

case postale 6904 – 1001 Lausanne

Union des Villes Suisses
Monsieur Martin Flügel
Directeur
Monbijoustrasse 8
Case postale
3001 Berne

dossier traité par NL-RJA
notre réf. IdAff 490409 – A.1/2024/56 - rp
votre réf.

Lausanne, le 20 juin 2024

Consultation : modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF)

Monsieur le Directeur,

La Municipalité de Lausanne a bien reçu votre courriel du 24 avril 2024 concernant la modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF). La Municipalité de Lausanne a le plaisir de vous faire parvenir sa prise de position. Des commentaires détaillés figurent en annexe.

En préambule, nous tenons à préciser que l'agglomération lausannoise fait partie des régions les plus touchées par la pénurie de logements et donc par la forte hausse des loyers. Le taux de vacance y est en effet l'un des plus bas de Suisse depuis plus d'une vingtaine d'années. Dès lors, le contexte décrit dans le rapport explicatif constitue la réalité des locataires lausannois depuis fort longtemps.

De manière générale, les modifications proposées vont dans le bon sens mais ne sont pas suffisantes. Le taux hypothécaire de référence n'a cessé de baisser entre 2008 et 2023, alors que les études et statistiques démontraient la hausse inexorable des loyers dans les cinq plus grandes villes de Suisse. Quinze ans sans intervention alors qu'une remontée du taux de référence laissait clairement présager une conjoncture économiquement insupportable pour de nombreux locataires. La Municipalité de Lausanne déplore donc que la réaction du Conseil fédéral soit si tardive. Qui plus est avec un projet n'allant pas encore assez loin.

Le rapport explicatif donne l'impression en outre que la réalité vécue par les locataires dans les régions à forte pénurie n'est pas pleinement comprise.

En espérant avoir répondu à votre attente, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Grégoire Junod



Le secrétaire
Simon Affolter



Annexe : commentaire détaillé des articles

Art. 12, al. 1^{bis}

Le recours aux forfaits par les bailleurs pour la « hausse générale des coûts » est une pratique quasi systématique à Lausanne et dans le Canton de Vaud depuis des dizaines d'années. L'effet préventif de cette modification n'y aura donc que peu d'effet. Il est néanmoins exact que les parties, ainsi que les autorités de conciliation, les admettent ou les négocient souvent par gain de temps et de paix. Or, le forfait étant calculé par année depuis la précédente fixation du loyer, la variation peut souvent être plus importante que celle découlant de la compensation du renchérissement lorsque le loyer n'a pas été adapté depuis de nombreuses années. L'inadmissibilité juridique des forfaits ayant en outre été clairement posée par le Tribunal fédéral, il nous apparaît nécessaire de l'introduire dans l'OBLF. Nous soutenons donc cette mesure.

Art. 16

Même si l'exemple chiffré du rapport explicatif démontre un effet modeste de la modification du pourcentage pris en compte dans le calcul d'évolution de l'ISPC au regard du contexte économique auquel sont soumis les locataires lausannois, cette mesure, justifiée de surcroît mathématiquement, va dans le bon sens.

Art. 19, al. 1, let. a, ch. 6

Nous soutenons cette modification qui va dans le sens d'une meilleure information des locataires quant à leurs droits. Toutefois, compte tenu des contraintes qu'impose l'invocation des critères absolus dans le cadre d'une contestation de hausse de loyer, qui sous-entend en outre l'ouverture d'une action judiciaire, il ne nous semble pas qu'il s'agisse véritablement d'une mesure visant à atténuer les hausses de loyer.

Art. 19, al. 3

Bien que cette mesure, à l'instar de la précédente, n'introduise pas de nouveaux droits pour les locataires ou de nouvelles contraintes pour les bailleurs, l'indication des critères déterminants pour la fixation de l'ancien loyer nous semble être une modification pertinente. Le Tribunal fédéral a d'ailleurs fait référence aux variations du taux hypothécaire et de l'indice suisse des prix à la consommation comme facteurs pouvant expliquer une importante augmentation du loyer initial, le soustrayant alors à une présomption d'abus. Cette indication devrait ainsi permettre aux locataires d'être mieux orientés dans l'évaluation de la situation.