



A Mesdames et Messieurs les membres
du Conseil communal
1002 LAUSANNE

Lausanne, le 20 janvier 2015
C.35/32 - LSP - SMun/ajm

Question N° 32 de M. Pierre-Antoine Hildbrand « Logements subventionnés à Lausanne et rendement »

Suite à l'arrêt rendu le 25 septembre 2014 par le Tribunal fédéral rendant applicable l'article 269 du Code des obligations relatif au rendement excessif aux loyers subventionnés, plusieurs collectivités et investisseurs s'inquiètent, aux niveaux fédéraux, cantonaux et communaux.

Suivaient les trois questions traitées ci-dessous.

Réponse de la Municipalité

Préambule

Le Tribunal fédéral (TF) a été appelé à statuer sur le cas d'un locataire de logement subventionné, qui a contesté sa hausse de loyer, au motif que celui-ci procurerait au bailleur un rendement abusif au sens de l'article 269 du code des obligations (CO), faisant ainsi valoir une violation de la primauté du droit fédéral. Le recourant soutient que l'application du droit cantonal¹ permettrait au propriétaire de percevoir un rendement abusif, au sens de l'article 269 CO, vu que l'article 21 du règlement cantonal applique des critères plus larges pour déterminer le rendement maximal admis. Le recourant soutient que le règlement cantonal permettrait de fixer l'état locatif d'un immeuble subventionné à un niveau qui serait considéré comme abusif eu sens de l'article 269 CO.

Dans son arrêt du 25 septembre 2014, le TF a uniquement admis le principe général selon lequel la protection contre les loyers abusifs, inscrite à l'article 269 CO, vaut également pour « les loyers contrôlés par l'Etat », indiquant cependant clairement que la manière d'apprécier le caractère excessif d'un rendement ne pouvait pas faire « l'impasse sur les efforts consentis dans la durée par les pouvoirs publics et – dans le cas d'espèce – par la propriétaire ». Après avoir posé ce principe, les juges ont donné des orientations et renvoyé le cas à l'autorité cantonale vaudoise. Ainsi, la cause n'est pas tranchée juridiquement, comme l'a relevé le Conseil fédéral en réponse à une question du conseiller national Hugues Hiltbold². Il n'est donc pour l'instant pas possible de déduire de cet arrêt que l'appréciation du caractère excessif du rendement doit résulter d'une simple transposition des règles du CO, à savoir un rendement autorisé des fonds propres limité à 0.5%, en sus du taux hypothécaire de référence, ce qui ramène ce rendement à actuellement 2.5%.

¹ Loi sur le logement du 9 septembre 1975 et son règlement d'application du 17 janvier 2007.

² 14.5499 – Heure des questions. Question. Modification des articles 269 et 269a du code des obligations visant à supprimer la prise en compte du taux hypothécaire de référence dans le cadre du calcul du rendement admissible. Dépôt : 25.11.2014.

Municipalité de Lausanne

Secrétariat municipal
place de la Palud 2
case postale 6904
CH - 1002 Lausanne
tél. ++41 21 315 22 15
fax ++41 21 315 20 03
municipalite@lausanne.ch

Après un examen approfondi des articles de lois en vigueur et de la jurisprudence, le TF a en effet considéré qu'un examen de la conformité du loyer réalisé uniquement à l'aune de l'article 269 CO, à un moment déterminé du bail, ferait l'impasse sur les efforts consentis, dans la durée, par les pouvoirs publics, et parfois le propriétaire, dans le cadre des mesures d'encouragement. Le TF conclut donc qu'il n'est pas habilité à statuer dans le domaine du contrôle de loyers au bénéfice d'une aide des pouvoirs publics. Il ne délie par pour autant le Canton des obligations matérielles découlant du droit fédéral, en particulier de l'interdiction d'exercer un loyer abusif, prévue à l'art. 269 CO³.

- 1) *Quel est le total des logements subventionnés à Lausanne, au total, en proportion des autres logements construits à Lausanne, et en proportion du total des logements subventionnés dans le canton de Vaud ?*

Le nombre total de logements dits subventionnés à Lausanne comprend les logements qui bénéficient des aides actives du Canton et de la Commune, voire de la Confédération, ainsi que ceux ayant bénéficié, par le passé, des aides des pouvoirs publics et dont le statut reste contrôlé par voie conventionnelle, une fois les différentes aides publiques épuisées. A fin 2014, ce nombre s'élève à 7'624 logements. Rapporté au parc lausannois qui totalise 75'233, la proportion des logements subventionnés s'élève à 10.13%.

Le nombre total de logements subventionnés dans le canton s'élève à 8'660 unités. Selon la définition cantonale, ce nombre comprend uniquement les logements au bénéfice d'une aide active ou sous régime du contrôle cantonal pendant les cinq années qui suivent le versement de la dernière tranche des aides. La part de ces logements à Lausanne s'élève à 4'356 unités, ce qui représente 50.3% du parc subventionné cantonal.

- 2) *Du point de vue des locataires lausannois, quelles pourraient être les conséquences financières de l'arrêt ?*

Comme indiqué en préambule, la cause n'a pas été tranchée. L'arrêt fédéral du 25 septembre 2014 admet partiellement le recours concernant le calcul de hausse de loyer et renvoie la cause à la Cour cantonale qui devra « elle-même – ou par le biais d'un renvoi à l'autorité de première instance – établir les faits utiles à la solution du litige. Il lui appartiendra ensuite de vérifier si, compte tenu des efforts consentis par la propriétaire et les pouvoirs publics et des autres circonstances pertinentes, le loyer prévu pendant la période de contrôle viole le droit fédéral ».

Le TF confère ainsi aux instances cantonales une compétence d'appréciation compte tenu de leur compétence administrative en matière de contrôle des loyers, en application de la loi cantonale sur le logement. En pratique, suite à la publication de cet arrêt, le Service des communes et du logement (SCL) a été chargé par la Cour cantonale d'instruire le dossier et de rendre une décision.

Il n'est donc pas possible à ce stade d'indiquer les éventuelles conséquences financières du présent arrêt. A ce jour, le Département des institutions et de la sécurité n'a pas modifié sa pratique et n'a donné aucune consigne aux communes concernant un éventuel changement dans le mode de calcul du loyer.

³ A teneur de cette disposition les loyers sont abusifs lorsqu'ils permettent au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée ou lorsqu'ils résultent d'un prix d'achat exagéré.

- 3) *Du point de vue des collectivités et des investisseurs, quelles pourraient être les conséquences financières à court et moyen terme, notamment avec les objectifs fixés à l'échelon communal, par exemple aux Plaines-du-Loup ?*

Comme indiqué à la question précédente, il n'est en l'état pas possible de répondre à cette question. Il convient d'attendre que le Tribunal cantonal se détermine.

La Municipalité estime avoir ainsi répondu aux questions de M. Pierre-Antoine Hildbrand.

Ainsi adopté en séance de Municipalité, à Lausanne le 15 janvier 2015

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Sylvain Jaquenoud