

CONSEIL D'ETAT

Château cantonal
1014 Lausanne

Monsieur le Conseiller fédéral
Guy Parmelin
Chef du Département fédéral de
l'économie, de la formation et de la
recherche
Palais fédéral ouest 3
3003 Berne

Réf. : 24_COU_6052

Lausanne, le 18 décembre 2024

Modification de la loi sur le logement

Monsieur le Conseiller fédéral,

Le Conseil d'Etat vous remercie d'avoir sollicité son avis dans le cadre de la consultation sur la modification de la loi sur le logement (LOG).

Dans l'ensemble, il salue la volonté du Conseil fédéral d'élaborer un modèle de loyer basé sur les coûts, offrant ainsi une simplification du calcul et un cadre juridique clair. Toutefois, il regrette que les législations cantonales existantes en la matière ne soient pas prises en considération. Par ailleurs, les aspects plus techniques du modèle présenté dans le rapport explicatif font l'objet d'analyse plus approfondie dans le questionnaire ad hoc annexé au présent courriel.

En effet, depuis les années 1970, le Canton de Vaud a développé sa propre législation en matière d'aide au logement. Celle-ci est cadrée par deux lois, à savoir la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif du 10 mai 2016 (LPPPL) qui a permis de qualifier légalement les logements d'utilité publique (LUP), et la loi sur le logement du 9 septembre 1975 (LL) qui règle les facilités financières octroyées à ces différents types de LUP. La LL permet notamment d'accorder des aides à fonds perdu en vue d'abaisser les loyers de logements à loyers modérés (LLM), aide généralement accordée paritairement avec la Commune. Les loyers individuels de chaque logement sont fixés par l'administration cantonale. En 2018, le Tribunal fédéral (1C_471/2018) avait admis que les loyers des LLM puissent répondre à d'autres paramètres que ceux du droit du bail (art. 253 ss CO). La LL permet également d'accorder des prêts cantonaux ou des cautions pour faciliter le financement de divers types de logements d'utilité publique. Dans ces cas, l'administration cantonale établit un plafonnement du revenu locatif global de l'ouvrage.

Lorsqu'un logement est qualifié de LUP selon les dispositions vaudoises de la LPPPL / LL et se trouve en même temps être propriété d'un maître d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) ayant bénéficié d'une mesure d'encouragement relevant de la LOG, la question se pose de savoir quelle législation l'emporte sur l'autre. Or, lorsqu'il s'agit de LUP cantonaux, il est essentiel que la législation cantonale puisse s'appliquer pour la fixation des loyers ou plafonds de revenu locatif, ainsi qu'aux contrôles afférents, quand bien

même le maître de l'ouvrage serait au bénéfice d'une mesure d'encouragement fédérale relevant de la LOG. Ainsi, il est impératif que les dispositions fédérales incluent un article stipulant que, lorsqu'un ouvrage bénéficie d'une aide cantonale, cette dernière doit rester applicable aussi longtemps que la législation cantonale en la matière est en vigueur. En l'absence d'une telle disposition, l'ensemble des dispositifs cantonaux d'aide au logement risquerait d'être gravement fragilisé. Ce principe vaut également pour tous les autres cantons ayant légiféré dans le domaine.

Cette insécurité juridique se manifeste en particulier lors de contestations de loyer. Il est ainsi primordial d'obtenir de la clarté en ce qui concerne l'instance vers laquelle un locataire doit se tourner pour contester son loyer, lorsque des aides fédérales et cantonales sont engagées.

Le Conseil d'Etat relève également que les communes vaudoises jouent un rôle prépondérant dans la politique cantonale du logement. Certaines disposent de délégations de compétences leur permettant d'exercer elles-mêmes les contrôles de conditions d'octroi. Lorsque les LUP sont établis sur des terrains pour lesquels une Commune a octroyé un droit de superficie, l'acte constitutif peut contenir des dispositions permettant de prolonger les contrôles au-delà de la période assurée légalement par les autorités cantonales. La vive inquiétude, dont le Conseil d'Etat vous fait part au sujet de la hiérarchie des normes et de ses implications pour la politique cantonale du logement, concerne ainsi potentiellement également les communes vaudoises ayant mis en place une politique active du logement.

Au vu de ce qui précède, le Conseil d'Etat ne peut soutenir le présent projet de modification qu'à la condition que la Confédération donne une garantie formelle, assurant que les cantons ayant légiféré dans ce domaine puissent continuer à appliquer leurs propres dispositions légales.

En vous remerciant pour l'attention que vous porterez à la présente, nous prions de croire, Monsieur le Conseiller fédéral, à l'expression de nos sentiments distingués.

AU NOM DU CONSEIL D'ETAT

LA PRESIDENTE

LE CHANCELIER.



Christelle Luisier Brodard



Michel Staffoni

Annexe

- Questionnaire relatif au projet mis en consultation

Copies

- OAE
- DGTL