



A Mesdames et Messieurs
les membres du Conseil communal
1002 Lausanne

Lausanne, le 3 mai 2023

Question de Samuel de Vargas, déposée le 21 mars 2023 « Transformation non autorisée d'un appartement en local commercial : quelle sanctions ? »

Rappel

«Lausanne est, comme la totalité des villes de Suisse, frappée par une pénurie de logements. Celle-ci menace de s'aggraver et de se voir doublée d'une hausse des loyers au cours des prochains mois. Dans ce contexte, la suppression de logements en location doit être évitée autant que possible. La loi cantonale prévoit d'ailleurs clairement qu'un changement d'affectation ayant pour conséquence le retrait d'un appartement du marché de la location doit être non seulement annoncé, mais aussi autorisé avant d'être effectué. Dans un récent cas à l'avenue Juste-Olivier, révélé dans la presse, l'autorisation concernée n'a pas été demandée. Un appartement a donc été transformé en local commercial, la cuisine et la salle de bains ont été démolies ce qui rend le changement irréversible. Ce cas particulier pose la question de la surveillance et des sanctions en cas de non-respect du cadre légal. ».

Préambule

La Municipalité constate que les changements de logements en locaux commerciaux ne sont pas une pratique courante, mais uniquement quelques cas isolés. Par ailleurs, les quelques suppressions de logements constatées annuellement sont entièrement compensées par la création de nouveaux logements (voir chiffres en annexe, pour les années 2021 et 2022).

Réponse de la Municipalité

Question 1 : En vertu de la loi (art. 25 LPPPL), les communes peuvent faire suspendre les travaux non conformes. Comment la Municipalité assure-t-elle la surveillance du marché pour avoir connaissance d'éventuels cas de transformations illicites ?

La Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) vise à préserver le parc locatif ; elle est appliquée dans ce but avec rigueur par l'administration, qui n'entre en général pas en matière pour un changement d'affectation, sauf s'il y a compensation. Pour rappel, si la Ville préavise, il appartient au Canton (Division logement) de prendre la décision.



Il est vrai qu'un certain nombre de travaux ou de changements d'affectation peuvent échapper à la Municipalité, si les travaux n'ont pas été annoncés. La Ville n'a pas les moyens de surveiller chaque chantier ; elle agit toutefois rapidement en cas de dénonciation de travaux non autorisés.

Question 2 : Comment la Municipalité agit-elle lorsqu'elle a connaissance d'intentions ou de début de travaux illicites ?

Lorsqu'elle a connaissance de tels travaux, la Municipalité délègue des membres de son administration pour une visite du chantier, par l'intermédiaire des architectes-inspecteurs du Service de l'urbanisme ou des responsables de la prévention des accidents (Secrétariat général de la Direction du logement, environnement et architecture), selon les cas.

S'il est constaté que les travaux n'ont pas été autorisés ou si l'exécution n'est pas conforme aux plans approuvés, aux prescriptions légales et réglementaires ou aux règles de l'art de construire, la Ville peut ordonner l'arrêt du chantier (art. 127 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC)).

Selon les circonstances, la Commune peut exiger la remise en état des lieux et, en cas d'inexécution, faire réaliser les travaux aux frais du propriétaire. Au surplus, une amende peut être exigée au sens des articles 25 et 26 de la LPPPL.

Question 3 : En cas de travaux réalisés illicitement, comme à Juste-Olivier dans l'exemple évoqué en introduction, la Municipalité dénonce-t-elle les faits à l'autorité compétente pour faire prononcer une sanction ?

Dans l'exemple cité, la gérance n'a pas reçu d'avertissement écrit, toutefois les travaux ont été stoppés jusqu'à la régularisation de la procédure et il n'y a pas eu de sanction. Actuellement la procédure est en cours (le descriptif des travaux complet doit encore être envoyé) et les travaux sont dans l'attente d'être régularisés avec une visite sur place le cas échéant.

Dans les cas constatés d'infractions et si une régularisation de la procédure n'est pas faite, la Municipalité peut agir au sens de l'art. 130 LATC (contravention et exécution forcée des travaux).

La Municipalité estime avoir ainsi répondu aux questions de Monsieur Samuel De Vargas.

Ainsi adopté en séance de Municipalité, à Lausanne, le 3 mai 2023.

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Grégoire Junod



Le secrétaire
Simon Affolter