

L'échange d'appartements face à la pénurie de logements

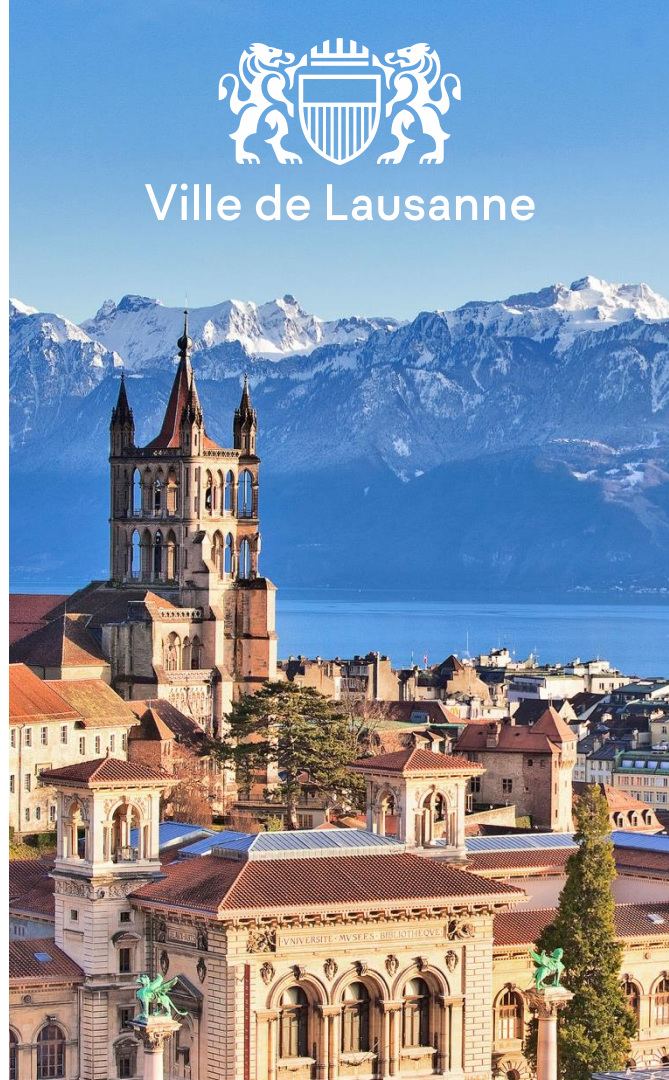
Présentation pour la journée d'étude
« Habiter et vieillir : enjeux, perspectives et
alternatives » - HETSL

05 mars 2025

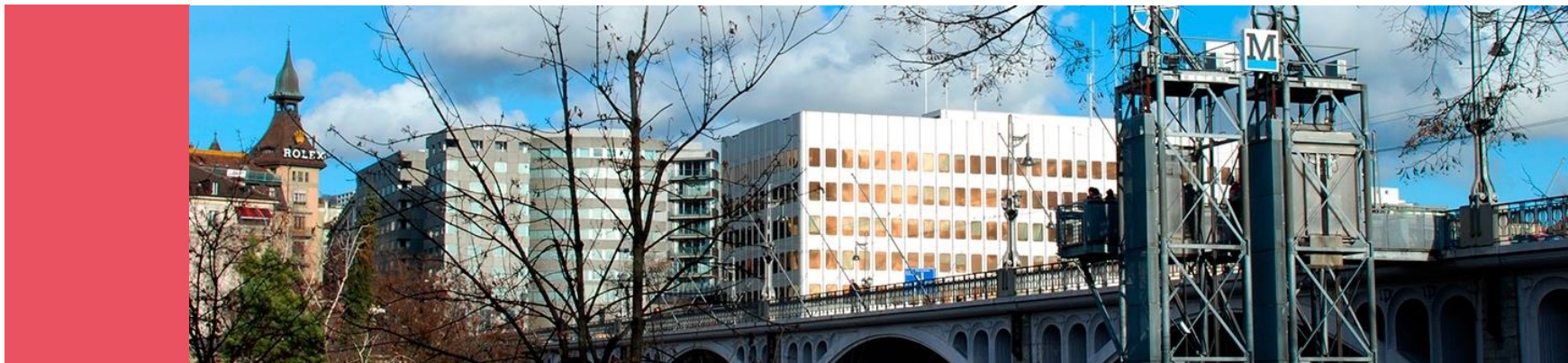
Diana dos Santos Pêgo
Cheffe de projets Logement et Habitat



Ville de Lausanne



1. Contexte du projet pilote
2. Objectif
3. Échantillon
4. Résultats intermédiaires
5. Conclusion

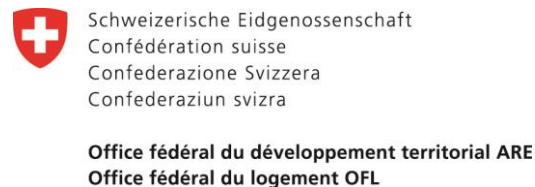


1

Contexte du projet pilote

Contexte du projet pilote

- Projet déposé par la Ville de Lausanne et la Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA (2024 - été 2025)
- Appel à projets du programme d'encouragement 2023-2024 « Habitat et logement durables » lancé par les offices fédéraux du développement territorial et du logement



