. Ce contrôle au niveau fédéral pose un problème aux cantons. Par exemple, dans le canton de Vaud, les logements à loyers modérés (aides à fonds perdus canton-communes) ont leurs loyers fixés et contrôlés par l'autorité cantonale. Une disposition spéciale dans le texte fédéral devrait prévoir une priorité au droit cantonal lorsque des aides cantonales sont accordées. A défaut, les politiques cantonales du logement pourraient être remises en cause.

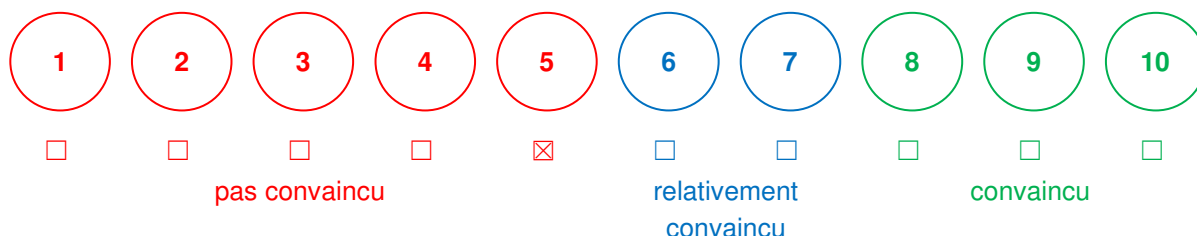
Dans ce même contexte, lorsque des communes accordent des droits de superficie, une des conditions de cette servitude est généralement le respect des dispositions cantonales. Là également, nous nous heurtons à un conflit de hiérarchie entre les dispositions cantonales et fédérales.

A ce sujet, le chapitre 4.2 du rapport explicatif précise que « *l'aide au logement étant une compétence parallèle entre la Confédération et les cantons, ces derniers restent libres de développer leur propre législation en matière d'aide en fonction des besoins locaux* ». Le canton de Vaud fait effectivement partie des cantons ayant légiféré dans ce domaine. Les garanties fournies par le biais de ce chapitre nous semblent toutefois insuffisantes et trop fragiles. Il est essentiel que la base légale fédérale précise que lorsque des aides cantonales sont engagées, la législation cantonale prime.

Le terme de « valeur d'assurance du bâtiment », utilisé à plusieurs reprises dans le rapport explicatif, nous semble lacunaire. Nous supposons qu'il s'agit de la « valeur d'assurance incendie ». Dans ce cas, ce terme devrait être qualifié et précisé comme tel afin d'éviter toute confusion quant au référentiel utilisé.

Première mesure : loyer fixé sur la base des coûts (art. 38a LOG)

À quel point êtes-vous convaincus par la première mesure, à savoir la création d'une base juridique claire pour la fixation, sur la base des coûts, des loyers des logements bénéficiant d'une aide fédérale indirecte ?



Remarques spécifiques à la première mesure :

Pour les raisons évoquées ci-dessus sur l'ensemble du projet, le Canton de Vaud ne peut soutenir cette disposition, sans que des garanties soient fournies sur la primauté du droit cantonal lorsque des aides cantonales qualifiant les logements de LUP sont engagées. Le modèle de calcul de loyers LLM appliqué par le Canton de Vaud donne des loyers parfois en dessous des loyers calculés selon le modèle fédéral. De plus, les dispositions vaudoises prévoient la création d'un fonds de régulation qui permet de stabiliser les loyers dans le temps. Il serait donc fortement péjorant pour le dispositif vaudois d'aide au logement de devoir se soumettre aux règles de calcul fixés selon le nouveau modèle fédéral.

Concernant le nouveau modèle de loyer basé sur les coûts tel que présenté dans le rapport explicatif et qu'il est prévu de régler ultérieurement au niveau de l'ordonnance fédérale (OLOG), le Canton de Vaud apporte les remarques suivantes :

1. Frais de financement : Nous constatons avec satisfaction que le modèle de loyers basés sur les coûts tel que présenté dans le rapport explicatif permet une rémunération raisonnable des parts sociales en majorant le taux d'intérêt de référence de 1.5%. Cela facilite aux MOUP l'obtention des fonds propres en parts sociales. Est-ce que l'apport en fonds propres complémentaires permettant l'amortissement de la dette est également admis à la rémunération à l'identique du capital propre initial ? Une réponse affirmative permettrait de lever le doute sur la question.
2. Forfait pour les frais d'exploitation : Si, selon le rapport explicatif, l'amortissement est compris dans la fourchette de 2.75 % à 3.5%, valable pour les « frais généraux », il serait utile de préciser dans le texte légal (ordonnance) que ledit amortissement doit être compris dans cette fourchette.
3. Forfait pour les frais d'exploitation : La prise en compte d'un forfait des frais facilite la vie des autorités publiques qui doivent contrôler ces frais lors de contestations de loyers.

La notion de « coûts immobiliers » exprimée à l'alinéa 2 et dans l'ordonnance sous forme de valeur globale par type de logement (1 – 5 pièces et plus) reste vague. Un facteur d'ajustement devrait pouvoir être établi pour mieux correspondre au logement individuel allant du 1 au 5 pièces.

Propositions de formulation pour le nouvel art. 38a LOG :

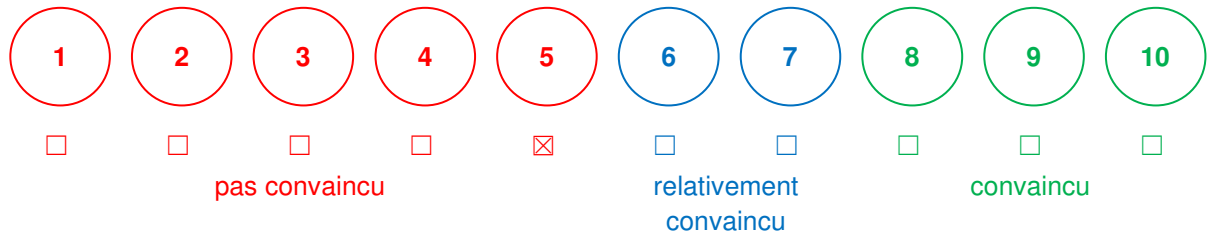
al. 2 let a. les coûts immobiliers et les taux forfaitaires à prendre en compte (frais généraux et amortissements inclus) ;

Nouvel al. 3

Lorsque des aides cantonales ou communales sont accordées impliquant un contrôle des loyers, les dispositions du droit cantonal priment.

Deuxième mesure : contrôle des loyers (art. 54, al. 1, LOG)

À quel point êtes-vous convaincus par la deuxième mesure, à savoir la création d'une base juridique claire pour le contrôle par l'État des loyers des logements bénéficiant d'une aide fédérale indirecte ?



Remarques spécifiques à la deuxième mesure :

Le dispositif prévoit qu'un contrôle soit opéré par l'OFL tant qu'une aide indirecte (Fonds de Roulement, cautionnement, CCL) est engagée. Vu que les bénéficiaires de ces aides indirectes sont nécessairement des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, ne faudrait-il pas considérer le statut de MOUP comme critère permanent d'assujettissement à la LOG ? Cela évite qu'un immeuble soit soumis aux seules règles du droit du bail entre deux aides indirectes susceptibles d'intervenir à différents intervalles.

Le tableau synoptique ne reprend pas les al. 2,3 et 4 du droit en vigueur. Nous partons du principe qu'ils ne subissent aucune modification et qu'il ne s'agit pas d'une suppression.

Propositions de modification de la formulation de l'art. 54, al. 1, LOG :

Néant.