

Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 43 (1970)

Heft: 2

Artikel: Logements subventionnés Hausse de 15% des loyers

Autor: A.Ti.

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-126821>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 19.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Logements subventionnés Hausse de 15% des loyers

18

Des centaines de locataires d'appartements subventionnés ont reçu notification d'une hausse de loyers de 15% à dater du 1^{er} avril. L'Association vaudoise des locataires a pris contact avec les autorités responsables, car les dispositions légales et réglementaires sur les logements subventionnés par les pouvoirs publics vaudois prévoient que les propriétaires doivent recevoir l'autorisation de l'Etat pour toute augmentation de loyer.

L'association proteste contre une telle pratique qui détourne les logements subventionnés de leur but initial au moment où ces derniers font défaut. Il sied de remarquer que les propriétaires fondent leur décision sur un avis de droit du professeur Zwahlen dont la commune de Lausanne conteste les conclusions. En outre, une procédure est en cours devant le Tribunal cantonal.

L'Association vaudoise des locataires a pris contact avec les autorités responsables afin que les locataires soient renseignés sur l'attitude des autorités. L'Office communal du logement a adressé une lettre-circulaire aux locataires. Certains cependant ne l'ont pas reçue. Cela tient au fait que leur immeuble a été construit sur d'autres bases légales. Mais l'Office cantonal du logement aura prochainement

une entrevue avec les milieux immobiliers après avoir demandé l'avis de l'administration fédérale. L'autorité cantonale renseignera l'opinion publique au moment voulu; d'ici là l'Association vaudoise des locataires conseille aux locataires de ces immeubles de ne pas signer d'avenant à leur bail et de ne pas donner suite à la lettre de leur gérance.

L'Office communal du logement: «Votre immeuble reste soumis au contrôle de la commune»

Voici le texte de la lettre de l'Office du logement.

Madame, Mademoiselle ou Monsieur,

Comme vous le savez, l'immeuble dans lequel vous habitez a été construit avec l'aide financière des pouvoirs publics, plus spécialement de la commune de Lausanne.

Il s'agit par conséquent d'un immeuble subventionné.

Dans une lettre-circulaire, datée du 15 décembre 1969, votre propriétaire ou gérant relève que – selon un avis de droit de M. le professeur Henri Zwahlen – l'immeuble en question ne serait plus soumis au contrôle des autorités de subventionnement, notamment au contrôle des loyers.

Nous estimons au contraire que l'avis de droit du professeur Zwahlen n'est absolument pas déterminant et que dans tous les cas, il n'a aucune force de chose jugée.

Il s'ensuit que, selon nous, l'immeuble que vous habitez reste soumis au contrôle de la commune qui doit en particulier donner son accord préalable à toute augmentation de loyer.

En l'occurrence, la hausse de 15% qui vous a été annoncée pour le 1^{er} avril 1970 n'a pas reçu notre approbation. Elle est donc, selon nous, contraire aux dispositions qui continuent à lier la commune de Lausanne et le propriétaire de votre immeuble.

Comme vous pouvez le constater, la divergence de vue entre la commune de Lausanne et votre propriétaire ou gérant est fondamentale. La commune est bien décidée à utiliser tous les moyens de droit dont elle dispose pour faire valoir son point de vue. Ce litige ne pourra toutefois pas être réglé, sur le plan juridique, avant de très nombreux mois.

En attendant et jusqu'à droit connu, nous vous conseillons par conséquent de signer l'avenant qui vous a déjà été envoyé ou qui vous sera envoyé ultérieurement concernant

Le délégué à la construction de logements a rappelé dernièrement que la multiplicité des lois et règlements cantonaux et communaux qui régissent la construction entrave la normalisation dans l'industrie du bâtiment et, partant, l'abaissement des coûts. Une coordination s'impose de toute urgence.

