

Conseil communal de Lausanne

Initiative :	Postulat
Titre :	Préserver les logements face au développement des locations commerciales de courte durée
Initiant :	Samuel DE VARGAS

Le présent postulat propose de mieux encadrer les locations commerciales de courte durée, notamment les appartements meublés loués pour quelques semaines ou quelques mois, afin d'éviter qu'elles ne soustraient durablement des logements au marché locatif. Il invite la Municipalité à étudier une réglementation adaptée à Lausanne, notamment dans le cadre de la révision du PACom.

La pénurie de logements qui frappe Lausanne impose de veiller non seulement à la construction de nouveaux logements, mais également à la préservation du parc existant. Parmi les phénomènes susceptibles de soustraire durablement des appartements au marché locatif traditionnel figure le développement de locations commerciales temporaires, notamment d'appartements meublés proposés pour des séjours de plusieurs mois.

Il convient à cet égard de distinguer ces pratiques de la location de courte durée, déjà appréhendée par le droit cantonal. La législation vaudoise prévoit en effet un régime spécifique pour les locations de courte durée, notamment par l'intermédiaire de plateformes d'hébergement. Le présent postulat n'a dès lors pas vocation à proposer une nouvelle réglementation de ces séjours. Il vise plutôt les logements exploités commercialement pour des périodes dépassant 90 jours et qui, par leur durée limitée et leur mode d'exploitation, ne correspondent pas à une occupation résidentielle durable. Le seuil de 90 jours constitue ici un point de départ pertinent au regard du cadre cantonal existant, sans préjuger du seuil supérieur qui devrait être retenu dans une réglementation communale.

Ces formes d'hébergement répondent à une demande réelle. Elles peuvent notamment être utiles à des personnes séjournant temporairement à Lausanne pour des raisons professionnelles, académiques ou personnelles. Lorsqu'elles deviennent une activité commerciale régulière et concernent des appartements qui pourraient autrement être occupés durablement, elles peuvent toutefois entrer directement en concurrence avec l'usage résidentiel ordinaire. Des entreprises spécialisées exploitent ainsi des logements meublés pour des séjours de plusieurs mois, parfois dans des immeubles auparavant occupés par des locataires ordinaires. Le phénomène concerne aujourd'hui l'ensemble des grandes villes suisses, dont Lausanne.

Cette problématique a récemment connu une évolution juridique importante. Dans un arrêt du 30 avril 2026, le Tribunal fédéral a confirmé la validité d'une modification de la réglementation de la Ville de Zurich destinée à limiter ce phénomène. Le dispositif zurichois prévoit que les logements mis à disposition régulièrement, commercialement et pour moins d'une année ne sont, sous certaines conditions, plus pris en compte dans le quota minimal réservé à l'habitation.

L'objectif n'est donc pas d'interdire toute location temporaire. Il consiste à éviter que des logements destinés à contribuer au parc résidentiel soient progressivement transformés en produits commerciaux destinés à des séjours temporaires. L'exemple zurichois montre qu'un

seuil d'une année peut être retenu pour tracer cette distinction. Il ne signifie toutefois pas qu'un tel seuil s'imposerait nécessairement à Lausanne. La durée pertinente devrait être déterminée en fonction du cadre juridique vaudois, des caractéristiques du marché lausannois et de l'objectif poursuivi, à savoir distinguer une véritable occupation résidentielle d'une exploitation commerciale temporaire.

Le Tribunal fédéral a considéré que le dispositif zurichois était compatible avec le droit fédéral. Il a reconnu qu'en période de pénurie de logements, la préservation d'habitations destinées à la population résidente et la protection contre les phénomènes d'éviction constituent des objectifs légitimes de politique du logement et d'aménagement du territoire. Il a également confirmé que le droit privé fédéral du bail ne fait pas obstacle à des mesures communales de droit public poursuivant de tels objectifs, même lorsque celles-ci ont indirectement une incidence sur les possibilités de location des propriétaires.

