

## Conseil communal de Lausanne

---

**Initiative :** Interpellation urgente  
**Titre :** Hausse du taux hypothécaire : quelles conséquences ?  
**Initiant :** Samuel DE VARGAS

---

**Le 1<sup>er</sup> juin dernier, l'Office fédéral du logement (OFL) a relevé le taux d'intérêt de référence, passant de 1,25% à 1,5%. Cette annonce a pour conséquence de permettre aux bailleurs d'augmenter les loyers à certaines conditions. La Ville de Lausanne loue un certain nombre de logements. De plus, elle est représentée dans plusieurs fondations et sociétés propriétaires de biens immobiliers. Dans un contexte où le pouvoir d'achat de la population est mis sous pression, une attention particulière doit être portée sur ce sujet. D'une part, il serait souhaitable que la Ville renonce à d'éventuelles hausses de loyer. D'autre part, il est important d'effectuer un travail d'information auprès des locataires.**

Entre 2005 et 2021, les loyers moyens ont augmenté de plus de 22%<sup>1</sup>. Pourtant, durant cette même période, le niveau des loyers aurait dû diminuer de plus de 10%. En effet, selon le droit du bail, les coûts pertinents pour la fixation des loyers sont l'évolution du taux hypothécaire, l'inflation et les coûts d'entretien. En 16 ans, ce sont 78 milliards de francs que les locataires ont versés en trop aux propriétaires immobiliers.

Avec l'annonce de l'augmentation du taux hypothécaire de référence, des hausses de loyer sont à craindre. Et pour les locataires dont le loyer ne pourrait pas être augmenté pour cette raison, d'autres facteurs tels que l'augmentation de l'indice des prix à la consommation pourraient aussi engendrer une réévaluation des loyers à la hausse. Alors que le pouvoir d'achat des ménages est déjà fortement impacté, de telles augmentations viendraient aggraver la situation et pourraient avoir pour conséquence une augmentation de la précarité. Effectivement, si le loyer représente en moyenne 21% du revenu disponible des ménages, cette part peut s'élever à plus de 45% pour les retraité·e·s vivant seul·e·s avec un revenu modeste.

Bien que la Ville de Lausanne ne soit pas en mesure d'influencer directement le prix des loyers sur le marché libre, elle peut se montrer exemplaire sur son parc locatif. De plus, la Ville fait partie de sociétés actives sur le marché immobilier telles que la SILL et la FLCL. Tout d'abord, il est essentiel que la Ville procède à d'éventuelles hausses de loyers dans le respect du cadre légal. Il s'agit aussi de proposer des mesures d'accompagnement, prenant en compte la situation économique déjà fragile des ménages.

Par ailleurs, un travail d'information proactif auprès des locataires s'impose dans les plus brefs délais dans cette situation difficile. Car les locataires ont des outils pour limiter l'impact de la hausse du taux d'intérêt de référence. Par exemple, si les précédentes baisses du taux n'ont pas été répercutées sur les loyers, une éventuelle augmentation du loyer pourrait être contestée. Cependant, de telles contestations doivent être entreprises rapidement. La Ville doit de toute urgence sensibiliser les locataires et les informer sur leurs droits, comme elle l'a déjà fait par le passé.

---

<sup>1</sup> Évolution et rendements sur le marché de la location 2006 – 2021, BASS. Idem pour les autres chiffres mentionnés

Je remercie d'avance la Municipalité pour ses réponses aux questions suivantes :

1. Quelle est l'appréciation de la Municipalité de cette situation ?
2. Quel est le nombre de logements locatifs que la Ville de Lausanne compte dans son patrimoine financier ?
3. La Municipalité compte-t-elle répercuter la hausse du taux d'intérêt de référence en augmentant les loyers des logements propriétés de la Ville ? En cas de réponse positive, des mesures d'accompagnement sont-elles prévues pour amoindrir le choc ? Le cas échéant, quelles sont telles ?
4. Dans quelle(s) mesure(s) la Municipalité peut-elle agir auprès des sociétés propriétaires de biens immobiliers dans lesquelles la Ville est représentée ?
5. Quels instruments peuvent être mis en place afin de garantir que les logements soumis à un contrôle des loyers (LPPPL, loyers subventionnés, DDP avec clauses sur les loyers, etc.) ne subissent pas des hausses de prix excédant le cadre légal ?
6. L'interpellation « À quand la prochaine information des locataires ? » a été déposée par M. Gaillard en mars 2022, laquelle n'a toujours pas obtenu de réponse. Une nouvelle édition était demandée pour 2022 ; pourra-t-elle être disponible cette année encore ?
7. Quelles autres mesures d'information peuvent être mises en place rapidement ?
8. Une réforme de l'aide individuelle au logement a été annoncée, quelle est l'avancée des travaux en la matière ?
9. D'une manière plus générale et compte tenu des difficultés rencontrées sur le marché locatif, comment la Municipalité compte-t-elle développer sa politique du logement ?

Lausanne, le 16 juin 2023

Samuel DE VARGAS



A. Tirozzi  


Olivia Fanny

O. Fanny  


Sebastien Martini  


