



© Tina Bucher – Administration communale lausannoise

Politique du logement et de l'habitat

La mise en place de quotas de logements d'utilité publique dans les PACom lausannois face aux tensions du marché immobilier

Tina Bucher

Juillet 2025

Domaine Ingénierie et Architecture

Master conjoint UNIGE-HES-SO en développement territorial

Orientation Urbanisme opérationnel

Directeur : Prof. Léonard Verest

Expert : Dr. Roberto Di Capua

Mémoire n°: 1119

Sommaire

Glossaire	6
Introduction	8
Problématique et hypothèses	9
Section 1 – Mise en contexte de la situation de la Ville de Lausanne.....	11
Chapitre 1 – Les dynamiques du marché immobilier lausannois	12
1. La crise du logement : quand l’offre ne répond plus à la demande.....	12
1.1. La pénurie de logement.....	12
1.2. La demande : la croissance démographique et la structure des ménages	14
1.3. L’impact de la pénurie de logement.....	16
1.4. L’offre immobilière actuelle et ses spécificités.....	20
1.5. Une inadéquation accrue et durable entre l’offre et la demande.....	24
2. Les tensions pesant sur marché immobilier lausannois	25
2.1. La spéculation immobilière : ses impacts et enjeux	25
2.2. Les effets de la gentrification sur la ville de Lausanne	27
3. Le cadre légal encadrant le logement en Suisse	29
3.1. La législation fédérale.....	30
3.2. Le cadre réglementaire cantonale	32
3.3. Les origines de la LPPPL	34
3.4. La LPPPL aujourd’hui : retour sur la loi et son impact.....	36
4. Bilan et synthèse du chapitre	37
Chapitre 2 – La politique du logement et de l’habitat de la Ville de Lausanne	39
1. L’historique de la politique du logement lausannoise	39
1.1. Émergence et développement de la politique du logement social (1910-1945).....	39
1.2. Les politiques d’après-guerre (1945-1970).....	40
1.3. Crise et réforme de la politique du logement (1970-2000)	41
1.4. Le renforcement des politiques du logement et de l’habitat (2000-2018).....	41
2. Les orientations actuelles de la politique du logement	43
2.1. La stratégie municipale du logement et de l’habitat 2021-2026	43
2.2. Le PDCom Lausanne 2030	47
2.3. Le programme de législature 2021-2026.....	49
3. Les instruments et ressources pour la mise en œuvre de la politique du logement lausannoise.....	50
3.1. La promotion du parc immobilier	50
3.2. La préservation du parc immobilier	51
3.3. Réglementer et gérer le parc de LUP	53
3.4. Accompagner et informer les habitant·e·s lausannois·es	54
3.5. La Société Immobilière Lausannoise pour le Logement (SILL).....	55
3.6. La Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements (FLCL)	56

4. Bilan et synthèse du chapitre	57
Section 2 – Application de l’instrument de quotas de logements d’utilité publique	59
Chapitre 1 – Méthodologie d’élaboration des quotas de LUP dans les PACom lausannois.....	60
1. L’intégration des quotas dans les PACom de la ville.....	60
1.1. Les principes et objectifs des quotas de LUP à Lausanne.....	60
1.2. La demande politique en matière de quotas de LUP	62
1.3. Exemples de politiques de quotas de LUP : le cas de Morges et Renens	63
1.4. Coordination des politiques publiques : la procédure d’approbation d’un PACom.....	64
2. La méthodologie d’application des quotas	66
2.1. Les étapes de mise en œuvre	67
2.2. La récolte des données	68
2.3. Les analyses de corrélation.....	72
2.4. La détermination des régimes de PACom.....	76
3. État d’avancement des réflexions sur les quotas.....	77
3.1. Les régimes de quotas de logements d’utilité publique.....	77
3.2. Focus sur trois PACom et leurs régimes	81
3.2.1. <i>Montoie-Bourdonnette</i>	81
3.2.2. <i>Flon-Malley-Valency</i>	84
3.2.3. <i>Sous-Gare-Ouchy</i>	87
3.3. Retour de la première consultation technique	90
3.4. Les limites et les contraintes de la stratégie des quotas de LUP	93
4. Bilan et synthèse du chapitre	99
Conclusion.....	101
Remerciement.....	103
Bibliographie	104
Annexes	113
Annexe 1.....	113
Annexe 2.....	114
Annexe 3.....	115

Table des illustrations et des tableaux

Figure 1 : Taux de logements vacants pour la Suisse et selon le type de commune (2002-2024) © Conseil fédéral, 2022	12
Figure 2 : Évolution de l'indice des loyers OFS, indice des salaires réels et ICP (2000 = 100) © Conseil fédéral, 2022.....	13
Figure 3 : Population résidente observée et projetée selon trois scénarios, Vaud, 1990-2025 © (Statistique Vaud, 2021)	15
Figure 4 : Population totale, par mois, depuis 1990 © (Office d'appui économique et statistique, 2024a)	15
Figure 5 : Comparaison entre les loyers en cours et les loyers du marché © OFS, 2025 ; Wüest & Partner, 1/2024	19
Figure 6 : Loyers médians dans les différents quartiers lausannois © Wüest Partner (T4/2024) ; Tina Bucher	20
Figure 7 : Répartition de la typologie des logements à Lausanne © OFS, 2023	22
Figure 8 : Période de construction des bâtiments lausannois © OFS, 2023.....	22
Figure 9 : Répartition en pourcentage du taux de volume détenu par les catégories d'acteurs à Lausanne © Unité Politique du logement et de l'habitat, 2024.....	27
Figure 10 : Les cinq types de quartiers selon le niveau de revenu © SCRIS, 2016 ; CBRE, 2020	29
Figure 11 : Les maisons individuelles de la cité-jardin de la Prélaz © Johann Besse	40
Figure 12 : Zones de construction du projet « 3'000 logements durables » © Habitation, 2005	42
Figure 13 : Occupation des logements chez les familles et les seniors à Lausanne © CBRE-OFS, 2017	44
Figure 14 : Carte des principaux projets de développement prévus © Ville de Lausanne, 2022	46
Figure 15 : Carte de synthèse du PDCom Lausanne 2030 © Ville de Lausanne, 2022	47
Figure 16 : Actions formulées par le PDCom dans la thématique logements © (Ville de Lausanne, 2022, p. 68)	48
Figure 17 : Répartition du type de logement sur les 1'417 annonces Airbnb © Inside Airbnb, 2024 ; Unité Politique du logement et de l'habitat.....	52
Figure 18 : Pièce urbaine B, Plaines-du-Loup © SILL SA.....	55
Figure 19 : Les étapes de révisions des PACom © Ville de Lausanne 2024.....	61
Figure 20 : Schéma de la procédure de révision/élaboration d'un PACom © (État de Vaud, s. d.-d)	65
Figure 21 : Limites des PACom et limites des sous-secteurs statistiques © Unité Politique du logement et de l'habitat ; Tina Bucher, 2024.....	67
Figure 22 : Carte interactive © Unité Politique du logement et de l'habitat ; Tina Bucher	71
Figure 23 : Carte interactive © Unité Politique du logement et de l'habitat ; Tina Bucher	71
Figure 24 : Immeubles de LUP © Guichet cartographique de la Ville de Lausanne, Unité Politique du logement et de l'habitat, Tina Bucher	72
Figure 25 : Corrélation entre le loyer médian et le nombre de LLM-LLA © Wüest Partner ; Unité Politique du logement et de l'habitat ; Tina Bucher, 2024	73
Figure 26 : Corrélation entre le potentiel de consommation des ménages et le nombre de LLM-LLA © Statistique Vaud ; Unité Politique du logement et de l'habitat ; Tina Bucher, 2024	75
Figure 27 : PACom appartenant au régime I © Unité Politique du logement et de l'habitat ; Tina Bucher	77
Figure 28 : PACom appartenant au régime II © Unité Politique du logement et de l'habitat ; Tina Bucher	78

Figure 29 : PACom appartenant au régime III © Unité Politique du logement et de l'habitat ; Tina Bucher	79
Figure 30 : PACom appartenant au régime IV © Unité Politique du logement et de l'habitat ; Tina Bucher	79
Figure 31 : Carte récapitulative de la répartition des régimes de quotas © Unité Politique du logement et de l'habitat ; Tina Bucher, 2024	81
Figure 32 : Localisation du PACom Montoie-Bourdonnette © Tina Bucher	82
Figure 33 : PLQ de la Bourdonnette © (Desarzens, 1966 ; Lebet, 1981)	83
Figure 34 : Localisation du PACom Flon-Malley-Valency © Tina Bucher	84
Figure 35 : PPA « Plate-forme du Flon » © (Alonso-Provencio & Cunha, 2013)	86
Figure 36 : Localisation du PACom Sous-Gare-Ouchy © Tina Bucher	87
Figure 37 : Plan de lotissement du quartier Sous-Gare © Archives de la Ville de Lausanne	88
Figure 38 : Carte des PACom lausannois © Ville de Lausanne, 2025	90
Figure 39 : Plan de situation du PACom Nord-Est © Ville de Lausanne, 2025	91
Figure 40 : Carte de la répartition des quotas de LUP © Unité Politique du logement et de l'habitat ; Tina Bucher, 2025	92

Tableau 1 : Représentation des loyers dits « supportables » selon les classes de revenus des lausannois-es, avec un taux d'effort de 20% © Wüest Partner, 2025e ; Direction générale du territoire et du logement, 2024 ; Administration fédérale des contributions, 2021 ; Tina Bucher	17
Tableau 2 : Représentation des loyers dits « supportables » selon les classes de revenus des lausannois-es, avec un taux d'effort de 33% © Wüest Partner, 2025e ; Direction générale du territoire et du logement, 2024 ; Administration fédérale des contributions, 2021 ; Tina Bucher	18
Tableau 3 : Répartition des logements d'utilité publique à Lausanne © Recensement ARLO, 2025	23
Tableau 4 : Récapitulatif des bases légales sur le logement © Service d'architecture et du logement, 2024	30
Tableau 5 : Comptabilisation des différents types de LUP dans les quartiers lausannois © Recensement ARLO, 2025	69
Tableau 6 : Comptabilisation des différents types de LUP dans les PACom lausannois © Recensement ARLO, 2025	70
Tableau 7 : Récapitulatif des modifications des régimes de quotas © Unité Politique du logement et de l'habitat, 2025	93
Tableau 8 : Structure des ménages lausannois actuels © Tina Bucher ; (Office d'appui économique et statistique, 2024c)	94
Tableau 9 : Structure des potentiels ménages © Tina Bucher	95
Tableau 10 : Typologie des logements potentiels © Tina Bucher	96
Tableau 11 : Potentiel de surface des nouveaux logements © Tina Bucher	96
Tableau 12 : Potentiel de surfaces des nouveaux LUP et leur nombre © Tina Bucher	97
Tableau 13 : Nombre potentiel de logements sur les deux sites majeurs en mutation urbaine © Tina Bucher	98
Tableau 14 : Potentiel de surface pour les deux sites majeurs en mutation urbaine © Tina Bucher	98
Tableau 15 : Potentiel de surface et le nombre de nouveaux LUP sur les sites © Tina Bucher	98

Glossaire

DDP	Droit distinct et permanent
DGTL	Direction générale du territoire et du logement
DIL	Direction du logement
FLCL	Fondation Lausannoise pour la construction de logement
LADA	Logement adapté avec accompagnement
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire
LATC	Loi sur l'aménagement du territoire et des constructions
LCAP	Loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements
LE	Logement étudiant
LEAE	Loi sur l'exercice des activités économiques
LL	Loi sur le logement
LLA	Logement à loyer abordable
LLM	Logement à loyer modéré
LLR	Logement à loyer régulé
LOG	Loi fédérale encourageant le logement à loyer ou à prix modérés
LP	Logement protégé
LPPPL	Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif
LS	Logement sénior
LUP	Logement d'utilité publique
OLOG	Ordonnance encourageant le logement à loyer ou à prix modérés
OLCAP	Ordonnance encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements
PA	Plan d'affectation
PACom	Plan d'affectation communale
PDCn	Plan directeur cantonal
PDCom	Plan directeur communal
PGA	Plan général d'affectation
PLQ	Plan localisé de quartier
PPA	Plan partiel d'affectation
PPE	Propriété par étage
RCOL	Règlement sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics
RCOLLM	Règlement sur les conditions d'occupation des logements à loyers modérés
RLL	Règlement d'application de la loi sur le logement
RLPPPL	Règlement d'application de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif
SCHL	Société Coopérative d'Habitation Lausanne
SILL	Société Immobilière Lausannoise pour le Logement
SO	Sud-Ouest
SPb	Surface brute de plancher
SS	Sébeillon-Sévelin

Introduction

La crise du logement est aujourd'hui un problème majeur à l'échelle de la Suisse et impacte une importante partie de la population. Cette crise se définit notamment par une demande trop importante pour une offre insuffisante, ce qui crée une pénurie dans un grand nombre des régions du pays.

C'est notamment le cas à Lausanne où le marché du logement est sous tension. L'accès à la propriété devient quasiment impossible pour la majorité des ménages, ce qui renforce la demande pour des biens en location. Cette situation entraîne un taux de vacance qui s'effondre davantage, ce qui se traduit par une augmentation des loyers. Par conséquent, la qualité de l'offre répond de moins en moins aux demandes des ménages. La question du logement représente donc un enjeu important à Lausanne.

Par sa position centrale sur l'arc lémanique et l'important développement de son agglomération, Lausanne est devenue la quatrième ville la plus peuplée de Suisse. La pression démographique continuera de s'intensifier ces prochaines années. Dans ce contexte, conduire une politique du logement efficace semble cruciale. Cependant, la rareté des terrains constructibles complique cette tâche. De plus, certains investisseurs privés cherchent à maximiser leurs profits, ce qui ajoute une difficulté supplémentaire pour développer un parc de logement qui répond aux besoins de la population.

Ce travail de mémoire se réalise en parallèle d'un stage au sein de l'Unité Politique du logement et de l'habitat du Service de l'architecture et du logement de la Ville de Lausanne. Cette unité « vise à promouvoir et préserver un parc de logement qui réponde aux besoins et aux moyens de sa population, en alliant équité et durabilité » (Bureau de la communication, 2018a). L'objectif principal du stage est de contribuer à la mise en œuvre de la politique du logement de la Ville.

Ce travail de mémoire se concentrera sur l'élaboration d'une stratégie pour intégrer des quotas de logement d'utilité publique (LUP) dans les plans d'affectation communaux (PACom) de la Ville. Il aborde également les enjeux liés à la mise en œuvre de cette stratégie en relation avec les spécificités du marché immobilier lausannois.

Plusieurs questions guident l'élaboration de ce travail : quelles sont les spécificités du marché immobilier à Lausanne ? Dans quelle mesure les lois en vigueur dans le Canton de Vaud permettent-elles à Lausanne d'agir efficacement sur ce marché ? Comment mobiliser les quotas de LUP pour garantir un meilleur accès aux logements pour les ménages lausannois ? Ce mémoire explore les réponses à ces différentes questions.

Problématique et hypothèses

Ce travail de mémoire tente de répondre à la principale problématique suivante :

Dans le cadre d'un marché immobilier marqué par la pénurie de logements, comment les autorités lausannoises utilisent-elles le cadre légal en vigueur, dont la possibilité d'intégrer un quota de LUP dans les PACom, pour agir sur le marché du logement afin d'offrir davantage de logements adaptés aux besoins de sa population ?

Plusieurs hypothèses de travail permettent d'explorer la réponse à cette question.

Hypothèse 1

Dans un contexte de pénurie de logements persistante, la Ville de Lausanne mobilise l'ensemble des instruments juridiques et opérationnels à sa disposition, notamment la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL). Elle permet d'intervenir sur le marché immobilier et d'augmenter l'offre de logements accessibles. La mise en œuvre de quotas de LUP dans les PACom constitue, dans ce contexte, un levier stratégique complémentaire aux autres outils déjà en place.

