



Réponse au postulat de M. Samuel De Vargas

« Des informations utiles pour les locataires »

Rapport-préavis N° 2023 / 56

Lausanne, le 26 octobre 2023

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1. Résumé

La Municipalité est consciente des multiples difficultés que peut rencontrer la population dans le domaine du logement, qui plus est dans le contexte actuel caractérisé par la pénurie de logements vacants et les augmentations de loyer sur le marché libre suite à la hausse du taux d'intérêt de référence. Considérant qu'une offre d'information sur le thème du logement à Lausanne est nécessaire dans le contexte actuel, la Municipalité répond favorablement au postulat de M. Samuel De Vargas « Des informations utiles pour les locataires » et a mis en œuvre les deux mesures suivantes :

- création d'une nouvelle page internet sur le site de la Ville, nommée « Le logement à Lausanne » et offrant un ensemble d'informations sur le thème du logement et en particulier les droits et obligations des locataires et bailleuses et bailleurs ;
- création d'un dépliant papier intitulé « Le logement à Lausanne » diffusé à l'ensemble de la population lausannoise par le biais des factures des Services industriels lausannois (SIL) et aux guichets du Contrôle des habitants et de l'Office communal du logement.

Le présent rapport-préavis participe à la mise en œuvre des objectifs suivants du programme de législature :

1. Un développement urbain & des logements de qualité.

2. Objet du rapport-préavis

Par le présent rapport-préavis, la Municipalité répond au postulat de M. Samuel De Vargas « Des informations utiles pour les locataires », déposé le 31 janvier 2023 et renvoyé à la Municipalité pour étude et rapport en date du 20 juin 2023.

Ce postulat demande à la Municipalité de mettre en ligne des informations utiles concernant le droit du bail sur le site de la Ville et de mener une campagne d'information auprès de la population concernant les règles à respecter dans tout contrat de bail.

3. Préambule

La Municipalité partage les préoccupations du postulant. Les mesures entreprises par la Ville visent à fournir une base d'informations générales sur le thème du logement à Lausanne et sur le droit du bail qui peuvent s'avérer utiles tant pour les locataires que les bailleuses et bailleurs.

Le présent rapport-préavis a pour objectif d'exposer les actions susmentionnées et mises en œuvre par la Municipalité pour informer la population sur le thème du logement et plus particulièrement sur le droit du bail. Il permet également de rappeler et mettre en lumière certaines activités d'informations plus ciblées que l'Office communal du logement réalise et qui ne sont pas toujours visibles publiquement.

4. Réponse au postulat de M. Samuel De Vargas « Des informations utiles pour les locataires »

Mesures prises par la Municipalité pour informer les habitantes et habitants sur le thème du logement et sur le droit du bail.

4.1 Rappel de la mesure prise en 2014

À la demande du Conseil communal, en 2014, le Service du logement et des gérances avait édité un dépliant intitulé « Informations aux locataires », décrivant les principaux droits et obligations des locataires. Ce document était disponible à différents guichets communaux et avait également été envoyé aux ménages lausannois en annexe à la facture des SIL. Le dépliant était également présent en format PDF sur le site de la Ville.

4.2 Mesures prises par la Municipalité en 2023

Depuis 2014, le contexte légal sur le thème du logement a passablement évolué, surtout de par l'entrée en vigueur de la loi sur la préservation et la protection du parc locatif (LPPPL) ainsi que la modification de la loi sur l'exercice des activités économiques (LEAE). La Municipalité a donc estimé qu'une mise à jour des informations utiles à la population sur le thème du logement s'avérait nécessaire. Cette mise à jour permet notamment à la Municipalité de communiquer des informations utiles sur les nouvelles catégories de logements d'utilité publique (LUP), sur les travaux de rénovation encadrés par la LPPPL, ou encore sur les règles de locations de type « Airbnb » issues de LEAE.

Pour répondre à ce besoin en information, la Municipalité a décidé d'employer des modes de communication mixtes (dépliant papier et page web) permettant d'atténuer la fracture numérique entre les générations et de multiplier les moyens de diffusion : envoi du dépliant joint à la facture des SIL, informations sur le site de la Ville, dépliant papier disponible à plusieurs guichets de la Ville et à certains événements (par exemple : accueil des nouvelles et nouveaux habitant-e-s).

