Ville de Lausanne
Municipalité

A Mesdames et Messieurs
les membres du Conseil communal
1001 Lausanne

Lausanne, le 19 décembre 2024

Question de Madame Mathilde Maillard, déposée le 5 novembre 2024 « Quel est le taux de logements vacants dans les immeubles de la Ville »

Rappel

« Dans le contexte de pénurie de logement que connaît le Canton de Vaud, et en particulier la Ville de Lausanne, la question du taux de logements vacants est centrale. Si les statistiques sur le taux de logements de vacants dans le district de Lausanne sont publiées chaque année par le Canton de Vaud (0,62% au 1er juin 2024), le taux de logements vacants au sein des immeubles appartenant à la Ville et des immeubles gérés par la Ville dans le cadre de son mandat avec la CPCL n'est pas connu de la soussignée.

Il a en outre été porté à son oreille deux exemples récents d'appartements propriété de la CPCL et gérés par la Ville (à l'heure du dépôt de la présente question), qui n'auraient pas été remis en location suite aux départs des précédents locataires (chemin de Bérée). Ces vacances sont d'autant plus surprenantes qu'elles concernent des logements relativement neufs qui ne devraient pas nécessiter de gros travaux de rénovation et qui devraient pouvoir être remis en location rapidement. ».

Préambule

Il y a en préambule lieu de préciser que les logements vacants peuvent l'être pour différentes raisons qui sont à nuancer et qui seront développées dans la réponse à la question 3 ci-dessous.

La relocation des logements vacants reste néanmoins une priorité qu'il s'agisse des biens appartenant à la Ville ou à des tiers. Le Service des gérances met tout en œuvre afin d'éviter autant que possible des épisodes de vacance, pour des raisons économiques et sociales évidentes.

Réponse de la Municipalité

Question 1 : Quel est le taux de logements vacants pour les immeubles destinés à l'habitation propriété de la Ville, respectivement, gérés par la Ville dans le cadre de son mandat avec la CPCL ?

Ci-dessous, un tableau synthétisant le taux de vacance et le nombre de logements vacants pour les quatre parcs gérés par le Service des gérances, soit le patrimoine financier de la Ville, le Fonds Edouard et Ortense Pache, la Caisse de pensions du personnel communal de Lausanne (CPCL) et la SILL S.A. au 30 novembre 2024.

	Taux de vacance	
	%	nombre
Patrimoine financier Ville de Lausanne (770 logements)	1.55 %	12
Fonds Edouard et Ortense Pache (13 logements)	0 %	0
CPCL (3'705 logements)	0.51 %	19
SILL SA (663 logements)	0 %	0

S'agissant des éventuels logements vacants au chemin de Bérée (CPCL), ils ont tous été reloués à ce jour.

Question 2 : Combien de logements cela représente-t-il ?

Voir réponse à la question 1.

Question 3 : Dans l'hypothèse où le taux de logements vacants, respectivement le nombre de logements vacants, visé ci-dessus était supérieur à la moyenne lausannoise, comment la Municipalité l'explique-t-elle ?

Pour le Fonds Edouard et Ortense Pache, la CPCL et la SILL S.A. le taux de vacance est inférieur à la moyenne lausannoise.

Sinon, plusieurs raisons expliquent une période de vacance :

- des délais de restitution anticipée habituellement acceptés lorsque la ou le locataire partant propose un repreneur solvable conformément au droit du bail. Le logement doit en effet tout de même être publié conformément à la Directive municipale fixant les conditions d'attribution et de location des logements de la Ville de Lausanne. Les candidates et candidats sont ensuite soumis à une Commission d'attribution, le tout pouvant parfois induire un délai de vacance ;
- parmi les logements vacants un certain nombre de logements à loyer modéré (LLM, anciennement subventionnés), pour lesquels des conditions liées aux taux d'occupation et aux revenus doivent être respectées. Certaines candidates et candidats déposent un dossier mais n'obtiennent pas l'autorisation requise de la part de l'Office communal du logement et une seconde attribution doit ainsi parfois être envisagée, avec la perte de temps qu'elle comporte ;
- désistement d'un repreneur ;
- travaux à effectuer dans le logement, dépendant de la volonté du propriétaire ;

- difficultés à louer un bien (emplacement peu commode, immeubles anciens, surface ou nombre de pièces peu recherchés, loyer élevé, etc.) ;
- réserve d'appartements vacants en vue de travaux d'assainissement à venir.

La Municipalité estime avoir ainsi répondu aux questions de Mme Mathilde Maillard.

Ainsi adopté en séance de Municipalité, à Lausanne, le 19 décembre 2024.

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Grégoire Junod

MUNICIPALITÉ DE LAUSANNE

Le secrétaire
Simon Affolter