Nombre d'entreprises de construction, de producteurs d'éléments préfabriqués et de coopératives d'habitation ne disposent pas des capitaux nécessaires à l'édification de grands ensembles. La révision de la loi sur l'encouragement de la construction de logements doit donc ouvrir la possibilité d'accorder des prêts temporaires aux entreprises qui édifient de grands ensembles – des prêts avec amortissements différés, assortis de conditions variant selon les circonstances et les besoins. Ces crédits seraient en quelque sorte analogues aux crédits d'investissements accordés à l'agriculture.

Le rapporteur a conclu que l'Union syndicale n'a cessé de suivre une politique conséquente en matière de construction de logements, de protection des locataires et d'aménagement du territoire.

la hausse de 15% du montant de votre loyer et de retourner cet avenant à votre propriétaire ou gérant après y avoir apposé l'adjonction suivante: «La hausse précitée est acceptée sous réserve qu'elle soit reconnue ultérieurement comme légale.»

Tout en restant à votre entière disposition pour vous fournir tous renseignements complémentaires utiles, nous vous prions d'agréer, Madame, Mademoiselle ou Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

Le chef de l'Office communal du logement

26 500 appartements encore soumis à la surveillance

Sur le territoire communal lausannois, 26 500 appartements sont encore soumis à la surveillance des loyers.

L'Office communal du logement a reçu, jusqu'au 31 décembre 1969, 51 988 notifications de hausses. C'est dire que, très souvent, plusieurs hausses ont été notifiées pour le même appartement.

Ces notifications de hausses n'ont été suivies que de 1583 oppositions, dont 1174 ont été maintenues, ce qui représente 2,25%.

L'Office communal du logement a liquidé à ce jour 1086 oppositions qui ont abouti à 677 conciliations et à 409 non-conciliations.

De surcroît, ledit office a transmis à l'Etat, pour taxation, 3134 dossiers de hausses apparemment excessives.

La Chambre vaudoise immobilière se distance du «fait accompli»

La Chambre vaudoise immobilière, association professionnelle des propriétaires d'immeubles est étrangère à l'épreuve de force engagée entre l'Office lausannois du logement et certains propriétaires de logements subventionnés. Rappelons (voir notre édition de dimanche) que, se basant sur un avis de droit d'un expert du droit administratif, certains propriétaires lausannois de logements subventionnés s'estimaient déliés de leurs obligations en ce qui concerne le niveau des loyers lorsque les subventions de l'Etat ont été accordées depuis vingt ans et plus. En conséquence, ils ont notifié à leurs locataires une hausse de loyers de 15% pour le 1^{er} avril sans accord avec l'Office communal du logement.

Un tiers des subventionnés

Cette mesure a été appliquée à 2051 logements subventionnés sur les 6700 que compte la commune de Lausanne. Ce sont les logements construits avec subvention entre 1945 et 1947. Ceux construits avant 1945 sont encore soumis à la surveillance des loyers alors que ceux postérieurs à 1949 sont âgés de moins de vingt ans.

Se mettant en conflit avec la législation communale et cantonale, les propriétaires entendent créer un conflit juridique pour obliger le Tribunal cantonal et le cas échéant le Tribunal fédéral à trancher.

Erreur tactique

La Chambre vaudoise immobilière regrette pour sa part cette manière de faire. Avec les propriétaires, elle estime que la législation en matière de logements subventionnés devrait être modifiée. Les propriétaires devraient pouvoir procéder à des modernisations qui leur sont interdites par le maintien de loyers trop bas. Par ailleurs, un grand nombre de locataires ont un salaire supérieur aux normes qui leur donneraient droit à habiter un logement subventionné. Ils doivent payer des suppléments de loyers encaissés par les pouvoirs publics. A la suite d'un sondage effectué en 1969, 60% des locataires devant payer un supplément à l'Etat ont préféré une hausse de loyers et la suppression du versement complémentaire. Les propriétaires se sont basés sur ces résultats pour décider une hausse de 15%.

Considérant que le climat social et politique n'est pas favorable à une épreuve de force des propriétaires, la Chambre vaudoise immobilière se placera en médiateur pour tenter de régler le conflit à l'amiable.

A. Ti.
«Tribune – Le Matin»