

» **DISETTE** La pénurie de logements s'aggrave dans le canton. Lausanne est à la même enseigne que Genève.

» **SYSTÈME D** Les personnes en quête de logement développent de nouvelles pratiques. Echanges et sous-locations sont nombreux.

» **HAUSSE** Les loyers augmentent davantage sur l'arc lémanique qu'à Zurich. Lausanne reste moins chère que Genève.

Cherche appart', désespérément!

MARTINE CLERC

Vous cherchez un appartement dans le canton? Armez-vous de beaucoup de patience! Pour la 9^e année consécutive, les Vaudois sont soumis au régime sec. Pis, les logements libres ont même diminué. En juin dernier, à Lausanne, seuls 53 objets étaient disponibles (dont 41 à louer).

Autrement dit, sur 1000 logements existants, à peine un seul est actuellement libre. Ce qui correspond à un taux de vacance de moins de 0,1%, contre 0,3% l'an passé. Des chiffres dévoilés en primeur par 24 heures, qui rapprochent la capitale vaudoise des résultats cauchemardesques de la ville de Genève: celle-ci, - canton inclus - affiche 0,19% d'objets disponibles.

La détérioration touche l'ensemble du marché vaudois. Seuls 0,5% des logements y sont libres - 0,6% en 2007 - selon la dernière enquête annuelle du SCRIS (Service cantonal de recherche et d'information statistiques). Du jamais-vu depuis plus de vingt ans. Le marché frise la crise de nerfs un peu partout, même si l'arc lémanique et les petits appartements (1-2 pièces) sont plus largement concernés. Rappelons que la situation est considérée comme équilibrée lorsque le pourcentage de logements libres dépasse 1,5%.

Mauvaise surprise

Christophe Lager, administrateur directeur de Publiaz Gérance et Courtage, indique que «seuls les grands appartements d'un certain standing ont un peu plus de peine à trouver des locataires, car les gens préfèrent alors acheter leur logement». Si la majorité des Vaudois reste

«Le canton est en quelque sorte victime de son succès, car le marché libre du logement peine à suivre»

LIONEL ÉPERON, SERVICE CANTONAL DE L'ÉCONOMIE

faite de locataires (environ 70%), le nombre de propriétaires grimpe toujours légèrement, via les PPE, confirme Olivier Feller, directeur de la Chambre Vaudoise Immobilière (CVI). Même si, avec la hausse des taux fixes, un ralentissement de l'accès à la propriété est déjà visible, affirment certains spécialistes.

La détérioration de la situation est un surprise plus d'un. Le retour en forme du secteur de la construction en 2005-2006 avait en effet nourri un relatif optimisme. «Je pensais que les chiffres allaient s'améliorer, mais il faut continuer à construire», martèle Olivier Feller.

Pression démographique

En 2007, près de 800 nouveaux logements, soit 55% de plus qu'en 2006, ont été mis sur le marché lausannois, alors que le canton a vu ses objectifs atteints avec 4250 unités bâties



TENSION Du jamais-vu depuis plus de vingt ans! Le marché frise la crise de nerfs un peu partout, même si l'arc lémanique et les petits appartements sont plus largement concernés. Tasha Rumley est fatiguée des refus: elle tente désormais le coup sur le site Facebook.

LAUSANNE, LE 22 JUILLET 2008

«JF échange appartement», les nouvelles combines pour trouver un logement

«Je cherche désespérément un 2 à 2,5 pièces à Lausanne, de 50 m² ou plus, idéalement avec balcon et ensoleillé, pour moins de 1300 francs. En échange: je propose mon magnifique 3,5 pièces avec moulures dans le quartier centré du Maupas...»

C'est en ces termes que Tasha Rumley, journaliste stagiaire à L'Hebdo, a formulé son annonce envoyée à ses contacts du site Facebook. «Ça fait plus de trois mois que je

cherche, sans succès. Mon appartement actuel peut me servir de monnaie d'échange.» Si sa proposition trouvait preneur, la Lausannoise ne passerait pas par la sous-location, mais résilierait son bail, proposant à sa gérance son interlocuteur comme candidat solvable.

Des centaines de personnes ont eu la même idée que Tasha. En témoignent les nombreuses annonces qui fleurissent sur internet. L'une veut déménager

de Renens à Lausanne. Un autre de Cossonay à Montreux. Lorsque les deux personnes échangeant des objets au sein de la même régie, l'espoir existe, explique un gérant. Sinon...

«Pour nous, rien ne change, répond Patrice Galland, patron de Galland & Cie. Libre à la personne qui échange son appartement de nous proposer son candidat, mais au final, c'est toujours le propriétaire qui décide.»

Au rayon «nouvelles combines» pour se loger en pleine pénurie, les gérants citent aussi une hausse des sous-locations, légales sous certaines conditions. «Certains locataires partent à l'étranger et craignent de ne plus retrouver un logement en rentrant», note Christophe Lager, de Publiaz Gérance & Courtage. Les colocations continuent également de prospérer pour des raisons économiques. Et les déménage-

ments se font plus rares, pour éviter les hausses de loyer.