La vérification de cette hypothèse permettra notamment d'évaluer dans quelle mesure la Ville utilise et articule ses différents leviers d'action à disposition des autorités publiques dans le cadre de la LPPPL. Elle donnera aussi l'occasion de situer la stratégie des quotas de LUP dans une vision plus large de régulation du marché immobilier. Enfin, elle aidera à identifier les limites ou les opportunités de coordination entre les instruments pour répondre efficacement à la crise du logement.

Hypothèse 2

Adapter les quotas de LUP aux spécificités des différents quartiers de la ville dans les PACom permet de mieux répondre aux besoins locaux, de faciliter la mixité sociale, de limiter la spéculation immobilière et de proposer plus de logements financièrement accessibles.

La vérification de cette hypothèse permet de savoir si une application ciblée et adaptée des quotas de LUP est plus efficace qu'une approche uniforme à l'échelle de la ville, afin d'aider à mieux planifier les futurs développements urbains.

En vérifiant ces deux hypothèses, ce mémoire s'efforce de répondre à la problématique centrale et de proposer des recommandations concrètes sur le quota de LUP à intégrer dans les PACom de Lausanne. La définition des quotas adéquate se fait en lien avec les objectifs de la politique de logement de la Ville tout en considérant les spécificités foncières, sociales, démographiques et économiques des différents quartiers.

Il est important de préciser que les quotas de LUP proposés dans ce mémoire ne reflètent pas forcément ceux que la Ville intégrera finalement dans les PACom. Les débats politiques

peuvent en effet avoir un impact significatif sur le résultat final. Néanmoins, les quotas définis dans le cadre de ce mémoire s'alignent sur la vision de l'Unité Politique du logement et de l'habitat.

Ce mémoire se structure en deux sections principales. La première est consacrée à une remise en contexte de la situation de la Ville de Lausanne. Elle comprend un premier chapitre qui s'intéressera au marché immobilier lausannois et un deuxième qui se concentrera sur la politique du logement et de l'habitat de la Ville. La seconde partie comprend un troisième et dernier chapitre. Il portera sur les productions et analyses effectuées pour la mise en place de la stratégie des quotas de LUP.

Section 1 – Mise en contexte de la situation de la Ville de Lausanne

Chapitre 1 – Les dynamiques du marché immobilier lausannois

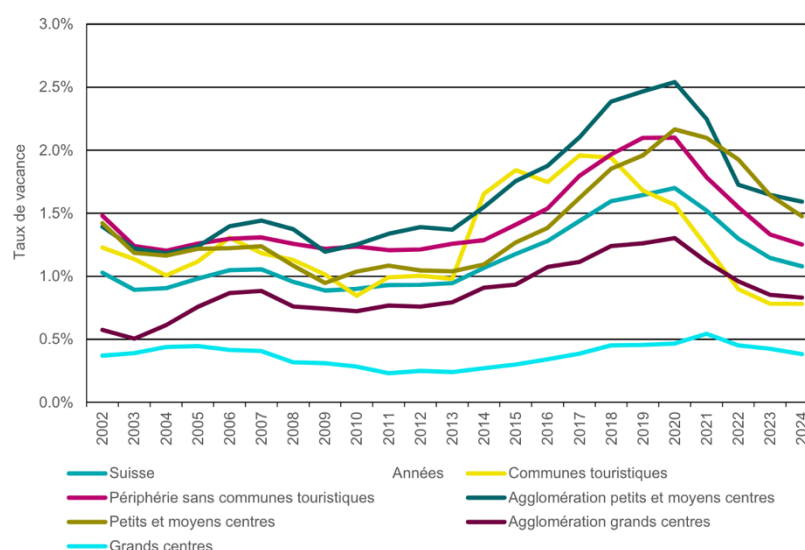
Ce premier chapitre s'intéressera aux différentes dynamiques du marché immobilier lausannois. Nous aborderons dans un premier temps la question de la pénurie de logements et la manière dont elle impacte la demande et l'offre immobilière. Puis, cette analyse mettra en lumière les différentes tensions qui découlent de cette pénurie et comment le cadre légal permet de réglementer le marché et les logements.

1. La crise du logement : quand l'offre ne répond plus à la demande

Le marché du logement en Suisse se distingue par une pénurie marquée, étendue à la majorité du territoire et persistante depuis plusieurs décennies. Ce chapitre consacré aux dynamiques du marché de la Ville de Lausanne, débutera par une description de cette pénurie structurelle. Il se poursuivra par une analyse de l'offre et de la demande, dans le but de mieux comprendre les effets de la pénurie sur les conditions de logement des ménages.

1.1. La pénurie de logement

La pénurie de logement s'observe actuellement sur presque l'ensemble du territoire suisse et impacte une grande partie de sa population. Selon la Confédération, le marché du logement est considéré comme étant en équilibre lorsque l'offre couvre la demande et que les loyers sont stables (Conseil fédéral, 2022). Au niveau national, le taux de logements vacants correspondant se situe à 1,50%, ce qui permet à la population d'adapter son logement à ses besoins. Ce taux de logements vacants « optimal » peut toutefois varier entre les régions. Notamment dans les régions les plus urbanisées qui connaissent une pénurie importante (Conseil fédéral, 2022). Malgré tout, en juin 2024, ce taux de logements vacants à l'échelle nationale s'élève à 1,08% (Office fédéral de la statistique, 2024). Le marché du logement suisse est donc globalement en situation de pénurie (voir figure 1).

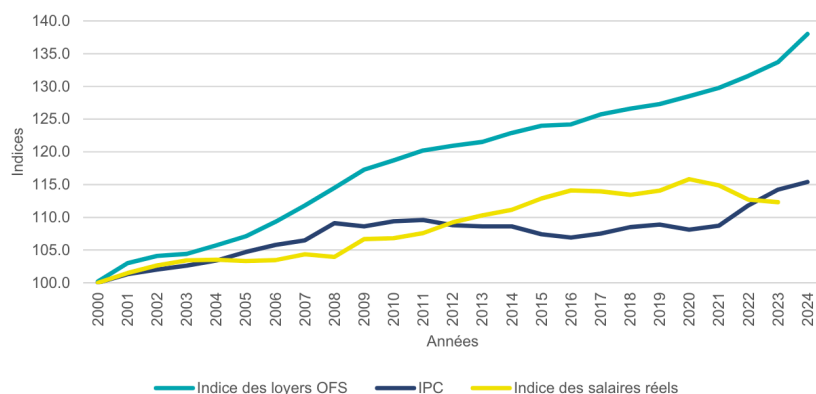


Source : Wüest Partner SA

Figure 1 : Taux de logements vacants pour la Suisse et selon le type de commune (2002-2024) © Conseil fédéral, 2022

La Suisse est un pays de locataires. En 2024, 58,2% de la population habite dans un logement en location (Office fédéral de la statistique, 2025). Cela est notamment dû au fait qu'accéder à la propriété implique de disposer des fonds propres pour financer au minimum 20% de la valeur vénale d'un bien. De ce fait, le nombre de locataires est plus important. Avec des prix immobiliers très élevés, notamment dans les centres urbains et les stations touristiques de montagne, la grande majorité des ménages sont dans l'incapacité financière d'acquérir un bien et dépendent donc du marché locatif. Cette situation entraîne un taux de logements vacants encore plus faible pour les biens à louer.

Bien que les experts aient des opinions divergentes sur l'impact de la pénurie et sur la hausse des loyers, l'Office fédéral de la statistique rapporte que l'indice des loyers a crû de 35 % entre 2000 et 2023 (Conseil fédéral, 2022). Cette hausse est significativement plus élevée que celle des salaires réels, qui n'ont augmenté que d'environ 12 % pendant la même période (voir figure 2). En conséquence, la part du revenu allouée au logement a considérablement augmenté au cours des deux dernières décennies.



Source : OFS

Figure 2 : Évolution de l'indice des loyers OFS, indice des salaires réels et IPC (2000 = 100) © Conseil fédéral, 2022

À Lausanne, la pénurie de logement est d'autant plus marquée avec un taux de logements vacants, en juin 2024, de 0,53%. Concrètement cela correspondait à 445 biens disponibles sur le marché, dont 27 à vendre et 418 à louer (Service d'architecture et du logement, 2024d). Peu de biens sont remis sur le marché chaque année. Ce sont principalement les petits logements d'une à trois pièces qu'il est possible de retrouver le plus fréquemment. Les logements de quatre pièces sont ceux avec le plus faible taux de vacance (0,44%), suivi des six pièces et plus (0,46%) (Service d'architecture et du logement, 2024d). Cette tendance va affecter en particulier les grands ménages, tels que les familles qui ont besoin de plus d'espace.

La pénurie est alors le résultat de plusieurs facteurs. Comme en a fait état l'ancien chef de l'Office du logement lausannois, Pierre Marendaz, cela commence par une croissance démographique (Marendaz, 1990). Cette croissance est notamment due à l'attractivité et à la concentration des emplois dans l'espace urbain. De plus, les besoins en matière de logement évoluent. L'individualisation de la population s'intensifie provoquée par une « atomisation des familles » (Marendaz, 1990) (p.ex. divorce, célibat, etc.) ce qui augmente le nombre de petits

ménages chaque année. Le tout couplé au vieillissement de la population et à la rareté des terrains disponibles, cela conduit indubitablement à un manque de logement. Cette conjoncture aggrave petit à petit la pénurie de logement.

Il est à mentionner que pour répondre à la pénurie structurelle en Suisse, le Conseiller fédéral Guy Parmelin a organisé des tables rondes. Une première a eu lieu le 12 mai 2023, rassemblant des acteurs du secteur de la construction et de l'immobilier, des représentants de l'État, des cantons et des communes, etc., afin de trouver des solutions contre la pénurie (Conseil fédéral, 2023). Le 13 février 2024, a eu lieu la deuxième table ronde qui a permis d'aboutir à un plan d'action donnant lieu à plusieurs mesures à suivre, regroupé en trois thèmes principaux (Office fédéral du développement territorial, 2024, p. 4) :

- « Faciliter un développement vers l'intérieur de qualité et le mettre en œuvre ;
- Renforcer et accélérer les procédures ;
- Garantir suffisamment de logements à loyer modéré et adaptés aux besoins. »

Les objectifs poursuivis sont alors d'accélérer la délivrance des permis de construire et les processus de planification, ce qui passe aussi par une limitation des oppositions aux projets et de l'étalement urbain tout en augmentant les qualités des villes (Office fédéral du développement territorial, 2024). Finalement, l'enjeu principal serait d'aboutir à un ajustement de l'offre et de la demande (Office fédéral du développement territorial, 2024).

1.2. La demande : la croissance démographique et la structure des ménages

Dans ce contexte de pénurie, il est nécessaire de mieux comprendre pourquoi la demande dépasse largement l'offre et quels sont les implications de cette pénurie sur les ménages qui cherchent à se loger. Les facteurs principaux qui déterminent la demande sont la croissance démographique et l'évolution des besoins de la population qu'il convient d'explorer dans ce premier chapitre.

L'augmentation de la population est un phénomène global sur l'arc lémanique. Le Canton de Vaud a par ailleurs procédé à une analyse sur les perspectives de croissance démographique en 2021. Selon le scénario moyen, la population vaudoise devrait atteindre les 1'000'000 d'habitant·e·s en 2044 (Statistique Vaud, 2021a) (*voir figure 3*). En revanche, d'après le scénario haut, ce million devrait déjà être atteint en 2038 pour croître ensuite à 1'100'000 avant 2050 (Statistique Vaud, 2021a). Il est aussi à prendre en compte que selon ces deux scénarios, l'espérance de vie devrait augmenter de 3 à 4 ans (Statistique Vaud, 2021a). La croissance démographique et, par conséquent, la demande en logements, resteront soutenues ces prochaines décennies.

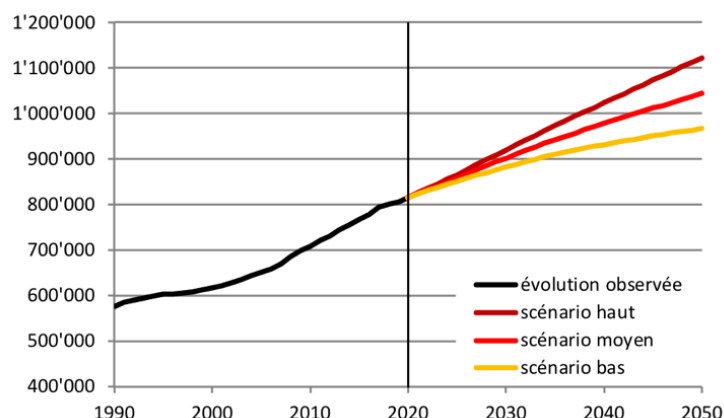


Figure 3 : Population résidente observée et projetée selon trois scénarios, Vaud, 1990-2025 © (Statistique Vaud, 2021)

La Ville de Lausanne est de ce fait fortement impactée par cette dynamique démographique. Depuis la fin des années 1990, le nombre d'habitant·e·s n'a cessé d'augmenter pour atteindre les 150'000 habitant·e·s en 2023 (voir figure 4), soit une augmentation de 17,7% par rapport à 1990 (Office d'appui économique et statistique, 2024b). Cette constante croissance est premièrement due à son attractivité grâce à son pôle académique (EPFL, UNIL, EHL, HES, etc.), à son marché du travail et de sa bonne qualité de vie (RTS, 2023).

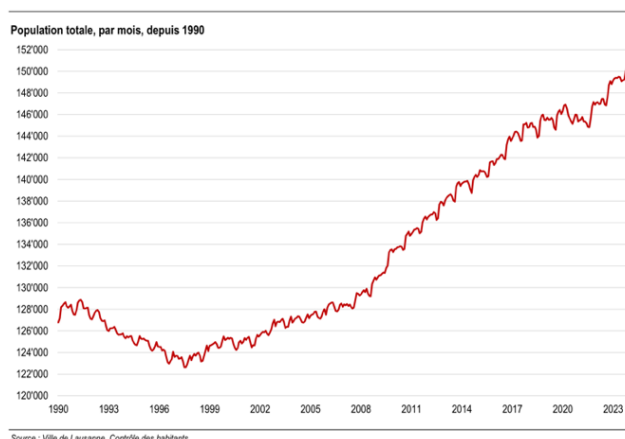


Figure 4 : Population totale, par mois, depuis 1990 © (Office d'appui économique et statistique, 2024a)

La hausse du nombre d'habitant·e·s est aussi liée à l'immigration. En 2023, bien qu'il ait eu le départ de 1'084 suisses, 2'990 nouvelles personnes de nationalités étrangères ont emménagées (Office d'appui économique et statistique, 2023). Le solde migratoire était donc largement positif. La demande en logements augmente en conséquence. Or, l'offre de logements ne suit pas cette croissance, ce qui participe une hausse des loyers, en raison de la raréfaction des logements disponibles.

Un autre facteur à prendre en considération est le vieillissement de la population. Plus l'espérance de vie augmente, plus un logement va rester occupé longtemps. En 2023, la Ville recensait 11,4% de personnes âgées entre 65 à 79 ans et 4,6% de personnes de plus de 80 ans, soit 16% de la population (Office d'appui économique et statistique, 2024a). Il est à noter

que les seniors représentent souvent des petits ménages. Ceux-ci restent parfois dans un logement où ils ont élevé leurs enfants, ce qui peut alors bloquer un bien qui correspondrait davantage à des familles.

