

Réponse municipale à l'interpellation de M. Nicolas Gillard
« Combien de logements du marché libre de la location sont vendus chaque année à Lausanne ? »
déposée le 21 septembre 2011

Réponse de la Municipalité

Pour répondre aux questions de l'interpellateur, il convient au préalable de préciser qu'il existe deux textes législatifs visant à protéger le parc locatif dans le canton de Vaud :

- Le premier est la Loi cantonale du 4 mars 1985 concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation (ci-après LDTR 85). Cette législation a pour but de préserver le parc des logements figurant dans les catégories à pénurie et elle s'applique essentiellement en cas de rénovation ou de transformation d'immeubles. Selon cette loi, les travaux ne sont autorisés que s'ils sont réalisés selon les règles de l'art et les principes d'une rénovation douce, s'ils permettent de supprimer les défauts techniques, de moderniser les installations (cuisines, sanitaires), d'encourager les travaux favorables aux économies d'énergie, de maintenir la valeur du patrimoine bâti tout en conservant des loyers correspondant, après travaux, aux ressources de la population. La loi permet ainsi à l'autorité cantonale d'interdire des transformations trop dispendieuses ou encore de soumettre un projet de rénovation ou de transformation à certaines conditions (contrôle des loyers pendant 10 ans au maximum). Contrairement à ce qu'indique l'interpellation, la LDTR ne s'applique pas dans les cas de ventes de locatifs en PPE.
- Le second texte, sans doute celui auquel pense l'interpellateur, est la Loi du 11 décembre 1989 concernant l'aliénation d'appartements loués (ci-après LAAL 89). Cette législation, créée afin d'empêcher les congés-ventes, tend à éviter que les appartements loués ne soient convertis en logements à acheter et qu'il en résulte un rétrécissement du marché locatif des appartements à loyers accessibles correspondant aux besoins de la majorité de la population. Là encore, la loi permet à l'autorité cantonale de soumettre la transformation en PPE d'appartements loués à certaines conditions, en particulier de relocation.

Pour répondre aux questions posées par l'interpellateur, il convient donc de se référer spécifiquement aux autorisations délivrées par le Canton au sens de la LAAL 89. Il est par ailleurs utile de savoir qu'entre 2006 et 2010, 2 462 nouveaux logements ont été mis sur le marché à Lausanne (dont 409 subventionnés). Les logements subventionnés ont donc concerné 16% des nouveaux logements en location sur cette période. Quant à l'encouragement à l'accès à la propriété auquel fait référence l'interpellateur, il faut rappeler que la Municipalité prévoit, dans le cadre du projet Métamorphose, d'octroyer environ un tiers des terrains à des coopératives d'habitants, permettant ainsi de développer une forme d'habitat à prix intéressant, se situant à mi-chemin entre la location et la propriété.

Cela étant, la Municipalité répond de la manière suivante aux questions posées dans l'interpellation de M. Nicolas Gillard :

Question n° 1

Quel est, depuis 5 ans, le nombre des logements, anciennement remis en location, pour lesquels des autorisations de rénovation ou de transformation en vue de leur revente ultérieure sous forme de part de PPE ont été octroyées ?

Réponse :

Comme indiqué ci-dessus, les autorisations LDTR ne concernent que des appartements locatifs. Par contre, entre 2006 et 2010, 421 appartements ont été autorisés à la vente en PPE au sens de la LAAL.

Question n° 2

Est-il possible d'avoir une description d'ensemble des logements mentionnés au ch. I ci-dessus en plaçant lesdits logements par nombre de pièces, mètres carrés et loyer avant rénovation ou transformation ?

On peut répartir les 421 appartements évoqués à la question 1 de la manière suivante :

Type logements	Nbre	Surface m ²	Loyer m ² /avant vente
6 pièces et plus	32	de 380 à 138	de Fr. 338.- à 79.-
5 pièces	28	de 193 à 88	de Fr. 395.- à 60.-
4 pièces	77	de 175 à 54	de Fr. 359.- à 112.-
3 pièces	102	de 127 à 54	de Fr. 345.- à 49.-
2 pièces	119	de 93 à 38	de Fr. 530.- à 102.-
1 pièce	63	de 61 à 19	de Fr. 496.- à 102.-

Question n° 3

A quelles conditions, qui ne seraient pas expressément décrites dans la Loi cantonale et son règlement d'application, les autorisations concernant les rénovations et transformations mentionnées ci-dessus sont-elles octroyées par la Ville de Lausanne ?

Les appartements destinés à la vente ne sont pas soumis à la LDTR. Cela dit, aussi bien pour la LDTR que pour la LAAL, seule l'autorité cantonale est compétente. La Commune de Lausanne n'émet que des préavis. Les décisions de l'autorité cantonale, aussi bien pour la LDTR que pour la LAAL, s'inscrivent dans le respect des dispositions légales.

Lausanne, le 26 octobre 2011

INTERPELLATION

Combien de logements du marché libre de la location sont vendus chaque année à Lausanne?

Comme on le sait, la crise du logement sévit à Lausanne depuis plusieurs années. Les logements sont difficiles à trouver dans presque toutes les catégories possibles, non seulement pour les locataires à revenus modestes et très modestes, mais encore pour toutes les catégories salariales que l'on range sous la définition de « classe moyenne ».

A côté de la pénurie de logements mis en location, il convient de mentionner les facultés, souvent restreintes des citoyens lausannois pour accéder à la propriété d'un logement. S'il est souhaitable que l'accès à la propriété soit facilité, cette solution n'est ouverte qu'à une minorité compte tenu du coût en général élevé de l'acquisition.

Depuis 1985, la loi cantonale concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitations (LDTR) et son règlement, constituent des outils permettant de lutter contre la pénurie. Lesdits textes prévoient notamment une procédure d'autorisation quand la rénovation ou la transformation de logement aboutirait à changer les conditions de leur occupation. Tel est le cas par exemple lorsque des logements remis à bail sont rénovés afin d'être vendus sous forme de PPE.

En vue de planifier le taux des appartements sur le marché libre de la location dans le cadre des projets de la Ville, il serait utile de connaître l'impact que la vente à la découpe peut avoir sur certains secteurs de location déterminés. En effet, la vente sous forme de PPE retire du marché de la location des appartements sur le marché libre, mais pas d'appartements subventionnés ; de sorte qu'il pourrait apparaître nécessaire de mettre l'accent sur la construction de logement en location sur le marché libre pour compenser les disparitions constatée et auxquelles il n'est ni souhaitable, ni possible de s'opposer.

Les soussignés remercient dès lors la Municipalité de bien vouloir répondre aux questions suivantes :

1. Quel est, depuis 5 ans, le nombre des logements, anciennement remis en location, pour lesquels des autorisations de rénovation ou de transformation en vue de leur revente ultérieure sous forme de part de PPE ont été octroyées ?
2. Est-il possible d'avoir une description d'ensemble des logements mentionnés au ch. I ci-dessus en plaçant lesdits logements par nombre de pièces, mètre carrés, et loyer avant rénovation ou transformation.
3. A quelles conditions, qui ne seraient pas expressément décrites dans la Loi cantonale et son règlement d'application, les autorisations concernant les rénovations et transformations mentionnées ci-dessus sont-elles octroyées par la Ville de Lausanne ?

Lausanne, le 21 septembre 2011

Nicolas Gillard, PLR

