

Réponse de la Municipalité à l'interpellation de Mme Pauline Blanc déposée le 17 juin 2025

« Logements à loyer modéré : quelle situation à Lausanne ? »

Lausanne, le 22 janvier 2026

Rappel de l'interpellation

« Les logements à loyer modéré sont des logements subventionnés par l'Etat, constituant un type de logement d'utilité publique au sens de la LPPPL. Ce sont des logements construits ou rénovés avec l'aide des pouvoirs publics; une subvention est versée par le canton et la commune afin d'abaisser le loyer de ces logements.

Les LLM, soit basiquement les logements subventionnés sont des logements destinés aux personnes à faibles revenus. Afin de bénéficier de ces logements, qui ont des loyers inférieurs aux loyers du marché libre par le biais de la subvention étatique (source : site officiel de la Ville de Lausanne), les locataires doivent remplir certaines conditions d'ordre personnel et financier.

La Ville indique procéder à des "contrôles périodiques" des conditions d'occupation des LLM (site internet officiel de la Ville de Lausanne). Il est évident que procéder à des contrôles réguliers va dans le sens du but premier des LLM : permettre à tout un chacun de se loger. Effectivement, une personne dont la situation financière et personnelle a largement évolué positivement et qui persiste à loger dans un LLM prive une autre personne dans le besoin d'un tel logement ».

Préambule

L'interpellation déposée soulève une série de questions relatives aux logements à loyer modéré (LLM) et aux logements à loyer abordable (LLA) sur le territoire de la Ville de Lausanne. Ces thématiques constituent un enjeu central de la politique communale du logement, qui vise à garantir une offre diversifiée, accessible et adaptée aux besoins de la population.

Le contrôle périodique des conditions d'occupation des LLM constitue un des leviers essentiels à la politique du logement. Ces contrôles permettent de s'assurer que les logements dont les loyers sont abaissés par des aides communales et cantonales bénéficient exclusivement aux ménages qui en ont le plus besoin, et de garantir une gestion équitable et transparente de ces biens.

Afin d'apporter les éléments demandés, la Municipalité a procédé dans ses réponses à un état des lieux actualisé de la situation début septembre 2025, en distinguant notamment les logements selon leur propriétaire et gestionnaire.

Réponse aux questions posées

La Municipalité répond comme suit aux questions posées :

Question 1 : Combien de logements à loyer modéré et de logements à loyer abordable au total sont mis à disposition par la Ville de Lausanne ?

Les logements d'utilité publique (LUP) ne sont pas nécessairement « mis à disposition » uniquement par la Ville de Lausanne. Plusieurs cas de figures existent en fonction des propriétaires et des types de LUP :

- Logements à loyer modéré (LLM)

Les LLM sont mis à disposition par des propriétaires et des gérances différentes. La Ville de Lausanne possède 77 LLM, la SILL 303 et la FLCL 953. La gérance de la Ville de Lausanne se charge de la mise en location des LLM en propriété de la Ville et de la SILL, soit 380 logements.

Toutefois, l'Office communal du logement (OCL) contrôle les conditions d'accès et d'occupation de tous les logements à loyer modéré (LLM) présents sur le territoire lausannois, soit 7'997 logements.

Détail de la répartition des LLM par propriétaire

Nombre de LLM en propriété de la Ville	77
Nombre de LLM en propriété de la SILL	303
Nombre de LLM en propriété de la FLCL	953
Nombre de LLM des autres propriétaires	6'664
Nombre de LLM total	7'997

Etat des données au 01.09.2025

- Logements à loyer abordable (LLA) et logements à loyer régulé (LLR)

Les LLA sont également mis à disposition par des propriétaires et des gérances différentes. Il existe également des logements à loyer régulé (LLR) qui sont l'équivalent fonctionnel du LLA et que la Ville développait déjà avant l'entrée en vigueur de la LPPPL qui officialise le statut de LLA cantonal.

La Ville de Lausanne possède 239 LLA (tous issus d'immeubles préemptés qui seront revendus), la SILL 277 (64 LLA et 213 LLR) et la FLCL 32 LLA. La gérance de la Ville de Lausanne se charge de la mise en location d'une partie des LLA en propriété de la Ville et de la totalité des LLA SILL, soit 320 logements. Les LLA de la plupart des immeubles préemptés sont gérés par les régies des anciens propriétaires en attente de leur revente. Les autres LLA sont possédés par des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, il y en a 830 (533 LLA et 297 LLR). Il y a donc au total 1'378 LLA/LLR à Lausanne.