Contexte du projet pilote

- Pénurie de logements au sein de la commune de Lausanne
 - ▶ Fluctuation du taux de vacance : 0.14% en 2012, 0.68% en 2018, 0.51% en 2023 (dépôt du projet)
 - ▶ Pénurie quantitative → construire plus de logements
 - ▶ Pénurie qualitative → construire plus de logements spécifiques ou améliorer l'occupation de l'espace habitable existant selon les besoins des habitant·e·s

Contexte du projet pilote

- **Familles** : 30% des ménages lausannois, dont 26% vivent en sur occupation
 - **besoin de logements avec plus de pièces**
- **Séniors** : 13% des ménages lausannois, dont 52% en sous occupation
 - Projet-pilote « Vieillir chez soi » (2020-2024) mené par la Ville de Lausanne et Pro Senectute Vaud : 83% souhaitent vieillir dans leur logement, mais 36% le considèrent comme non adapté et 40% seraient prêts à déménager dans un appartement plus adapté dans leur quartier
 - **besoin de logements adaptés pour vieillir à domicile et mieux localisés**



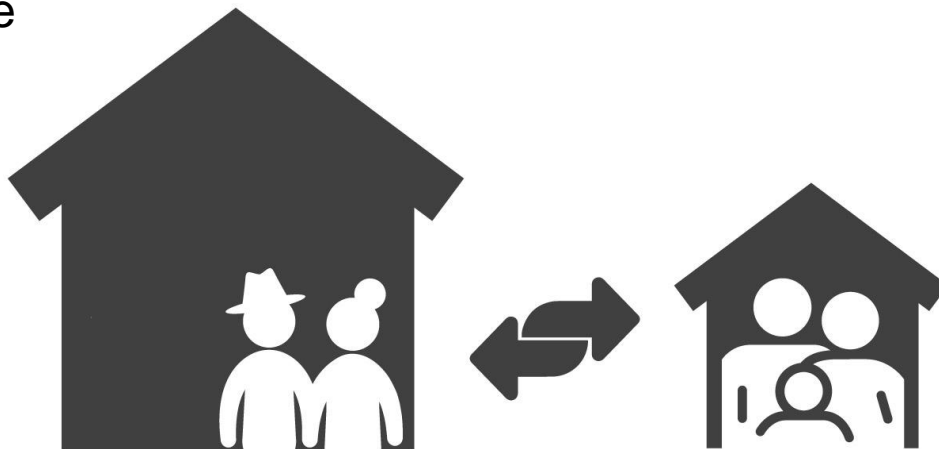
2

Objectif

Objectif

Faire face à la pénurie qualitative de logements en améliorant l'occupation de l'espace habitable selon les besoins de la population ciblée.

- Réaliser des échanges d'appartements au sein du patrimoine dont la Ville de Lausanne est propriétaire et de celui de la SILL
- Tester ce dispositif et évaluer s'il peut être déployé et généralisé à plus large échelle



Mesures financières et logistiques

- Trois mesures pour favoriser des échanges :
 - ▶ travaux d'adaptation des logements (séniors)
 - ▶ aide financière pour les frais de tri et de débarras (séniors)
 - ▶ aide financière pour les frais de déménagement (séniors et familles)
- La Ville de Lausanne en tant qu'intermédiaire pour le soutien et la coordination avec les différents partenaires et les locataires

3

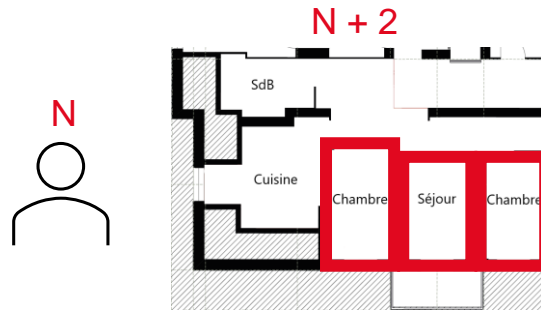
Échantillon



Critères d'éligibilité

- Séniors : 60 ans et plus qui vivent :
 - ▶ soit en **sous occupation** : le nombre de pièces du logement est plus grand d'au moins 2 pièces par rapport au nombre de personnes l'occupant ;

- ▶ par exemple :

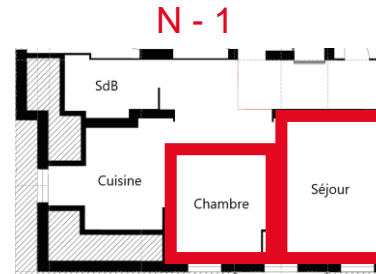
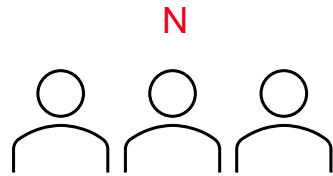


- ▶ soit en **occupation optimale** : le nombre de pièces est égal au nombre de personnes (→ besoin d'adaptations du logement).

