

Conseil communal de Lausanne

Initiative :	Interpellation urgente
Titre :	“Rénoviction” à Lausanne ou l’urgence d’agir
Initiant	Mountazar Jaffar

Monribeau, Carl-Vogt, Maisons Sugus et récemment Ouchy : autant d’adresses qui évoquent des situations dramatiques, en Suisse, où des locataires — souvent de longue durée — voient leur bail résilié par leur gérance sous prétexte de travaux de rénovation¹²³⁴. Touchant fréquemment des personnes qui bénéficiaient de loyers comparativement bas, parfois dans des quartiers à forte attractivité, ces opérations permettent de relouer à des tarifs bien supérieurs, à des ménages plus aisés. Elles contribuent ainsi à ce que la littérature désigne comme la “gentrification verte” et les “green ghettos” (Cucca, 2023)⁵ : des villes rénovées, conformes aux nouvelles normes, mais devenues inaccessibles à une large part de leurs habitant·e·s historiques. La résiliation du bail marque le début d’un long combat — chronophage, technique, complexe et coûteux — pour tenter de démontrer juridiquement que les locataires peuvent être maintenus dans les lieux pendant la durée des travaux. L’intérêt des propriétaires est souvent tout autre : résilier les baux existants pour en proposer de nouveaux, significativement plus élevés. À cet égard, il faut noter que la hausse des loyers observée dans les grandes villes suisses au cours des trente dernières années s’explique davantage par la revalorisation des baux existants que par les loyers pratiqués dans les logements neufs. Ce phénomène, désormais désigné sous le terme de “rénoviction”, est appelé à s’amplifier, en Suisse comme dans l’ensemble des villes européennes. En effet, le parc immobilier suisse — et lausannois en particulier — est comparativement ancien : près d’un logement sur deux a plus de 45 ans. À l’heure où les plans climats locaux et les exigences cantonales et fédérales imposent des mises aux normes énergétiques, les propriétaires, qu’ils soient publics, privés ou particuliers, sont tenus d’entreprendre ces travaux. Or, si les travaux strictement nécessaires à l’assainissement énergétique peuvent souvent être réalisés sans déplacement des habitant·e·s, ces interventions sont fréquemment accompagnées d’autres rénovations plus lourdes : réfection complète des cuisines et salles de bains, transformations intérieures ou reconfiguration des logements. Ce sont généralement ces travaux additionnels qui conduisent à des résiliations de bail, à des relogements temporaires ou définitifs et, à terme, à d’importantes hausses de loyers. Les conséquences humaines sont souvent dramatiques : familles, personnes âgées et autres ménages vulnérables n’ont souvent d’autre choix que de quitter la ville, les prix du marché excédant en moyenne de 50 % les loyers qu’ils acquittaient (Wuest Partner, 2023). Une étude récente (Kauer et al., 2025)⁶ a mis en évidence qu’entre 2015 et 2020, quelque 14’000 personnes avaient dû quitter la ville de Zurich à la suite de la rénovation ou de la démolition de leur logement, entraînant une perte significative de résident·e·s de longue date.

¹<https://www.rts.ch/info/regions/autres-cantons/2025/article/zurich-les-maisons-sugus-sociales-deviennent-des-locations-airbnb-hors-de-prix-28960594.html>

²<https://www.arcinfo.ch/neuchatel-canton/pres-de-1000-francs-daugmentation-a-neuchatel-les-loyers-de-ces-locataires-ont-explose-apres-renovation-1490642>

³<https://www.20min.ch/fr/story/geneve-baux-resilies-et-loyers-quintuples-le-tribunal-federal-dit-non-103502803>

⁴<https://www.rts.ch/info/suisse/2026/article/resiliations-massives-de-baux-a-geneve-et-lausanne-pour-renovations-29228304.html>

⁵https://www.sv.uio.no/iss/english/research/networks/cities-and-society/podcast/episode_10.html

⁶<https://spur.ethz.ch/spur-news-channel/2025/06/newstudy.html>

Questions

1. Quelle est l'appréciation de la Municipalité face à ce phénomène de "rénoviction" ?
2. Quelle est l'appréciation de la Municipalité concernant le cas récent de "rénoviction" à Ouchy ?
3. Quelles sont les marges de manœuvre de la Municipalité auprès de la CPCL pour éviter la résiliation de bail d'un nombre important de locataires à Ouchy ? Qu'est-ce qui a déjà été entrepris ?
4. Combien de cas de résiliations de bail pour travaux ont été recensés sur le territoire lausannois ces cinq dernières années ? La Ville dispose-t-elle de données à ce sujet ?
5. Combien de permis de construire ont été soumis concernant des travaux de rénovation ? Quel est le pourcentage de refus ?
6. Combien de préavis au sens de la LPPPL ont été rendus ces cinq dernières années ? Sur l'ensemble, combien ont été négatifs ?
7. Le Canton a-t-il suivi les préavis de la Ville de Lausanne en matière de LPPPL ? La Municipalité peut-elle fournir des précisions ou des statistiques à ce sujet ?
8. Quelles mesures sont actuellement mises en œuvre pour prévenir ces situations ?
9. Existe-t-il un monitoring des prochains travaux d'envergure prévus sur le territoire communal ?
10. La Municipalité peut-elle confirmer qu'il n'existe aucun risque de rénoviction pour les locataires du parc immobilier de la Ville elle-même, de ses sociétés et fondations ?
11. La Municipalité pourrait-elle proposer des solutions de logement temporaires à ces personnes, à l'aide de son propre parc, de ses sociétés ou des partenariats avec des coopératives ?

Lausanne, le 9 juin 2026

L'initiant : Mountazar Jaffar



DANA LOUIS

