

Interpellation urgente : Expulsions de locataires au Chemin de Monribreau 1, 2 et 3. Que fait la Municipalité pour empêcher que des projets de rénovation aboutissent à des résiliations collectives de baux qui jettent des familles à la rue et mènent systématiquement à des augmentations massives de loyers ?

Initiant : Johann Dupuis (EàG) et csrts.

Motifs de l'urgence : la procédure de délivrance du permis de construire étant toujours en cours, l'urgence est demandée puisque d'éventuelles résolutions du Conseil communal pourraient avoir un impact sur les considérants de la Municipalité dans ce type de décision.

Développement :

Les locataires de la trentaine de logements situés au Chemin de Monribreau 1, 2 et 3 sont en émoi : les habitantes et habitants de seize logements ont reçu inopinément une résiliation de bail de la part de leur gérance motivée par un projet de surelevation des immeubles, des travaux de rénovation et d'assainissement énergétique. La gérance concernée avait pourtant garanti aux locataires, lors d'une première mise à l'enquête, qu'ils garderaient leur logement malgré les travaux. Aucune information n'avait alors été donnée par la gérance concernant un changement de typologie de plusieurs appartements. Les locataires qui avaient déposé une opposition avaient, à la suite des engagements pris par la gérance, renoncé à leur droit de recours contre la délivrance du permis de construire, accordé par la Municipalité en janvier 2025. Une fois le permis de construire obtenu, la gérance a résilié 16 baux en argumentant l'impossibilité de garder les locataires à cause du changement de typologie des appartements, des risques liés aux travaux de surélévation pour les logements du dernier étage et la mise aux normes de la cage d'ascenseur.

Cette situation scandalise à juste titre les locataires qui se sont groupés en collectif pour faire opposition à la mise à l'enquête complémentaire (qui s'est achevée en décembre 2025) ainsi qu'aux résiliations de bail. D'après les informations diffusées dans le journal 24heures, la gérance se justifie des résiliations de bail en argumentant que celles-ci sont nécessaires au vu du droit, car la typologie et la taille de certains appartements vont être modifiés par la rénovation d'un ascenseur, en vue de mettre le bâtiment aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. Lors d'une séance de conciliation privée avec l'avocat de la propriétaire en janvier 2026, la gérance a affirmé que le changement de typologie et la mise aux normes de l'ascenseur auraient été exigés par la Ville. Si cela s'avérait exact, on peinerait néanmoins toujours à comprendre pourquoi un changement de typologie de logements qui ne sont pas contigus à la cage d'ascenseur serait nécessaire. L'accessibilité pour personne à mobilité réduite peut sembler être utilisé comme prétexte pour résilier les baux, puisqu'en réalité l'accès à l'ascenseur prétendument « aux normes » nécessiterait de franchir une pente d'environ 20%, incompatible avec un usage autonome en fauteuil roulant. Selon norme SIA 500, la pente maximale pour un accès autonome PMR est de 6%.

Une nouvelle fois à Lausanne sous le prétexte d'une rénovation, une gérance est sur le point d'expulser des locataires d'un immeuble, ce qui lui permettra de pratiquer une augmentation massive des loyers après travaux. Le procédé est employé dans le cas présent nous semble particulièrement cynique, puisque la gérance utilise le motif l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite – une noble cause que nous ne remettons aucunement en question – pour résilier les baux, quand bien même des ascenseurs sont déjà présents, ce qui met en doute la nécessité de devoir redimensionner les appartements ou d'expulser les locataires.

Si les rénovations énergétiques du bâti sont nécessaires pour garantir l'atteinte des objectifs du plan climat, ce dernier préconise également de mettre en œuvre des solutions pour que ce ne soit pas les locataires qui en fassent les frais. Or, la multiplication de ce type de résiliations collectives de bail à Lausanne est extrêmement problématique, puisqu'elle contribue à la fois à la perte de loyers abordables ainsi qu'à la gentrification rampante de la Ville de Lausanne. Il nous semble dès lors

important d'interroger la Municipalité sur les critères qu'elle utilise pour évaluer les demandes de permis de construire qui impliquent des résiliations collectives de bail ainsi que sur les dispositions légales qui permettent dans de tels cas de demander au porteur de projet d'intégrer la protection des locataires dans le projet de rénovation. Les soussignés désirent poser les questions suivantes à la Municipalité :

1. La Municipalité a accordé un premier permis de construire pour ce projet en janvier 2025. Quels avaient été ses considérants et lui a-t-elle alors apparu que le projet nécessitait la résiliation des baux des locataires en place ?
2. La gérance a promis par écrit lors de la première séance d'information du 3 décembre 2024 que les travaux prévus dans le cadre de la première demande de permis de construire n'impliqueraient pas des résiliations de baux et que des dispositions seraient prises pour permettre aux locataires de retrouver leur logement après travaux, ce qui aurait conduit les locataires à renoncer à leur droit de recours contre la délivrance du permis de construire. Le fait que la gérance revienne désormais sur cet engagement écrit a posteriori pourrait-il mener la Municipalité à considérer que le dossier initialement fourni dans le cadre de la première procédure de permis de construire était incomplet voire erroné ? Est-il dans un tel cas possible d'annuler a posteriori la délivrance d'un permis de construire ?
3. Est-il exact, comme l'a affirmé l'avocat de la gérance, que ce serait les services de la Ville qui auraient exigé la mise aux normes de l'ascenseur ? Le cas échéant, n'aurait-il pas été opportun de conditionner cette exigence à l'obligation de conserver les baux existants et de maintenir les locataires dans un appartement adéquat dans l'immeuble après travaux ?
4. La Municipalité est-elle d'avis que la rénovation d'un ascenseur pour le mettre aux normes afin de garantir l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite doit nécessairement impliquer des résiliations de bail ? N'est-il pas en principe possible de rénover un ascenseur sans toucher aux typologies d'appartement existante ? A l'inverse n'est-il pas possible de conserver le bail actuel et de simplement le modifier par un avenant au lieu de le résilier dans de telles situations ?
5. Lorsqu'elle évalue une demande de permis de construire pour un projet de rénovation, les impacts du projet sur l'augmentation des loyers peuvent-ils être considérés comme un critère d'évaluation compte tenu de la législation actuelle sur la préservation des logements abordables ?
6. La Municipalité pourrait-elle, d'un point de vue légal, s'opposer de manière systématique à tout projet de rénovation impliquant une résiliation collective des baux ou ne permettant pas aux locataires de retourner dans leur logement après travaux ?
7. Dans les cas où la Municipalité ne disposerait d'aucun moyen pour s'opposer à la délivrance d'un permis de construire impliquant une résiliation collective du bail, quels instruments pourraient-elle mettre en œuvre pour venir en aide aux locataires expulsés de leurs logements ?
8. Dans sa décision de janvier 2025, la Municipalité posait la condition impérative d'un revenu locatif maximum de 277chf/m²/an. Après recours du propriétaire, le canton a porté ce maximum à 312chf/m²/an. La Municipalité pourrait-elle faire recours contre cette augmentation ?

Lausanne, le 03.03.2026

Johann Dupuis (EàG)

Samuel de Vargas (PS) ;

Franziska Meinherz (EàG)

Magali Crausaz Mottier (EàG)

Sevgi Koyunçu (EàG)

Pierre Conscience (EàG)

Agathe Sidorenko (EàG)

Loris Socchi (EàG)

Leonie Kovariv

Ilies Parichard

Romane Benvenuti

hau