

Conseil communal de Lausanne

Rapport de la commission N° 33

chargée de l'examen du postulat de M. Benoît Gaillard et consorts : « Lutter efficacement contre la soustraction de logements au marché locatif : stratégie municipale de contrôle et de sanction contre les locations de courte durée illégales »

Présidence :	M. Samuel DE VARGAS (Socialiste)
Membres présents :	Benoît GAILLARD (Socialiste) ; Christine GOUMAZ (Socialiste) ; Yvan SALZMANN (rempl. Roland Philippoz, Socialiste) ; Constance VON BRAUN (rempl. Ariane Morin, Les Verts) ; Feryel KILANI (Les Verts) ; Sima DAKKUS (Les Verts) ; Marlène BERARD (Libéral-Radical) ; Matthieu DELACRETAZ (Libéral-Radical) ; Johan PAIN (rempl. Agathe Sidorenko, Ensemble à Gauche) ; Vincent VOUILLAMOZ (rempl. V. Cavalli - Vert'libéraux)
Membres excusés :	Mathilde MAILLARD (Libéral-Radical) ; Fabrice MOSCHENI (UDC)
Municipale concernée :	Mme Natacha LITZISTORF, directrice du Logement, de l'environnement et de l'architecture
Accompagnée par :	M. Renaud JACCARD, chef de service des gérances Mme Andrea FAUCHERRE, adjointe à la cheffe de service ARLO, domaine Logements d'utilité publique et des établissements publics
Notes de séances	Frédéric TÉTAZ

Lieu : Salle 368, Port-Franc 18

Date : 4 octobre 2023

Début et fin de la séance : 17h00 – 17h35

Discussion générale

Le postulant débute par indiquer que les locations de courtes durées proposées sur des sites internet tels que Airbnb peuvent être utiles pour des personnes qui cherchent à se loger temporairement ainsi que pour les propriétaires qui souhaitent mettre leur objet à la location pour une période restreinte. Cela permet une occupation maximale des logements, ce qui est bénéfique. Cependant, les tarifs pratiqués peuvent être élevés et avec pour corollaire une augmentation des profits, entraînant la soustraction de ces logements du marché locatif usuel.

L'art. 74b de la loi sur l'exercice des activités économiques (LEAE) donne une définition des locations ou sous-locations de brève durée. Il s'agit d'une mise à disposition de tout ou partie d'un logement contre rémunération, à compter d'une nuitée au minimum (art. 74b al. 1 LEAE). De plus, la location ou la sous-location est de brève durée lorsqu'elle porte sur une période pour laquelle l'hôte résidant n'est pas soumis à l'obligation de déclarer son arrivée à

Conseil communal de Lausanne

la commune concernée en application de la législation sur le contrôle des habitants (art. 74b al. 2 LEAE).

Le postulant précise qu'il ne souhaite pas que des plateformes du type de Airbnb soient interdites, mais qu'une régulation du marché est nécessaire. En particulier, le Canton de Vaud a récemment édicté un certain nombre de règles à ce sujet. Les loueurs doivent notamment s'annoncer, tenir un registre, ne peuvent pas pratiquer de location à la journée durant plus de 90 jours par an sans autorisation spéciale. Par ailleurs, l'art. 74d LEAE indique que les communes doivent se doter d'un registre des loueurs dans lequel figurent des informations relatives à l'exerçant. L'application de ces dispositions étant de compétence communale, il convient d'en clarifier la mise en œuvre. De plus, cette réglementation n'est souvent pas connue du grand public (l'information ne figure ni sur le site internet du Canton, ni sur celui de la Ville de Lausanne).

Les demandes du postulat sont les suivantes :

- Désigner ou créer un service ou une unité compétente pour l'exécution de la loi cantonale.
- Présenter d'un plan d'action pour la surveillance des activités de location de longue durée et le contrôle des activités contraires à la loi, avec notamment un nombre de contrôles cible par année.
- Déployer une information large au public et aux propriétaires immobiliers quant au nouveau cadre légal et aux sanctions en cas de non-respect.

