

Conseil communal de Lausanne

Initiative :	Postulat
Titre :	Une ville qui soutient ses locataires
Initiant	Mountazar Jaffar

Monribeau, Carl-Vogt, Maisons Sugus : 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, aux prix du marché. 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. 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. La situation est suffisamment préoccupante pour que la Ville de Lausanne examine sérieusement les leviers à sa disposition afin de prévenir ou de contenir ce phénomène, et à tout le moins d'accompagner les habitant·e·s qui en sont victimes.

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>

La difficulté d'accéder au droit du bail dépasse toutefois les seules situations de rénoviction. Contester un congé suppose d'agir dans un délai de trente jours devant la Commission de conciliation ; contester une hausse de loyer ou un loyer initial, ou faire valoir des défauts du logement, suppose de connaître ses droits et d'oser les exercer. Or, les ménages les plus vulnérables sont précisément ceux qui y renoncent le plus souvent, faute d'information, de ressources ou de familiarité avec les institutions ; l'adhésion à une association de défense des locataires, pour modeste qu'en soit la cotisation, constitue déjà un seuil que beaucoup ne franchissent pas. Ce non-recours prive une partie de la population lausannoise — très majoritairement locataire — de droits pourtant bien réels. Il explique également que nombre de rénovictions ne soient identifiées qu'une fois les délais de contestation échus.

À cet égard, la Ville d'Yverdon-les-Bains a récemment ouvert une voie prometteuse : depuis 2026, elle propose, en partenariat avec l'ASLOCA, des consultations juridiques gratuites en droit du bail, ouvertes à l'ensemble de ses habitant·e·s sans condition d'adhésion et organisées directement dans les quartiers⁷. Ce projet pilote, d'ampleur encore modeste, démontre qu'une commune peut agir concrètement et à moindre coût en faveur de l'accès au droit de ses locataires. Lausanne, dont la population est près de cinq fois supérieure, gagnerait à s'en inspirer en dimensionnant un tel dispositif à son échelle — une offre de proximité qui constituerait du reste la porte d'entrée naturelle de l'accompagnement spécifique demandé ci-dessous pour les locataires menacé·e·s de rénoviction.

Pour ces raisons, le présent postulat invite la Municipalité à étudier :

1. la mise en place d'un accompagnement systématique et proactif — en collaboration notamment avec l'ASLOCA — pour les habitant·e·s confronté·e·s à une résiliation de bail en raison de travaux prévus, prenant la forme notamment d'une ligne téléphonique dédiée, de conseils juridiques, de permanences et de suivis réguliers ;

2. la mise en place, à l'instar du projet pilote yverdonnois, de consultations juridiques gratuites en droit du bail, ouvertes à l'ensemble des habitant·e·s de Lausanne sans condition d'adhésion et organisées à intervalles réguliers dans les quartiers.

Lausanne, le 13 septembre 2026

L'initiant : Mountazar Jaffar



⁷<https://www.yverdon-les-bains.ch/aides-subventions/aide-au-logement>