**Réponse au postulat de M. Hadrien Buclin
« Pour un contrôle plus systématique des loyers par la Ville »**

Rapport-préavis N° 2015/04

Lausanne, le 15 janvier 2015

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du rapport-préavis

Le présent rapport-préavis répond au postulat de M. Hadrien Buclin « Pour un contrôle plus systématique des loyers par la Ville ».

2. Rappel du postulat

Par sa motion déposée le 9 octobre 2012, transformée en postulat et renvoyée pour étude et rapport-préavis le 27 novembre 2012, le postulant invite la Municipalité à instaurer un contrôle plus systématique des loyers, vu la grave situation de pénurie de logements ayant conduit à des hausses de loyers spectaculaires, voire spéculatives.

Constatant que nombre de locataires concernés par une hausse de loyer n'avaient pas osé s'y opposer par crainte de perdre leur logement, le postulant demande aux autorités communales

1. d'instaurer un contrôle général des loyers durant dix ans dans le cadre de toute négociation avec un propriétaire privé débouchant sur un préavis portant notamment sur :
 - la rénovation ou la transformation d'un bien immobilier ;
 - l'attribution d'un droit de superficie et ;
 - la levée d'une servitude de restriction de bâtir ;
2. d'assurer un suivi efficace des engagements pris par les propriétaires ou leurs représentants.

3. Etat des lieux

3.1 La loi concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation (LDTR) et le contrôle des loyers

La LDTR est un dispositif légal de droit public qui répond à un but d'intérêt général consistant à sauvegarder le parc immobilier locatif existant et à prévenir la diminution du nombre de logements à loyers abordables correspondant aux besoins de la population.

Les mesures prises par les autorités visent à éviter non seulement la disparition d'appartements, suite à la démolition ou à un changement d'affectation, mais aussi le renchérissement des loyers résultant de

travaux de transformation ou de rénovation trop importants. Ainsi, les autorités sont amenées à définir les travaux admissibles, permettant de conserver des immeubles en bon état, et cas échéant à subordonner l'octroi de l'autorisation à un contrôle des états locatifs afin d'assurer le respect du but d'intérêt public recherché.

La durée du contrôle administratif des loyers résulte, pour chaque dossier, d'une pesée d'intérêts, qui prend notamment en compte la nature et l'ampleur des travaux ainsi que leur coût et leur impact sur les loyers, au regard des ressources de la population ainsi que de la situation de pénurie existant sur le territoire communal¹.

En pratique, depuis le début de la législature, au vu de la gravité et de la persistance de la pénurie, la Municipalité a presque systématiquement demandé au Service cantonal des communes et du logement (SCL), qui est l'autorité de décision en matière de LDTR, d'appliquer un contrôle des loyers d'une durée de dix ans. L'Etat a généralement accepté d'introduire cette durée dans le cadre de la construction de logements neufs après démolition ou d'importantes transformations.

3.2 L'attribution de droits de superficie et le contrôle des loyers

A ce jour, un peu plus de 50% des droits de superficie (DDP) octroyés par la Ville sont dévolus à la construction de logements, qu'ils soient subventionnés, contrôlés ou libres.

3.2.1 Droits de superficie et logements construits avec les subventions des pouvoirs publics - Contrôle des loyers

Tous les immeubles subventionnés, réalisés en application des diverses législations de droit public sur le logement et construits sur des terrains communaux cédés en droit de superficie, disposent de loyers contrôlés par les pouvoirs publics qui s'étendent sur toute la durée du droit de superficie.

En pratique, les loyers sont fixés par les autorités cantonales aussi longtemps que les immeubles bénéficient des subventions à la pierre directes du Canton et de la Ville. Une fois la subvention cantonale épuisée, les loyers restent soumis au contrôle de la Ville jusqu'à l'échéance du droit de superficie (et le retour des parcelles et des immeubles en mains de la Ville), en vertu de conventions établies d'après la législation sur le logement et, cas échéant, garanties par les actes de droit de superficie.

3.2.2 Droits de superficie et logements du marché libre contrôlés - Contrôle des loyers

Les immeubles construits sur des terrains communaux et dévolus au marché libre contrôlé sont soumis à un régime de protection des loyers de droit privé; la constitution du droit de superficie permet d'assortir le contrat d'obligations conventionnelles.

Depuis le début de la législature, les obligations conventionnelles, garanties par leur inscription dans le contrat de droit de superficie, fixent le contrôle des loyers au m², qui ne doivent pas dépasser la couverture des coûts², pour toute la durée du DDP et précisent que toute modification des loyers, justifiée selon les critères du droit du bail, doit être préalablement autorisée par la Ville.

