



**Réponse de la Municipalité à l'interpellation de M. Benoît Gaillard déposée le 15 mai 2023 :
« Combien de logements bâtis mais non disponibles à la location et combien de lits « froids »
à Lausanne ? Comment remettre des logements existants sur le marché locatif ? »**

Lausanne, le 6 juillet 2023

Rappel de l'interpellation

« Une crise du logement touche la Suisse. Le Canton de Vaud est parmi les plus fortement touchés, et en son sein Lausanne encore plus durement. En 2022, le taux de vacance cantonal était d'environ 1% alors qu'il était inférieur à 0.5% à Lausanne. Tous les indicateurs laissent à penser que ce taux a encore diminué depuis.

La Ville de Lausanne poursuit une politique de construction de logement ambitieuse. Dans une autre interpellation, nous avons demandé des statistiques sur l'activité de construction privée à Lausanne. En effet, plusieurs acteurs s'inquiètent de la baisse du nombre des demandes de permis de construire.

Dans cette situation, l'existence de logements non loués et non disponibles pose un problème important. Il faut également s'interroger sur les permis en force, mais non exécutés. Les logements concernés peuvent être habitables mais simplement pas mis en location, être loués illégalement à d'autres fins que l'habitation, ou encore nécessiter des travaux avant d'être rendus à nouveau habitables sans qu'existe le moindre projet en ce sens. Du point de vue du propriétaire, le calcul peut se justifier même en cas de vacance : le foncier tend à prendre de la valeur en milieu urbain, ce qui peut compenser les taxes annuelles et l'absence d'état locatif. Cependant, en thésaurisant de la sorte le sol et les logements construits, les propriétaires compliquent la vie des personnes qui doivent se loger à Lausanne.

Ci-après sont présentés trois exemples spectaculaires de bâtiments de logements non occupés et sans perspective de l'être à court terme :

- Rue Pichard 10. Selon une estimation visuelle, le bâtiment doit comprendre une demi-douzaine de logements. Il n'existe actuellement ni permis en force ni projet en cours d'examen ;
- Av. César-Roux 24. Selon les informations officielles, le bâtiment comprend quatre logements. Il n'existe actuellement ni permis en force ni projet ;
- Av. de Béthusy 34. Selon les informations officielles, le bâtiment comprend trois grands logements. Un permis est en force depuis 2020, une demande est en cours pour une modification du projet. Il n'y a aucun signe d'activité visible sur le chantier ;
- Ch. de Bellerive 19. Selon une estimation visuelle, le bâtiment doit comprendre environ 8 logements. Il n'y a pas de demande de permis en cours.



Ces exemples, relevés au gré de quelques promenades dans les quartiers nord-ouest de la ville, n'ont aucune prétention à l'exhaustivité. Ils laissent craindre que les bâtiments soustraits du marché locatif soient beaucoup plus nombreux. Et il resterait évidemment à investiguer combien de logements individuels ne sont pas mis en location. En 2015, la Cour des comptes relevait, à Lausanne, que 10% des logements (!) ne comportaient aucun habitant annoncé, alors que le taux de vacance était alors de 0.7 % **Selon les chiffres communiqués par le contrôle des habitants au soussigné en mars 2023, le nombre de logements sans habitant annoncé est actuellement de 8328 unités.** Il faut souligner que ce chiffre est, fort heureusement, en baisse, puisqu'il s'établissait à 8914 en juin 2019. De très nombreux facteurs peuvent expliquer une telle situation. Ainsi, certaines organisations (grandes entreprises, institutions de formation) louent des appartements pour leurs hôtes de passage ou leurs prestataires. Dans d'autres cas, il est possible que des personnes ne souhaitent pas s'annoncer parce qu'elles n'ont pas d'autorisation de séjour, et il n'appartient clairement pas à la Ville via le contrôle des habitants de leur faire la chasse. Néanmoins, le chiffre demeure extrêmement élevé, laissant penser à des résidences secondaires non déclarées ou à des reconversions inautorisées de logement en objets de location de courte durée, par exemple. Potentiellement, il s'agit donc de « lits froids ».

