

Postulat

146

« Pour des loyers réalistes sur la commune de Chavannes-près-Renens »

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

Notre commune est en profonde mutation, plusieurs démarches sont en cours pour accompagner les changements qui ont déjà eu lieu et ceux qui sont à venir. En effet, autant du côté de la cohésion sociale que de l'urbanisme des réflexions ou des projets sont en cours afin redonner à Chavannes-près-Renens un « esprit de village » et une dynamique dans les quartiers.

Tout va pour le mieux et une nouvelle série d'appartements sera bientôt sur le marché dans le quartier des Cèdres. De nouveaux habitants vont donc bientôt nous rejoindre, ou pas.

En effet, sur les 192 logements mis sur le marché par, 131¹ sont encore à prendre à ce jour selon les informations recueillies sur le site des Cèdres.

Les loyers demandés sont, à mon avis, bien au-dessus de ce que valent ces appartements. Au vu du nombre d'appartements restés vacant, je peux imaginer que je ne suis pas le seul à me dire que ces loyers sont trop chers.

Depuis le début de l'été, la gérance propose des rabais de loyer qui consistent à offrir des mois de loyer (un mois pour les 3 ½ et deux mois pour les 4 ½). Cette technique, déjà utilisée dans les baux à loyer commerciaux est vivement critiquée par les associations qui protègent les locataires et les consommateurs. En effet, cela ne représente pas une baisse durable du loyer, mais un appât pour faire venir des locataires sans pour autant devoir réellement baisser les loyers et soulager les budgets des ménages.

Chères et chers collègues, je ne sais pas qui d'entre vous serait prêt à payer entre 2'300 et 2'500 CHF de loyer net plus environs 250 CHF de frais accessoires et charges (acompte) pour un 4 ½ auxquels s'ajoutent encore 180 CHF pour une place de parc. Moi pas.

Je me suis basé sur le quartier des Cèdres pour mener ma réflexion, parce que beaucoup de biens sont à louer et cela permet d'avoir une vision d'ensemble assez rapidement, mais d'autres appartements sont vides depuis plusieurs mois sur notre commune. Les promoteurs immobiliers ont tout intérêt à garder les loyers élevés et à éventuellement proposer un rabais d'entrée plutôt que de baisser les loyers. En ce qui concerne les loyers commerciaux, on retrouve un exemple désespérant à Préfaully.

Vous pouvez trouver des dizaines d'articles dans la presse et sur les sites spécialisés qui expriment un malaise face à cette situation, mais force est de constater que l'autorégulation qui devrait balancer l'offre et la demande ne fonctionne plus.

De manière plus objective, il est possible de mener une réflexion en prenant comme exemple le quartier des Cèdres.

¹ Ce décompte a été effectué le 2 août 2019 et comprends les appartements libres et ceux réservés, mais pas encore loués définitivement

Selon l'**OFS**², la part du revenu brut dédiée au logement (logement et énergie) équivaut à **15%** du revenu mensuel brut, en 2016. **Vaudfamille**³ indique pour sa part que le logement « *ne devrait pas dépasser plus de 20% du revenu* ».

En prenant les chiffres de Vaudfamille, les 131 biens encore disponibles aux Cèdres peuvent être divisés en 3 groupes :

- 13 appartements (~10%) pour les ménages gagnant de 7'000.- à 10'000.- par mois. Ce sont uniquement des appartements de 1.5 ou 2.5 pièces et de 46m².
- 68 appartements (~50%) nécessitent de gagner entre 10'000.- et 12'000.- par mois. Ce sont les 3.5 pièces d'environ 70-75m² qui ne se louent pas, et pour lesquels il existe une promotion d'un mois offert.
- 50 appartements (~40%) nécessitent un revenu de plus de 12'000.- par mois. Là, ce sont les 4.5 pièces de près de 100m² pour lesquels 2 mois de loyer sont actuellement offerts.

Je n'ai pas trouvé d'informations sur les salaires à l'échelle de la commune, mais dans le canton, le salaire mensuel médian standardisé du secteur privé est de 5990.- brut. En 2016, en Suisse⁴, le revenu brut moyen des ménages était de 10'033.-

Par conséquent, les appartements des Cèdres peuvent être considérés comme inabordables pour de nombreuses personnes seules, et de nombreux ménages. Plus de la moitié des salarié-es vaudois-es ne peuvent se permettre pareil loyers, à moins d'être en couple ou en colocation. Mais les appartements les moins chers sont aussi les plus petits.

On peut donc constater que non seulement l'autorégulation ne fonctionne pas, mais qu'en plus, la situation actuelle participe à la hausse des loyers, en particulier dans le cas des Cèdres, où un seul propriétaire décide des tarifs de tout un quartier (créant ainsi un précédent pour les futurs immeubles, lorsqu'il s'agira de comparer avec les prix du marché locatif local).

Par ce postulat, je demande donc à la Municipalité d'étudier l'introduction d'une taxe incitative sur les appartements vides qui pourrait s'articuler, par exemple, par pour cent progressif par rapport au loyer du bien laissé vacant trop longtemps.

Eric Delessert



2 <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/situation-economique-sociale-population/revenus-consommation-et-fortune/budget-des-menages.html>

3 <https://www.vaudfamille.ch/N534802/aide-a-l-etablissement-d-un-budget-consommation.html>

4 <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/situation-economique-sociale-population/revenus-consommation-et-fortune/budget-des-menages.assetdetail.6506523.html>