

## Conseil communal de Lausanne

---

<b>Initiative :</b>	Interpellation urgente
<b>Titre :</b>	<b>Rénovation de l'immeuble de César Roux 5 : La Municipalité supprime-t-elle des logements abordables au lieu de les préserver ?</b>
<b>Initiant-e:</b>	Johann Dupuis (E&G) et csrts.

---

**Motif de l'urgence :** Cette interpellation a pour objet la rénovation de l'immeuble de César Roux 5. Le projet a abouti sur des surcoûts massifs que la Municipalité tente de mettre à la charge des locataires. Le loyer moyen passe ainsi de 146 CHF /M<sup>2</sup>/an à 283 CHF/M<sup>2</sup>/an alors que la plus-value de la rénovation pour les locataires est peu visible. Par cette pratique, la Municipalité retire des logements aux loyers abordables du marché lausannois au lieu de les préserver. Puisqu'une résolution du Conseil communal pourrait infléchir la politique municipale, les loyers étant en procédure de contestation, l'urgence est demandée. En outre, alors que la politique d'assainissement des bâtiments publics va aller en s'intensifiant, il est nécessaire de faire toute la lumière sur ce cas illustrant la pratique actuelle du service des gérances, qui semble plus que questionable au regard du droit du bail et du programme de législature en matière de logement.

### Développement :

Le projet de la Municipalité de rénover l'immeuble sis à César-Roux 5 et datant de 1895 est connue de longue date. Le Conseil communal a accepté son principe en votant le Rapport-préavis N° 2015/50 du 20 août 2015. Selon ce document, l'objectif était de mener un assainissement énergétique du bâtiment ainsi que de rénover les installations sanitaires et techniques (RP 2015/50, p.19). Le projet validé par le Conseil communal était alors devisé à 2.4 millions. Cependant entre les intentions décrites dans le Rapport-préavis et la réalisation du projet, un fossé si profond s'est formé que les interpellateurs viennent à douter de la conformité du projet avec le droit du bail et le programme de législature Municipalité 2021-2026, qui énonce comme priorité de protéger les locataires et de défendre l'accès au logement.

La rénovation de l'immeuble César-Roux 5 a déjà fait l'objet d'une Interpellation urgente traitée le 28 septembre 2021.<sup>1</sup> Le Conseil communal s'était alors inquiété de la possibilité que les locataires doivent quitter leur logement à cause des travaux ou de se retrouver avec de très grosses augmentations de loyers, dépassant leur capacité financière. Lors de ce débat, la Municipalité avait assuré que le projet était équilibré et prenait en compte à la fois la justice sociale et les aspects climatiques. Au cours du débat, la Municipale en charge avait également assuré « qu'une solution serait trouvée pour chaque locataire » et que les loyers après rénovation ne dépasseraient pas le 224 CHF/M<sup>2</sup>/an, soit à un niveau inférieur au plafond fixé pour les logements à loyers abordables selon la LPPPL. Le Conseil communal votait alors une résolution demandant à la Municipalité qu'elle : « reloge, aux mêmes conditions financières que les actuelles, les habitants de l'immeuble César-Roux 5 pendant la durée des travaux et offre à ceux qui le désirent la possibilité de réintégrer leur appartement à des conditions conformes au volet social du plan climat ainsi qu'à la politique

---

<sup>1</sup> Interpellation urgente de Bonillo Isabelle et consorts (14 septembre 2021) César-Roux 5 : une rénovation pas très douce pour les locataires ? (INT21/033)

d'utilité publique et de préservation du parc locatif (« Logement pour tous ») exposée dans le Programme de législature 2016-2021 ».

Les travaux étant désormais achevés, il est nécessaire de tirer le bilan de ce processus, car l'enjeu dépasse le cadre de ce seul immeuble, mais concerne bien la manière dont la Municipalité entend traiter les locataires dans le cadre de sa politique d'assainissement. Et le moins que l'on puisse dire, c'est que ce bilan est inquiétant. Sur les 10 ménages qui habitaient cet immeuble avant travaux, seul les 5 qui ont contesté juridiquement la résiliation ont obtenu, après deux années de discussion, d'obtenir un logement de transition à la rue de l'industrie 13, puis de pouvoir réintégrer leur logement initial. Après travaux, seuls 4 des 10 locataires existants ont effectivement réintégré l'immeuble, brisant en grande partie la cohésion qui pouvait y exister au préalable. La Municipalité, dans sa réponse à la résolution d'Isabelle Bonillo, juge le bilan plutôt « positif ».<sup>2</sup> Un point de vue intriguant lorsque l'on sait que l'ensemble des locataires revenus dans leur logement initial sont en procédure juridique contre le service des gérances et contestent les nouveaux loyers.

