

Conseil communal de Lausanne

Rapport de la commission N° 43

chargée de l'examen du postulat de M. Johann Dupuis et crts : « Stop à la gentrification à Lausanne ! Pour une obligation de fixer des quotas de logements à loyers modérés dans tous les quartiers de la ville »,

Présidence :

M. Mountazar JAFFAR (soc.)

Membres présents :

M. Samuel DE VARGAS (soc.) ; Mme Carolina CARVALHO (soc.) ; Mme Esperanza PASCUAS ZABALA (soc.) ; Mme Valérie D'ACREMONT (Les Verts) ; Mme Romane BENVENUTI (Les Verts) ; Mme Marie-Thérèse SANGRA (Les Verts) ; Mme Marisa MAURER PUTALLAZ (PLR) ; M. Johann DUPUIS (EàG) ; M. Jean-Marc BEGUIN (v'lib.) ; Mme Patrizia MORI (UDC).

Membres excusés :

M. Nicolas HURNI (PLR) et M. Yann LUGRIN (PLR).

Municipal excusé :

M. Grégoire JUNOD, syndic en charge de CULTURE ET DEVELOPPEMENT URBAIN

Invité-e-s

M. Julien GUERIN, chef du Service de l'Urbanisme

Mme Andrea FAUCHERRE, adjointe à la cheffe de service ARLO

Notes de séances

Mme Marion CENTELIGHE

Lieu : Hôtel de Ville, salle des commissions.

Date : 07.01.2026

Début et fin de la séance : 08h05 – 08h40

Monsieur le postulant demande à la Municipalité d'étudier l'introduction de quotas obligatoires de logements d'utilité publique (LUP) dans les nouveaux plans d'affectation, avec un objectif de 50 % de LUP, dont 25 % de logements à loyer modéré (LLM). Le postulat vise à lutter contre la gentrification, liée à la hausse continue des loyers sur l'arc lémanique, phénomène documenté et touchant principalement les ménages modestes et les personnes âgées, notamment lors de rénovations entraînant de fortes hausses de loyers. Il rappelle que la Ville s'appuie principalement sur les LUP pour répondre à ces enjeux, mais souligne que les LLM sont particulièrement menacés, malgré un taux d'environ 10 % à Lausanne (env. 8'000 logements). Le développement récent privilégie davantage les logements à loyer abordable (LLA), dont les loyers restent plus élevés que ceux des LLM, y compris dans le cadre du droit de préemption. Monsieur Dupuis relève également la mauvaise répartition géographique des LLM, héritée de dynamiques historiques, ce qui nuit à la mixité sociale. Il estime que la production de LLM, bien que complexe, doit être planifiée en

Conseil communal de Lausanne

amont via les outils de planification territoriale. Le postulat s'inscrit dans la continuité des postulats Beaud, Carrel et Jaffar, et appelle à une réponse globale de la Municipalité sur la politique des LUP.

Discussion générale

Plusieurs commissaires saluent le diagnostic posé par le postulat, qu'ils jugent pertinent, en particulier sur les enjeux de gentrification et de mixité sociale. Ils rappellent la nécessité d'éviter tant la concentration de logements sociaux que celle de quartiers exclusivement favorisés. Certains estiment toutefois que l'imposition uniforme de quotas élevés dans tous les quartiers pourrait avoir des effets contre-productifs, notamment une raréfaction de l'offre locative et un report vers la vente en PPE, préférant une approche fondée sur la maîtrise foncière publique, comme aux Plaines-du-Loup.

Plusieurs commissaires soutiennent le postulat et soulignent son inscription dans la continuité d'interventions antérieures et de projets existants. Ils estiment qu'il ne faut pas se focaliser strictement sur les pourcentages proposés, ceux-ci pouvant varier selon les quartiers, mais jugent nécessaire de fixer des principes clairs dans les plans d'affectation. L'urgence d'agir est relevée, de même que l'attente forte de la population, en particulier face à l'absence actuelle de quotas explicites de LUP dans certains instruments de planification. Plusieurs interventions insistent sur la pression spécifique pesant sur les LLM, malgré leur importance pour les ménages modestes. Il est relevé que l'offre reste insuffisante, y compris à Lausanne, et que la répartition territoriale des logements subventionnés demeure déséquilibrée, ce qui justifie une planification plus proactive afin de renforcer la mixité sociale dans l'ensemble des quartiers.

L'administration explique que des taux de LUP sont déjà négociés lors de l'élaboration des plans d'affectation, en particulier avec les propriétaires privés (en général 25–30 %), et que ces taux sont plus élevés lorsque la Ville maîtrise le foncier. Elle précise que les sous-catégories LLM/LLA ne sont pas définies au stade de la planification, mais plus tard, lors des permis de construire, en lien avec les offices communaux et cantonaux. Elle indique également que le futur PACom intégrera une réflexion plus structurée sur les taux de LUP, avec une déclinaison par secteur et par quartier.

Des commissaires interrogent l'administration sur les conditions d'accès aux LLA, l'existence éventuelle de plafonds de revenus, les grilles de loyers imposées aux privés, ainsi que sur le rôle des coopératives d'habitation, et leur capacité ou non à produire des LLM. Concernant les modalités d'accès aux LLA, l'administration précise qu'il n'existe pas de critères d'accès aux LLA en général, hormis dans certains parcs communaux soumis à des directives spécifiques, tandis que les LLM sont strictement encadrés par le Canton. Elle souligne que le LLM nécessite une planification en amont, notamment pour l'aide à la pierre, et que les coopératives d'habitation privilégiennent en général les LLA plutôt que les LLM. Elle relève enfin l'importance croissante de réfléchir également au logement pour seniors.

Une proposition visant à réserver prioritairement les LUP aux Lausannois est discutée et écartée, plusieurs commissaires rappelant les limites constitutionnelles d'un tel critère. Il est toutefois rappelé que certaines conditions de durée de domicile existent déjà dans le cadre de l'attribution de logements communaux.

Conseil communal de Lausanne

Enfin, plusieurs commissaires insistent sur la nécessité d'une réponse globale de la Municipalité, intégrant l'ensemble des postulats déposés sur les LUP, les quotas et les conditions d'accès, y compris la possibilité de réfléchir à des règles communales d'accès à une partie des LLA, comme prévu par la L3PL.

Conclusion de la commission :

La commission accepte de renvoyer le postulat à la Municipalité pour étude et rapport-préavis avec 8 voix pour, 3 voix contre et 0 abstentions.

Lausanne, le 14 janvier 2026

Le rapporteur
Mountazar Jaffar