Depuis 2012, cette règle est appliquée à tous les projets développés sur des parcelles communales. Elle garantit un contrôle des loyers qui s'étend sur toute la durée du droit de superficie, allant au-delà des 10 ans exigés par le postulant.

¹ Art. 15 du Règlement du 6 mai 1988 d'application de la LDTR (RLDTR) qui stipule que le contrôle des loyers est limité à la première mise en location et qu'il peut porter sur dix ans si le droit du bail ne peut empêcher les hausses.

² Par couverture des coûts, on entend le coût de construction et une rémunération admissible des fonds propres.

3.3 *Les servitudes de restriction de bâtir et le contrôle des loyers*

La Commune détient des servitudes de restriction de bâtir inscrites au Registre foncier. La levée de servitudes permet de mettre en valeur des parcelles grevées et, par conséquent, d'augmenter leur potentiel de rendement.

Depuis le début de cette législature, les conditions de levée des servitudes de restriction de bâtir comprennent d'une part, la fixation d'une indemnité correspondant au 50% de la valeur de la servitude, et d'autre part, l'introduction, sur la part de logements rendus possible par la levée de la servitude, d'un contrôle des loyers qui fixe le montant du loyer annuel initial au m² et instaure une durée de contrôle de dix ans durant laquelle toute hausse doit être préalablement validée par la Ville³. Il s'agit d'un contrôle de droit privé, garanti par convention, identique à celui qui est effectué pour les logements à loyer contrôlé.

4. Réponse de la Municipalité au postulat

La Municipalité partage les préoccupations exprimées par le postulant et adhère aux solutions préconisées. Elle relève que l'entier des demandes formulées dans le postulat sont en réalité satisfaites depuis le début de cette législature à travers les instruments conventionnels mis en place et la politique suivie en matière de LDTR. La Municipalité a pris toutes les mesures à sa disposition pour garantir un contrôle des loyers qui s'étend parfois au-delà de dix ans et touche une grande partie des immeubles lausannois qui subissent d'importantes rénovations ou transformations ainsi que tous les immeubles subventionnés ou à loyers contrôlés construits sur des parcelles communales :

- Ainsi, dans le cadre des préavis communaux LDTR adressés au Canton, la Direction en charge du logement attache une attention particulière au volume des travaux autorisés et aux méthodes subséquentes du report du coût sur les loyers, veillant à ce que ceux-ci n'excèdent pas les ressources d'une partie prépondérante de la population. A titre d'exemple, en 2013, le prix moyen des logements remis à neuf, après rénovations soumises à la LDTR, a été en inférieur à CHF 232.- le m²/an. L'Etat de Vaud a généralement suivi la Ville de Lausanne dans le cadre de la construction de logements neufs après démolition ou d'importantes transformations;
- Les droits de superficie grevant les parcelles communales destinées à la construction de logements subventionnés garantissent un contrôle des loyers qui s'étend sur toute la durée du droit de superficie (70 à 90 ans). L'application de ces mesures est assurée par les conventions établies selon la législation sur le logement et, cas échéant, par des clauses conventionnelles inscrites dans le droit de superficie⁴;
- Les droits de superficie portant sur les parcelles communales destinées à la construction, sur le marché libre, de logements dits à loyers contrôlés sont également soumis à un contrôle des loyers (contrôle de droit privé de respect du droit du bail) qui s'étend sur toute la durée du droit de superficie (70 à 90 ans). L'application de ces mesures est garantie par des clauses conventionnelles inscrites dans le droit de superficie. Enfin, les levées de servitudes de restriction de bâtir sont accompagnées de conditions conventionnelles complémentaires, portant sur le contrôle du loyer initial et la surveillance du loyer durant dix ans.

³ Voir, p. ex. le préavis N° 2012/19 « Route de Chavannes 13 et 15, demande de levée partielle de la servitude de restriction de bâtir n° 343'672 ».

⁴ Dans le cadre du rapport-préavis N° 2014/50 « Métamorphose », précisant les critères et modalités d'attribution des parcelles communales de l'écoquartier des Plaines-du-Loup et les mesures visant à soutenir le logement d'utilité publique et les coopératives d'habitants, 30% du total des logements seront subventionnés et 40% du marché libre à loyer régulé. Les deux catégories obéiront aux conditions mentionnées ci-dessus.

5. Conclusion

Eu égard à ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre la résolution suivante :

Le Conseil communal de Lausanne,
vu le rapport-préavis N° 2015/04 de la Municipalité, du 15 janvier 2015,
ouï le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire;
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

d'accepter la réponse de la Municipalité au postulat de M. Hadrien Buclin « Pour un contrôle plus systématique des loyers par la Ville ».

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Sylvain Jaquenoud