Grand classique, le coup de piston est plus efficace que jamais. Mais il doit être haut placé. «Les pistons fonctionnent encore davantage quand il y a pénurie, reconnaît William Gillan, directeur-adjoint de la Régie Braun. Mais au final, une fois encore, c'est toujours le propriétaire qui décide de loger qui il veut.»

M. CL.

» Sous pression, les locataires ne sont pas pour autant sans défense

Avec la pénurie, l'Asloca (Association suisse des locataires) dénonce de nouvelles pratiques des bailleurs. Tour d'horizon avec Nicole Tille, juriste à Lausanne, qui travaille pour l'association.

RÉSILIATION POUR «MOTIFS ÉCONOMIQUES»

«Aujourd'hui, on voit des bailleurs qui résilient le bail dans l'intention formulée de louer le bien plus cher à un autre locataire. Le Tribunal fédéral leur a donné raison, à la

condition qu'ils prouvent que le loyer est insuffisant au regard des prix du quartier ou du rendement de l'immeuble.»

HAUSSE DU LOYER

AU CHANGEMENT DE LOCATAIRE

«Une tendance en hausse depuis 2001. A la signature du bail, le locataire voit par exemple son loyer augmenter de 400 francs par rapport à son prédécesseur, sous prétexte d'adaptation aux prix du quartier.» Depuis 2001, avec

le taux de vacance passant sous les 1,5%, les bailleurs du canton ont l'obligation d'informer le locataire entrant du montant du loyer précédent, et de sa possibilité de contester le nouveau loyer. Il s'agit d'une mesure de protection pour lutter contre les abus. Le bailleur doit aussi pouvoir justifier toute hausse. En 2007, l'Asloca Vaud a dénombré 216 contestations dont beaucoup ont été couronnées de succès.

FRAIS IMPUTÉS AU LOCATAIRE «Une pratique de plus en plus fréquente. Le bailleur fait par exemple payer au locataire les frais d'établissement du bail, ou lui facture des charges d'inscription en cas de désistement. Ces dépenses font normalement partie de la rémunération de la gérance par le propriétaire. Il n'est pas normal que celle-ci les répercute. S'il n'a pas signé de document mentionnant ces frais, le locataire peut les contester.»

M. CL.

en 2006. Toujours pas suffisant pour voir l'offre rejoindre la demande. La réponse est à chercher du côté de la pression démographique: entre juin 2007 et juin 2008, Lausanne a gagné plus de 1250 habitants, soit le double de la moyenne de ces dix dernières années, tandis que le territoire vaudois voyait sa population gonfler de quelque 9900 âmes (+1,5%, entre la fin de 2006 et celle de 2007). «Le canton est en quelque sorte vic-

time de son succès, résume Lionel Eperon, chef du Service cantonal de l'économie, du logement et du tourisme. Il confirme son statut de pôle d'attractivité économique, mais en même temps, le marché libre du logement peine à suivre.»

Lendemain qui chantent?

Selon les projections, 75 000 nouveaux résidents vaudois sont attendus à l'horizon 2020. Il faudrait, pour les loger, cons-

tituer 4000 à 4200 logements par an. Pour fédérer les idées, le Conseil d'Etat organisera les Assises du logement tant attendues en octobre prochain.

D'ici là, la balle est dans le camp des communes. La ville de Lausanne, grand propriétaire foncier, aura construit 3000 logements supplémentaires d'ici à 2016-2018. Sans compter le projet Métamorphose qui, s'il passe le cap de la votation populaire, devrait accoucher de quelque

2000 unités d'habitat. Et sur La Côte, plusieurs centaines de logements, beaucoup de haut standing, sont actuellement en chantier.

La confiance est de mise. «Le marché va se détendre, affirme Hervé Froidevaux, économiste chez Wüest & Partner. La situation n'est pas aussi désespérée si l'on prend aussi en compte les projets de construction dans les communes du nord et de l'ouest de la capitale.»

Les loyers grimpent

Manque de terrains et demande élevée se répercutent sur les loyers dans l'arc lémanique. Si Genève est la ville où se loger coûte toujours le plus cher en Suisse, devant Zurich, tout le bord du lac jusqu'à la Riviera affiche des prix affolants.

En 2007, les loyers y ont progressé de 4,1% - un record national - plus du double de la progression enregistrée à Zurich. «A Lausanne toutefois, la hausse a progressé jusqu'au deuxième trimestre 2007 avant de se stabiliser», indique Hervé Froidevaux, économiste chez Wüest & Partner. Globalement, la capitale vaudoise reste parmi les grandes villes du pays aux loyers les plus modestes, aux côtés de Bâle et de Berne. Les prévisions? Selon Wüest & Partner, l'augmentation devrait ralentir pour se fixer, au printemps prochain, à 3,2% (moyenne suisse: 2,1%).

M. CL.