



Réponse au postulat de M. Samuel De Vargas

« Des informations utiles pour les locataires »

Rapport-préavis N° 2023 / 56

Lausanne, le 26 octobre 2023

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1. Résumé

La Municipalité est consciente des multiples difficultés que peut rencontrer la population dans le domaine du logement, qui plus est dans le contexte actuel caractérisé par la pénurie de logements vacants et les augmentations de loyer sur le marché libre suite à la hausse du taux d'intérêt de référence. Considérant qu'une offre d'information sur le thème du logement à Lausanne est nécessaire dans le contexte actuel, la Municipalité répond favorablement au postulat de M. Samuel De Vargas « Des informations utiles pour les locataires » et a mis en œuvre les deux mesures suivantes :

- création d'une nouvelle page internet sur le site de la Ville, nommée « Le logement à Lausanne » et offrant un ensemble d'informations sur le thème du logement et en particulier les droits et obligations des locataires et bailleuses et bailleurs ;
- création d'un dépliant papier intitulé « Le logement à Lausanne » diffusé à l'ensemble de la population lausannoise par le biais des factures des Services industriels lausannois (SIL) et aux guichets du Contrôle des habitants et de l'Office communal du logement.

Le présent rapport-préavis participe à la mise en œuvre des objectifs suivants du programme de législature :

1. Un développement urbain & des logements de qualité.

2. Objet du rapport-préavis

Par le présent rapport-préavis, la Municipalité répond au postulat de M. Samuel De Vargas « Des informations utiles pour les locataires », déposé le 31 janvier 2023 et renvoyé à la Municipalité pour étude et rapport en date du 20 juin 2023.

Ce postulat demande à la Municipalité de mettre en ligne des informations utiles concernant le droit du bail sur le site de la Ville et de mener une campagne d'information auprès de la population concernant les règles à respecter dans tout contrat de bail.

3. Préambule

La Municipalité partage les préoccupations du postulant. Les mesures entreprises par la Ville visent à fournir une base d'informations générales sur le thème du logement à Lausanne et sur le droit du bail qui peuvent s'avérer utiles tant pour les locataires que les bailleuses et bailleurs.

Le présent rapport-préavis a pour objectif d'exposer les actions susmentionnées et mises en œuvre par la Municipalité pour informer la population sur le thème du logement et plus particulièrement sur le droit du bail. Il permet également de rappeler et mettre en lumière certaines activités d'informations plus ciblées que l'Office communal du logement réalise et qui ne sont pas toujours visibles publiquement.

4. Réponse au postulat de M. Samuel De Vargas « Des informations utiles pour les locataires »

Mesures prises par la Municipalité pour informer les habitantes et habitants sur le thème du logement et sur le droit du bail.

4.1 Rappel de la mesure prise en 2014

À la demande du Conseil communal, en 2014, le Service du logement et des gérances avait édité un dépliant intitulé « Informations aux locataires », décrivant les principaux droits et obligations des locataires. Ce document était disponible à différents guichets communaux et avait également été envoyé aux ménages lausannois en annexe à la facture des SIL. Le dépliant était également présent en format PDF sur le site de la Ville.

4.2 Mesures prises par la Municipalité en 2023

Depuis 2014, le contexte légal sur le thème du logement a passablement évolué, surtout de par l'entrée en vigueur de la loi sur la préservation et la protection du parc locatif (LPPPL) ainsi que la modification de la loi sur l'exercice des activités économiques (LEAE). La Municipalité a donc estimé qu'une mise à jour des informations utiles à la population sur le thème du logement s'avérait nécessaire. Cette mise à jour permet notamment à la Municipalité de communiquer des informations utiles sur les nouvelles catégories de logements d'utilité publique (LUP), sur les travaux de rénovation encadrés par la LPPPL, ou encore sur les règles de locations de type « Airbnb » issues de LEAE.

Pour répondre à ce besoin en information, la Municipalité a décidé d'employer des modes de communication mixtes (dépliant papier et page web) permettant d'atténuer la fracture numérique entre les générations et de multiplier les moyens de diffusion : envoi du dépliant joint à la facture des SIL, informations sur le site de la Ville, dépliant papier disponible à plusieurs guichets de la Ville et à certains événements (par exemple : accueil des nouvelles et nouveaux habitant-e-s).