En estimant le taux de vacance réel actuel à 0.35 %, il y aurait environ 300 logements disponibles en ce moment à Lausanne. Les trois exemples cités représentent déjà potentiellement plusieurs dizaines de logements — et ils ne sont que le fruit empirique de recherches au gré de déplacements en ville.

La Ville de Lausanne dispose de plusieurs moyens d'action. S'agissant de bâtiments complets, elle peut faire pression au titre, notamment, de l'obligation d'entretien inscrite dans la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), et au titre de l'obligation d'exécuter les travaux dans des temps usuels. S'agissant de logements individuels, elle dispose d'outils découlant de la même loi pour faire respecter une affectation en logement inscrite dans le règlement du plan applicable, mais aussi de la nouvelle disposition sur les locations de courte durée inscrite dans la Loi cantonale sur l'exercice des activités économiques. Elle peut, comme elle l'a déjà fait il y a quelques années, se doter de ressources pour recenser les habitants par des inspections ou des contacts avec les propriétaires ».

Préambule

En préambule, la Municipalité tient à rappeler que s'agissant de l'occupation d'un logement, il n'y a ni devoir d'annonce pour les propriétaires, ni moyen légal pour la commune d'imposer une occupation des locaux ou de vérifier si les locaux sont occupés. Pour rappel, la marge de manœuvre de la Municipalité est limitée par les dispositions de droit public, notamment la loi cantonale sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), qui permet à certaines conditions d'imposer le maintien d'un logement sur le marché locatif. Cette marge de manœuvre est cependant réduite dans la mesure où la Municipalité n'est qu'autorité de préavis, l'autorité de décision étant le canton. De la même manière, la Municipalité exerce un contrôle sur les projets de construction et délivre les permis de construire. Une fois le permis délivré, elle s'assure de la conformité des travaux, mais elle n'a pas de moyens de contraindre un propriétaire à réaliser les travaux s'il décide d'y renoncer.



Réponse aux questions posées

La Municipalité répond comme suit aux questions posées :

Question 1 : La Municipalité partage-t-elle l'évaluation que la non mise en location sur le marché locatif de logements à Lausanne est problématique, en particulier au vu de la crise qui sévit actuellement ?

L'absence de mise en location en longue durée est problématique. Ainsi, la Municipalité, particulièrement sensible à la crise du logement actuelle, veille au maintien et au développement d'un nombre suffisant de logements sur le marché locatif avec tous les moyens de droit public et privé à sa disposition. Elle veille en particulier à intervenir auprès de l'autorité cantonale pour s'assurer d'une application rigoureuse de la LPPPL, qui permet d'une part d'assurer la remise en location de logements à des loyers accessibles après travaux, et d'autre part de fixer des conditions strictes au changement d'affectation de logements loués.

Elle dispose également d'une réserve de terrains qui lui permet d'influer sur le maintien d'un parc de logements disponibles à la location par le biais de droits de superficie.

De plus, la Municipalité ne s'appuie pas sur les données du Service du contrôle des habitants (CH) concernant les logements sans habitant annoncé pour estimer le nombre de logements soustraits du marché locatif car ces données ne sont pas conçues à cet effet comme le montrent les réponses aux questions ci-dessous.

Question 2 : La Municipalité connaît-elle le nombre de bâtiments et de logements individuels qui ne sont ni occupés ni mis en location ?

La Municipalité ne connaît pas le nombre de logements à la fois non mis en location et non occupés. Pour mener à bien ses politiques publiques en matière de logement, la Municipalité s'appuie sur le nombre de logements en location et non occupés obtenu par la statistique annuelle sur les logements vacants réalisé par le Service d'architecture et du logement (ARLO).

Question 3 : La Municipalité peut-elle donner son appréciation des quatre exemples d'immeubles en stand-by cités ?