Le Tribunal fédéral reconnaît certes qu'une telle réglementation porte atteinte à la liberté économique et à la garantie de la propriété, mais juge cette atteinte admissible lorsqu'elle repose sur une base légale, répond à un intérêt public et respecte le principe de proportionnalité. Il souligne également que l'effet d'une réglementation ne doit pas être évalué uniquement à l'échelle de l'ensemble du parc immobilier. Une concentration de logements exploités à des fins d'hébergement temporaire dans certains quartiers centraux ou particulièrement attractifs peut rendre le phénomène localement significatif.

Cette jurisprudence ouvre ainsi une piste particulièrement intéressante pour Lausanne. La révision actuellement en cours du Plan d'affectation communal (PACom) constitue une occasion d'examiner la possibilité d'intégrer une réglementation de ce type. Une solution pourrait notamment consister à prévoir que, dans certaines zones d'habitation ou dans les secteurs dans lesquels la fonction résidentielle doit être particulièrement préservée, les logements mis à disposition de manière régulière et commerciale pour des périodes excédant 90 jours, mais demeurant suffisamment limitées pour ne pas correspondre à une occupation résidentielle durable, ne soient plus considérés comme de l'habitation ordinaire au sens de la réglementation communale.

La détermination du seuil supérieur devrait faire partie de l'examen demandé à la Municipalité. Celle-ci pourrait notamment analyser la pertinence de reprendre le seuil d'une année retenu à Zurich ou de fixer une autre limite mieux adaptée au contexte lausannois. L'essentiel est que la réglementation permette de saisir les formes d'exploitation commerciale temporaire qui échappent au champ le plus évident de la location touristique de courte durée, sans pour autant englober indistinctement les baux résidentiels ordinaires à durée déterminée.

Une telle réglementation devrait naturellement être adaptée au cadre juridique vaudois et aux spécificités lausannoises. Elle devrait notamment être articulée avec le régime cantonal applicable aux locations de courte durée, de manière à éviter les chevauchements. Elle pourrait également prévoir des exceptions pour certains séjours liés aux études ou à une activité professionnelle, lorsque ceux-ci ne s'inscrivent pas dans une exploitation commerciale ayant pour effet de soustraire durablement des logements au marché résidentiel. Elle devrait enfin permettre de distinguer les appartements ainsi exploités des établissements hôteliers, distinction dont le Tribunal fédéral a reconnu qu'elle pouvait reposer sur des motifs objectifs.

La réflexion devrait s'appuyer sur une analyse de la situation lausannoise : nombre et évolution des logements concernés, concentration géographique des offres, éventuelle conversion d'immeubles entiers, durée effective des locations, modèle économique des opérateurs ou encore secteurs particulièrement exposés. Une réglementation ciblée pourrait

ainsi prioritairement concernier les quartiers dans lesquels la pression sur le logement est la plus forte et où la préservation de la fonction résidentielle présente un intérêt particulier.

Face à la pénurie persistante de logements, Lausanne doit utiliser les instruments dont elle dispose pour éviter que des appartements destinés à l'habitation permanente ne soient progressivement soustraits au marché au profit d'une exploitation commerciale temporaire. L'arrêt récent du Tribunal fédéral montre qu'une intervention communale dans ce domaine est possible. Il appartient désormais à la Municipalité d'examiner comment transposer cette possibilité au contexte lausannois, notamment en déterminant à partir de quelle durée une location temporaire commerciale doit être distinguée de l'habitation résidentielle ordinaire.

Par le présent postulat, le Conseil communal invite la Municipalité à étudier l'introduction, notamment dans le cadre de la révision du PACom ou par tout autre instrument communal approprié, d'une réglementation visant à limiter la transformation de logements ordinaires en logements exploités commercialement pour des locations de courte durée, en particulier en prévoyant que de tels usages ne soient plus considérés comme de l'habitation ordinaire dans les zones ou secteurs où la préservation de la fonction résidentielle le justifie, et à présenter au Conseil communal les modifications réglementaires nécessaires à sa mise en œuvre.

Lausanne, le 21 août 2026

Samuel DE VARGAS