



**Réponse de la Municipalité à l'interpellation de M. Roland Philippoz déposée le 12 février 2019**

« Sous-location des appartements gérés par le Service des gérances : quels impacts pour la Ville, l'accès à son parc immobilier et son attractivité pour les jeunes ? »

Lausanne, le 20 juin 2019

**Rappel de l'interpellation**

*« La recherche d'un logement abordable est un défi pour beaucoup de personnes qui souhaitent vivre à Lausanne. Chez les étudiants, la colocation, très souvent liée à une sous-location au détenteur du bail, s'est popularisée et elle permet bien souvent l'accès au premier logement des jeunes adultes.*

*D'autres personnes sont parfois conduites à ce mode d'habitat partagé, transitoirement ou pour de plus longues durées, lors de réorganisations familiales et d'emplois de courtes durées par exemple.*

*Depuis quelques années, des plates-formes informatiques offrent la possibilité de louer ou sous-louer un appartement en faisant le lien entre bailleur et locataire, pour de courtes ou de longues durées.*

*Le journal « Le Temps » du 30 août 2016 relayait l'information suivante : « Une grande régie romande nous indiquait récemment que les sous-locations annoncées au bailleur représentaient environ 2% de son parc immobilier. Elle estimait qu'environ 4 à 6% de ses logements étaient occupés par des sous-locataires n'ayant pas été annoncés ».*

*Les boîtes aux lettres des immeubles qui fleurissent d'étiquettes scotchées par les locataires sont le reflet du phénomène de la sous-location de courte ou longue durée. En Suisse, elle est autorisée depuis 1990 conformément à l'article 262 du Code des obligations (CO) pour autant qu'elle respecte les règles : elle doit être annoncée au bailleur, le loyer de la sous-location ne peut pas dépasser de plus de 20% le loyer initial, la durée doit faire l'objet d'un accord avec le bailleur. Si ces conditions sont respectées, le bailleur ne peut pas s'opposer à la sous-location ».*

**Réponse aux questions posées**

La Municipalité répond comme suit aux questions posées :

**Question 1 : La Municipalité soutient-elle la sous-location dans les appartements qu'elle gère ? Par quels supports d'information les détenteurs du bail sont-ils informés des règles de la sous-location et des éventuelles sanctions encourues ?**

La Ville de Lausanne, au travers de son Service du logement et des gérances (SLG), gère des parcs immobiliers de logements à loyers libres comme de logements d'utilité publique.

Les conditions d'attribution de ces logements sont régies par la « directive municipale fixant les conditions d'attribution et de location des logements de la Ville de Lausanne ». Celle-ci spécifie, à son chapitre IV, que la « sous-location totale ou partielle des logements à loyer libre comme des logements subventionnés (...) ne sont en principe pas autorisées ».



En effet, les logements de la Ville de Lausanne sont attribués selon des critères précis figurant dans la directive susmentionnée, comme les attaches des candidats avec Lausanne, le taux d'occupation en fonction de la composition du ménage, les situations prioritaires pour les personnes sans logement, etc. Ces critères, liés à la situation personnelle des candidats et demandant parfois des arbitrages fins, sont difficilement transposables vers un sous-locataire : il s'agit ici de garantir la bonne attribution des logements qui doit privilégier les candidats présentant la situation personnelle la plus pertinente.

Il est toutefois à noter que, à titre exceptionnel, « une sous-location (...) peut être autorisée, notamment si elle est de courte durée ». Dans la pratique, lorsque le SLG accorde une sous-location, celle-ci l'est pour une durée maximale d'une année.

Les locataires titulaires d'un contrat de bail à loyer sont informés des règles de la sous-location via les Règles et usages locatifs du Canton de Vaud (RULV), ainsi que par les directives municipales traitant de l'attribution des logements propriétés de la Ville de Lausanne et de la Société Immobilière Lausannoise pour le Logement (SILL S.A.). Ces deux documents font partie intégrante des contrats de bail à loyer de la Ville de Lausanne.

***Question 2 : Quel pourcentage du parc immobilier géré par la Ville fait-il l'objet d'une sous-location contractualisée ?***

Afin de permettre à la Ville de Lausanne, respectivement à SLG, de pouvoir disposer d'une vision globale de cette problématique, un répertoire des autorisations de sous-locations a été mis en place depuis mars 2019. Celui recense 30 sous-locations autorisées en cours.

***Question 3 : Le Service des gérances peut-il estimer la part de sous-location qui échappe à son contrôle pour les courtes durées (Airbnb par ex.) et moyenne et longue durée ?***

Concernant les séjours de moins de 90 jours et afin de bien distinguer cette problématique liée aux plateformes de type Airbnb de celle des sous-locations en général, une réponse détaillée sera fournie au Conseil communal dans le cadre de la réponse au postulat de M. Nsengimana Nkiko et consorts ; « Pour une étude et des mesures relatives à la sous-location abusive via les plateformes d'hébergement telle qu'Airbnb ». Ce postulat est actuellement traité par les services de la Ville de Lausanne.

Concernant les sous-locations de longue durée, voir réponse à la question n° 5.

***Question 4 : Quels sont les moyens utilisés pour éviter une spéculation sur les logements gérés par la Ville de Lausanne ?***

Les éventuelles spéculations sur les logements gérés par la Ville de Lausanne ne peuvent être identifiées que par un travail de terrain. En particulier par les visites d'immeubles effectuées par les gérants d'immeubles, par le biais de dénonciations du voisinage et les contrôles effectués par les concierges.

Lorsqu'une situation irrégulière est soupçonnée, le SLG interroge la base de données du Contrôle des habitants afin de vérifier si le locataire concerné a toujours ses papiers déposés à l'adresse du logement géré par la Ville ou s'il a déménagé.

***Question 5 : Des pointages sont-ils effectués sur les plates-formes informatiques pour repérer les logements sous-loués sans son autorisation ?***

En complément aux réponses aux questions n°s 2 et 3, et au vu des difficultés pratiques engendrées par la surveillance des plates-formes informatiques, le SLG n'a pas mis en place à ce jour un système de contrôle systématique.

Toutefois, depuis 2017, lorsqu'un changement de situation d'un locataire est connu par le SLG, notamment d'un logement subventionné, des contrôles ponctuels sur ces plateformes sont menés.

Ainsi, dans le cadre de la révision de la situation des logements subventionnés, deux notifications de résiliations ont été envoyées en 2019 pour sous-location abusive constatée sur une plate-forme informatique.

**Question 6 : La Municipalité attend-elle des concierges qu'ils identifient les sous-locations non déclarées et les signalent au service des gérances ?**

Lors de mutations de locataires, le SLG adresse un avis de résiliation, ainsi qu'un avis de relocation au concierge pour information.

Celui-ci doit, selon son cahier des charges, avertir la gérance de tout mouvement de locataires (arrivée et départ) non-annoncé et surveille l'immeuble, ce qui permet à priori d'identifier les cas de sous-locations non contractuelle.

**Question 7 : En 2018, combien de menaces de résiliations ou de résiliations effectives ont-elles été notifiées en raison d'une sous-location abusive ?**

Moins d'une dizaine de menaces de résiliation pour sous-location abusive ont été notifiées en 2018.

La Municipalité estime avoir ainsi répondu aux questions de M. Roland Philippoz.

Ainsi adopté en séance de Municipalité, à Lausanne, le 20 juin 2019.

Au nom de la Municipalité

Le syndic  
Grégoire Junod





Le secrétaire  
Simon Affolter

