



Réponse de la Municipalité à l'interpellation de M. Benoît Gaillard déposée le 12 mars 2024

« Comment encourager l'utilisation intermédiaire des logements vides à Lausanne »

Lausanne, le

Rappel de l'interpellation

« Dans son interpellation, M. Gaillard relève qu'à Lausanne, certains logements restent vacants durant des mois, voire des années. Ces biens sont le plus souvent en attente de travaux ou mis temporairement hors location par leurs propriétaires. Face à la pénurie de logements étudiants, l'Association pour le logement des jeunes en formation (ALJF) en met une partie à disposition, mais son action repose uniquement sur le bénévolat et ne bénéficie d'aucun mécanisme d'information des propriétaires. M. Gaillard demande à la Municipalité si elle constate également cette tension sur le logement des jeunes en formation, si elle reconnaît la contribution de l'ALJF et si elle envisage une information systématique des propriétaires sur les possibilités de location intermédiaire. ».

Introduction

Comme dans toutes les grandes villes de Suisse, le nombre de logements vacants est très faible à Lausanne. En juin 2025, ce taux était estimé à 0,63 %. Consciente de cette problématique et son impact sur l'augmentation des loyers, la Municipalité développe une politique de création de logements et de préservation de logements à loyer abordable qui s'appuie notamment sur les outils suivants :

- ~~La~~ création de nouveaux logements sur les parcelles dont elle est propriétaire, en vue de fournir des logements adaptés à toutes les catégories de population, comme par exemple aux Plaines-du-Loup, aux Prés-de-Vidy et à Malley ;
- ~~La~~ définition claire de zones de développement dans son plan directeur communal pour répondre aux projections démographiques du canton
- ~~L'~~introduction d'un quota de logements à loyer abordable dans les nouveaux plans de quartier
- ~~Une~~ application stricte des dispositions de la LPP~~P~~L lors de rénovations ou reconstructions.
- ~~Un~~ usage du droit de préemption, introduit dans la loi cantonale sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) pour préserver des logements à loyer abordable. Depuis 2020, la Municipalité a actionné 15 fois le droit de préemption pour un montant de ~~CHF~~ 145'000'000 mios ~~CHF~~ environ, et un nombre de 330 logements environ.

Malgré les actions entreprises par la Municipalité, le besoin en nouveaux logements reste important sur le territoire lausannois. Les logements destinés aux étudiants n'échappent pas à cette pénurie. Si, de manière générale, la Municipalité souhaite fournir aux jeunes en formation des solutions de baux pérennes, notamment dans les nouveaux quartiers en développement, elle note que le logement étudiant se prête bien à l'utilisation de biens vacants en attente de travaux : ayant souvent des besoins temporaires, comptés par exemple en semestres, les jeunes en formation peuvent s'accommoder plus facilement de baux relativement précaires. Dans ce contexte, la Ville propose aux personnes en formation dans le canton des logements provisoirement vides mais habitables, notamment via des contrats de confiance avec l'Association pour le logement des jeunes en formation (ALJF). Elle est d'ailleurs très satisfaite de la collaboration avec cette association.

La Municipalité rappelle qu'il n'existe aucun moyen de forcer un propriétaire privé à louer un bien immobilier. Par ailleurs, s'il n'existe pas de statistique portant spécifiquement sur les logements inutilisés à Lausanne, la Municipalité part de l'hypothèse, au vu de la pression sur le marché et le manque à gagner qu'engendre un logement inoccupé, que ce chiffre est forcément bas.

A noter encore que les jeunes en formation ne sont pas les seuls à avoir besoin de logements pour des périodes limitées. C'est aussi le cas des personnes prises en charge par l'Établissement vaudois d'accueil des migrants (EVAM), à qui des logements temporaires en attente de rénovation sont également attribués.

Réponse aux questions posées

La Municipalité répond comme suit aux questions posées :

Question 1 : La Municipalité constate-t-elle également une tension particulière dans le domaine du logement des jeunes en formation à Lausanne ?