Une autre difficulté se base sur des changements dans la structure des ménages. La proportion des ménages d'une ou deux personnes a sensiblement augmenté ces dernières décennies, ce qui augmente le nombre de ménages et, en conséquence, le besoin en logements. À Lausanne, depuis 2012, 3'579 nouveaux ménages d'une seule personne ont été recensés. Actuellement, 49% des ménages de la Ville sont composés d'une seule personne (Office d'appui économique et statistique, 2024c). Cette proportion varie selon les catégories d'âge. Non loin de 22% sont des ménages d'âge moyen (40-64ans) sont seuls, de même que pour 19% des seniors (CBRE - OFS, 2017 ; Service de l'architecture et du logement, 2024). Ces dynamiques entraînent des déséquilibres entre l'offre et la demande qui ne parviennent plus à s'ajuster. La tendance à des faibles taux de vacance se renforcent, de même que l'augmentation des loyers.

1.3. L'impact de la pénurie de logement

L'augmentation des loyers limite l'accès au logement pour une partie des ménages qui ne parviennent plus à se loger correctement sur le territoire lausannois. Les habitant·e·s de la Ville se logent alors selon la disponibilité, mais surtout selon leur moyen. Sur la période fiscale de 2021 et sur l'ensemble des contribuables à l'impôt fédéral direct, le revenu médian s'élevait 47'950 CHF net par an (Administration fédérale des contributions, 2024). C'est-à-dire que la moitié des contribuables lausannois·es gagnaient plus, et l'autre moitié gagnaient moins. De même, le potentiel de consommation des ménages, qui indique le niveau de vie par « l'addition du revenu disponible et du quinzième de la fortune nette » (État de Vaud, s. d.-b), se rapproche de ce revenu médian et s'élève à 47'624 CHF/an. Ce potentiel est donc le budget annuel dont disposerait les lausannois·es pour vivre et se loger. Est-ce pour autant suffisant aujourd'hui pour trouver un logement ?

Selon la Constitution fédérale, la Confédération et les cantons doivent veiller que « toute personne en quête d'un logement puisse trouver, pour elle-même et sa famille, un logement approprié à des conditions supportables » (Art. 41, al. 1, let. e Cst. ; RS 101). Cette notion du « supportable » reste ambiguë, car elle ne donne pas d'indications précises sur ce que peut admettre une personne ou non. De plus, ce que peut tolérer financièrement un ménage, ne correspond pas nécessairement à la réalité d'un autre. Il serait donc être intéressant de connaître les différents niveaux de loyers dits « supportables » selon les différentes classes de revenus de la population lausannoise.

Le premier élément à prendre en compte est le taux d'effort. Ce taux représente « la part de ressources qu'un ménage consacre à payer son logement. Ce taux découle donc de la relation entre les prix de l'offre (les charges résidentielles) et les capacités économiques des demandeurs (les ressources du ménage) » (Canton de Vaud, 2014, p. 26). Dans le Canton de Vaud, ce taux s'élève en moyenne à 20% pour les ménages au revenu médian (Canton de Vaud, 2014). En prenant en compte ce revenu médian net des lausannois·es (47'950 CHF/an)

classe de revenu médiane de 150'000 CHF/an afin d'obtenir un logement de plus de deux pièces. Dans ces conditions et en appliquant un taux d'effort de 20 %, les ménages à faible revenu, ainsi que les familles de classe moyenne, rencontrent de grandes difficultés à se loger de manière adéquate selon leurs besoins. Ils sont donc particulièrement touchés par la crise du logement.

Ce taux d'effort moyen n'étant pas suffisant pour se loger, les ménages doivent accorder une plus grande part de leurs revenus pour trouver un logement. Considéreront alors un taux d'effort maximal de 33%, généralement pris comme taux de référence par les banques ou les gérances (Canton de Vaud, 2014). Il est possible de constater que les conditions d'accès au marché s'améliorent (voir tableau 2).

Tableau 2 : Représentation des loyers dits « supportables » selon les classes de revenus des lausannois·es, avec un taux d'effort de 33% © Wüest Partner, 2025e ; Direction générale du territoire et du logement, 2024 ; Administration fédérale des contributions, 2021 ; Tina Bucher

*Source : Administration fédérale des contributions (2021)				*Source : Wüest Partner (trimestre 4/2024)				
Classe médiane	% cumulé des contribuables	Revenu net mensuel	Loyer selon le taux d'effort maximal admis (33%)	Loyer médian mensuel selon la typologie de logement				
				1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
15 000	15,71%	1 250 CHF	413 CHF	1 220 CHF	1 620 CHF	2 130 CHF	2 710 CHF	3 260 CHF
35 000	29,32%	2 917 CHF	963 CHF	1 220 CHF	1 620 CHF	2 130 CHF	2 710 CHF	3 260 CHF
45 000	43,11%	3 750 CHF	1 238 CHF	1 220 CHF	1 620 CHF	2 130 CHF	2 710 CHF	3 260 CHF
47 950	50%	3 996 CHF	1 319 CHF	1 220 CHF	1 620 CHF	2 130 CHF	2 710 CHF	3 260 CHF
62 500	71,51%	5 208 CHF	1 719 CHF	1 220 CHF	1 620 CHF	2 130 CHF	2 710 CHF	3 260 CHF
87 500	85,12%	7 292 CHF	2 406 CHF	1 220 CHF	1 620 CHF	2 130 CHF	2 710 CHF	3 260 CHF
150 000	97,47%	12 500 CHF	4 125 CHF	1 220 CHF	1 620 CHF	2 130 CHF	2 710 CHF	3 260 CHF
350 000	99,78%	29 167 CHF	9 625 CHF	1 220 CHF	1 620 CHF	2 130 CHF	2 710 CHF	3 260 CHF
750 000	99,97%	62 500 CHF	20 625 CHF	1 220 CHF	1 620 CHF	2 130 CHF	2 710 CHF	3 260 CHF
1'000'000 et plus	100,00%	± 83'333 CHF	27 500 CHF	1 220 CHF	1 620 CHF	2 130 CHF	2 710 CHF	3 260 CHF
Revenu médian net lausannois				Limite du loyer mensuel des LLA				
Loyer supportable				1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Loyer non supportable				773 CHF	1 183 CHF	1 700 CHF	2 196 CHF	2 687 CHF
				773 CHF	1 183 CHF	1 700 CHF	2 196 CHF	2 687 CHF
				773 CHF	1 183 CHF	1 700 CHF	2 196 CHF	2 687 CHF
				773 CHF	1 183 CHF	1 700 CHF	2 196 CHF	2 687 CHF
				773 CHF	1 183 CHF	1 700 CHF	2 196 CHF	2 687 CHF
				773 CHF	1 183 CHF	1 700 CHF	2 196 CHF	2 687 CHF
				773 CHF	1 183 CHF	1 700 CHF	2 196 CHF	2 687 CHF
				773 CHF	1 183 CHF	1 700 CHF	2 196 CHF	2 687 CHF
				773 CHF	1 183 CHF	1 700 CHF	2 196 CHF	2 687 CHF
				773 CHF	1 183 CHF	1 700 CHF	2 196 CHF	2 687 CHF
				773 CHF	1 183 CHF	1 700 CHF	2 196 CHF	2 687 CHF

En effet, un logement sur le marché libre devient financièrement accessible à partir d'un revenu annuel de 45'000 CHF, au lieu d'un revenu annuel de 87'500 CHF avec le taux d'effort moyen. Ainsi, les ménages percevant un revenu médian peuvent cette fois accéder à un LLA de deux pièces, mais restent toujours limités à une pièce sur le marché libre. Quant aux ménages disposant d'un revenu plus modeste de 35'000 CHF, ils peuvent désormais avoir accès à un LLA d'une pièce, ce qui n'était pas le cas en appliquant un taux d'effort moyen. Toutefois, 15,71% des contribuables ne sont pas en mesure de se loger de manière supportable, même dans un LLA. Ces difficultés d'accès au marché du logement pour une grande partie de la population exposent le décalage que connaît l'offre et la demande sur le marché du logement. Beaucoup n'ont plus les capacités financières de se loger convenablement. L'offre locative tend à privilégier une certaine classe de ménage, mettant en avant les logiques économiques actuelles du marché. La pénurie force donc les ménages au revenu plus modeste de se loger dans des petits logements à des loyers mettant en péril leur budget et leur qualité de vie.

L'incessante augmentation des loyers provoque des écarts de plus en plus conséquents entre les loyers vécus par les locataires et les loyers sur le marché (voir figure 5). En effet, entre 2021 et 2023 les lausannois·es payaient en moyenne 1'407 CHF pour un trois pièces, alors

qu'en 2024, les loyers proposés sur le marché pour les trois pièces étaient en moyenne de 2'000 CHF. Soit déjà un écart de 42,1%. Cette dynamique touche aussi particulièrement les quatre pièces où cet écart atteint même 47,9%, et les cinq pièces avec un écart de 41,9%. Cette situation renforce la pression sur les ménages au revenu modeste et de la classe moyenne qui ont de plus en plus de mal à déménager. Leur capacité de mobilité résidentielle se réduit conduisant à une thésaurisation des baux. Par faute de moyen, ils restent dans leur logement, ce qui ne fait qu'augmenter leur difficulté à se loger ailleurs sur le territoire.

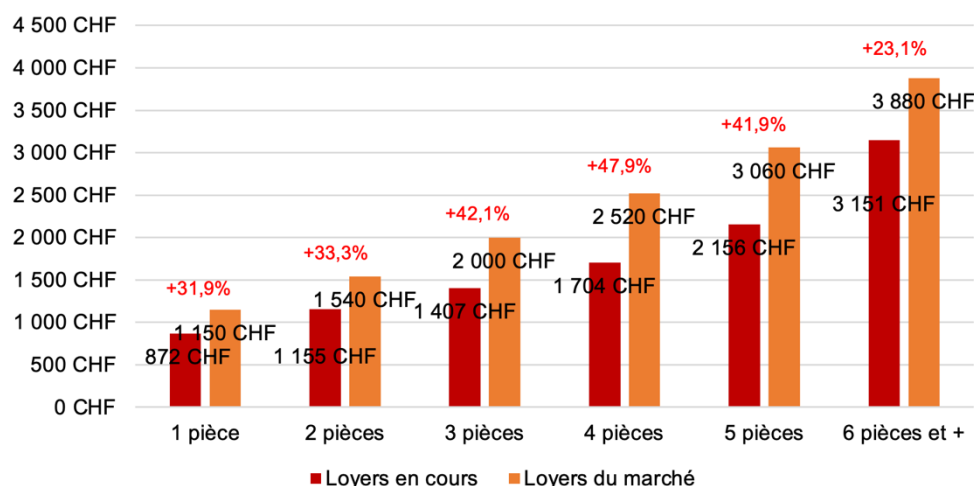


Figure 5 : Comparaison entre les loyers en cours et les loyers du marché © OFS, 2025 ; Wüest & Partner, 1/2024

Ces logiques de marché sont liées aux principaux acteurs de l'immobilier, les promoteurs. Ceux-ci cherchent à viser un certain type de population, comme les ménages ayant des emplois à haut revenus. Bien qu'ils s'adaptent aux demandes du marché, ils produisent en priorité des logements de haut-standing, de plus en plus petits et qui ne sont pas accessibles à tous. Il faut toutefois prendre en compte qu'ils doivent répondre à certaines contraintes qui leur sont imposées. Comme avec les prix de la construction, le prix des terrains, les taux hypothécaires et l'impératif d'avoir des rendements élevés. Tous ces facteurs engendrent une production de logements à un loyer toujours plus élevé.

L'augmentation de ces loyers à Lausanne touche alors particulièrement les ménages aux revenus modestes et les familles, comme cité précédemment, mais aussi les seniors (Ville de Lausanne, 2021). Ils ont tendance à se rapprocher des villes pour avoir accès à plus de commodités et se déplacer plus facilement. Mais, certain·e·s peuvent avoir du mal à trouver des nouveaux logements plus adaptés, que ce soit au niveau de la taille ou équiper pour contrer leur perte d'autonomie et qui soit au même prix, voire moins cher que le leur (Ville de Lausanne, 2021). S'ils ne parviennent pas à déménager dans un appartement qui soient plus petits et moins cher, cela peut causer de la sous-occupation. C'est-à-dire que « le nombre de pièces dépasse de plus d'une pièce le nombre de personnes occupant à demeure le logement » (Ville de Lausanne, 2015, p. 5). Un état de fait, en 2017 53% des seniors à Lausanne étaient en sous-occupation dans leur logement (CBRE - OFS, 2017 ; Service de l'architecture et du logement, 2024). À l'inverse, 24% des familles lausannoises, soit presque

un quart, sont en situation de suroccupation (CBRE - OFS, 2017 ; Service de l'architecture et du logement, 2024). Cette situation représente alors un enjeu majeur à l'échelle de la ville.

1.4. L'offre immobilière actuelle et ses spécificités

Le premier constat par rapport à l'offre concerne le très faible taux de vacance qui résulte d'une très forte demande et d'une offre limitée. Les ménages sont en concurrence sur le marché du logement ce qui provoque une augmentation des loyers qui est nettement supérieure à l'augmentation des revenus.

Sur la commune lausannoise, le loyer médian est de 310 CHF/m²/an au dernier trimestre de 2024 (Wüest Partner, 2025e). En comparaison avec le Canton de Vaud, ce loyer est de 287 CHF/m²/an (Wüest Partner, 2025e). La capitale vaudoise se classe donc dans les villes les plus chères du canton. En revanche, ces loyers peuvent varier au sein même des quartiers de la ville (voir figure 6).

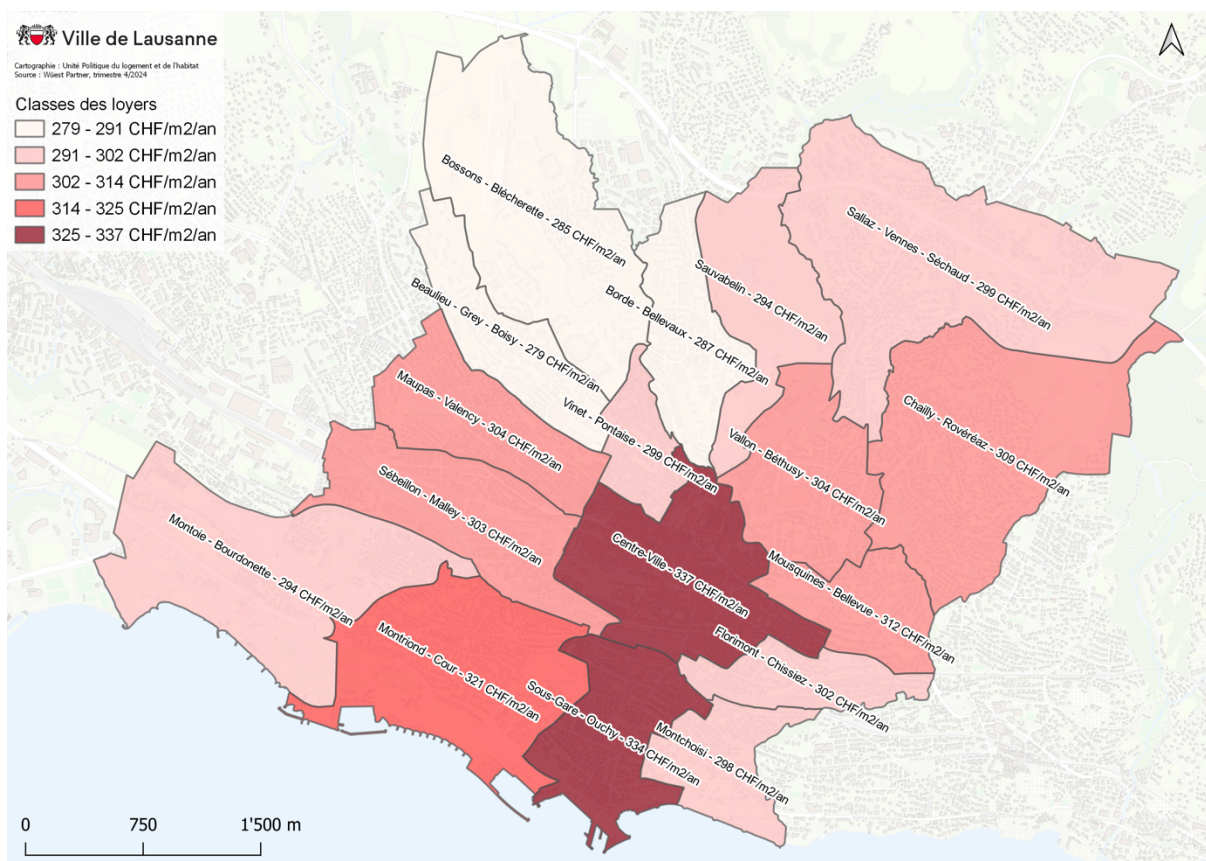


Figure 6 : Loyers médians dans les différents quartiers lausannois © Wüest Partner (T4/2024) ; Tina Bucher

Les loyers les plus élevés se trouvent dans les quartiers historiques et centraux tels que le Centre-Ville et Sous-Gare-Ouchy. Les loyers médians dans ces quartiers atteignent les 337 CHF/m²/an, ce qui représenterait un coût de 1'544 CHF/mois pour un deux pièces de 55m². Ces quartiers sont environ 8% plus cher par rapport à la médiane de la ville. Les quartiers qui eux bordent le centre se rapprochent plus ou moins de cette médiane. Montriond-Cour reste

toutefois dans les plus chers, avec un coût de 321 CHF/m²/an, suivi de Mousquines-Bellevue, avec 312 CHF/m²/an. Plus l'on s'éloigne du centre de Lausanne, plus les loyers baissent. C'est à l'ouest que les loyers deviennent plus accessibles. Le quartier de Beaulieu-Grey-Boisy est par ailleurs le moins cher, avec un loyer de 279 CHF/m²/an, un niveau même en dessous du niveau cantonal.