4.2.1 Création d'une page internet « Le logement à Lausanne » sur le site de la Ville

Afin de répondre au postulat de M. Samuel De Vargas « Des informations utiles pour les locataires », la Municipalité a décidé de développer et mettre en ligne, sur le site Internet de la Ville, une nouvelle page intitulée le « Le logement à Lausanne ». Cette page donne des informations utiles à la population sur les thèmes et les questions suivantes :

- quelques chiffres clés ;
- les logements d'utilité publique (LUP) ;
 - les logements à loyers modérés (LLM) ;
 - les logements à loyers abordable (LLA) ;
 - les logements protégés (LP) ;
 - les logements étudiants (LE) ;
- conditions pour obtenir un logement à loyer modéré (LLM) ;
- trouver un appartement : les quatre conseils clés ;
- informations utiles sur le contrat de bail ;
 - que doit contenir un contrat de bail ?
 - état des lieux d'entrée et de sortie ;
 - contestation du loyer au début du bail ;
 - baisse ou réduction du loyer en cours de bail ;

- hausse de loyer : que faire ?
- comment résilier un bail ;
- comment restituer un bail hors délais ?
- résiliation du bail par le bailleur. Que faire ?
- travaux de rénovation, transformation, démolition ;
 - le devoir d'information du bailleur ;
 - réduction de loyer pendant les travaux ?
 - quels travaux de rénovation la personne locataire peut demander ?
 - quels travaux la personne locataire peut entreprendre ?
- la sous-location comment ça marche ?
- louer un logement sur un site de type « Airbnb » ;
- liens et adresses utiles.

4.2.2 Création et diffusion d'un dépliant papier intitulé « Le logement à Lausanne »

Les informations disponibles sur la nouvelle page web « Le logement à Lausanne » sont diffusées et disponibles dans une version plus concise sous la forme d'un dépliant papier, à l'ensemble de la population lausannoise par le biais des factures des SIL. La réponse de la Municipalité à l'interpellation de M. Benoît Gaillard et M. Pierre Conscience « A quand la prochaine information des locataires ? » fournit plus de détails concernant ce nouveau dépliant.

4.3 Autres activités d'information à l'attention de la population sur le thème du logement

Outre ces deux mesures adoptées pour répondre au postulat de M. De Vargas cité en titre, la Municipalité tient à rappeler le travail d'information quotidien que réalise notamment l'Office communal du logement (OCL) à l'attention des locataires :

- le guichet de l'OCL conseille, oriente et répond aux questions des locataires quotidiennement ;
- une équipe de l'OCL répond aux questions des locataires au sujet de la préservation du parc locatif et de l'impact des travaux de rénovation sur les loyers ;
- le médiateur de la cellule Coordination et assistance locataires traite les demandes particulières ainsi que les plaintes diverses. Il conseille et oriente les locataires éprouvant des difficultés à accéder à un logement à loyer modéré ou à s'y maintenir ;
- le Service d'architecture et du logement tient un stand aux soirées organisées pour les nouvelles habitantes et nouveaux habitants. Ces événements sont l'occasion de donner des informations à la population et de répondre aux questions des locataires.

La Municipalité estime avoir ainsi répondu au postulat de M. Samuel De Vargas.

5. Impact sur le développement durable

Ce rapport-préavis n'a aucun impact sur le développement durable.

6. Impact sur l'accessibilité des personnes en situation de handicap

Les mesures présentées dans ce rapport-préavis permettent une meilleure diffusion des informations sur les logements protégés dont peuvent bénéficier les personnes âgées en situation de handicap.

7. Aspects financiers

7.1 Incidences sur le budget d'investissement

Ce rapport-préavis n'a pas d'incidence sur le budget d'investissement de la Ville.

7.2 Incidences sur le budget de fonctionnement

Ce rapport-préavis n'a pas d'incidence sur le budget de fonctionnement de la Ville.

A titre d'information, le coût de l'impression du dépliant est de CHF 6'120.- pour 72'000 exemplaires.

8. Conclusions

Eu égard à ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le rapport-préavis N°2023 / 56 de la Municipalité, du 26 octobre 2023 ;

ouï le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire ;

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'adopter la réponse de la Municipalité au postulat de M. Samuel De Vargas « Des informations utiles pour les locataires ».

