



Réponse de la Municipalité à l'interpellation de Messieurs Benoît Gaillard et Samuel de Vargas déposée le 10 novembre 2022

« Hausses de loyers en perspectives ? »

Lausanne, le 23 mars 2023

Rappel de l'interpellation

Le risque d'une hausse des charges pour les locataires a été largement discuté. Les tarifs de l'électricité font également peser des frais plus importants sur le budget des ménages. Pour compléter le tableau, il se dessine à l'horizon un risque d'augmentation des loyers eux-mêmes. L'entreprise spécialisée Wuest & Partner rappelle que les frais accessoires peuvent augmenter du fait de l'inflation (par exemple, le coût des services de nettoyage et d'entretien), et qu'une répercussion partielle de l'évolution de l'indice des prix à la consommation sur les loyers est autorisée. Enfin elle fait état d'un nouveau déséquilibre entre besoin de logements et activités de construction : il faudrait que l'activité de construction soit supérieure de 15 % à ce que les indicateurs actuels laissent attendre.

Au total, l'entreprise estime que les loyers bruts pourraient augmenter en moyenne de 5%. L'ensemble de ces chiffres sont donnés pour la Suisse entière. Dans le canton de Vaud, on peut constater que l'activité de construction, mesurée au nombre de permis de construire demandés (toutes destinations confondues), se situe plutôt au-dessous de la moyenne des dix dernières années.

Enfin, selon les données provisoires de Statistique Vaud, le taux de vacances dans le parc de logements à Lausanne a, après avoir augmenté en 2020 et 2021, à nouveau décru (district de Lausanne, 2019 : 0.4 %, 2020 : 0.6 %, 2021 : 0.8 %, 2022 (prov.): 0.56 %).

Introduction ou Préambule

La hausse des loyers résidentiels prévue en 2023 sur l'Arc lémanique est de + 2.2% selon Wüest Partner (source : Immo-Monitoring 2023/1). Les constats sont les suivants :

- **les loyers nets tendent à augmenter** – indexation à l'inflation (40%) et augmentation du taux hypothécaire de référence sur le résidentiel existant à moyen terme (au plus bas actuellement).
- de plus, le **marché locatif est toujours sous tension** – vacants bas, permis de construire en baisse, demande soutenue mais pouvoir d'achat plutôt en baisse.
- **les charges tendent à augmenter** – hausse des coûts de l'énergie, de la main d'œuvre et des coûts de construction (+ 8.1% en 2022 selon OFS) et d'entretien des immeubles.

Réponse aux questions posées

La Municipalité répond comme suit aux questions posées :

Question 1 : La Municipalité partage-t-elle le risque d'une hausse généralisée des loyers à Lausanne en raison de l'inflation et de l'augmentation des taux hypothécaires ?

Oui, car le taux hypothécaire de référence utilisé pour la fixation des loyers qui se situe depuis mars 2020 à 1.25% pourrait progressivement augmenter. Selon l'étude de Crédit Suisse (source : sous le signe de la hausse des taux et la pénurie, mars 2023), le relèvement du taux hypothécaire de référence de 1,25% à 1,5%, est attendu en septembre 2023. Si celui-ci augmente, cela peut avoir une conséquence directe sur le portemonnaie des locataires, les propriétaires sont en droit de relever les loyers de 3% - sous réserve que les baisses précédentes aient été répercutées sur les locataires. Les faibles taux de vacance sur le marché immobilier helvétique devraient, par ailleurs, inciter les propriétaires fonciers à procéder à des relèvements.

Le taux actuel de vacance à Lausanne est de :

Taux de vacance								
Année	Taux	1 pce	2 pces	3 pces	4 pces	5 pces	6 et + p	Maisons
2020	0,46%	0,98%	0,31%	0,40%	0,44%	0,44%	0,46%	0,14%
2021	0,70%	1,59%	0,64%	0,63%	0,37%	0,38%	0,31%	0,14%
2022	0,48%	0,90%	0,50%	0,45%	0,26%	0,34%	0,23%	0,14%

Hormis les ajustements dus à l'augmentation du taux hypothécaire de référence, les propriétaires peuvent également transférer aux locataires 40% du coût de l'inflation, ce qui ferait encore gonfler davantage les hausses de loyer.

Dans le cas de baux dits indexés, auxquels les bailleurs institutionnels ont largement recours depuis une quinzaine d'année, c'est 100% de l'inflation qui peut être répercutée annuellement sur le loyer.