À noter que le niveau de ces loyers médians par quartier fluctue de manière continue. Au dernier trimestre de 2022, le loyer médian lausannois était de 287 CHF/m²/an. Au début 2023, il est même descendu jusqu'à 280 CHF/m²/an (Wüest Partner, 2025e) pour finalement atteindre les 310 CHF/m²/an en fin de 2024. Soit une augmentation de 10,7%. De même, dans le quartier de Beaulieu-Grey-Boisy, le moins cher de la ville, entre 2023 et 2024, les loyers ont augmenté de 8,1%, ce qui représente environ 20 CHF/m²/an en plus (Wüest Partner, 2025a).

Pour autant, la hausse des prix ne résulte pas uniquement de la forte demande. En effet, depuis 2020, dû notamment aux confinements et aux mesures contre les COVID-19, les chantiers de construction prennent du retard. Les stocks de matériaux de construction ont baissé faisant augmenter leur coût (Office fédéral du logement, 2024). Entre 2023 et 2024, les montants pour la construction d'immeubles locatifs avaient augmentés de 1,7% (Office fédéral du logement, 2024). Ces coûts se répercutent sur les locataires/acheteurs qui doivent compenser les dépenses supplémentaires des promoteurs, alors que les revenus stagnent.

En 2024, le parc du logement lausannois est composé de 82'443 logements, dont 84,4% des logements en location (Wüest Partner, 2025e). Ce parc est constitué des différents types de bâtiments, dont des maisons avec plusieurs logements qui en constituent la grande majorité (59%) (OFS, 2023 ; Service de l'architecture et du logement, 2024). Ils permettent une optimisation de l'espace bâti, afin d'accueillir la forte demande de logement, ce que ne permet pas l'habitation individuelle, qui d'ailleurs ne représente que 3% du parc actuel. Quant à la taille des logements, environ 75% du parc est constitué des petits logements d'une, deux ou trois pièces (*voir figure 7*) (OFS, 2023 ; Service de l'architecture et du logement, 2024). Les grands logements de cinq pièces ou plus ne représentent que 9% du parc. Cette composition est en principe en cohérence avec la structure des ménages de la Ville qui contient une grande part des ménages d'une ou deux personnes. Pourtant, la suroccupation des petits logements par des familles et la sous-occupation des grands logements par des personnes âgées démontrent une occupation déséquilibrée du parc. Par exemple, en 2024, il y avait seulement 59 quatre pièces, 24 cinq pièces et 12 six pièces à louer (Service d'architecture et du logement, 2024d). Trouver un logement adéquat pour des familles sur le marché immobilier lausannois est très difficile. L'offre en grand logement devrait donc être plus conséquente.

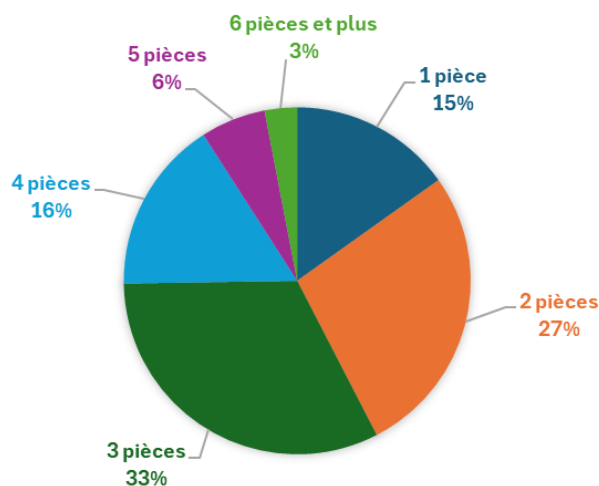


Figure 7 : Répartition de la typologie des logements à Lausanne © OFS, 2023

Un autre constat important concerne la production de logements qui n'est pas suffisante pour absorber la croissance démographique de la Ville. Si dans la première partie des années 1990 la Ville a connu une légère baisse de sa population, à partir de 1997 elle est marquée par une croissance démographique soutenue. Or, le nombre de nouvelle construction diminue. Entre 1991 et 2000 et entre 2001 et 2010 le nombre des nouvelles constructions a été faible (*voir figure 8*) provoquant à partir de la fin des années 1990 une pénurie de logement qui s'aggrave au fil du temps. Même si la construction des nouveaux logements augmente à nouveau après 2010, cela reste largement insuffisant pour absorber la pénurie. Par exemple, entre 2013 et 2022, 5'772 nouveaux appartements en location ont été mis sur le marché (Wüest Partner, 2025e). Mais dans ce laps de temps, la population a augmenté de 9'420 personnes (Office d'appui économique et statistique, 2024a). La production des nouveaux logements a donc pu absorber la croissance démographique, mais elle n'a pas permis de réduire la pénurie.

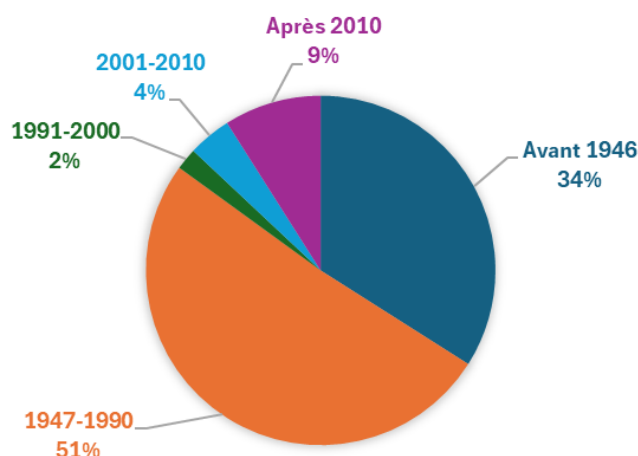


Figure 8 : Période de construction des bâtiments lausannois © OFS, 2023

De plus, sur les 421 appartements produits en 2022, ce sont majoritairement des logements de petites tailles qui ont été construits, avec 34,8% de trois pièces, 29,5% de deux pièces et

11,8% d'une pièce (Wüest Partner, 2025e). Les constructions récentes ne contiennent alors pas assez de grands logements ce qui est une problématique pour les familles. À l'inverse, les anciens immeubles qui représentent la plus grande partie du parc, ont des caractéristiques architecturales qui ne permettent pas de répondre aux besoins spécifiques d'accessibilité pour les seniors. À noter finalement que les derniers chiffres disponibles relatifs à la construction des nouveaux logements démontrent qu'entre 2020 et 2024 les demandes des permis de construire ont chuté de 45% (Wüest Partner, 2025e), ce qui ne permet pas de contrer la pénurie.

Une dernière observation concerne le parc des logements d'utilité publique (LUP). Ce parc est développé pour répondre aux besoins spécifiques et aux moyens financiers d'une partie des ménages de la Ville. À la fin 2024, les LUP représentaient 13% du parc total des logements (*voir tableau 3*).

Tableau 3 : Répartition des logements d'utilité publique à Lausanne © Recensement ARLO, 2025

LLM	LLA	LADA	LE	TOTAL
8'065	1'049	241	1'433	10'788

Les LUP sont répartis en quatre catégories (*voir annexe 1*). La première catégorie regroupe les logements à loyer modéré (LLM) qui sont subventionnés par le canton et par la commune, ce qui permet de faire baisser le loyer d'environ 20%, grâce à l'aide à la pierre (Service des communes et du logement VD, 2018). Ce type de LUP est cependant soumis à des conditions d'accès qui se basent principalement sur le revenu, la fortune des locataires et le taux d'occupation du logement (il ne doit pas être sous-occupé) (Service des communes et du logement VD, 2018). Le règlement communal peut aussi prévoir d'autres conditions comme « être domiciliée depuis 3 ans sur le territoire de la Commune de Lausanne » (Ville de Lausanne, 2015, p. 3).

La deuxième catégorie regroupe les logements à loyer abordable (LLA) qui existe depuis 2018. En principe, aucune condition ne limite l'accès à ce type de logement sauf si la commune décide d'en établir, ce qui est le cas à Lausanne. Le canton doit donner sa validation en amont par rapport aux éventuelles restrictions imposées par les communes (Service des communes et du logement VD, 2018). Le contrôle exercé par le Canton repose uniquement sur le revenu locatif de l'ensemble des loyers de l'immeuble qui est plafonné pendant 25 ans (Service des communes et du logement VD, 2018).

La troisième catégorie porte sur le logement protégé (LP), actuellement appelé logement adapté avec accompagnement (LADA). Ces logements sont uniquement destinés aux personnes âgées ou en situation d'handicap. Lors de leur construction, les maîtres d'ouvrage peuvent bénéficier d'un prêt sans intérêt, remboursable sur 20 ans, pour alléger les frais et faire baisser les loyers (Service des communes et du logement VD, 2018). Le revenu locatif sera contrôlé par le Canton.

Enfin, la dernière catégorie concerne les logements étudiants (LE) qui comme son nom l'indique, est à destination des étudiant·e·s immatriculé·e·s dans un établissement vaudois. De même que pour les LLA et les LADA, le revenu locatif est contrôlé et les logements doivent

répondre aux besoins spécifiques des étudiant·e·s et sont généralement loués meublés (Service des communes et du logement VD, 2018).

Cet enjeu de rareté de l'offre est notamment lié au manque de terrains constructibles et aux restrictions légales. En effet, la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) prévoit « le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti » et « de créer un milieu bâti compact » (Art. 1, al.1, let. abis et b, LAT ; RS 700). De ce fait, les villes doivent se construire sur elle-même, donc se densifier et éviter le plus possible l'étalement urbain. Selon le PDCom Lausanne 2030 (plan directeur communal), il resterait encore un potentiel d'accueil de 30'000 nouvelles personnes grâce aux réserves foncières qui pourraient permettre de soulager la pénurie sur le long terme, pour autant qu'elles soient bien optimisées (Bureau de la communication, s. d.-b).

1.5. Une inadéquation accrue et durable entre l'offre et la demande

Le marché du logement se tend de plus en plus et touche des régions jusqu'alors peu concernées. Au cours des deux dernières décennies, la Suisse a enregistré une augmentation significative de sa population et du nombre de ménages, particulièrement ceux de petite taille. Les principales raisons sont l'immigration (avec solde migratoire positif), la démographie (avec une croissance naturelle et le vieillissement de la population), mais aussi les évolutions sociales et économiques telles que l'individualisation et les nouveaux modes de vie. Ces évolutions contribuent à l'augmentation de la demande de logements.

L'évolution de l'offre ne suit alors plus celle de la demande de logements. Les raisons du recul de l'activité de construction sont multiples et leur influence ne peut pas toujours être clairement établie. Il est toutefois possible de distinguer les conditions-cadres légales (comme les directives d'aménagement du territoire, les prescriptions de construction, etc.) et des facteurs économiques (hausse des prix de la construction, évolution des taux d'intérêt et hypothécaires, etc.). Ces deux domaines exercent globalement une influence négative sur l'activité de construction, avec notamment un recul du nombre de permis de construire délivrés. Même si depuis les années 2010 le nombre des nouvelles constructions a sensiblement augmenté, elles ne permettent pas d'absorber la pénurie. Ces évolutions de l'offre et de la demande ont par conséquent une influence sur les loyers qui augmentent.

L'état actuel du logement à la Ville de Lausanne illustre alors parfaitement cette inadéquation que rencontre l'offre et la demande sur le territoire. Les conséquences sont importantes pour les ménages lausannois. Même avec un taux d'effort maximal de 33% admis par les banques et les gérances, l'offre actuelle ne permet plus à la très grande majorité des ménages de se loger en adéquation avec leurs besoins et leurs moyens. Notamment les familles, les seniors et les ménages aux revenus modestes sont les plus touchés. Les familles se trouvent de plus en plus dans des situations de suroccupation et de mal-logement. Les seniors peinent à trouver des logements accessibles et adaptés à leur parcours de vie. Les revenus modestes sont dans l'obligation de dépasser leur budget afin de pouvoir se loger à Lausanne.

Face à ces conditions, plusieurs mesures sont mises en place ou ont été pensées par la politique du logement et de l'habitat lausannoise. Une de ces mesures est l'intégration des quotas de LUP dans le PACom. Ces quotas doivent contribuer à faire face au contexte actuel pour répondre aux besoins, certes financier, mais surtout qualitatif, afin d'éviter ces situations de mal-logement.

Le développement de tous les différents types de LUP doit permettre d'aider toutes les catégories de la population. Les LLM permettent de répondre aux moyens financiers des ménages les plus précaires afin qu'ils puissent se loger sur le territoire. Les LLA répondent aux besoins de la classe moyenne et surtout des familles qui souhaite trouver des logements assez grands pour éviter la suroccupation. Les LADA permettent de faire face à l'architecture des anciens bâtiments qui ne sont pas forcément adaptés au niveau de leur l'accessibilité (ex. pas d'ascenseur). Ce type de LUP doit permettre de les accueillir dans de meilleures conditions et les séniors peuvent bénéficier d'un suivi médical si nécessaire, permettant de limiter leurs déplacements. Enfin, les LE permettent de répondre spécifiquement aux besoins des étudiant·e·s qui peuvent vite se retrouver dans des situations précaires à cause d'un manque de moyens. De ce fait, la mise en place des quotas de LUP doit aider à soulager le marché pour répondre aux besoins de la population sur le long terme.

2. Les tensions pesant sur marché immobilier lausannois

La pression croissante sur le marché du logement à Lausanne engendre divers phénomènes connexes. L'augmentation des loyers stimule la spéculation immobilière dans la région. Les promoteurs achètent des biens dans le but d'optimiser leurs rendements, ce qui conduit progressivement à l'exclusion de certaines classes sociales. C'est dans ce contexte que la gentrification se manifeste.

