

Réponse de la Municipalité

à l'interpellation de M. Vincent Rossi
déposée le 20 septembre 2012

« *Problèmes de logement : quelle part revient aux lits froids ?* »

Rappel

Avec un taux de vacance de 0.11% et de 0.6%, respectivement à Lausanne et dans le Canton de Vaud, **la pénurie de logement** est très présente et l'équilibre est difficile à trouver entre l'offre et la demande.

L'interpellateur souhaite que la Municipalité investigue certaines pistes de réflexion, notamment la part des appartements très sporadiquement occupés - « lits froids » - à Lausanne.

Introduction / Préambule

En préambule, la Municipalité entend rappeler qu'il convient de bien différencier la notion de lits froids de celle de logements vacants.

- La notion de lits froids se rapporte aux logements temporairement occupés ou inoccupés. Cette expression est utilisée dans les zones touristiques de montagne où elle suppose de surcroît une non-rentabilité des infrastructures locales. Dans les zones urbaines, on parlera de résidences secondaires ou de logements occupés temporairement.
- La notion de logements vacants correspond aux appartements disponibles sur le marché et prêts à être loués ou vendus. Les logements vacants font l'objet de statistiques régulières de la part de la Confédération et des cantons.

Forts de ces précisions, il est confirmé que le marché immobilier lausannois ne dispose que de peu de *logements vacants* (81 objets - toutes catégories confondues - annoncés par les régies au 1^{er} juin 2012, correspondant au taux de vacance de 0.11%).

Par contre en ce qui concerne les *lits froids* ou les *logements occupés temporairement*, la réponse n'est pas aisée. Pour y répondre de façon précise et exhaustive, il faudrait décider de faire appel aux **registres administratifs** que la Confédération a décidé de mettre en œuvre en abandonnant, à partir de 2000, le principe des recensements fédéraux décennaux. Cette décision politique a contraint les administrations cantonales et communales (selon les directives fédérales) à constituer, alimenter et harmoniser deux registres, celui des bâtiments/logements (RegBL) et celui des habitants. La phase d'harmonisation prend impérativement fin en décembre 2012.

Que ce soit le **Registre des bâtiments et des logements (RegBL)**, au niveau fédéral, ou le Registre cantonal des bâtiments (RCB), au niveau cantonal, dans lequel Lausanne insère et apure des données, quatre champs¹ facultatifs ont été définis par l'OFS pour différencier l'occupation des logements :

¹ Suite à l'initiative Weber, l'OFS prévoit d'introduire un 5^{ème} nouveau champ, disponible dès janvier 2013 dans le RegBL. Il s'agit de « *occupé en permanence, autre raison* » qui permettra aux communes qui le souhaitent de différencier le « domicile principal » et de contester le taux de 20% qui leur a été alloué !

- *Occupés en permanence* : logements occupés par au moins une personne ayant son domicile dans la commune.
- *Occupés temporairement* : résidences secondaires, logements de vacances, logements de type « apparthôtel » (sans service hôtelier), dans lesquels personne ne vit ou très épisodiquement à titre de domicile secondaire. Ces logements sont généralement occupés par leur propriétaire ou loués pour une période de 3 mois au maximum.
- *Utilisés à d'autres fins que l'habitation* : logements dont les équipements (cuisine et sanitaires) ont été conservés mais qui sont utilisés en permanence (plus de 3 mois) par une autre affectation que du logement (commerce, bureau, autre).
- *Non habitables* : logements non occupés pour cause de démolition imminente, transformation ou rénovation.

Toutefois, en raison du délai très court imparti pour la saisie des données nécessaires à l'harmonisation des registres (bâtimENTS/logements et habitants), il était impératif de se concentrer, jusqu'à décembre 2012, sur la saisie des informations liées aux logements occupés en permanence afin que le couplage avec le Contrôle des habitants couvre exhaustivement l'ensemble des 76'000 logements.

En 2013, au terme de **l'harmonisation des registres**, l'évaluation des travaux complémentaires, tels que renseigner des champs facultatifs (logements occupés temporairement, utilisés à d'autres fins que l'habitation ou non habitables) dans les registres : RCB et RegBL, fera l'objet d'une analyse coût-bénéfice.

Réponses aux questions posées

La Municipalité répond comme suit aux questions posées :

Question 1 :

La Ville dispose-t-elle de statistiques sur le nombre de logements sous-utilisés ou de lits froids, selon la définition qu'elle utilise en la matière ?

Non, comme expliqué en préambule, la Ville ne dispose que de statistiques sur les logements vacants (statistique perfectible car dépendant de la transmission des milieux immobiliers et qui pourrait être améliorée grâce à la LHR).

Elle ne possède actuellement aucune information plus précise sur les logements occupés temporairement, utilisés à d'autres fins que l'habitation ou non habitables.

Question 2 :

Comment se répartissent les logements sous-utilisés parmi les catégories citées ci-dessus (ou adaptées à la manière qui lui convient) ?

Comme exprimé ci-dessus, il est impossible de donner des résultats.

Question 3 :

Si ces informations ne sont pas disponibles de manière fiable, quelles sont les intentions de la Municipalité en ce qui concerne l'établissement d'un état des lieux fiable par rapport à cet aspect du problème du logement ? Est-il envisageable d'utiliser – de manière anonyme bien entendu – les données fournies par les SIL ou eauservice pour recenser les logements sous-utilisés ?

Sur le principe, il sera techniquement possible, dès 2013, d'introduire, en complément, dans le RCB les données se rapportant à l'occupation et à l'utilisation des logements, telles que définies par l'OFS dans le cadre de la mise à jour des informations du registre suite à des mutations (transformation, rénovation et changement d'affectation).

Pour les autres bâtiments, représentant la majorité du parc, la détection des logements occupés temporairement, utilisés à d'autres fins que l'habitation ou non habitables, pourrait se faire en collaboration avec les SIL. Cependant, la saisie de ces informations complémentaires nécessiterait vraisemblablement des ressources supplémentaires dont ne dispose pas aujourd'hui le service du logement et des gérances. Si des solutions devaient toutefois être trouvées, à effectifs constants ou par le biais de réaffectations de moyens, les premières données pourraient être fournies début 2014, soit une année après que l'harmonisation des registres soit effectuée.

La Municipalité estime avoir ainsi répondu aux questions de Monsieur l'interpellateur.

Ainsi adopté en séance de Municipalité, à Lausanne le 11 octobre 2012.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Christian Zutter