

## Le regard des locataires

L'Asloca-Vaud est une association privée et indépendante qui vit essentiellement de la cotisation de ses membres.

Elle a pour but d'assurer l'information, la promotion et la défense des intérêts des locataires vaudois, Elle a également pour but de les représenter face aux pouvoirs publics et aux bailleurs.

L'Asloca-Vaud compte 20'000 membres.

Nous sommes ici réunis pour tenter de sortir de l'impasse dans laquelle nous sommes : un canton attractif mais qui n'arrive pas à proposer à ses habitants suffisamment de logements répondant à leurs besoins.

3 constats sont à tirer de la situation actuelle :

- Le marché du logement est asséché. Depuis 1979 la pénurie en logement est la règle, si l'on excepte quelques années (de 1993 à 1999, années difficiles économiquement, ceci pouvant expliquer cela). Il faut de plus remarquer que cet état de pénurie récurrent est d'autant plus préoccupant que nous sommes actuellement dans une période de haute conjoncture. Il apparaît ainsi à cet égard que, le marché du logement n'est pas un marché comme les autres, régi par les règles de l'offre et de la demande, notamment parce que le logement n'est pas un bien comme un autre. L'immobilier est un marché particulier qui obéit fort imparfaitement aux règles de l'échange et doit donc être traité comme tel.
- La construction de nouveaux logements est non seulement insuffisante mais surtout ne répond pas, il faut le dire, aux besoins prépondérants tant quantitatifs que qualitatifs de la population vaudoise.
- La politique cantonale du logement pourtant remaniée en 2005 ne répond pas aux attentes que l'on avait placées en elle et se révèle impuissante à favoriser un marché équilibré, la situation s'étant même péjorée depuis son entrée en vigueur.

En un mot comme en cent en cette période d'extrême pénurie la situation sur le marché locatif est mauvaise et les locataires, maillon le plus faible dans toute cette chaîne faut-il le rappeler, trinquent et sont sous pression.

Les locataires sont sous pression non seulement parce qu'il est très difficile de se loger mais aussi parce qu'il devient de plus en plus difficile de se loger à prix abordable.

Nous observons une constante détérioration de la situation. Celle-ci s'observe sous les 3 volets suivants :

Le premier c'est que les loyers augmentent. Indépendamment de l'augmentation des frais de chauffage et eau chaude, due à la hausse des prix du pétrole, de l'inflation qui fait son retour, les loyers prennent l'ascenseur. Il suffit de regarder les moyennes annuelles de l'indice des prix à la consommation et de celui des loyers pour s'en rendre compte. Le deuxième évolue à la hausse bien plus vite que le premier. Une augmentation de loyer entraînant par comparaison d'autres hausses de loyers, le phénomène économique bien connu de la spirale à la hausse des loyers déploie tous ses effets.

Concrètement, ces augmentations de loyers s'observent principalement lors des changements de locataire. Rares sont les bailleurs qui ne profitent pas du déménagement de leur locataire pour ne pas augmenter les loyers. De façon parfois justifiée mais souvent de façon abusive au sens de la loi. Les locataires qui font valoir leur droit en contestant le loyer initial le savent puisque ils parviennent très souvent par ce biais à obtenir une diminution substantielle du loyer demandé.

D'autres pratiques ont cours. Nous constatons en effet que depuis peu certains bailleurs résilient les baux pour motifs économiques, estimant ainsi que le loyer perçu ne leur procure pas un rendement suffisant. Le locataire résilié peine à s'opposer à un tel congé et doit donc chercher à se reloger, il y parviendra après bien des recherches mais en payant assurément un loyer plus cher qu'avant et le locataire qui le remplacera est quant à lui aussi assuré d'avoir à payer un loyer beaucoup plus élevé que son prédécesseur. Pour la plupart ces fixations de loyer ne répondent pas à la définition d'un loyer non abusif au sens du CO. Ces hausses de loyers ont un impact considérable sur le budget des locataires et partant de leurs situations financières. Faut-il attendre que la part du logement dans le budget devienne insupportable pour la plupart, avec les conséquences sociales que cela peut avoir pour réagir et stopper ce cycle infernal.

Le deuxième volet de cette détérioration c'est que bien des bailleurs, trop de bailleurs renoncent ou diffèrent l'entretien de leurs immeubles. En effet, actuellement tous les logements trouvent preneur et ce, quelque soit pratiquement l'état dudit appartement et de son prix.

Nous constatons au sein de nos services de consultations une augmentation considérable de locataires qui viennent nous voir pour déplorer le manque d'entretien de leur appartement et/ou de leur immeuble et se plaindre de défauts de la chose louée.

Sans entamer une procédure devant la justice, les locataires ont actuellement bien peu de chance de voir les défauts réparés ou même leur appartement repeint.