Ces augmentations viennent s'ajouter au renchérissement général et notamment à la hausse des coûts de l'énergie. L'envolée des tarifs de l'électricité, et des énergies fossiles comme le gaz et du mazout vont en effet entraîner une hausse des charges des locataires. Trop de bâtiments sont encore chauffés aux énergies fossiles, ainsi les assainissements énergétiques nécessaires à de nombreux bâtiments vont également impacter les loyers.

Tout cela va peser sur les budgets des ménages et bon nombre d'entre eux n'auront sans doute d'autre choix que de faire des concessions quant à la taille du logement ou la qualité de la localisation.

Le Conseil fédéral est chargé de présenter prochainement dans un rapport les facteurs ayant influencé l'évolution des loyers en Suisse depuis 2002. Son analyse portera sur tous les niveaux (données agrégées pour la Suisse, les villes, les agglomérations et les communes), mais aussi plus spécifiquement sur les villes de Bâle, Berne, Genève, Lausanne, Lucerne, Saint-Gall, Winterthur et Zurich.

Il examinera particulièrement l'impact des facteurs suivants :

- l'instauration de la libre circulation des personnes en 2002 et l'augmentation de la population qui en a découlé ;
- l'entrée en vigueur de la modification de la loi sur l'aménagement du territoire le 1^{er} janvier 2014 et la raréfaction des terrains constructibles qu'elle a entraînée ;
- l'évolution de l'offre et de la demande, en particulier le faible taux de logements vacants.

Question 2 : Comment la Municipalité peut-elle aider les locataires à défendre leurs droits face à des hausses de loyers (l'interpellation « A quand la prochaine information des locataires ? » ne prend-elle pas dans ce contexte une nouvelle actualité ?) ?

La Municipalité entend reconduire l'opération menée en 2014, visant à informer la population sur le droit du bail, par un tout-ménage ou via le Journal communal. Par ailleurs, dans le cas de hausses de loyers injustifiées, l'Office communal du logement, oriente les locataires auprès de l'ASLOCA

Question 3 : Quelle est l'analyse municipale du rapport entre évolution de la demande et évolution de l'offre à Lausanne pour 2023 et à moyen terme, dans le marché du logement ?

La Ville de Lausanne est consciente qu'elle se trouve sur un marché tendu et toujours à pénurie. La hausse des taux d'intérêt a entraîné un net recul de la demande de logements en propriété. Le récent envol des prix fait de plus en sorte que la part des ménages pouvant se permettre d'accéder à la propriété a encore diminué. Ainsi la pression est encore plus forte sur le marché locatif. Pour rappel, Lausanne est constituée de 90.3% de locataires.

La Suisse est un pays d'immigration et s'engage pour la libre circulation des personnes. Cette ouverture apporte la prospérité à notre pays, mais a aussi considérablement accentué la pression sur la ressource sol au fil du temps. Le récent changement de paradigme en matière d'aménagement du territoire doit freiner le mitage et donc la croissance extensive, sans compromettre la disponibilité d'espace habitable. La seule issue à ce « trilemme politique » est la densification. C'est pourquoi elle développe sur ses terrains des projets de construction de logement en particulier le quartier des Plaines-du-Loup où elle compte déjà loger 11'000 nouveaux habitants et emplois supplémentaires, à la première étape quelques 200 logements ont déjà été livrés, 700 seront livrés en 2023 et 200 supplémentaires en 2024, la deuxième étape suivra. Le quartier des Prés-de-Vidy prévoit 1'200 logements qui viendront compléter l'offre à plus long terme, ainsi que le PA4 des Plaines-du-Loup et le quartier de Malley-Gazomètre. Elle poursuit également une politique de maintien de logements à loyers abordables en Ville par le biais de la préemption. De plus, elle continue à surveiller et maintenir un parc important de logements à loyers modérés.

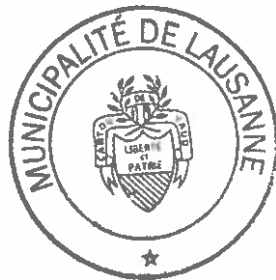


La Municipalité estime avoir ainsi répondu aux questions de Messieurs Benoît Gaillard et Samuel de Vargas.

Ainsi adopté en séance de Municipalité, à Lausanne, le 23 mars 2023.

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Grégoire Junod



Le secrétaire
Simon Affolter