Détail de la répartition des LLA par propriétaire

Nombre de LLA en propriété de la Ville	
— LLA issus des préemptions	239
— Nombre de LLA en propriété de la SILL	
— LLA	64
— LLR (régulé)	213
Nombre de LLA en propriété de la FLCL	
— LLA	32
Nombre de LLA des autres propriétaires	
— LLA	533
— LLR (régulé)	297
Nombre de LLA/LLR total	1'378

Etat des données au 15.12.2025
Question 2 : De quelle typologie sont-ils ?
Répartition des LLM par typologies

1 pièce	595	7%
2 pièces	2'335	29%
3 pièces	2'745	34%
4 pièces	2'178	27%
5 pièces	144	2%
Total LLM	7'997	100%

Etat des données au 01.09.2025

Concernant les LLA, étant donné que la plupart de ceux-ci ne sont pas propriété de la Ville, nous ne disposons pas de statistiques générales sur les typologies de ces logements. Toutefois, lors du développement de projets comprenant des LUP, souvent réalisés sur un terrain de la commune en DDP, la mixité typologique a toujours été au centre des préoccupations de la Ville et a constitué un critère imposé au maître d'ouvrage.

Question 3 : Quel est le taux de vacance des LLM et LLA ? Quelle est la durée d'attente moyenne pour obtenir un LLM ?

Au 1^{er} septembre 2025, 46 LLM sont vacants sur 7'997 LLM. Le taux de vacance des LLM est donc de 0.57% au début du mois de septembre. L'Office communal du logement compte à ce jour environ 6'000 demandes actives (candidats potentiels) pour environ 400 LLM remis en location par année.

Etant donné que la plupart des LLA ne sont pas propriété de la Ville ou de ses sociétés et fondations, nous ne disposons pas de statistiques sur le taux de vacance de ces logements. Considérant que le niveau des loyers LLA est plus bas que celui du marché libre, il y a de fortes raisons de supposer que le taux de vacance de ces logements est inférieur ou similaire au taux de vacance de l'ensemble des logements lausannois (0.53% en 2024).

La Ville de Lausanne ne prévoit pas de liste d'attente pour accéder à un LLM. Toutefois, l'Office communal du logement constate qu'il faut en moyenne une année de recherche active pour trouver un LLM.

Question 4 : Quels sont les montants de loyer des LLM ?

Voici les loyers actuels des LLM par typologie :

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Quantile 10%	258	394	543.6	821.5	1'123
Médiane	390	602.5	886	1'258.5	1'516.5
Quantile 90%	543.1	842.6	1'207	1'542	1'738.5

Ce tableau présente la variation des loyers selon la taille du logement, en indiquant les loyers les plus bas (quantile 10%), le loyer médian, et les loyers les plus élevés (quantile 90%). Par exemple : 10% des LLM de trois pièces se louent à moins de CHF 544.-, la moitié autour de CHF 886.-, et 10% des LLM les plus chers dépassent CHF 1'207.-.

Question 5 : Quelle est la typologie des personnes/familles occupant les LLM (nombre de personnes formant le ménage, avec un salaire ou des revenus provenant de l'aide sociale, commune d'habitation précédente, notamment) ?

Les logements à loyer modéré accueillent une population variée, composée aussi bien de personnes seules que de familles avec enfants ou de personnes âgées, qui trouvent dans ce type de logement une solution adaptée à leur situation financière souvent fragilisée. Les données ci-dessous présentent un portrait général des locataires LLM.



Locataires des LLM selon l'état civil

	%	N
Célibataire	26.76%	2'165
Marié·e	35.93%	1'673
Divorcé·e	20.68%	2'907
Séparé·e	11.12%	900
Veuf·euve	5.51%	446
Total	100%	8'091

Locataires des LLM selon le nombre d'enfants dans le ménage

	%	N
Pas d'enfant	49.33%	3'993
1-2 enfants	38.05%	3'080
3-4 enfants	11.75%	951
5 enfants et plus	0.88%	71
Total	100%	8'095

Locataires des LLM selon la classe d'âge

	%	N
18-29 ans	4.65%	376
30-49 ans	36.91%	2'987
50-64 ans	33.59%	2'718
65-79 ans	18.41%	1'490
80 ans et plus	6.44%	521
Total	100%	8'092

Locataires des LLM selon le permis de séjour

	%	N
Suisse	47.21%	3'559
Permis B	17.06%	1'286
Permis C	34.37%	2'591
Permis F	1.37%	103
Total	100%	7'539

Locataires des LLM selon le nombre de personnes formant le ménage

	%	N
1 personne	37.72%	3'054
2 personnes	23.16%	1'875
3-4 personnes	28.43%	2'302
5 personnes et plus	10.68%	865
Total	100%	8'096

Lieu d'habitation lors de l'inscriptions à l'OCL (2025)

	%	N
Lausanne	91.6%	1'518
Canton de Vaud	7.2%	119
Autres cantons suisses	0.9%	15
Etranger	0.3%	5
Total	100%	1'657

Note : basé sur les inscriptions du 01.01.2025 au 31.08.2025

Sur le plan des revenus, les locataires des LLM disposent généralement de ressources modestes. Il s'agit en grande partie de revenus d'activité salariée mais aussi de prestations sociales (chômage, revenu d'insertion) et de rentes AVS ou AI. Le revenu déterminant unifié médian donne un aperçu des conditions financières des locataires de LLM.