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Grégoire Junod

Le secrétaire
Simon Affolter

Annexe : dépliant « Le logement à Lausanne »

Le logement à Lausanne



Le logement à Lausanne

La Ville mène une politique du logement et de l'habitat qui vise à répondre aux besoins et aux aspirations de sa population. Dans le contexte actuel de pénurie de logement, ce dépliant offre des informations utiles pour aider les locataires.



Il y a **81'219**
logements à Lausanne.



La Ville est propriétaire de
617 logements et gère environ
5% des logements lausannois.

Conseils pour trouver un logement

1. Regarder **tous les jours** les annonces (sites internet, alertes mails, réseaux sociaux, gérances, etc.)
2. Préparer un **dossier complet** avec:
 - Copie de votre **pièce d'identité**
 - Copie de votre **permis de résidence** pour les personnes étrangères
 - **Fiches de salaire** des 3 derniers mois
 - **Extrait du registre des poursuites**
3. Elargir la recherche à plusieurs quartiers et types de logements.
4. Pouvoir fournir une **garantie** (maximum 3 mois de loyer net) et une **assurance responsabilité civile (RC)**.

Etat des lieux d'entrée et de sortie

L'état des lieux précise l'état de l'appartement à l'**arrivée et au départ de la personne locataire**. Attention d'y noter **tous les défauts et dégâts constatés**.

- Au départ des locataires, les dégâts causés par l'usure normale sont à la charge du bailleur (p. ex. traces de cadres sur les murs, lavabo ou plaques de cuisson usés).
- Les dégâts causés par la personne locataire sont à sa charge (p. ex. vitre cassée, papier peint déchiré, trou dans le parquet).

Contestation du loyer au début du bail

Le nouveau bail doit être accompagné d'une formule officielle indiquant le loyer de la dernière personne locataire. Cette formule officielle permet de contester le loyer initial et de demander une baisse à la *Commission de conciliation du district de Lausanne* (délai de 30 jours dès la remise des clés). Ne jamais signer de renonciation à la contestation du loyer, il s'agit d'une pratique abusive.

Baisse ou réduction du loyer en cours de bail

- La personne locataire peut demander une **baisse de loyer** en envoyant un courrier recommandé au bailleur, si le *taux hypothécaire de référence* est plus bas que celui utilisé lors de la dernière fixation du loyer.
- La personne locataire peut demander une **réduction de loyer** en envoyant un courrier recommandé au bailleur, si des **défauts** empêchent d'utiliser normalement le logement.

Hausse de loyer: que faire?

Le bailleur peut augmenter votre loyer pour la date prévue dans le contrat de bail en respectant un délai minimum de 3 mois. Il doit expliquer le motif de la hausse, comme par exemple:

1. Le *taux hypothécaire de référence* est plus élevé que celui indiqué sur le bail
2. Une augmentation générale du coût de la vie
3. Une augmentation importante des frais d'entretien
4. Des travaux de rénovation généraux de l'immeuble ou du logement

La personne locataire peut **contester** l'augmentation de loyer en écrivant dans un **délai de 30 jours** à la *Commission de conciliation du district de Lausanne*.

Résiliation du bail par la personne locataire

- La personne locataire peut résilier le bail pour la date prévue dans le contrat de bail (en règle générale le 1^{er} avril, 1^{er} juillet ou 1^{er} octobre) en respectant un délai (minimum 3-4 mois). La résiliation doit être envoyée par lettre recommandée au bailleur. La résiliation doit parvenir au propriétaire au plus tard la veille du délai (p. ex. le 30 septembre si le délai est au 1^{er} octobre).
- La personne locataire peut restituer le logement hors délais en proposant une nouvelle personne solvable d'accord de reprendre le bail aux mêmes conditions.

Résiliation du bail par le bailleur

- Si le contrat de bail est résilié, la personne locataire peut demander l'annulation de la résiliation ou une **prolongation du bail** en écrivant dans un délai de 30 jours à la *Commission de conciliation du district de Lausanne*.

Travaux de rénovation, transformation, démolition

En cas de travaux de rénovation importants, de transformation et de démolition dans votre immeuble, le propriétaire doit **informer la personne locataire au moins 40 jours avant le dépôt du dossier soumis à l'enquête publique**. Les locataires ont alors un délai de 30 jours pour présenter leurs observations ou suggestions. Le bail **ne peut pas être résilié avant l'annonce des travaux**.