Rue Pichard 10 : cet immeuble en mains privées comprend deux logements qui étaient en dernier lieu utilisés comme logements de fonction par les employés du commerce situé au rez-de-chaussée. Il n'y a pas d'autres logements dans l'immeuble qui est actuellement inoccupé. La commission de salubrité est intervenue en 2019 pour demander le nettoyage de la cour intérieure et la pose d'un filet de sécurité contre les pigeons, ce qui a été fait. Aucun autre souci en lien avec la salubrité ou l'hygiène n'a été relevé depuis. Selon l'article 3 de la LPPPL, l'immeuble ne comportant que deux logements, ce dernier n'entre pas dans le champ d'application de cette loi.

Avenue César-Roux 24 : il s'agit d'une propriété familiale de deux logements, qui ont semble-t-il toujours été occupés par les membres de la même famille. Selon le registre des habitants (RdH), l'un des logements est vide. Selon l'article 3 de la LPPPL, l'immeuble ne comportant que deux logements, ce dernier n'entre pas dans le champ d'application de cette loi et la Municipalité n'a aucun moyen de contrôler son occupation ni d'exiger que ces logements soient mis en location.



Avenue de Béthusy 34 : cet immeuble en mains privées a été utilisé pendant plus de 25 ans comme solution de logement temporaire par l'EVAM, qui avait aménagé l'espace intérieur pour accueillir des personnes en logements collectifs ou en chambres individuelles. Après le départ de l'EVAM, le propriétaire a obtenu un permis de construire en 2020 pour rénover et transformer l'immeuble en créant plusieurs appartements. Un projet complémentaire a été déposé récemment, de sorte que le chantier a été suspendu. Cet immeuble est donc actuellement inoccupé et non conforme pour de l'habitation même provisoire, mais en cours de réhabilitation.

Chemin de Bellerive 19 : l'immeuble appartient à la Ville. Il a été victime d'un incendie en 2020. Les locataires des huit logements ont dû être évacués et relogés dans d'autres appartements. Comme évoqué à plusieurs reprises au Conseil communal, l'immeuble est actuellement inoccupé pour des raisons de sécurité. Cet immeuble fait partie des projets retenus dans le préavis N° 2023/01 pour l'assainissement énergétique et rénovation importante et fera l'objet d'un assainissement tout prochainement.

Ces différents exemples illustrent tous des situations concernant des logements inoccupés sans être pour autant soustraits du marché locatif, soit parce que les logements sortent du champ d'application de la LPPPL, soit parce que l'immeuble est en cours de réhabilitation. Dans le dernier cas, il s'agit d'une situation temporaire avant que des logements reviennent sur le marché.

De manière plus générale, il faut relever que l'inoccupation de certains immeubles dans l'attente de travaux présente certains avantages en permettant de mettre à disposition des logements vides mais habitables pour des hébergements ou des relogements d'urgence. En effet, dès qu'elle en a la possibilité, la Ville ainsi que certains de ses partenaires tentent de proposer des logements d'urgence par biais d'habitations en attente de rénovation. Récemment les cas les plus emblématiques sont les immeubles du Simplon 22-24-26 et ceux sis à l'avenue Isabelle-de-Montolieu 90-92 qui avaient été mis à disposition du Sleep-in pour y reloger les personnes sans-abri.

Question 4 : La Municipalité peut-elle donner son interprétation du chiffre élevé de logements sans aucun habitant annoncé ?

Ce chiffre de 8328 logements sans habitant annoncé au contrôle des habitants serait en effet élevé et problématique s'il pouvait être considéré comme une donnée fiable pour déterminer le nombre de logements vacants et non mis en location. Or, ce chiffre ne permet pas d'objectiver le nombre de logements vacants non loués. En effet, la Municipalité tient à rappeler que le contrôle des habitants n'a pas vocation à tenir à jour un registre des logements en fonction de leur statut locatif. Le contrôle des habitants a pour mission de localiser la population de la commune afin de déterminer le ou les lieux de résidence de chacun, en prenant soin d'indiquer s'il s'agit d'une résidence principale (lieu d'établissement) ou de séjour. Il enregistre, pour chaque habitant, l'identificateur fédéral de logement (EWID) du logement occupé qu'il récupère au travers du registre cantonal des bâtiments (RCB) tenu à jour par le Service d'architecture et du logement (ARLO).

