



**Réponse de la Municipalité à l'interpellation de M. Benoît Gaillard et M. Pierre Conscience
déposée le 9 mars 2022 : « A quand la prochaine information des locataires ? »**

Lausanne, le 26 octobre 2023

Rappel de l'interpellation

« En 2014, le Service du logement et des gérances éditait un document intitulé « Informations aux locataires » décrivant les principaux droits et obligations des locataires, à la demande de notre Conseil et suite à l'initiative de notre ancien collègue Hadrien Buclin. Ce document est disponible à différents guichets communaux et a également été diffusé au moment de sa production aux ménages lausannois comme annexe à une facture d'électricité. Il se trouve également sur le site de la Ville.

Cependant, depuis cette édition de 2014, un certain nombre d'éléments de contexte se sont modifiés. La loi sur la préservation et la protection du parc locatif (LPPPL) est entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2018, octroyant un devoir de consultation des locataires et introduisant de nouveaux mécanismes pour l'autorisation de travaux de rénovation. Le Conseil d'Etat a proposé un encadrement légal des activités de sous-location temporaires (de type Airbnb), actuellement en attente de traitement au Grand Conseil. La rénovation thermique des bâtiments a gagné en importance et en attention dans le débat public. Enfin, des pratiques abusives se sont malheureusement répandues : on voit ainsi se multiplier les baux à durée déterminée injustifiée, des baux échelonnés suite à des loyers plafonnés ou encore les agences de recherche d'appartements qui demandent à leurs clients de renoncer par avance à toute contestation du loyer initial »

Réponse aux questions posées

La Municipalité répond comme suit aux questions posées :

Question 1 : Une réédition avec mise à jour du document « Informations aux locataires » est-elle envisageable pour 2022 ?

Durant l'été 2023, la Ville a réalisé un nouveau dépliant intitulé « Le logement à Lausanne », annexé à la présente. Il comprend les principales informations utiles sur les questions liées au logement à Lausanne et des conseils utiles à destination des locataires.

Ce dépliant décrit les principaux droits et obligations des locataires et des bailleuses et bailleurs, il propose des conseils pour trouver un logement et fournit des liens et adresses utiles sur cette thématique.

De plus, ce nouveau dépliant tient compte des principaux changements légaux intervenus depuis 2014 et notamment concernant 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). Par conséquent, ce dépliant comprend également des



informations utiles sur les nouvelles catégories de logements d'utilité publique (LUP), sur les travaux de rénovations, ou encore sur les locations de type « Airbnb ».

Question 2 : La Municipalité entreprendra-t-elle une nouvelle diffusion générale par l'entremise de la facture d'électricité ?

La Municipalité réalisera une diffusion générale du dépliant annexé par les factures des Services industriels lausannois (SIL). Cette diffusion se réalisera dans les prochains mois.

De plus, le nouveau dépliant est disponible en format pdf sur le site Internet de la Ville. Une page du site nommée « Le logement à Lausanne » propose une version web plus riche en informations que le dépliant.

Question 3 : Est-il envisageable d'établir une règle pour la révision et la diffusion de la brochure, soit par exemple une fois tous les cinq ans ?

La Municipalité veillera à sa révision et sa rediffusion dès que nécessaire en tenant compte de la situation du logement à Lausanne ou d'importants changements relatifs au droit du bail ou à d'autres législations touchant le logement.

Question 4 : La Municipalité partage-t-elle l'avis qu'il faut alerter les locataires contre les pratiques problématiques comme les déclarations de renonciation à la contestation du loyer initial ?

La Municipalité partage pleinement l'avis que cette pratique est problématique. Bien que ces déclarations soient non valides et sans effet sur un plan juridique, elles ont un effet dissuasif sur le droit à contester un loyer. Cette forme d'intimidation est inacceptable. La Municipalité n'a toutefois pas les prérogatives légales pour agir contre de telles pratiques qui relèvent du droit privé. C'est pourquoi elle tient informés les locataires par le biais de sa page web et du dépliant « Le logement à Lausanne », qui comporte un avertissement contre cette pratique.

Question 5 : Est-il envisageable de transmettre la brochure d'information aux nouvelles et nouveaux habitant-e-s, lors de leur enregistrement au contrôle des habitantes par exemple ?

La Municipalité met à disposition ce dépliant à toutes les nouvelles et nouveaux habitant-e-s lors de leur enregistrement au contrôle des habitant-e-s. Par ailleurs, des exemplaires imprimés seront disponibles aux principaux guichets de la Ville, notamment à l'Office communal du logement. Le site internet de la Ville permet également une large diffusion et un accès facilité aux informations présentes dans ce dépliant.



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

Ainsi adopté en séance de Municipalité, à Lausanne, le 26 octobre 2023.

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