

Interpellation

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 ?

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 vacances 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 vu 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 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 %¹. **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'autre 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

¹ <https://www.vd.ch/toutes-les-autorites/cour-des-comptes/recherche-dans-les-publications-de-la-cour-des-comptes/news/10194i-rapport-n-33-audit-du-contrôle-des-habitants-dans-le-canton-de-vaud>

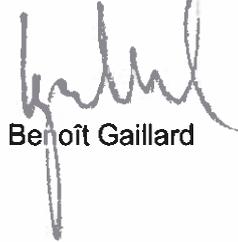
elle l'a déjà fait il y a quelques années, se doter de ressources pour recenser les habitants par des inspections ou des contacts avec les propriétaires.

Nous posons donc les questions suivantes :

- 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 ?
- La Municipalité connaît-elle le nombre de bâtiments et de logement individuels qui ne sont ni occupés ni mis en location ?
- La Municipalité peut-elle donner son appréciation des quatre exemples d'immeubles en stand-by cités ?
- La Municipalité peut-elle donner son interprétation du chiffre élevé de logements sans aucun habitant annoncé ?
- 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 effectués et priorisés ?
- Comment la Municipalité agit-elle contre la soustraction de locaux d'habitation au marché du logement et de manière générale la thésaurisation immobilière ?

Nous remercions d'avance la Municipalité pour ses réponses.

Le 16 mai 2023



Benoît Gaillard