Alors que la Municipalité annonçait un loyer maximum de 224 CHF/M<sup>2</sup>/an après travaux ce plafond a en réalité été fixé à 283 CHF/M<sup>2</sup>/an en moyenne, soit un niveau largement au-dessus de ce qui est considéré comme abordable par la LPPPL et une augmentation phénoménale par rapport au loyer mensuel moyen d'avant les travaux qui était de 146 CHF /M<sup>2</sup>/an ! La raison de cette augmentation se cache probablement derrière l'explosion des coûts du projet qui sont passés d'une estimation de 2.4 millions à un coût réel de 4'134'063 CHF. Ces coûts paraissent fort importants pour une rénovation qui n'inclue au final aucune forme d'isolation supplémentaire ou de changements du système de chauffage. Par ailleurs du point de vue des locataires, la plus-value des travaux est questionable.<sup>3</sup> Il est nécessaire par ailleurs de rappeler que du point de vue du droit du bail, seuls les travaux amenant une plus-value pour les locataires peuvent être répercuter sur le coût des loyers, ce qui n'est pas le cas des mesures d'entretien.

Considérant que la Municipalité doit et va accentuer le rythme des rénovations des bâtiments en sa possession dans les prochaines années, il est central de faire toute la lumière sur le cas de César Roux 5, en cela qu'il pourrait être révélateur d'une pratique en matière de rénovation et de fixation des loyers qui n'est pas conforme à la politique du logement social, qu'une majorité du Conseil communal souhaite par ailleurs. Les soussignés aimeraient poser les questions suivantes à la Municipalité.

1. Comment la Municipalité explique-t-elle l'augmentation massive des coûts de la rénovation de l'immeuble de César Roux 5 par rapport à l'enveloppe budgétaire validée par le Conseil communal ?
2. La Municipalité estime-t-elle que le passage d'un loyer moyen de 146CHF/m<sup>2</sup>/an à 283 CHF/m<sup>2</sup>/an est une augmentation acceptable dans un contexte de pénurie de logements à loyers abordables, alors que la loi cantonale idoine a pour objectif la préservation des loyers abordables ?
3. Quelle est la part des coûts de 4.13 millions que la Municipalité estime être des travaux d'entretiens à la charge du propriétaire et quelle part serait des travaux

---

<sup>2</sup> Réponse de la Municipalité du 6 novembre 2025 à la Résolution de Mme Isabelle Bonillo du 28 septembre 2021

<sup>3</sup> En effet, les travaux consistaient à installer un nouvel ascenseur en remplacement de l'ancien, la mise en place d'une ventilation à double-flux, l'adaptation de la chaufferie, la rénovation des installations sanitaires, la mise aux normes des locaux techniques et des nouveaux agencements de cuisine.

apportant une plus-value au locataire pouvant être mis à sa charge ? Peut-elle donner les détails de cette classification ?

4. Pourquoi la Municipalité qui a affirmé chercher des solutions pour chaque locataire refuse-t-elle toute conciliation avec les locataires concernés, qui n'ont d'autre choix que de contester leur nouveau loyer devant le tribunal des baux ? Considère-t-elle la procédure juridique comme une composante de sa politique sociale du logement ?
5. La Municipalité peut-elle expliquer à ce Conseil communal pourquoi elle n'a pas souhaité inscrire les logements après rénovation comme des LLA au sens de la LPPPL ?
6. Le préavis 2015/50 décrivait le projet de César Roux 5 comme un assainissement énergétique. Pourquoi la rénovation effectivement menée est-elle si faible sur ce plan ? Quelles améliorations concrètes du bilan énergétique de l'immeuble ont-elles été apportées ? L'étiquette énergétique du bâtiment s'en retrouve-t-elle améliorée ? En outre, l'acceptation de ce projet par le Canton a nécessité une dérogation à la loi sur l'énergie. La Municipalité peut-elle expliquer la nature de cette dérogation ?
7. La Municipalité devra-t-elle réintervenir sur ce bâtiment pour le mettre en conformité avec la politique d'assainissement énergétique voulue par le Plan Climat ? Quand cette nouvelle intervention devra avoir lieu ?
8. La Municipalité considère-t-elle que le projet de rénovation de César-Roux 5 est en matière de fixation des loyers, un modèle pour les prochaines rénovations devant être menées dans le cadre du plan climat ? Quel jugement porte-t-elle sur le fait que cette rénovation retire du marché des logements aux loyers abordables ?

Lausanne, le 13 janvier 2026

  
Johann Dupuis (EaG)

  
Samuel del Vargas (PS)

  
Pierre Conscience (EaG)

  
Lana Damergi (EaG)

  
Gaëlle Kovaliv (EaG)

  
Sevgi Koyunçu (EaG)

  
Louis Sardis

  
Gaëlle Kovaliv

  
Wolfgang Grauer  
Legal: Grauer

  
Sardis