4.2.1 Création d'une page internet « Le logement à Lausanne » sur le site de la Ville

Afin de répondre au postulat de M. Samuel De Vargas « Des informations utiles pour les locataires », la Municipalité a décidé de développer et mettre en ligne, sur le site Internet de la Ville, une nouvelle page intitulée le « Le logement à Lausanne ». Cette page donne des informations utiles à la population sur les thèmes et les questions suivantes :

- quelques chiffres clés ;
- les logements d'utilité publique (LUP) ;
 - les logements à loyers modérés (LLM) ;
 - les logements à loyers abordables (LLA) ;
 - les logements protégés (LP) ;
 - les logements étudiants (LE) ;
- conditions pour obtenir un logement à loyer modéré (LLM) ;
- trouver un appartement : les quatre conseils clés ;
- informations utiles sur le contrat de bail ;
 - que doit contenir un contrat de bail ?
 - état des lieux d'entrée et de sortie ;
 - contestation du loyer au début du bail ;
 - baisse ou réduction du loyer en cours de bail ;

- hausse de loyer : que faire ?
- comment résilier un bail ;
- comment restituer un bail hors délais ?
- résiliation du bail par le bailleur. Que faire ?
- travaux de rénovation, transformation, démolition ;
 - le devoir d'information du bailleur ;
 - réduction de loyer pendant les travaux ?
 - quels travaux de rénovation la personne locataire peut demander ?
 - quels travaux la personne locataire peut entreprendre ?
- la sous-location comment ça marche ?
- louer un logement sur un site de type « Airbnb » ;
- liens et adresses utiles.

4.2.2 Création et diffusion d'un dépliant papier intitulé « Le logement à Lausanne »

Les informations disponibles sur la nouvelle page web « Le logement à Lausanne » sont diffusées et disponibles dans une version plus concise sous la forme d'un dépliant papier, à l'ensemble de la population lausannoise par le biais des factures des SIL. La réponse de la Municipalité à l'interpellation de M. Benoît Gaillard et M. Pierre Conscience « A quand la prochaine information des locataires ? » fournit plus de détails concernant ce nouveau dépliant.

4.3 Autres activités d'information à l'attention de la population sur le thème du logement

Outre ces deux mesures adoptées pour répondre au postulat de M. De Vargas cité en titre, la Municipalité tient à rappeler le travail d'information quotidien que réalise notamment l'Office communal du logement (OCL) à l'attention des locataires :

- le guichet de l'OCL conseille, oriente et répond aux questions des locataires quotidiennement ;
- une équipe de l'OCL répond aux questions des locataires au sujet de la préservation du parc locatif et de l'impact des travaux de rénovation sur les loyers ;
- le médiateur de la cellule Coordination et assistance locataires traite les demandes particulières ainsi que les plaintes diverses. Il conseille et oriente les locataires éprouvant des difficultés à accéder à un logement à loyer modéré ou à s'y maintenir ;
- le Service d'architecture et du logement tient un stand aux soirées organisées pour les nouvelles habitantes et nouveaux habitants. Ces événements sont l'occasion de donner des informations à la population et de répondre aux questions des locataires.

La Municipalité estime avoir ainsi répondu au postulat de M. Samuel De Vargas.

5. Impact sur le développement durable

Ce rapport-préavis n'a aucun impact sur le développement durable.

6. Impact sur l'accessibilité des personnes en situation de handicap

Les mesures présentées dans ce rapport-préavis permettent une meilleure diffusion des informations sur les logements protégés dont peuvent bénéficier les personnes âgées en situation de handicap.

7. Aspects financiers

7.1 Incidences sur le budget d'investissement

Ce rapport-préavis n'a pas d'incidence sur le budget d'investissement de la Ville.

7.2 Incidences sur le budget de fonctionnement

Ce rapport-préavis n'a pas d'incidence sur le budget de fonctionnement de la Ville.

A titre d'information, le coût de l'impression du dépliant est de CHF 6'120.- pour 72'000 exemplaires.

8. Conclusions

Eu égard à ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le rapport-préavis N°2023 / 56 de la Municipalité, du 26 octobre 2023 ;

ouï le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire ;

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'adopter la réponse de la Municipalité au postulat de M. Samuel De Vargas « Des informations utiles pour les locataires ».

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Grégoire Junod

Le secrétaire
Simon Affolter

Annexe : dépliant « Le logement à Lausanne »