Le registre des habitants (RdH) n'est pas conçu pour répertorier les logements existants et leur statut d'occupation. De nombreuses raisons peuvent expliquer un chiffre relativement élevé de logements sans aucun habitant annoncé :

- des logements qui n'existent plus selon l'identifiant EWID (p. ex après une démolition ou une transformation) mais qui sont toujours dans la base de données ;



- des logements issus de la transformation d'un logement qui obtiennent des nouveaux identifiants EWID mais dont les occupants n'ont jamais annoncé au contrôle des habitants, leur déplacement dans l'un des nouveaux biens ;
- des logements qui ont des travaux de rénovation en cours ;
- des logements qui sont en attente d'un permis de construire pour une transformation ou rénovation ;
- des logements qui sont en attente d'un permis d'habiter après une transformation ;
- des logements attenants à un logement familial ;
- des logements utilisés en tant que logements de courte durée de type « airbnb » ou dont les occupants ne doivent pas s'annoncer en ne séjournant pas plus de 90 jours par année ;
- des logements catégorisés comme habitables mais qui sont utilisés à d'autres fins que l'habitation et dont le changement d'affectation n'a pas été requis (par exemple cabinet médical, étude d'avocat, salon de massage) ;
- des logements occupés par des personnes non déclarées (par exemple sans autorisation de séjour ou des personnes dispensées des formalités d'annonce car membres d'un corps diplomatique ou consulaire).

Pour la Municipalité, il est impératif d'interpréter avec précaution ce chiffre de 8'328 logements sans habitant annoncé par le contrôle des habitants. Certains de ces logements peuvent tout simplement ne plus exister, certains peuvent être réellement occupés sans que le registre ne soit à jour, finalement d'autres peuvent être à ce jour impropres à la location. En tenant compte de ces différentes raisons, la Municipalité ne se base pas sur ce chiffre pour déterminer le nombre de logements non mis en location sur le territoire lausannois.

Question 5 : L'activité de l'agente de recensement engagée au contrôle des habitants a-t-elle permis de clarifier la situation de certains logements ? Combien de contrôle ont lieu et comment sont-ils priorités ?

Oui, l'agente de recensement a jusqu'à présent permis de clarifier un nombre important de situations très variables.

Pour rappel, ce poste d'agent-e recenseur-euse a été créé sur décision de la Municipalité du 28 mars 2019, dans le cadre de la mise en œuvre de l'interpellation de M. Daniel Dubas et consorts, déposée le 13 février 2018. Son rôle consiste principalement à recenser les nouvelles habitantes et nouveaux habitants séjournant à Lausanne sans y être inscrites, en se basant sur la liste des logements dénués d'habitante et habitant.

Il est important de relever que l'agente recenseuse a été engagée le 1^{er} novembre 2019. Avec la pandémie de la COVID-19, l'année 2020 a essentiellement consisté à former l'agente recenseuse aux modalités d'inscription de la population lausannoise dans le registre des habitants. En conséquence, il faut se baser sur les chiffres de l'année 2021 pour répondre à la question.

Ainsi, en 2021, ce sont 513 situations (identifiées dans la liste des logements sans habitantes et habitants annoncés) qui ont fait l'objet d'investigations. Sur les 513 investigations, 476 situations ont pu être clarifiées en 2021 (37 investigations ont dû se poursuivre en 2022).