2.1. La spéculation immobilière : ses impacts et enjeux

Avant tout, il est nécessaire de repartir d'un courant de géographie, apparu dans les années 1970 en Angleterre et aux Etats-Unis, la « géographie critique et radicale ». Les approches de ce courant ont pour principaux objectifs d'analyser les conséquences territoriales et spatiales que provoque le capitalisme, afin de remettre en cause sa domination sur la société (Zanetti, 2022a). La géographie critique et radicale analyse les injustices et les marginalisations que provoque ce système dans les villes, dans le but d'améliorer la qualité de vie de la population impactée (Zanetti, 2022a). Dans cette optique, ce courant perçoit la spéculation immobilière comme un processus du capitalisme qui met de côté les ménages les plus fragiles, dans un but de maximisation des profits. Par conséquent, il va générer d'autres phénomènes comme la gentrification, qui sera abordée dans la partie suivante. En bref, la spéculation immobilière se définit par l'achat d'un bien, que ce soit des parcelles ou du bâti, dans l'espérance que sa valeur vénale augmente considérablement afin de faire des bénéfices.

Le géographe économiste David Harvey (1989, cité par Gintrac & Giroud, 2015) observe qu'avec la montée du capitalisme, les autorités publiques sont passés à « des logiques

entrepreneuriales [...] développant des projets de nature spéculative où le risque de l'investissement est accaparé par le secteur public [...] et les profits captés par le secteur privé » (Harvey, 1989 ; Gintrac & Giroud, 2015). Les promoteurs privés ne voient ainsi plus que le foncier et les biens immobiliers comme des produits financiers permettant d'augmenter leurs capitaux. Il est alors possible de parler de financiarisation du marché immobilier dont le but principal n'est non plus de répondre aux besoins de l'ensemble de la population, mais d'avoir une rentabilité financière (Zanetti, 2022a). Les promoteurs privés ont alors une préférence pour la production de logements sur le marché libre ou en PPE (propriété par étage), au détriment des LUP et des besoins des habitant·e·s.

Selon l'économiste Philippe Thalmann (2016, p. 6-10), il existerait quatre formes de spéculation : sur les terrains, la construction spéculative, la spéculation à la découpe et la spéculation sur les immeubles locatifs. La spéculation sur les terrains est assez classique. Elle consiste en l'achat des parcelles en perspective de les revendre plus cher, ou d'acheter des terrains agricoles et attendre qu'ils soient classés comme constructible (Thalmann, 2016). Cette première forme de spéculation cause de la thésaurisation. Elle se définit par une rétention de terrains sans y produire de construction, alors que rien n'en n'empêche et qu'elle pourrait, par exemple, servir pour du logement. Viens ensuite, la construction spéculative qui consiste à construire une grande quantité de biens, sans avoir la garantie d'avoir des acheteurs ou des locataires (Thalmann, 2016). Le risque est de causer la création de bulles immobilières, avec une surproduction des biens immobiliers qui ne trouveront pas de preneurs. Les prix seront alors fortement réduits, pouvant provoquer la faillite d'entreprises (Zanetti, 2022a). La troisième forme est la spéculation à la découpe. Des immeubles locatifs sont rachetés et divisés en lots afin de les revendre en PPE (Thalmann, 2016). Ce système retire des logements du parc locatif, alors que la majeure partie de la population suisse n'a pas la capacité d'acheter. Cela oblige parfois les locataires à partir de leur appartement, s'ils ne peuvent pas investir. Enfin, la dernière forme est la spéculation sur les immeubles locatifs. Comme pour la spéculation sur les terrains, le-la propriétaire achète un bien, avec des appartements en location. Il-elle attend ensuite que l'immeuble prenne de la valeur pour le revendre par la suite (Thalmann, 2016).

À Lausanne, ce processus n'est pas inconnu et fait débat. En reprenant l'analyse de Thalmann, la ville est principalement touchée par la spéculation sur les immeubles locatifs.

« La récente vente d'un immeuble à l'avenue Druey à Lausanne illustre, parmi d'autres cas, la spéculation effrénée à laquelle se livre certains propriétaires : cet immeuble a été acheté en 2012 pour 9,4 millions de francs. Le propriétaire a ensuite expulsé les locataires, sous prétexte de travaux, dans un contexte de grave pénurie de logements. Ces travaux n'ont pourtant pas été effectués. En 2020, l'immeuble a été revendu pour plus de 20 millions de francs aux Retraites populaires, soit avec une plus-value de plus de 100% réalisée en moins de 8 ans ! Cette hausse de prix d'une ampleur spéculative ne manquera pas de se répercuter sur le niveau des loyers. » (Buclin & consorts, 2023)

Et pour cause, les propriétaires fonciers à Lausanne sont principalement des entreprises privées, à presque 43%, tel que des banques, des assurances, des fonds de pension, etc., qui

cherchent donc un rendement (voir figure 9). La Ville de Lausanne, le secteur public, les coopératives d'habitation et les maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) n'ont alors qu'une marge de manœuvre limitée pour agir sur le territoire. Les entreprises privées sont libres de choisir quels types de logements elles veulent construire afin d'engendrer des bénéfices. Les ménages aux revenus élevés sont donc visés, aux dépens d'une grande partie de la population lausannoise.

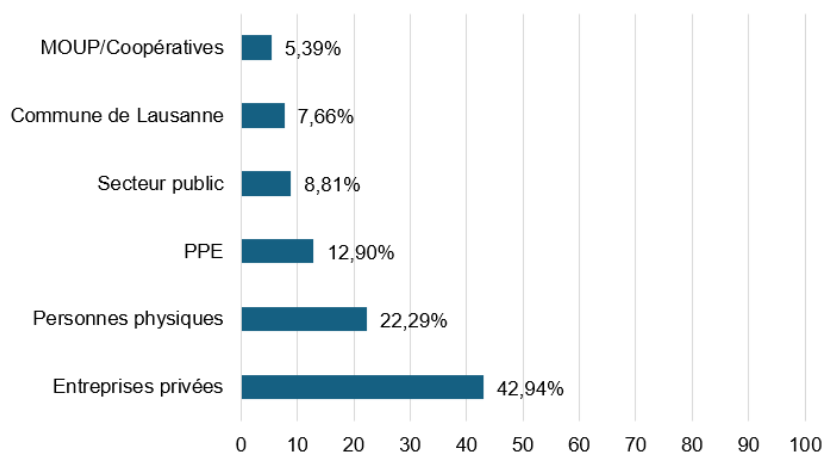


Figure 9 : Répartition en pourcentage du taux de volume détenu par les catégories d'acteurs à Lausanne © Unité Politique du logement et de l'habitat, 2024

Pour faire face à ces enjeux, la Commission vaudoise a essayé de réagir en renforçant les outils de préservation du parc notamment pour limiter l'augmentation des loyers. L'idée était d'introduire le droit d'expropriation dans la LPPPL, qui servirait à « maintenir un parc locatif à prix abordable dans certaines communes, voire de favoriser la construction de nouveaux logements à loyer abordable » (Mattenger, 2022). Il serait uniquement utilisé en cas dernier recours pour répondre aux besoins des habitant·e·s. Cette motion avait été rejetée par le Grand Conseil qui avait argumenté que l'expropriation n'empêche pas la spéculation immobilière (Mattenger, 2022). En effet, si ce droit était appliqué le·la propriétaire pourrait être intégralement indemnisé sur la valeur de son bien ne lui causant pas de perte. Dans ce cas-ci, la mise en place des quotas de logements d'utilité publique permettrait d'imposer la construction de LUP afin de favoriser l'égalité d'accès aux logements.

2.2. Les effets de la gentrification sur la ville de Lausanne

Pour commencer, la notion de gentrification a été introduite pour la première fois en 1963, par la sociologue Ruth Glass, à la suite d'une de ses études sur la ville de Londres (Blanck & Siou, 2011). Ce terme définit un processus d'appropriation de l'espace par les populations de la classe supérieure. Cette appropriation peut être physique, sociale ou symbolique, remplaçant petit à petit la classe populaire qui avait d'abord investi les lieux (Zanetti, 2022b).

Selon le sociologue Andrej Holm (2011, cité par Blumer & Schuldt, 2014), la gentrification se déploie par trois phases distinctes. Dans la première, l'espace urbain retrouve une certaine attractivité, bien que le bâti existant soit dégradé. Il présente un potentiel qui peut être valorisé

grâce aux rénovations. Dans une seconde phase, un nouveau type de population, appelé les « pionniers », viennent s'installer dans ces quartiers. Ces habitant·e·s possèdent un patrimoine culturel élevé et peuvent profiter des loyers à bas prix (Holm, 2011 ; Blumer & Schuldt, 2014). Cette phase peut aussi être appelée la « gentrification sporadique », selon Patrick Rérat et al. (2008, p.40). Les pionniers contribuent à renforcer l'attractivité du quartier, notamment avec le développement de nouveaux commerces. Cela aura pour conséquence de commencer à augmenter petit à petit les loyers (Holm, 2011 ; Blumer & Schuldt, 2014).

Par ailleurs, cette deuxième phase se retrouve concrètement dans les villes suisses à partir des années 1990, où les parties politiques de gauche réinvestissent ces espaces urbains délaissés. Ils lancent alors des politiques culturelles et sportives dans le but d'améliorer la qualité de vie afin que les villes retrouvent de leur attractivité (Mountazar, 2024). Cependant, ces actions amènent la troisième phase de gentrification. Les promoteurs immobiliers interviennent sur le territoire en achetant des biens et en faisant des rénovations. Les loyers augmentent alors considérablement, excluant petit à petit les ménages les plus vulnérables qui n'arrivent plus à se loger au prix du marché (Holm, 2011 ; Blumer & Schuldt, 2014).

La gentrification existe aussi sous deux types approches. La première, la plus classique, est l'approche par la demande. Comme expliqué précédemment, les pionniers viennent s'installer dans des quartiers peu attractifs. Ils exploitent leur potentiel, donnant envie à la classe supérieure de venir s'y installer (Zanetti, 2022b). Il y a alors « un processus de déplacement et de remplacement de populations » (Rérat et al., 2008, p.40) qui s'opèrent, en faveur des plus aisés. La deuxième est l'approche par l'offre qui consiste à profiter d'une diminution de la valeur foncière d'un territoire. Dans cette configuration, les quartiers se paupérissent et la demande en logement baisse. À ce stade, l'investissement pour les promoteurs peut devenir intéressant. Bien que la rentabilité foncière effective soit faible, la rentabilité potentielle représente une opportunité (Zanetti, 2022b). C'est à ce moment-ci que les politiques culturelles et sportives doivent intervenir pour redonner de l'attractivité aux quartiers. Ils seront réinvestis au fur et à mesure par les classes supérieures, accentuant la marginalisation des ménages les plus défavorisés (Zanetti, 2022b).

Dans le cadre légal suisse actuel, la LAT donne l'objectif de limiter l'étalement urbain. Les villes doivent alors se construire sur elle-même et faire preuve de renouvellement urbain, ce qui est donc encouragé par les autorités communales (Blumer & Schuldt, 2014). Ce renouvellement est toutefois une opportunité pour la gentrification qui s'accroît en conséquence.

À Lausanne, ce processus est déjà bien ancré dans les logiques urbaines. La ville accueille de plus en plus d'habitant·e·s aisés, renforçant cette gentrification. Entre 2002 et 2009, les classes de revenus supérieurs ont évolué, passant d'une fourchette de 50'000 - 72'000 CHF/ménage/an à 64'000 - 80'000+ CHF/ménage/an (Louis & Zendali, 2013). Ces revenus élevés se situent majoritairement à l'est de la ville et dans les quartiers centraux, comme le Centre ou Mousquines-Bellevue par exemple (*voir figure 10*). À l'inverse, les ménages aux revenus modestes doivent se loger en périphérie du centre-ville. Soit à l'ouest, dans des quartiers comme de Montoie-Bourdonnette, ou encore dans le nord dans les secteurs de Praz-Séchaud ou de Bellevaux. Cependant, ces quartiers s'enrichissent à leur tour peu à peu. Les

populations qui résidaient à l'est ont été contraint à partir à l'ouest. En effet, les loyers sont devenus progressivement inaccessibles (Louis & Zendali, 2013), continuant ainsi à alimenter ce phénomène de gentrification.

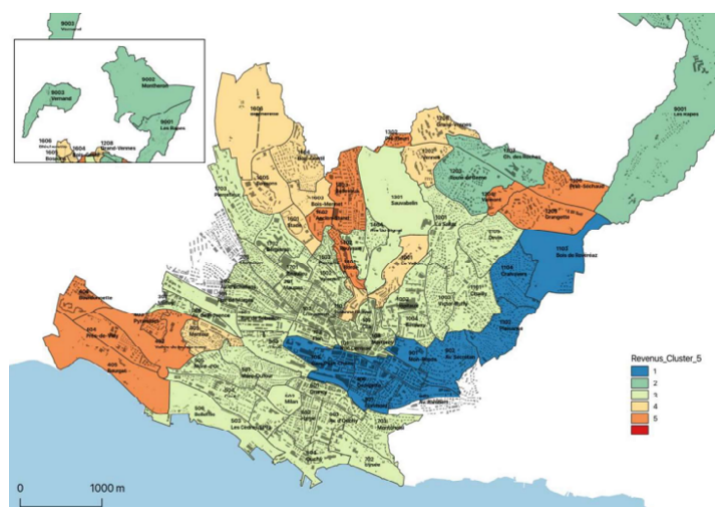


Figure 10 : Les cinq types de quartiers selon le niveau de revenu © SCRIS, 2016 ; CBRE, 2020

1 : quartier aisé, 2 : quartier de la classe moyenne supérieure, 3 : quartier de la classe moyenne, 4 : quartier de la classe moyenne inférieure, 5 : quartier populaire

Concrètement, les personnes aisées réinvestissent de plus en plus la ville. Les promoteurs achètent d'anciens immeubles pour en faire des logements de haut-standing. Ces projets vont correspondre aux tendances et aux demandes de la classe supérieure, ce qui se fait au détriment des ménages les plus modestes. Ce phénomène illustre alors une approche de la gentrification par la demande. Cette situation est notamment caractéristique du quartier Sous-Gare-Ouchy, historiquement peuplé d'ouvriers. Il a été toutefois très vite gentrifié, notamment grâce à l'accessibilité aux transports en commun et sa proximité au centre (Louis & Zendali, 2013). Ces transformations ont impacté les loyers qui ont connu une hausse, mais aussi les commerçants. En effet, les commerces initialement implantés répondaient aux besoins de la population qui y résidaient. Mais du fait de leur départ progressif, le nombre de clients baisse et ils se retrouvent à devoir fermer boutique. Cette gentrification impacte donc les habitant·e·s aussi à d'autres mesures que sur le logement.

À Lausanne, la gentrification façonne profondément la réalité territoriale et sociale accentuant les inégalités entre les quartiers. Ce processus ne se limite pas uniquement aux loyers, il transforme l'usage de l'espace urbain. Les quartiers les plus touchés voient se développer de nouveaux commerces et projets d'habitation. Ils sont pensés dans un objectif de rendement et non pas pour répondre aux besoins des ménages les modestes et/ou en difficulté face à la pénurie de logement.

3. Le cadre légal encadrant le logement en Suisse

Le domaine du logement en Suisse est régi par un ensemble de règles juridiques conçu pour garantir la transparence et la stabilité du secteur. Si la législation fédérale pose les bases de

ce cadre légal, elles sont néanmoins complétées par des dispositions cantonales et communales, qui ont été adaptées selon leurs spécificités territoriales.