Oui, la Municipalité fait en effet ce constat. Malgré la mise en service en 2020 de plus de 1'000 logements individuels ou en collocation au Vortex, la tension est particulièrement forte sur ces logements, qui doivent demeurer abordables. Les hautes écoles elles-mêmes constatent cette situation. Entre 2010 et 2023, le nombre d'étudiants à l'Université de Lausanne est passé d'un peu plus de 12'000 à près de 17'000 (+40,3%), alors que le nombre d'étudiants à l'EPFL a crû de 70,2%, passant d'environ 8000 à 13'600.

Des solutions sont en préparation. Dans ses grands projets de développement, aux Plaines-du-Loup et aux Prés-de-Vidy, la Municipalité a posé une part fixe de logements destinés aux jeunes en formation. Sur le futur Campus Santé, près de la Bourdonnette, un bâtiment destiné à loger 776 étudiants verra par ailleurs le jour en septembre 2026.

Autre projet d'importance, le plan d'affectation « Campagne des Cèdres », dont la phase d'enquête publique s'est close le 23 octobre 2025, prévoit une augmentation de la surface attribuée à la Fondation Maison pour Étudiants Lausanne (FMEL). Quelque 2'230 m² de logements étudiants viendront compléter l'offre actuelle, composée de 230 chambres, studios et appartements. Cette extension permettra de renforcer le rôle du pôle FMEL des Cèdres, un site éprouvé et apprécié au bord du lac.



Question 2 : La Municipalité partage-t-elle l'avis que l'action de l'ALJF est une contribution importante au logement des jeunes en formation ?

Oui, la Municipalité estime que la collaboration avec l'ALJF est précieuse et que cette dernière joue un rôle important pour aider les jeunes en formation à trouver un logement. L'ALJF est organisée pour dresser des contrats de confiance dans des logements momentanément vides, c'est pourquoi elle est l'interlocuteur privilégié de la Ville dans ce domaine.

Le Service des gérances de la Ville de Lausanne met régulièrement à disposition de l'ALJF plusieurs biens de son patrimoine financier par des contrats de prêts à usage. A ce jour, la Ville met à disposition de l'ALJF **10 biens comprenant un total de 43 pièces**. L'ensemble de ces biens est pour une durée déterminée occupé par des jeunes en formation.

A noter que la Ville de Lausanne travaille avec d'autres fondations et associations mettant à disposition des logements : la Fondation Maisons pour Étudiants Lausanne (FMEL), la Fondation Solidarité Logement pour les Étudiant-e-s (FSLE), Le Cazard, la Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA (SILL SA), partenaires dont elle salue l'engagement.

Question 3 : La Municipalité peut-elle envisager une information systématique des propriétaires qui préparent une rénovation sur les possibilités de location intermédiaire ?

La Municipalité rappelle qu'elle ne peut pas contraindre les propriétaires à mettre leurs logements inutilisés à disposition. Mais elle accueille favorablement l'idée de les informer et de les encourager à le faire et entend mettre en œuvre des mesures de communication allant dans ce sens.

Il est prévu qu'une communication soit postée sur les pages du site de la Ville dédiées aux informations aux propriétaires, notamment celles consacrées aux demandes de permis de construire. Dans ce cadre, elle pourrait par exemple indiquer que, dans le cas où un logement resterait vacant pendant une période minimale de six mois, il est possible d'établir des contrats de confiance afin de le mettre à disposition de jeunes en formation. Une incitation à la collaboration avec l'ALJF, avec qui la ville travaille à satisfaction, pourrait aussi être mentionnée. Il pourrait également être souligné que la mise en location de ces biens au bénéfice de jeunes en formation constitue un moyen efficace de prévention contre d'éventuelles occupations sans droit ni titre. Ces informations pourraient par ailleurs être transmises aux propriétaires par courrier, notamment en annexe de l'accusé de réception adressé par l'Office des permis de construire pour chaque demande déposée.

La Municipalité estime avoir ainsi répondu aux questions de M. Benoît Gaillard.

Ainsi adopté en séance de Municipalité, à Lausanne, le ~~date en toutes lettres~~ 8 janvier 2026.

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Grégoire Junod

Le secrétaire
Simon Affolter