Ces investigations commencent, en principe, par une vérification auprès des gérances et régies immobilières afin de connaître la situation du logement. Si ce dernier est, semble-t-il, occupé, l'agente recenseuse procède à une visite sur place, afin de prendre connaissance des informations figurant sur les boîtes aux lettres. Cas échéant, si elle parvient à entrer en contact avec la personne occupant le logement, elle prend note des informations transmises et agit en fonction de la situation.

L'annonce d'une habitante ou d'un habitant au contrôle des habitants est obligatoire si la durée du séjour de la personne est supérieure à 90 jours, ce qui détermine le périmètre d'actions de l'agente recenseuse.

Des 476 situations qui ont pu être clarifiées par l'agente recenseuse, ressortent les constats suivants :

- 45 logements vacants – soit 9.45% des contrôles ;
- 98 inscriptions (arrivées dans la commune) – soit 20.59% ;
- 30 changements d'adresse à l'intérieur de la commune – soit 6.30% ;
- 64 occupations de moins de 90 jours par an – soit 13.45% ;
- 56 corrections dans la base de données du CH – soit 11.77% ;
- 31 utilisés comme 2^e logement – soit 6.51% ;
- 23 logements annexés ou côte à côte, occupés par une famille – soit 4.83% ;
- 46 logements avec affectation erronée (bureau, local commercial, etc.) – soit 9.66% ;
- 59 logements inexistantes (erreur dans le registre des bâtiments) – soit 12.40% ;
- 24 divers (logement à double, membre du Corps diplomatique ou consulaire au bénéfice d'une carte de légitimation du Département fédéral des affaires étrangères, résiliation anticipée, procédure contrôle des habitants en cours, etc.) - soit 5.04%.

La diversité des situations rencontrées par l'agente recenseuse en 2021 montre qu'il est difficile d'affirmer qu'une part conséquente de ces 8'328 logements sans habitants annoncés sont des logements non mis en location à des fins de thésaurisation. En réalité, 9.45% des logements sont réellement vacants sur les 476 investigations abouties en 2021. A des fins d'extrapolation, en appliquant cette proportion aux 8'328 logements sans habitants annoncés par le contrôle des habitants, environ 787 logements seraient vacants – soit 0.98% du parc immobilier (calculé sur 80'109 logements en 2021). Ce taux de logements vacants extrapolé sur la base de ces contrôles est par conséquent proche du taux de vacance officiel de 0.7% en 2021.

Enfin, il convient d'ajouter que le territoire communal a été réparti en cinq secteurs, ce qui permet d'établir un tournus aléatoire sur cinq jours de la semaine. Ainsi, chaque semaine, chaque secteur est visité une fois.

Question 6 : Comment la Municipalité agit-elle contre la soustraction de locaux d'habitation au marché du logement et de manière générale la thésaurisation immobilière?

Comme dit plus haut (cf. question 1), la Municipalité utilise les outils de droit public et privé à sa disposition pour intervenir sur le marché du logement, en agissant en priorité sur le



maintien et le développement du parc locatif. De plus, le droit de préemption peut permettre de réinsérer sur le marché locatif des biens qui ont fait l'objet d'une thésaurisation.

Elle peut également agir contre la soustraction de logements au marché locatif en application de la loi cantonale sur les activités économiques, permettant d'exercer un certain contrôle. L'application de cette loi au niveau communal permettra de mieux identifier ces situations en limitant la durée de sous-location à 90 jours, au-delà desquels un changement d'affectation devra être autorisé après l'aval des autorités.

En conclusion, la Municipalité rappelle que la statistique sur les logements vacants reste à ce jour l'outil le plus fiable pour évaluer la proportion de logements non occupés sur le territoire communal. À ce jour, ce taux est de 0,51% en Ville de Lausanne.

La Municipalité estime avoir ainsi répondu aux questions de M. Benoît Gaillard.

Ainsi adopté en séance de Municipalité, à Lausanne, le 6 juillet 2023.

Au nom de la Municipalité

Le vice-syndic
David Payot



Le secrétaire
Simon Affolter