Tableau 4 : Récapitulatif des bases légales sur le logement © Service d'architecture et du logement, 2024

Droit fédéral
• Constitution fédérale - Chapitre 3, Art. 41.e • Loi fédérale du 21 mars 2003 encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (LOG) • Ordonnance du 26 novembre 2003 encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (OLOG) • Loi fédérale du 4 octobre 1974 encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP) • Ordonnance du 30 novembre 1981 relative à la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements • Bail à loyer articles 253 et suivants du Code des obligations • Ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF)
Droit cantonal vaudois
• Loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) • Règlement du 25 octobre 2017 d'application de la loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (RLPPPL) • Loi du 9 septembre 1975 sur le logement (LL) • Règlement du 17 janvier 2007 d'application de la loi du 9 septembre 1975 sur le logement (RLL) • Règlement du 24 juillet 1991 sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics (RCOL) • Règlement du 17 janvier 2007 sur les conditions d'occupation des logements à loyers modérés (RCOLLM) • Barème RCOL-RCOLLM (Limite de revenu pour les logements à loyer modéré) • Règlement du 5 septembre 2007 sur l'aide individuelle au logement (RAIL) • Loi du 31 mai 2005 sur l'exercice des activités économiques (LEAE)
Droit communal lausannois
• Règlement communal sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier de la Commune de Lausanne • Directive municipale fixant les conditions d'attribution et de location des logements de la ville de Lausanne • Règlement communal sur l'aide individuelle au logement

Ce tableau permet de récapituler toutes les bases légales fédérales, vaudoises et lausannoises qui aujourd'hui régissent les logements. Dans cette troisième partie seul la réglementation fédérale et cantonale sera discutée, le cadre communal sera observé plus en détail dans un second chapitre.

3.1. La législation fédérale

Comme il a pu être énoncé précédemment, la Confédération et les cantons se doivent de favoriser des conditions d'accès aux logements afin qu'elles soient dites « supportables » (Art. 41, al. 1, let. e Cst. ; RS 101). À cette fin, une série de lois fédérales ont été adoptées pour encourager la construction, l'accession à la propriété, l'offre de logements à loyer modéré, mais aussi dans le but de protéger les locataires.

La loi fédérale complétant le Code civil suisse, soit le Code des obligations du 30 mars 1911, régit les contrats de bail, les droits, les devoirs des bailleur·eresse·s et des locataires. Elle vise donc à protéger les deux parties prenantes. D'une part, le·la bailleur·eresse en cas de non-

paiement ou si son bien subit des dégradations (Art. 257, 259 CO ; RS 220). Et d'autre part, le·la locataire si son logement n'est pas remis en état, à la suite de plusieurs demandes, et pouvant entraîner une situation de mal-logement (Art. 259a CO ; RS 220). Cette loi protège également le·la locataire contre les loyers abusifs (Art. 253b CO ; RS 220). Pour faire valoir ce droit, le·la locataire peut demander au bailleur·eresse de lui fournir des informations sur le montant du loyer fixé lors du bail précédent (Art. 256a CO ; RS 220). Si le nouveau loyer entraîne « un rendement excessif » pour le·la bailleur·eresse, ou s'il a considérablement augmenté par rapport au mois précédent, le·la locataire est alors en droit de contester son loyer (Art. 269, 270 CO ; RS 220). Cette disposition s'applique aussi si le·la locataire a été contraint·e de signer le bail, en raison des conditions du marché immobilier (par ex. une pénurie) ou pour des raisons personnelles (par ex. un divorce) (Art. 270 CO ; RS 220). La contestation doit d'abord se faire par écrit auprès du bailleur·eresse, qui aura un délai de 30 jours pour corriger la situation. Si aucun changement ou des changements partiels ont été apportés, le·la locataire pourra porter l'affaire auprès de l'autorité de conciliation, soit la préfecture du district concerné (Art. 270a CO ; RS 220). En somme, le Code des obligations est la première base légale établie pour prévenir des abus et garantir une meilleure qualité de vie à la population. Il permet d'avoir des moyens concrets pour que les locataires puissent faire valoir leur droit, en contestant leur loyer si son montant est injustifié.

La seconde loi est la loi fédérale encourageant le logement à loyer ou à prix modéré (LOG) du 21 mars 2003, et précisé par son ordonnance (OLOG) du 26 novembre 2003. Elle vise à favoriser l'offre, la construction, la rénovation et l'acquisition de LLM (Art. 1 LOG ; RO 2003 3083). Pour atteindre cet objectif, la Confédération met en place différentes mesures d'encouragement qui doivent toutefois respecter certaines conditions. Tout nouveau projet d'habitation devra : ménager les ressources foncières et énergétiques, garantir des constructions de qualité et fonctionnels, proposer des logements adaptés aux besoins de différents types de ménages (par ex. les familles, les seniors, les personnes en situation de handicap, etc.) et promouvoir la mixité sociale (Art. 5 LOG ; RO 2003 3083). Dans ce cadre, et pour l'encouragement de l'offre, la Confédération peut octroyer des prêts sans intérêt ou à des taux préférentiels, ainsi que des cautionnements pour les maîtres d'ouvrage construisant des LUP (Art. 11 LOG ; RO 2003 3083). Les mesures d'encouragement à la construction, la rénovation ou l'acquisition sont elles aussi, des prêts sans intérêt ou à taux préférentiel, ou des arrières-cautionnements (Art. 23, 26 LOG ; RO 2003 3083). Enfin, lorsqu'une aide fédérale est octroyée pour des logements, les locataires peuvent demander à l'Office fédéral du logement de procéder à un contrôle de leur loyer pour s'assurer qu'ils ne sont pas trop élevés (Art. 54 LOG ; RO 2003 3083). La LOG est donc une loi importante dans la politique fédérale du logement qui permet aux maîtres d'ouvrage d'avoir un soutien financier pour le développement des LLM. Elle recherche également à promouvoir un habitat plus durable et adapté aux besoins actuels de la population.

La troisième loi est la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logement (LCAP) du 4 octobre 1974, et précisé par son ordonnance (OLCAP) du 30 novembre 1981. Elle vise principalement à soutenir la réalisation de constructions, notamment à travers des aides d'équipement des parcelles. Pour ce faire, la Confédération peut participer aux frais d'installation des équipements générales (par ex. la voirie) et de raccordement (Art. 1 LCAP ; RS 843). Elle peut également aider pour une acquisition foncière ou pour le paiement d'une

rente de DDP (droit distinct et permanent), lorsqu'il s'agit d'un projet de construction de LUP (Art. 21, 22, 23 LCAP ; RS 843). En contrepartie, s'il y a une acquisition foncière, la Confédération pourra, si elle le souhaite, exercer un droit de préemption sur la parcelle pendant 10 ans (Art. 24 LCAP ; RS 843). Les formes d'aides financières sont comme pour les deux autres lois, des prêts, parfois à taux préférentiel ou des cautionnements (Art. 12, 18 LCAP ; RS 843).

La Confédération peut également encourager la recherche et le développement du domaine de la construction. L'objectif est d'aboutir à une optimisation des techniques de construction, aussi dans le but de réduire les coûts. À cette fin, elle peut par exemple confier des mandats de recherche (Art. 29 LCAP ; RS 843). Un autre point important de cette loi est le soutien à l'abaissement des loyers des LUP. Dans cette perspective, des prêts ou des cautionnements peuvent aussi être octroyés. Mais, il existe aussi des mesures d'abaissements supplémentaires qui visent à avoir une réduction additionnelle de 30% sur les LLM et de 40% pour les LADA (Art. 35 LCAP ; RS 843). Pour y arriver, la Confédération verse des contributions annuelles à fond perdu, soit des subventions (Art. 42 LCAP ; RS 843). Elle aide également pour la rénovation de logement (Art. 43 LCAP ; RS 843) et peut aussi accorder des prêts, des cautions ou des avances pour l'acquisition d'appartements ou de maisons familiales. Cela concerne uniquement les ménages n'ayant pas la capacité d'investir les 20% de fond propre (Art. 47, 48 LCAP ; RS 843). Par ses mesures, la LCAP vise à développer le nombre de constructions mais aussi à encourager la production de logements à loyer accessibles afin de favoriser l'égalité d'accès aux logements.

L'ensemble de ces lois posent véritablement le cadre légal du logement. Bien qu'elles agissent de différentes manières, chacune répond à des enjeux spécifiques donnant un socle juridique complet et cohérent. De plus, elles poursuivent toutes le même objectif, améliorer l'égalité d'accès aux logements, protéger les locataires et garantir une offre et le développement de logement accessible.

3.2. Le cadre réglementaire cantonale

Dans le cadre réglementaire cantonal, principalement trois lois permettent de protéger les locataires, de répondre aux besoins de la population et de soulager la pénurie de logement.

La première est la loi sur le logement (LL) du 9 septembre 1975 et précisé par son règlement (RLL) du 17 janvier 2007, elle sert notamment à compléter les dispositions de la LCAP. Son but premier est de répondre et d'adapter le parc aux besoins de la population (Art. 1 LL ; RS 840.11). Pour y arriver, les communes sont tenues de prendre une série de mesures afin de réguler l'offre et la demande pour avoir « un équilibre satisfaisant » (Art. 2 LL ; RS 840.11). Elles peuvent alors faire des acquisitions, octroyer des DDP, fournir des aides financières (prêt, garantie, cautionnement pour les LLM), ou encore discuter avec les promoteurs immobiliers (Art. 2 LL ; RS 840.11).

Les communes doivent aussi porter une attention particulière aux ménages les plus précaires face à la pénurie. C'est-à-dire, les seniors et les familles, qui pourraient être privé de leur

logement (par ex. vente, rénovation, etc.) et leur trouver des solutions (Art. 3 LL ; RS 840.11). Le but est de développer et d'orienter l'offre de logements selon les besoins des habitant·e·s. Le Canton doit aussi œuvrer à la pérennité du parc immobilier, en encourageant les études sur le logement (par ex. statistiques, étude de marché, etc.). Il doit aussi fournir des aides financières aux communes, aux coopératives, aux fondations, etc. pour la construction d'habitations et pour les projets permettant de favoriser la mixité sociale (Art. 12 LL ; RS 840.11). Ces financements sont : des prêts, des garanties, des cautionnements, des subventions pour l'achat de terrain, l'équipement, les études de projets, la construction de logements et de LUP (Art. 13 LL ; RS 840.11). C'est aussi par cette loi que la Direction du logement (DIL) est chargée de ces missions. Elle se voit confier la responsabilité d'acquérir des parcelles ou des immeubles pour la construction de LLM, de céder des terrains aux communes ou sociétés qui voudraient construire des LLM, équiper des terrains, favoriser la création d'entreprises voulant créer des LUP, etc. (Art. 16 LL ; RS 840.11). De plus, le Canton peut à l'aide de la commune et de la Confédération, soutenir les financements des charges d'un immeuble si les loyers sont encore trop élevés. Et ce, même avec toutes les aides qui ont pu être fournis (Art. 27 LL ; RS 840.11). C'est aussi cette loi qui donne accès à l'indispensable aide à la pierre pour la construction de LLM servant à abaisser les loyers de 20 à 30%. Elle donne également accès à une aide individuelle au logement pour les familles nombreuses et les seniors qui n'auraient pas la capacité de payer leur loyer, malgré le fait qu'ils résident dans un LUP (Art. 29 LL ; RS 840.11). Cette première loi vaudoise sur le logement met en place un cadre essentiel pour garantir une offre qui soit adaptée et accessible pour tous. Elle marque les bases des politiques en faveur du logement qui permet dans le même temps d'avoir un soutien financier et une coordination entre les autorités publiques.

La deuxième est la loi sur l'exercice des activités économiques (LEAE) du 31 mai 2005, qui a pour objectif de protéger la population contre « les agissements déloyaux en affaires » (Art. 1 LEAE ; RS 930.01). Cette loi est d'autant plus importante depuis ces dernières années et impose de nouvelles obligations depuis 2022. Elles concernent les propriétaires qui mettent leurs logements meublés sur des plateformes de location de courte ou de longue durée. Ces règles permettent d'éviter la soustraction de logements du parc locatif accentuant la pénurie de logements. Les propriétaires souhaitant se tourner vers ce type de location doivent désormais obligatoirement s'annoncer auprès de la commune pour qu'ils s'enregistrent auprès du registre des loueurs (Art. 4a, 74c LEAE ; RS 930.01). Toutefois, si un logement est retiré du parc locatif plus de 90 jours par an, une demande de changement d'affectation doit être faite à la commune qui donnera son accord ou non. Cette disposition est également exigée par le règlement de la LPPPL (Art. 15 RLPPPL ; RS 840.15.1). Si un accord communal est donné, le·la loueur·euse devra alors commencer à tenir un registre sur les personnes hébergées et le remettre à la commune mensuellement (Art. 74c LEAE ; RS 930.01). En résumé, la LEAE permet d'encadrer la location touristique et de responsabiliser les propriétaires. Elle se présente comme un outil supplémentaire pour lutter contre la pénurie et réguler le marché afin de garantir un accès équitable aux logements à la population.

Enfin, la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) du 10 mai 2016 et préciser par son règlement (RLPPPL), est la loi qui permet la mise en place des quotas de LUP dans les plans d'urbanisme. Son but est de, comme son nom l'indique, de préserver et de promouvoir le parc locatif et notamment les LUP (Art. 1 LPPPL ; RS 840.15). Cette

promotion du parc passe par plusieurs mesures à commencer par la planification de documents d'urbanisme intégrant des bonus de surface brute de plancher (SPb) pour la construction de LUP. Ces bonus de surface s'élèvent à 10%, seulement si 15% de ce bonus est destiné aux LUP (Art. 28, 29 LPPPL ; RS 840.15). Autre mesure, la commune est dans la possibilité d'exercer un droit d'emption, c'est-à-dire qu'elle peut passer un accord avec le-la propriétaire d'une parcelle pour qu'il-elle lui vende quand il-elle le souhaitera, dans le but de développer des LUP (Art. 30 LPPPL ; RS 840.15). Dans ce sens, la commune peut aussi utiliser le droit de préemption, qui cette fois, lui donne la priorité sur la vente d'un bien-fonds, mais uniquement en vue de construire des LUP (Art. 31 LPPPL ; RS 840.15). Ici, les aides financières que peut donner le Canton sont les mêmes que dans la LL, que ce soit pour les mesures de préservation ou de promotion (prêts, cautionnements, etc.).

D'autre part, dans le but de préserver le parc locatif, la LPPPL impose aux propriétaires de logement de faire des demandes d'autorisation à la DIL, par l'intermédiaire de la commune. Cela concerne les travaux de rénovation, de démolition, un changement d'affectation ou une aliénation (Art. 5 LPPPL ; RS 840.15). Cette autorisation sera accordée que si : les logements ne se trouvent pas dans une zone de pénurie, les travaux sont indispensables pour des raisons de sécurité, pour éviter des situations de mal-logement ou qu'ils permettent de rendre le bâtiment plus durable avec une économie d'énergie ou d'utilisation d'énergie renouvelable (Art. 13 LPPPL ; RS 840.15). Quelle que soit la circonstance, le-la propriétaire se devra d'informer leurs locataires de tout changement, mais aussi des impacts sur leurs loyers. De plus, le Canton aura le droit de contrôler les loyers pendant 5 ou 10 ans (si c'est en zone de pénurie) après la fin des travaux, afin de vérifier qu'ils ne sont pas trop élevés (Art. 14 LPPPL ; RS 840.15). En revanche, pour l'aliénation, elle est seulement autorisée si ce n'est pas dans une zone de pénurie, si le logement est en PPE ou si c'est le-la locataire actuel-le qui rachète le bien ou un de ses proches (Art. 20 LPPPL ; RS 840.15). Dans cette situation, le Canton pourra contrôler les loyers ou le prix de vente, pendant 5 ans ou 10 ans (si c'est en zone de pénurie) (Art. 21 LPPPL ; RS 840.15). En définitif, la LPPPL permet de renforcer l'encadrement du parc locatif, en conciliant la promotion de nouveaux logements, notamment à travers les quotas. Elle permet ainsi aux autorités publiques d'agir en amont et en aval d'un projet, de lutter contre la pénurie et la hausse des loyers.