Revenu déterminant unifié (RDU) selon le type de situation

	RDU médian
Famille	CHF 45'093.-
Invalidé	CHF 28'314.-
Personne âgée	CHF 29'009.-
Personne en formation	CHF 4'724.-
Personne seule	CHF 24'905.-

Note : Le revenu déterminant unifié (RDU) est un montant calculé sur la base du revenu et de la fortune, selon des modalités unifiées. Il permet de déterminer l'octroi des prestations sociales et d'aides financières cantonales.

L'ensemble de ces statistiques montre que les LLM jouent un rôle essentiel dans l'accueil de ménages aux profils divers mais dont le point commun est un revenu limité, en permettant à ces personnes de se loger dans des conditions dignes et stables à Lausanne.

Question 6 : A quelles fréquences sont réalisés les « contrôles périodiques » des conditions d'occupation ?

Lorsque les LLM bénéficient encore d'aides à la pierre pour abaisser les loyers, les contrôles sont effectués tous les deux ans. En l'absence d'aides, ils ont lieu tous les quatre ans, sauf si un changement intervient dans la composition ou la situation du ménage et qu'il est communiqué à l'Office communal du logement.

Question 7 : Les contrôles aboutissent-ils souvent à la découverte de non-respect des conditions d'octroi ou d'occupation des LLM ?

Dans environ 80% des cas, les contrôles effectués confirment que les conditions d'octroi et d'occupation sont respectées. À l'inverse, un non-respect est constaté dans environ 20% des situations vérifiées. Ces situations de non-conformité ne résultent pas de comportements frauduleux, mais principalement de changements de situation personnelle ou financière (séparation, départ d'un enfant du ménage, dépassement des seuils de revenus), lesquels entraînent une résiliation du droit au logement.

Question 8 : Quelles sont les conséquences d'une telle découverte ? Dans quels délais ?

Lorsqu'un non-respect des conditions est constaté, il peut entraîner l'application d'un supplément de loyer, éventuellement cumulée avec une résiliation du bail à la prochaine échéance légale, selon le régime juridique applicable à l'immeuble. Les locataires concernés ont toutefois la possibilité de demander une première prolongation, généralement d'une durée d'une année. Si, au terme de ce délai, ils n'ont pas trouvé de solution de relogement, ils peuvent solliciter une seconde prolongation auprès de la Commission de conciliation.

Question 9 : Les contrôles aboutissent-ils souvent à des contentieux ? Qu'en-est leur teneur ?

Depuis janvier 2025, les contrôles qui ont débouché sur un recours ou une réclamation sont au nombre de 13 (sur un total de 1'182 contrôles). La teneur de ces réclamations et/ou recours concerne la contestation de la décision de l'Office communal du logement relative aux conditions d'occupation des LLM qui entraîne une résiliation et/ou supplément de loyer ou la suppression des aides des pouvoirs publics.

Les locataires contestent surtout les éléments retenus lors du contrôle et demandent souvent le réexamen de leur dossier lié à des situations particulières ou exceptionnelles comme les difficultés financières, problèmes de santé, situation professionnelle instable, etc. Ces réclamations restent toutefois peu nombreuses au regard du volume total des contrôles réalisés.

Question 10 : Quels sont les motifs de sortie émis par le locataire, en général ? Et après combien de temps d'occupation du LLM ?

La demande de résiliation du contrat de bail étant adressée directement aux gérances, la Municipalité ne dispose pas de statistiques détaillées sur la durée moyenne d'occupation ou les motifs de départ. Les gérances informent simplement l'Office communal du logement de la date à laquelle un logement sera libéré, afin qu'il soit publié sur la liste des logements vacants.

Parmi les motifs les plus fréquents figurent notamment :

- la perte des conditions d'éligibilité constatée lors d'un contrôle de l'OCL ;
- un déménagement volontaire vers un logement mieux adapté aux besoins du ménage (par exemple, plus grand) ;
- une résiliation prononcée par la gérance en raison d'un défaut de paiement.

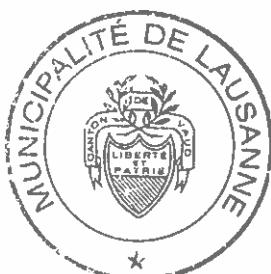
La Municipalité estime avoir ainsi répondu aux questions de Mme Pauline Blanc.

Ainsi adopté en séance de Municipalité, à Lausanne, le 22 janvier 2026.

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Grégoire Junod

(. w)



Le secrétaire
Simon Affolter

(S. A.)