Le postulant ajoute qu'il revient au Canton de fournir ce travail d'information. Étant donné qu'il s'agit d'un phénomène urbain, il pourrait être opportun de s'appuyer sur l'Union des Communes Vaudoises (UCV) et du service compétent à Lausanne pour organiser une campagne d'information.

Une commissaire demande confirmation que l'obligation de soumettre à autorisation la location de courte durée pour plus de 90 jours est en application de l'art. 15 du règlement d'application de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (RLPPPL). À la lecture de cet article, elle comprend que cette obligation ne s'applique qu'aux propriétaires de logement précédemment dans le marché ordinaire de la location. Ainsi, un propriétaire louant un bien qui n'aurait jamais été proposé à la location ordinaire, mais uniquement sur des plateformes de type Airbnb, échapperait à l'obligation d'annonce.

Un commissaire relève que la taxe de séjour doit être perçue et versée. Il note que les régions alpines touristiques sont aussi touchées. Il demande si la loi couvre les personnes qui exercent cette activité à titre professionnel. Il souhaite également savoir comment sont traités les hôteliers à ce sujet.

Un commissaire remarque que des gérances louent des appartements à des particuliers, mais que ces derniers les utilisent pour des activités commerciales et/ou professionnelles. Il souhaiterait que les gérances ne laissent plus leurs locataires détourner ce type d'appartements, en général loué à des prix bon marché, en les utilisant comme locaux commerciaux.

Une commissaire relève que la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) prévoit que les contrevenant·e·s soient dénoncé·e·s à l'autorité cantonale. Elle demande s'il y a des statistiques communales s'agissant du nombre de dénonciations. Elle souhaite aussi savoir quels sont les moyens à disposition de la Ville pour détecter les

Conseil communal de Lausanne

personnes qui ne s'annoncent pas. Elle pense que parmi les contrevenant·e·s, il y a celles et ceux qui ne respectent pas la réglementation et celles et ceux qui ne s'annoncent pas.

Madame la Municipale en charge du Logement, de l'architecture et de l'environnement indique que des discussions ont eu lieu entre 2018 et 2019 pour faire le lien avec la taxe de séjour. La LPPPL était déjà en vigueur. Des abus avaient été dénoncés avant 2018, mais il s'agissait d'un ou deux cas. Ces cas étaient concentrés dans des immeubles, donc davantage aisés à identifier. La situation avait été suspendue en l'attente de la décision du Canton. Auparavant, le plafond de 90 jours avait déjà été évoqué, mais n'était pas en vigueur. Aujourd'hui, les négociations sur la taxe de séjour étant terminées, il incombe au Service des communes et au Service d'architecture et du logement (ARLO) d'implémenter ce qui peut l'être. Il faut relever que parmi les personnes qui contreviennent à la loi, il y a celles qui l'ignorent et celles qui la connaissent et la contournent sciemment. Pour identifier celles qui ne se déclarent pas – sciemment ou non – cela nécessite que des personnes parcourent des sites internet ou se déplacent en ville pour déceler les appartements loués sur des plateformes, ce qui est chronophage. La direction est en train d'implémenter des outils pour traquer les contrevenant·e·s, avec les ressources à disposition.

Madame l'adjointe à la cheffe de service ARLO indique que parmi la population qui utilise la plateforme Airbnb il y a des professionnels qui sont connus. En revanche, celles et ceux qui posent problème sont celles et ceux qui ne sont pas des professionnel·le·s et utilisent des logements standards, tout en dépassant les 90 jours de location. Ce sont elles et eux qui doivent s'annoncer et demander un changement d'affectation. La LEAE vise ce type de personnes.

Un commissaire demande confirmation que le propriétaire qui dispose d'un appartement et qui ne l'a jamais soumis à la location selon le droit du bail, échappe au système.

Madame l'adjointe à la cheffe de service ARLO répond par l'affirmative, en application de la LPPPL.

Un commissaire demande confirmation que les loueurs professionnels sont connus, et si un loueur non professionnel doit demander un changement d'affectation et obtenir une affectation d'hôtelier.