3.3. Les origines de la LPPPL

Depuis 1997, le taux de logement vacant chute, et en 2011, le Canton de Vaud a atteint un taux de 0,52% (Statistique Vaud, 2024b). C'est cette même année, en août 2011, que l'ASLOCA a lancé son initiative populaire « Stop à la pénurie de logements ». Elle constate que les taux d'intérêt bancaire sont en baisse et que dans cette logique les loyers auraient dû diminuer aussi, ce qui n'a pas été le cas. Et pour cause, depuis les années 2000, les loyers ont plus que doublé dans le Canton de Vaud (Habitation, 2018). Tout cela est causé entre autres par la spéculation immobilière, le manque de construction et l'augmentation des loyers à entre les baux, etc. (ASLOCA, 2022a). L'ASLOCA demande alors que les autorités communales « puissent acheter ou exproprier des terrains nécessaires à la réalisation de logements à loyer modéré » (Canton de Vaud, 2017, p. 6).

Le Canton s'accorde avec les dire de l'ASLOCA, mais proposera toutefois un contre-projet et un premier projet de loi le 2 juillet 2014, la loi sur la préservation du parc locatif (LPPL). Celle-ci était déjà discutée au sein du Conseil d'État depuis 2008. Elle faisait suite à la motion Armand Rod demandant l'abrogation de deux autres lois (LDTR et LAAL) pour être remplacé par la LPPL, ce qui avait finalement été refusé par le Grand Conseil (Canton de Vaud, 2015). À cette époque, la première proposition de loi ne mettait en avant seulement la préservation du parc locatif et ne proposait pas les quotas de LUP, le bonus de surface, le droit de préemption, les aides financiers, etc. (Grand Conseil du Canton de Vaud, 2014). Toutefois, trois grandes mesures sont introduites dans ce projet. La première permettait un assouplissement des règles de la LPPL selon le niveau de la pénurie. Par exemple, les rénovations de peu d'importance pouvaient être dispensées d'autorisation. Pour cela le coût devait être inférieur à 30% de la valeur neuve du bien et être hors du zone de pénurie. En cas contraire, la limite était abaissée à 20% (Grand Conseil du Canton de Vaud, 2014). Cet assouplissement des règles n'a finalement pas été retenu pour les rénovations, mais elle l'a été pour les travaux d'assainissement énergétique et les alinéations. La deuxième mesure permettait une accélération des procédures (p. ex. lors de rénovation) pour réduire le temps de vacance du logement afin qu'il soit remis sur le marché plus rapidement (Canton de Vaud, 2015). La dernière mesure porte sur la transparence de l'information envers les locataires. Elle vise à ce que qu'ils·elles puissent être correctement informé sur les travaux que vont subir leur logement et les impacts sur leurs loyers (Canton de Vaud, 2015).

Il faudra attendre toutefois le 12 janvier 2016 pour que le projet de loi soit plus abouti. Un deuxième volet est introduit par le Conseil d'État, la promotion du parc locatif. C'est à ce moment-ci que la loi prendra son véritable nom de loi sur la préservation et la promotion du parc locatif, la LPPPL. Cette nouvelle version vise désormais à soutenir activement le développement des LUP. Pour ce faire, plusieurs nouveaux outils sont instaurés, dont la fixation de quotas de LUP, le droit de préemption, etc. (Grand Conseil du Canton de Vaud, 2014), permettant aux autorités publiques d'agir plus efficacement sur leurs territoires. Parmi les nouvelles propositions, il est également possible de voir la création d'un nouveau type de LUP, le LLA. Il permet à une plus grande partie de la population d'avoir accès à des logements plus accessibles permettant de répondre à leurs besoins. Finalement, quelques mois plus tard, le 10 mai 2016 le Grand Conseil vaudois adopte le texte.

Néanmoins, cette loi a fait l'objet de nombreux débats notamment de la part de la Chambre vaudoise immobilière qui avait initié un référendum contre celle-ci. Cette organisation a pour but de faire valoir les intérêts des propriétaires de biens immobiliers. Elle avait alors, en tant que comité référendaire, appeler les citoyens à voter non pour la LPPPL en février 2017. Elle était notamment soutenue par des élus des Libéraux-Radicaux (PLR) et de l'Union démocratique du centre (UDC). Le comité s'accorde pour dire que la pénurie serait due aux longues procédures administratives et aux complexités des normes de construction. Mais selon lui, la situation serait accentuée si la LPPPL venait à être acceptée et il estime que la loi ne permettrait pas la création de nouveaux logements (Comité d'opposition, 2017). En effet, la loi serait trop restrictive empêchant les rénovations, elle donne l'occasion aux autorités publiques de s'approprier des parcelles affectant la liberté des propriétaires avec l'introduction du droit de préemption (Comité d'opposition, 2017). Le comité estimait donc que cette loi aurait des effets contraires sur la pénurie et l'aggraverait dans le canton. Cela mènera à sa votation

populaire le 12 février 2017, où les vaudois·es ont finalement accepté la loi, avec 55,5% de vote favorable (RTS, 2017).

L'élaboration de la LPPPL est une étape importante et montre la volonté de Canton de Vaud de donner la possibilité à ses communes, comme Lausanne, de pouvoir répondre à la crise du logement. Les outils de préservation et de promotion de la loi permettent non seulement le développement des LUP, mais aussi de mieux encadrer le marché pour permettre une meilleure égalité d'accès aux logements. Même si elle a été adoptée à la majorité, cela n'a pas empêché les oppositions des acteurs de l'immobilier craignant une complication des procédures et pour leurs intérêts. La mise en œuvre de la LPPPL reste un enjeu majeur car elle permet freiner la spéculation et la gentrification, tout en encourageant une production de logements plus en accord avec les attentes de la population.

3.4. La LPPPL aujourd'hui : retour sur la loi et son impact

Alors qu'en est-il de la LPPPL aujourd'hui, sept ans après sa mise en vigueur ? Bien que cette loi ait pu donner des mesures d'actions concrètes aux communes vaudoises, la pénurie reste toujours un fait d'actualité. Entre 2018 et 2024, le taux de vacance a même diminué est passé de 1,08% à 0,96% dans le canton. Mais, il faut toutefois noter qu'en 2021 le taux s'élevait à 1,35% se rapprochant donc du seuil défini par la LPPPL pour avoir un équilibre de marché (Statistique Vaud, 2024b). Ce taux de vacance ne permet donc pas encore de répondre à la forte demande en logement de la population vaudoise et notamment dans les centres urbains tels qu'à Lausanne. À l'échelle des communes, peu d'entre elles utilisent les outils de promotion la LPPPL dans leurs politiques, comme les quotas. De même, le droit de préemption est peu appliqué car il demande d'avoir des financements et de la disponibilité foncière. Par exemple à Lausanne, en sept ans, ce droit n'a été exercé qu'environ 15 fois, bien que cela reste significatif (Service d'architecture et du logement, 2024a).

En revanche, la LPPPL fait toujours ressortir de vives critiques. Cela concerne notamment le droit de préemption et les demandes d'autorisations, conduisant au dépôt de nombreuses motions pour la modifier. C'est dans ce cadre que la motion Philippe Jobin et consorts avait été déposée en octobre 2019. Dans la loi à l'article 14, il est mentionné que l'État peut contrôler et limiter un impact négatif sur le loyer, si un bâtiment a subi des travaux de démolition, de transformation ou de rénovation. En revanche, les propriétaires qui auraient effectué des travaux sur leur bien, sans aides financières données par les autorités publiques, sont soumis à quelques préjudices. Ils doivent proposer des loyers qui sont souvent en dessous des limites qu'impose l'État, du fait de son contrôle (Jobin & consorts, 2019). Ces propriétaires pourraient alors ne pas avoir des rendements suffisants pour couvrir leur investissement. Cela pourrait même dissuader d'autres personnes à effectuer des travaux, pouvant laisser leur locataire en situation de mal-logement (Jobin & consorts, 2019). La motion demandait donc au Conseil d'État de modifier cet article 14 et de ne pas imposer des limites de loyers, qui serait même inférieur aux limites de loyers de LLA fixé par le RLPPPL (Jobin & consorts, 2019).

C'est pourquoi en 2024, le Conseil d'État a décidé de mettre en consultation une proposition de révision partielle de la LPPPL, mettant en avant un contre-projet. Il est proposé d'instaurer

« un revenu locatif minimum, après travaux, ne pouvant être inférieur aux plafonds fixés pour les logements à loyers abordables (LLA) » (Ville de Lausanne, 2024). Cependant, plusieurs acteurs de l'immobilier se sont révélés être contre cette modification et notamment l'ASLOCA. En effet, elle estime que ce contre-projet va à l'encontre des intérêts des locataires pour favoriser ceux des bailleur·e·s (ASLOCA, 2024). Leur rendement serait augmenté, ainsi que les loyers, renforçant la précarité de certains locataires. Pour des raisons similaires, la Ville de Lausanne s'est également positionnée contre la modification du texte de la LPPPL.

« En prenant comme référence les loyers maximum LLA pour calculer les loyers plancher applicables à tout logement rénové, le projet de loi conduit à péjorer fortement la volonté de préservation de la LPPPL en autorisant des hausses de loyer massives des logements existants, selon un calcul qui autorise les propriétaires à réaliser des rendements minimaux sans rapport avec l'état de l'immeuble et les niveaux de loyers actuels. Selon les exemples théoriques présentés, ce nouveau modèle entraînerait des hausses de loyer pouvant atteindre 77% pour tous les immeubles ayant des niveaux de loyers inférieurs aux loyers LLA. » (Ville de Lausanne, 2024b)

La LPPPL n'a donc pas encore permis de résoudre totalement la pénurie de logement, bien qu'elle permette d'y contribuer par ses différentes dispositions. Son champ d'action reste aussi limité sur le territoire cantonal impactant de ce fait ses potentiels résultats. Toutefois, il faut noter que depuis son entrée en vigueur, 2'947 nouveaux LUP ont été construits sur le Canton, alors que dans les sept années précédentes, 1'998 nouveaux LUP avaient été réalisés (Statistique Vaud, 2024a). De plus, les tentatives de modifications de la loi, vues comme des améliorations par l'État, ne sont pas bien accueillies par tous les acteurs. Cette situation met en avant l'enjeu complexe de concilier les intérêts des différents acteurs du marché immobilier.

4. Bilan et synthèse du chapitre

Les dynamiques du logement à Lausanne montrent des tensions permanentes entre la demande croissante et l'offre foncièrement insuffisante. La pénurie s'est confirmée au fil des années avec un taux de vacance largement en dessous du seuil des 1,5 % défini par la LPPPL. Cette rareté du logement est couplée à une inadéquation de l'offre au niveau qualitative. Les logements remis sur le marché sont souvent petits, trop chers et ne permettant pas de répondre aux besoins des familles, des personnes âgées et des ménages au revenu modeste. De plus, la ville est particulièrement attractive grâce à son pôle académique, son marché du travail et à sa qualité de vie qui permettent de favoriser l'arrivée de nouveaux habitant·e·s. Les changements dans les modes de vie, comme l'allongement de l'espérance de vie et l'individualisation des ménages renforcent petit à petit la pression sur le marché immobilier. Par conséquent, les loyers augmentent rendant l'accès à un logement dit « supportable » plus difficile, en particulier pour la classe moyenne et populaire.

De même, les logiques du marché immobilier sont orientées principalement vers le rendement. Les acteurs privés de l'immobilier étant majoritairement présents sur le territoire communal, ils produisent d'abord des logements de haut-standing pour amortir leur investissement, ce qui

se fait aux détriments de la population. Les quotas de LUP pourraient devenir un outil essentiel. Ils imposeraient aux promoteurs la construction de LUP contrant ainsi la spéculation immobilière et la gentrification poussant de plus en plus les ménages en difficulté à partir de la ville.

Les autorités publiques ont donc un rôle important à jouer car elles produisent peu de logements elles-mêmes. Leur principale fonction est d'accompagner les promoteurs dans leurs projets pour qu'ils répondent aux besoins des habitant·e·s. Pour cela, le cadre légal permet aussi d'avoir une base afin de protéger les locataires, d'encourager la construction de LUP et d'encadrer les loyers. La loi vaudoise mise en vigueur en 2018 a été un tournant dans le secteur de l'immobilier. Elle visait une diversification de l'offre de logement, en permettant notamment les quotas de LUP, le droit de préemption, etc. Le marché immobilier lausannois ne parvient malgré tout plus à répondre à la demande et aux besoins des habitant·e·s. Les logiques de marché cible aujourd'hui les classes aux revenus supérieures, ce qui augmente les inégalités d'accès aux logements et les situations de mal-logement. Le principal enjeu tournerait autour de la capacité des autorités communales à orienter la construction pour qu'elle corresponde aux besoins à la population.

Chapitre 2 – La politique du logement et de l’habitat de la Ville de Lausanne

Ce deuxième chapitre permettra d’explorer plus précisément la politique du logement et de l’habitat de la Ville de Lausanne. Après un bref aperçu historique, les enjeux et objectifs actuels de cette politique seront présentés. Dans un troisième temps, nous verrons quels sont les instruments et ressources à disposition des autorités publiques pour sa mise en œuvre, avant de conclure par un bilan synthétique.

1. L’historique de la politique du logement lausannoise

Afin de comprendre la politique du logement, il est nécessaire de remonter dans le temps pour connaître ses premières intentions. La politique actuelle s’inscrit dans une continuité passée ce qui permet d’expliquer les actions et les mesures qui sont prises aujourd’hui.

1.1. Émergence et développement de la politique du logement social (1910-1945)

En Suisse, dans les années 1910 le manque de matériaux et de mains d’œuvre fait chuter le nombre de construction de logements de 74% entre 1911 et 1918, en passant de 20’139 réalisations à 4’744 (Dictionnaire historique de la Suisse, 2015). Une grande pénurie de logements apparaît alors, car le nombre d’habitant·e·s en ville ne suit pas cette diminution (Dictionnaire historique de la Suisse, 2015). Pour tenter de contrer cette problématique, la Confédération va fournir des aides, comme des subventions à fonds perdu et des crédits afin d’encourager la construction jusqu’en 1924 (Dictionnaire historique de la Suisse, 2015).

À Lausanne, à cette même époque, et pour répondre aux besoins en logements, la Maison du peuple est fondée en 1916. C’est l’une des premières coopératives d’habitations de Suisse romande. Cette maison a pour objectif de proposer des logements à bas loyers pour les familles d’ouvriers et de travailleurs (Curtat, 2013). Pour rappel, les coopératives d’habitations n’ont pas de but lucratif et ont seulement pour objectif de proposer des logements à prix coûtant. Quatre ans plus tard, en 1920, des maisons familiales vont être construites dans le quartier de Prélaz, par la Société coopérative d’habitation de Lausanne (SCHL), fondée cette même année. Le but est de contrer la pénurie qui impacte surtout la classe moyenne et défavorisée (Truan, 1981). Il a été notamment pensé selon le modèle de la *citée-jardin* de Ebenezer Howard, un urbaniste britannique. Ce projet permet d’offrir des logements à prix modéré, proches des commodités et ouverts sur des espaces verts (Truan, 1981). Le projet est soutenu par la Ville de Lausanne qui a accordé un droit de superficie (DDP) à la SCHL pour son développement (Curtat, 2013 ; Truan, 1981). La réalisation de la *citée-jardin* montre à l’époque déjà, une volonté pour la collectivité d’agir et de soutenir la création d’une offre en logements pour répondre à la pénurie.



Figure 11 : Les maisons individuelles de la cité-jardin de la Prélaz © Johann Besse

1.2. Les politiques d'après-guerre (1945-1970)

En Suisse, pendant la période d'après-guerre, le nombre de constructions par les coopératives d'habitations a considérablement augmenté. Avant 1919, 1'500 bâtiments ont été construits, tandis qu'entre 1946 et 1960, ce chiffre a atteint les 9'123 constructions, ce qui a été est une grande avancée (Curtat, 2013). Malgré tout, la Seconde Guerre mondiale, entrainera une baisse générale du nombre global de constructions. La pénurie de logement s'aggrave et le taux de vacance ne dépasse rarement les 0,5% dans toutes les communes suisses (Dictionnaire historique de la Suisse, 2015). Alors, pour soulager ce manque de logement, une nouvelle politique est lancée en 1942 par la Confédération. Elle vise à encourager la construction en accordant, encore une fois, des subventions et des cautions. Ces aides sont d'abord soutenues par les cantons et les communes, qui en prendront la charge par la suite (Dictionnaire historique de la Suisse, 2015).