Si des travaux empêchent d'utiliser normalement le logement, la personne locataire peut **demandeur une réduction de loyer** en envoyant un courrier recommandé au bailleur.



Pour toutes les questions de délais et de procédures liées au droit du bail, il est conseillé aux personnes concernées de s'adresser à des *spécialistes* ou à une *permanence juridique*.

Qu'est-ce qu'un logement d'utilité publique (LUP)?

C'est un logement dont le loyer est abaissé ou qui propose des aménagements particuliers. La ville en compte 13%.

1. **Les logements à loyer modéré (LLM)** – aussi appelés logements subventionnés – leurs loyers sont plus bas que les loyers des logements du marché libre. Ils sont soumis à des conditions en termes de revenus et de nombre de personnes qui les occupent.
2. **Les logements à loyer abordable (LLA)** sont destinés aux ménages de la classe moyenne. Les loyers sont plus bas que dans le marché libre et sont plafonnés pendant 25 ans.
3. **Les logements protégés (LP)** sont destinés aux seniors.
4. **Les logements étudiants (LE)** sont destinés aux personnes qui suivent une formation dans un établissement vaudois.

Conditions pour obtenir un LLM?

1. Être suisse ou étranger au bénéfice de l'un des permis suivants: B, C, F
2. Habiter ou travailler à Lausanne sans interruption depuis 3 ans.

Dans ce cas, la personne concernée peut envoyer une demande d'inscription à l'*Office communal du logement* pour savoir si elle remplit les conditions. Pour en savoir plus sur les LLM: www.lausanne.ch/llm

La sous-location: quelles conditions?

La personne locataire a le droit de sous-louer son logement pour une période limitée (p. ex séjour à l'étranger, longues vacances). Le bailleur doit être informé et donner son accord par écrit.

- Il est conseillé de rédiger un contrat à durée déterminée avec la personne sous-locataire.
- Si le logement est sous-loué meublé, le loyer de la sous-location ne peut dépasser le loyer de base que de 10-20%.



Les LUP ont des règles particulières pour la sous-location. Il est toujours nécessaire de contacter le bailleur avant d'entamer des démarches.

Le logement sur une plateforme type AIRBNB?

– de 90 jours par année

- Demander l'accord du bailleur si l'on est locataire.
- S'annoncer en tant que loueur auprès du Service de l'économie de la Ville.
- Tenir à jour un registre de toutes les personnes hébergées (avec copie de pièce d'identité ou passeport) et périodes d'hébergement.

+ de 90 jours par année

- Déposer une demande motivée de changement d'affectation à l'Office communal du logement.



- Dans tous les cas, la taxe de séjour doit être payée.
- Les locataires d'un LUP ne peuvent pas proposer leur logement en sous-location sur Airbnb ou une autre plateforme de ce type.



Pour en savoir plus: consulter le site de l'Etat de Vaud
[www.vd.ch/themes/economie/police-cantonale-du-commerce/
informations-relatives-aux-locations-de-type-airbnb](http://www.vd.ch/themes/economie/police-cantonale-du-commerce/informations-relatives-aux-locations-de-type-airbnb)

Liens et adresses utiles

Office communal du logement

Place Chauderon 9, 1002 Lausanne

Tél. +41 21 315 56 44

logements.llm@lausanne.ch

Guichet: Lundi-vendredi: 08h00-11h30, 13h00-16h30; jeudi: dès 08h30

Par téléphone: Lundi-vendredi: 08h00-11h30



Informations générales sur le logement à Lausanne

www.lausanne.ch/logement



Informations générales sur le logement dans le canton

www.vd.ch/themes/territoire-et-construction/logement



Informations générales sur le logement en Suisse

www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home.html



Service des gérances de la Ville de Lausanne

www.lausanne.ch/service-ger



Commission de conciliation en matière de baux à loyer

Préfecture du district de Lausanne, Place du Château 1, 1014 Lausanne

www.vd.ch/themes/etat-droit-finances/districts-prefectures/commissions-prefectorales-de-conciliation



Association Suisse de défense des locataires (ASLOCA)

www.vaud.asloca.ch



Permanences juridiques de l'Ordre des avocats vaudois

www.permanences.oav.ch/



Taux hypothécaire de référence

www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home/mietrecht/referenzzinssatz.html