Madame l'adjointe à la cheffe de service ARLO confirme que les loueurs professionnels sont connus et que pour les loueurs non professionnels toute la question est de savoir si ce changement d'affectation est autorisé.

Un commissaire souligne – sous réserve de vérification du règlement du Plan général d'affectation (PGA) – que le Conseil communal a adopté des plans de quartier qui définissent les usages admis. La loi sur l'aménagement du territoire (LATC) catégorise l'hôtellerie dans un type d'usage. Lorsqu'un plan de quartier affecte une zone en logements, soit l'utilisation de logements à titre hôtelier est dans une zone grise, soit c'est illégal. Cela ne lui semble pas autorisé. Le plan de quartier Petit-Rocher autorise une partie de location courte durée. Il lui semble que l'affectation de logements meublés n'est pas autorisée au titre de l'affectation du sol et non au titre de la LEAE. Il lui paraît qu'il y a deux moyens de contrôle. Il ignore ce qu'il en est des zones classiques du PGA, ce qui est une raison de plus pour adopter un Plan d'affectation communal (PACom). Autre exemple, concernant le périmètre des Plaines-du-Loup, défini en zone de logements, le commissaire estime que la location meublée n'entre pas dans la définition.

Conseil communal de Lausanne

Madame la Municipale en charge du Logement, de l'architecture et de l'environnement répond que le binôme LPPPL et LATC s'applique dans l'évaluation. Il faut relever que la Ville dispose de la taxe de séjour et de la base légale cantonale, mais il reste du travail pour implémenter le dispositif au niveau des zones. Elle explique que certaines coopératives d'habitation exploitent des espaces comme des appartements dont l'usage final ressemble à des logements en location sur des plateformes du type de Airbnb. Elle estime que ces objets sont dans une zone grise. Parfois, ces logements sont utilisés pour des visites de familles de la coopérative, mais parfois pour de la location de type Airbnb.

Madame l'adjointe à la cheffe de service ARLO indique que la LATC et la LPPPL peuvent s'appliquer, mais pas pour les mêmes temporalités. Il y a l'affectation du sol et des activités possibles, et quand des locaux d'habitation sont loués, la LPPPL intervient.

Un commissaire lit l'art. 15 du règlement du PPA¹ de l'écoquartier des Plaines-du-Loup² :

« La zone mixte d'habitation et d'activités de forte densité, ci-après la zone mixte, est destinée à de l'habitation de forte densité, à des activités telles qu'activités tertiaires ou artisanales, et aux installations publiques, parapubliques et sportives. »

Il comprend dans cette définition que la location d'appartements meublés relève de l'activité tertiaire. Il continue la lecture du chiffre 2 du même article :

« Le total des surfaces, autres que celles affectées à de l'habitation, représente au minimum 10% de la [surface de plancher déterminant] SPd de chaque périmètre constructible. »

Il aurait pu être explicité s'il s'agit de tertiaire ou d'artisanat, en précisant que l'hôtellerie ou les appartements meublés étaient interdits, mais, à son avis, la mention des 10% peut être un outil pour limiter l'affectation en location de type Airbnb au motif que pour la zone considérée, d'autres commerces ouverts représentent déjà 10% de la surface.

Une commissaire relève qu'il faut faire attention, qu'en voulant s'opposer à la location de type Airbnb, on n'interdit pas la propriété de résidences secondaires. Il faut garder une souplesse pour les propriétaires de ces biens, afin qu'ils puissent les mettre en location.

Le président soumet la conclusion au vote de la commission.

Conclusion de la commission : unanimité pour renvoi à la Municipalité pour rapport-préavis

Lausanne, le 23 octobre 2023

Le rapporteur :
Samuel DE VARGAS

¹ <https://www.lausanne.ch/officiel/grands-projets/metamorphose/plaines-du-loup/etape-1.html>

² https://www.lausanne.ch/.binaryData/website/path/lausanne/officiel/grands-projets/metamorphose/plaines-du-loup/etape-1/contentAutogenerated/autogeneratedContainer/col2/en-relation-autogenerated/en-relationList/06/websitedownload/160315_reglementA4_EP.2019-03-20-15-27-38.pdf