

Conseil communal de Lausanne

Initiative : postulat LPOS
Titre : Un fonds de soutien pour les contestations de loyer
Initiant-e(-s) : franziska meinherz

Résumé : En Suisse, les loyers abusifs sont courants, mais peu de locataires contestent leur loyer. Cela peut être dû à un manque d'informations ou à la difficulté d'assumer les frais de justice. Ce postulat invite donc la Municipalité à proposer une campagne d'information régulière sur les droits des locataires et à créer un fonds de soutien destiné aux ménages avec un revenu faible ou précaire.

En Suisse, la loi sur le bail n'est pas respectée. Les loyers abusifs, qui sont donc les loyers qui dépassent le taux de rendement légalement admis, sont courants. Ainsi, selon une étude récente du BASS, les locataires suisses ont payé 10,5 milliards de francs en trop en 2021, soit 13'000 francs par personne ou 27'000 francs par ménage. Autre indice du fait que les propriétaires facturent souvent des loyers abusifs : en cas de contestation de loyer, il est extrêmement rare que le loyer ne soit pas revu à la baisse, et il peut facilement baisser d'un tiers voire même de la moitié.

Néanmoins, peu de personnes décident de contester leur loyer initial ou des augmentations de loyer qui arrivent en cours de bail. Dans le Canton de Vaud, seulement 1.4 % des loyers initiaux sont contestés. Pourquoi si peu de personnes décident de franchir ce pas, étant donné les chances de succès extrêmement élevées et le poids de la charge financière d'un loyer trop élevé ?

D'un côté, y est la non-connaissance du droit de contester le loyer, des chances de succès en cas de contestation, et la peur de représailles de la part du propriétaire – qui sont pourtant illégales, et contre lesquelles les locataires sont protégé-e-s par la loi. De l'autre côté, il y a la difficulté d'entamer une démarche juridique pour une personne qui n'en a pas l'habitude – et d'en assumer les frais.

Pour agir sur la peur qui peut empêcher les locataires de contester leur loyer, il est important de leur fournir toutes les informations nécessaires et de les pointer vers des acteurs sociaux compétents pour les assister en cas d'une procédure juridique, notamment l'ASLOCA. L'enjeu de la mise à disposition de ces informations a déjà été traité à différentes reprises au Conseil communal. Ainsi, en réponse à la demande de l'ancien conseiller communal Hadrien Buclin (POS12/030), la ville a rédigé en 2014 une brochure d'information aux locataires, et elle a été invitée à rééditer ce document régulièrement par une interpellation du conseiller communal Benoît Gaillard (INT22/030) et de mettre en ligne ces informations et de mener une campagne d'information ciblée par un postulat du conseiller communal Samuel de Vargas (POS23/006).

Mais il faut aussi tenir compte du fait que même si les locataires ont toutes les informations à disposition, les frais de justice liés à une contestation de loyer initial ou d'une augmentation de loyer peuvent constituer un frein. Il existe des assurances de protection juridique qui couvrent des litiges du droit de bail, mais pas toutes les personnes ont une telle assurance, qui a aussi son coût. En outre, ces assurances peuvent prévoir une participation propre des personnes assurées qui peut dépasser ce qu'une personne ou un ménage au revenu modeste peut assumer. Aussi l'ASLOCA, qui offre une assistance financière à ses membres dans le cas de litiges,

Conseil communal de Lausanne

prévoit une participation propre qui peut s'élever jusqu'à 1600.- en cas de procédure au tribunal des baux. Pour des ménages avec des revenus précaires, même en sachant que dans l'avenir, des économies pourront être faites sur le loyer, et qu'il y aura un remboursement du loyer payé en trop jusqu'à présent, il peut être impossible d'avancer de telles sommes.

Ainsi, le présent postulat propose de combiner une campagne d'information sur les droits des locataires, qui vise particulièrement les ménages aux revenus faibles et précaires et passe donc par les canaux les plus aptes pour atteindre ces populations, à un soutien financier concret pour les ménages aux revenus faibles et précaires qui contestent leur loyer initial ou une augmentation de loyer en cours de bail.

Faciliter et favoriser ainsi les contestations de loyer permettra à terme de baisser le niveau général des loyers à Lausanne et donc de contribuer à calmer la situation sur le marché locatif extrêmement tendue, réduisant ainsi la pression sur les logements aux loyers modérés et abordables, et augmentant par ailleurs le revenu disponible de la population ce qui sera bénéfique pour l'économie locale.

En l'absence de contrôles des rendements faits sur les loyers, donner aux locataires les moyens de contester leurs loyers est en effet la seule possibilité pour empêcher que toujours plus de personnes soient dans l'impossibilité de trouver un logement adéquat.

Conclusions :

Le présent postulat invite la Municipalité à étudier l'opportunité

1) d'informer régulièrement la population de ses droits en tant que locataires, en utilisant aussi des canaux d'information particulièrement aptes à toucher des personnes aux revenus faibles et modestes, et en dirigeant les habitant-e-s aux acteurs sociaux compétents pour les assister.

2) de mettre en place un fonds de soutien pour les contestations de loyer initial et d'augmentations de loyer en cours de bail. Ce fonds s'adresserait aux personnes qui peinent à parvenir à leurs besoins, définies, par exemple, comme bénéficiant d'un subside à l'assurance-maladie. Le fonds pourrait couvrir soit la participation propre si ces personnes sont membres de l'ASLOCA ou disposent d'une assurance de protection juridique qui couvre des litiges du droit de bail, soit une part ou même l'intégralité des frais de justice si les personnes ne sont ni membres de l'ASLOCA, ni bénéficiaires d'une telle assurance.

Lausanne, le 30 octobre 2023

Signataire(s) :

franziska meinherz



Manon Zecca

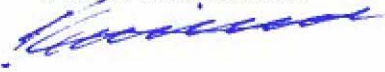


Léonie Kovaliv



Conseil communal de Lausanne

Pierre Conscience



Johan Pain

Agathe Raboud

Johann Dupuis