A terme, si cette fâcheuse tendance perdure, on peut avoir quelques craintes sur l'état général du parc locatif vaudois. Un parc locatif peu entretenu n'est pas un parc locatif sain, ce qui va à l'encontre du but recherché ici.

Enfin troisième volet de cette détérioration c'est la lente mais constante dégradation des relations entre les locataires et leurs bailleurs. Sans tomber dans l'angélisme qui consisterait à dire que tous les bailleurs sont mauvais et les locataires gentils force nous est de constater que la confiance n'est plus de mise mais la méfiance si. Les locataires se sentent piégés et impuissants. Combien de fois n'avons-nous pas entendu « de toutes façons, ils font ce qu'ils veulent on a aucune chance ». Le nombre de consultations enregistré dans nos services a augmenté ces dernières années. Nous constatons que beaucoup de locataires viennent s'informer de leurs droits, mais que trop renoncent à les faire valoir par peur de voir leur situation personnelle empirer, par peur de représailles.

C'est encore une situation explosive à terme et contreproductive pour l'image que notre canton veut donner.

En fonction de ce qui précède nous pouvons dès lors affirmer que les mesures prises jusqu'à maintenant par les pouvoirs publics n'ont pas suffi à rétablir ni à favoriser un marché du logement équilibré.

L'analyse de la situation nous permet aussi prendre acte que l'économie privée immobilière ne peut répondre à elle seule aux besoins en logements des vaudois malgré le fait, qu'investir dans l'immobilier soit à nouveau reconnu comme une opération rentable.

Elle nous permet aussi de dire que pour sortir de cette impasse dans laquelle nous nous trouvons l'Etat et les communes devront, en sus des investissements et de l'activité de l'économie privée immobilière, s'engager plus fortement dans le marché immobilier. Les conditions cadres ne suffisent pas. Sans parler de nationalisation du sol ni d'interdiction de la propriété privée et de contrôle des loyers je vais brièvement vous présenter ce que nous entendons par une politique volontariste des pouvoirs publics en la matière.



## **I Les communes face à leurs responsabilités**

La loi confie aux communes la tâche de suivre l'évolution du marché du logement sur leur territoire et de veiller à ce que celui-ci soit équilibré, mais actuellement seuls les centres urbains le font. La politique du logement doit relever de l'Etat et des communes et pas d'une partie d'entre elles. S'il ne se justifie pas que des logements subventionnés ou à loyers modérés soient réalisés dans chaque commune, il faut néanmoins que chaque commune participe à l'effort global.

L'Etat est garant à ce que toutes les communes remplissent leurs tâches en la matière

- En créant un fonds de péréquation entre communes permettant à une commune de contribuer en versant sa part dans le fonds si elle ne peut réaliser par elle même ou en s'associant avec d'autres communes à un projet en la matière.
- En veillant à une régionalisation active de la politique du logement : collaborations intercommunales, planifications régionales, etc.



## **II Politique foncière proactive**

- Prévoir les mécanismes nécessaires obligeant les autorités publiques (Etat et communes) à planifier le développement urbain en réservant par exemple une part des terrains à construire à du logement social et à loyers modérés dans chaque quartier
- Accorder aux collectivités publiques (Etat et communes) un droit de préemption et d'expropriation (lors d'acquisition de terrains à des fins de construction de logement social)
- Modifier l'impôt foncier dans le but de favoriser la densification de l'espace urbain (impôt cantonal, au lieu d'un impôt communal lié à la valeur fiscale, proportionnel à la taille de la parcelle et différencié si hors ou dans un centre urbain et de l'état d'équipement de la parcelle).



### **III Aménagement du territoire**

- Accélérer par des moyens incitatifs et contraignants la mise en vigueur des mesures du plan directeur cantonal (revoir les délais accordés pour la mise en conformité)
- Application de l'art 5 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire : introduction d'un régime de compensation au sens de la LAT consistant à prélever une contribution sur la plus value provenant de l'augmentation de la valeur d'un bien fonds consécutive à son affectation en zone à bâtir.
- Promouvoir une utilisation rationnelle du sol en luttant contre la thésaurisation des terrains à bâtir : obligation de construire dans un délai raisonnable
- Accélérer la procédure judiciaire visant à traiter les oppositions en dotant par exemple la justice de moyens supplémentaires



#### **IV Aide à la pierre**

- Dynamiser la société vaudoise pour la création de logements à loyer modéré (SVLLM) et élargir ses missions (art 16 de la loi sur le logement) en la dotant de moyens suffisants, car la SVLLM a actuellement une activité trop marginale
- L'Etat et les communes s'engagent à réaliser des logements subventionnés et à loyers modérés en mettant à disposition des terrains (droit de superficie), en subventionnant, ou en construisant des logements

#### **V Aide à la personne**

- S'inspirer de la politique lausannoise actuelle et mettre sur pied en collaboration avec les communes une politique d'aide à la personne permettant aux bénéficiaires de pouvoir se loger dans des appartements dit à loyers libres