Critères d'éligibilité

- Familles : avec au moins un enfant mineur qui vivent :
 - ▶ soit en **sur occupation** : le nombre de pièces est plus petit d'au moins 1 pièce par rapport au nombre de personnes ;

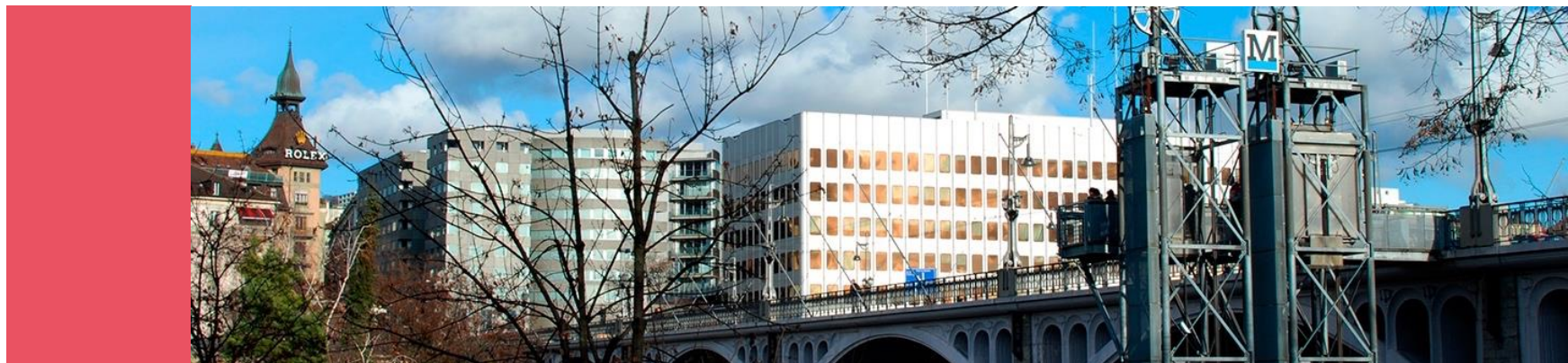
- ▶ par exemple :



- ▶ soit en **occupation optimale** : le nombre de pièces est égal au nombre de personnes (→ projet d'agrandissement familial).

Échantillon

- Sur un total initial de 1'300 logements :
 - ▶ 245 ménages sont éligibles
 - ▶ 66 ménages se portent volontaires (9 ménages seniors et 57 familles)
- Projet uniquement sur base volontaire
- Objectif de créer une dynamique gagnante-gagnante en favorisant la solidarité intergénérationnelle



4

Résultats intermédiaires

Résultats intermédiaires

- Échantillon initial relativement faible (245) :
 - Diminue directement les possibilités d'échange
 - + Démontre le rôle important et exemplaire d'une commission d'attribution
 - Les taux d'occupation sont relativement bien respectés
- A ce jour, 3 situations ont déjà été améliorées (sur 4 à 6 visées), d'autres sont en cours de discussion

Résultats intermédiaires

- Propositions faites en tenant compte :
 - de la typologie des logements
 - des différences de loyers entre paires
 - des logements ou immeubles plus adaptés
 - d'une bonne localisation géographique du logement de destination
- Ancrage très fort du quartier et ses commodités ou encore de la proximité avec les transports publics pour les deux publics
- Craintes rencontrées liées à la temporalité et à l'étendue d'éventuels travaux, incertitude liée aux futurs loyers
 - Importance des moyens de communication adaptés



5

Conclusion

Pistes de développement

- Privilégier des rocares au lieu d'échanges bilatéraux
- Étendre le projet spécifique d' « échange » vers un concept plus général d' « optimisation de la surface habitable » → meilleure durabilité
- Continuer d'améliorer la communication envers les populations cibles, principalement un accompagnement renforcé des séniors
- Développer de nouvelles mesures dans la politique du logement dans le prolongement de ce projet
- Élargir le projet aux propriétaires privés

Conclusion

Jalons du projet pilote (2024-2025)

Janvier-février 2024

Planification et analyse de l'échantillon de ménages concernés parmi les 1300 logements

Mars-mai 2024

Prise de contact avec les ménages concernés

Juin-décembre 2024

Composition des paires d'échange

Réalisation des échanges et adaptation des logements seniors

Janvier-mars 2025

Relance auprès des ménages seniors concernés (adaptations de logements)

Janvier-juin 2025

Réalisation des échanges et adaptation des logements seniors

Juin 2025

Bilan du projet pilote



Politique publique à l'attention des seniors et familles, qui améliore par la même occasion l'occupation de l'espace habitable

Pour plus d'informations

- Site internet du projet pilote :
www.lausanne.ch/echange-appartement

- Pour toutes questions sur le projet :
logements.lup@lausanne.ch



Merci pour votre attention !
Avez-vous des questions ?