À Lausanne, la Ville continue pendant cette période à mettre à disposition des terrains communaux par le biais de droits de superficie pour la construction de logements subventionnés (Service d'architecture et du logement, 2024b). À partir de 1950, les grands ensembles et les immeubles en barre vont faire leur apparition afin de maximiser le nombre de logements disponibles (Service d'architecture et du logement, 2024b).

Natacha Litzistorf, Conseillère municipale en charge du Logement, de l'environnement et de l'architecture

« Depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale, la commune de Lausanne a subventionné la construction et la rénovation d'immeubles afin de disposer d'un parc d'appartement sociaux destiné à loger une partie de sa population de condition modeste » (Litzistorf, 2018, p. 3)

Cependant, en 1954, la Confédération cessera le contrôle des loyers ce qui provoquera une très forte hausse des prix de 160% en moyenne (Dictionnaire historique de la Suisse, 2015).

Cette décision compromettra les efforts déployés depuis des décennies par la Ville, pour maîtriser la pénurie de logements et limiter l'augmentation des loyers. La pénurie perdurera, le manque de terrains et de mains d'œuvre commenceront à nouveau à se faire ressentir. La Confédération continuera donc ses mesures de soutien, mais cette fois, en privilégiant la construction de logements subventionnés, les LLM (Dictionnaire historique de la Suisse, 2015). Dans ces conditions, la Ville de Lausanne décide en 1966 de créer la Fondation Lausannoise pour la Construction de logement (FLCL). Son objectif est de développer l'offre de LUP, notamment de LLM grâce aux différents leviers d'action de la Ville (FLCL, s. d.).

1.3. Crise et réforme de la politique du logement (1970-2000)

En 1974, la loi fédérale encourageant la construction et l'accèsion à la propriété de logement (LCAP) est adoptée. Les cantons sont libres de compléter ces mesures, c'est pourquoi le Canton de Vaud adoptera en 1975 sa loi sur le logement (LL). Tel que précisé auparavant, la loi cantonale prévoit de mettre à disposition de ses habitant·e·s des logements adaptés à leurs besoins (LL ; RS 840.44) et a permis la construction d'un grand nombre de logements à loyer modéré à Lausanne (Service d'architecture et du logement, 2024b). C'est notamment dans ces années que les 493 LLM du quartier de la Bourdonnette ont été construits.

En revanche, dans les années 1990, le nombre de constructions diminue à nouveau considérablement dans les communes de plus de 10'000 habitant·e·s. En effet, en moyenne 27'404 bâtiments avaient été construits entre 1971 et 1975, contre 11'216 entre 1991 et 1995 (Annuaire statistique de la Suisse ; Dictionnaire historique de la Suisse, 2015). La Ville de Lausanne visera alors à la construction de 1'000 nouveaux logements sociaux sur ses terrains, afin d'encore une fois, lutter contre la pénurie qui est à la fois quantitative et qualitative (Service d'architecture et du logement, 2024b).

1.4. Le renforcement des politiques du logement et de l'habitat (2000-2018)

La commune lausannoise a pour volonté de renforcer sa politique du logement. En 2003, elle contrôlait et/ou subventionnait 10% des logements sur son territoire (Municipalité de Lausanne, 2003). Pour ce faire, elle agit avec les coopératives d'habitations et les sociétés d'utilité publique, accorde des droits de superficie, des cautions, des prêts, etc. (Municipalité de Lausanne, 2003). Avec son préavis n°2003/43 « Nouvelle politique communale du logement », la Ville entend (Municipalité de Lausanne, 2003) :

- « Poursuivre l'aide à la pierre dans une optique de mixité ;
- Stabiliser les habitants dans leurs quartiers ;
- Créer une aide personnalisée au logement ;
- Intégrer les ménages défavorisés. »

En 2004, la Ville mit en place une aide individuelle au logement (AIL). Elle concerne les familles « dont le loyer représente une charge trop importante » (Bureau de la communication, 2023). Celle-ci se traduit par un financement direct aux ménages dont le revenu est modeste (Bureau

de la communication, 2023), également dans le but de favoriser une mixité sociale dans les différents quartiers de la ville (Ville de Lausanne, 2016).

En 2005 sera lancée l'opération « 3'000 logements durables », initiée par la démarche participative Quartier 21. À travers 15 ateliers, les habitant·e·s ont pu exprimer leurs préoccupations, leurs besoins et ont fait des propositions concrètes pour le projet (Dubas, 2006). L'objectif cette fois n'est plus seulement de construire des logements à loyer modéré, mais d'avoir plus de logements mixtes, sur le marché libre, en PPE ou des logements contrôlés (Ville de Lausanne, 2016). Le but étant de s'adapter aux demandes de l'ensemble de la population. De plus et à la suite des demandes des habitant·e·s, les constructions ont été pensées pour répondre aux normes écologiques et suivent notamment le concept de la Société à 2'000 watts (Ville de Lausanne, 2016). Développée par l'École polytechnique fédérale de Zurich, il garantit une efficacité énergétique dans le but d'atteindre la neutralité carbone.

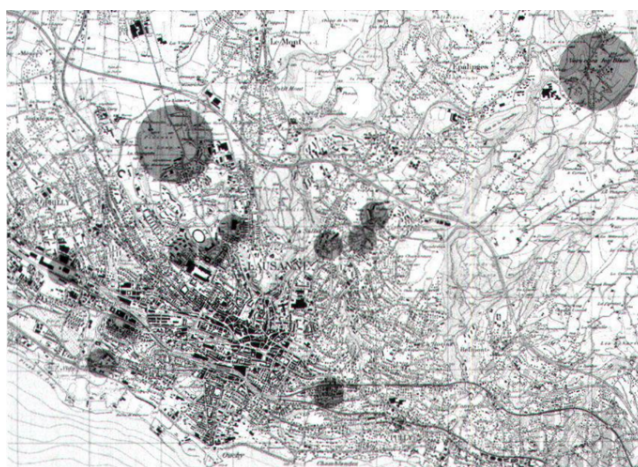


Figure 12 : Zones de construction du projet « 3'000 logements durables » © Habitation, 2005

En 2009, la Municipalité renforce davantage sa politique des « 3'000 logements durables » en créant la Société Immobilière Lausannoise pour le Logement (SILL SA) (Service d'architecture et du logement, 2024b). Cette société a pour objectif de promouvoir les LLM ce qui passe par « soit l'acquisition, la construction, la gérance » (SILL SA, s. d.-a) etc. Dans ce sens, la SILL a réalisé sept opérations dans le projet « 3'000 logements durables » pour le développement de LLM.

Puis en 2011, la Ville décide de mettre en place les logements à loyer régulé (LLR) placé sous le même régime d'attribution que les LLA. Le contrôle s'effectue alors par la commune et le loyer se base sur les coûts de construction (Service d'architecture et du logement, 2024b). Depuis, la politique des trois tiers va s'imposer pour toute nouvelle construction sur un terrain communal, où il est nécessaire d'avoir $\frac{1}{3}$ de LLM, $\frac{1}{3}$ de LLA et $\frac{1}{3}$ en marché libre/PPE (Service d'architecture et du logement, 2024b). Pour renforcer davantage l'accès aux LUP, en 2014 une commission d'attribution est mise en place. Il rendra le processus d'affectation des logements en propriété de la Ville plus transparente et équitable (Service d'architecture et du logement, 2024b).

Ce projet des « 3'000 logements durables » devait se dérouler sur 10 ans et donc se terminer en 2015. Cependant, en octobre 2015 une exposition retraçant le développement du projet a eu lieu. Grégoire Junod, Conseiller municipal chargé de la Culture et du développement urbain, présent à cet événement a fait son état d'avancé : 1'000 logements ont été construits, 1'000 logements sont en construction et 1'000 sont encore en attente (Togni, 2015). Malgré le retard, il est possible d'observer que la Ville agit activement pour répondre à la demande de logements sur son territoire.

Enfin en 2018, la loi vaudoise sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) est adoptée. Mise en vigueur dans un contexte de pénurie, elle lutte contre ses effets en conservant le parc locatif mais aussi pour le promouvoir, afin que la population puisse continuer à se loger sur le territoire dans de bonnes conditions.

2. Les orientations actuelles de la politique du logement

Cela étant, la politique du logement actuelle se traduit à travers plusieurs documents afin d'y affirmer ses intentions dans la poursuite d'une détente du marché immobilier. Il est possible de la retrouver dans la stratégie municipale, dans un plan d'aménagement, le PDCom, mais aussi dans le programme de législature.

2.1. La stratégie municipale du logement et de l'habitat 2021-2026

Par la stratégie municipale du logement et de l'habitat, la Municipalité vise à répondre spécifiquement aux enjeux posés par la pénurie de logement sur le territoire, tout en prenant en compte le contexte social et environnemental. Cette politique donc est liée aux activités sociales et a pour but d'améliorer les conditions de vie. Pour cela, elle oriente les habitant·e·s pour trouver un logement ou en veillant à ce qu'il y en ait suffisamment sur le territoire et qui soit aussi financièrement accessible (Cuennet et al., 2002).

« Nous voulons une politique du logement et de l'habitat qui réponde aux besoins et aux aspirations de toutes les catégories de la population. Nous voulons une politique contemporaine, aussi agile que possible, qui prépare la ville de demain. Lausanne doit rester financièrement accessibles au plus grand nombre et préserver les ressources environnementales pour les générations futures. » (Ville de Lausanne, 2021, p. 3)

Au sein de la ville, il est apparu essentiel de proposer des logements qui correspondent mieux aux modes de vie des habitant·e·s, tout en répondant aux enjeux actuels. Cela implique d'avoir des logements qui soient durables, accessibles, qui puissent évoluer et s'adapter aux étapes de vie de la population. Cette stratégie fait alors état de trois enjeux principaux et de six objectifs à atteindre.

Le premier enjeu relevé concerne le parc du logement de la ville. Les bâtiments vieillissent et 75% d'entre eux ont été construits avant 1970 (Ville de Lausanne, 2021). Il est aussi à noter

que le secteur du bâtiment, c'est-à-dire les logements privés et les locaux commerciaux, a émis en 2022, 22,6% des émissions de CO₂ à l'échelle de la Suisse (Office fédéral de l'environnement, 2024). La stratégie entend donc suivre les différentes stratégies écologiques en vigueur. C'est notamment le cas avec le Plan climat, dont l'objectif est de diminuer de moitié les gaz à effet de serre (GES) d'ici à 2030 et d'atteindre la neutralité carbone en 2050. De ce fait, de nombreux immeubles vont devoir être rénovés et/ou assainis. Beaucoup de moyens devront être déployés afin de réduire ces GES et contrer le vieillissement du bâti.

Une autre problématique concerne l'occupation des logements par les ménages. Elle peut soit être optimal, et donc en pleine-occupation, soit être en sous-occupation ou à l'inverse en suroccupation, tel que mentionné précédemment. Dans les cas de suroccupation, elles surviennent par manque de logements accessibles. Les ménages peuvent être poussés à louer des appartements qui ne leur correspondent pas, manquant d'espace, mais qui sont donc moins cher, ce qui entraîne de mauvaises conditions de vie. Cette situation concerne majoritairement les familles comme susmentionné. De l'autre côté, la sous-occupation survient surtout chez les seniors (*voir figure 13*). Cette sous-occupation touche aussi les ménages d'âge moyens (40-64 ans, seul ou en couple) à 33% (Ville de Lausanne, 2021). Ils obtiennent en général des baux plus facilement raison de leur situation financière favorable et du fait qu'ils soient des ménages calmes. Ces déséquilibres soulignent une importance pour la Municipalité de mettre en place des actions favorisant la mobilité résidentielle.

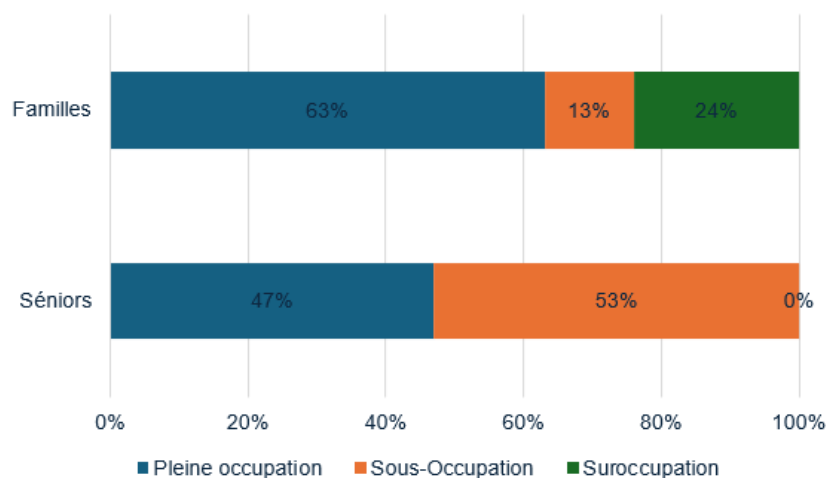


Figure 13 : Occupation des logements chez les familles et les seniors à Lausanne © CBRE-OFS, 2017

Un dernier enjeu concerne le type de logement disponible sur le marché. Il y aurait près de 7'600 logements remis en location chaque année, dont plus de la moitié sont des logements d'une ou deux pièces (Ville de Lausanne, 2021). Cela implique que certains ménages, et particulièrement les familles, auront plus de difficultés à trouver un logement adapté et pourront plus facilement être en suroccupation. De même, la surface moyenne des nouveaux logements construits a tendance à diminuer, ce qui ne permet pas à la situation d'évoluer favorablement (Ville de Lausanne, 2021). La typologie de logement la plus construite est le trois pièces, mais il manque surtout des deux pièces pour les seniors et des quatre pièces et plus pour les familles.

Pour contrer ces problématiques, la stratégie municipale du logement et de l'habitat entend poursuivre six objectifs (Ville de Lausanne, 2021) :

- « Réduire l'impact environnemental lié à l'habitat et promouvoir des modes d'habitat et d'activités durables avec les habitant·e·s ;
- Répondre aux besoins des usager·ère·s en fonction de leurs parcours de vie, leurs particularités et leurs revenus ;
- Veiller à la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle ;
- Promouvoir un habitat agréable pour favoriser la qualité de vie ainsi que la bonne santé des habitant·e·s et des usager·ère·s ;
- Coopérer avec l'ensemble des acteurs du territoire et les accompagner dans la rénovation et la création de logements d'utilité publique ;
- Mettre en place un dispositif d'évaluation pour observer les effets des mesures en vigueur et apporter, le cas échéant, des correctifs de manière à atteindre les objectifs fixés. »

Le premier objectif entend lutter contre le réchauffement climatique. Pour ce faire, la rénovation des bâtiments est un outil essentiel afin qu'ils soient mieux isolés et éviter les « passoires énergétiques ». La Municipalité continuera à reprendre les principes de la Société 2'000 watts, afin de diminuer les besoins en énergie des habitant·e·s. Le but serait d'atteindre une consommation de justement, 2'000 watts/ménage/an, alors qu'aujourd'hui en moyenne un ménage suisse consomme environ 5'000 watts/an (SuisseEnergie, 2021). De même, pour réduire l'impact écologique des constructions, les matériaux non-utilisés doivent être récupérés et recyclés. Les nouveaux bâtiments devront être construits avec des matériaux biosourcés et les énergies renouvelables seront privilégiées (Ville de Lausanne, 2021). Il est déjà possible de retrouver l'application de cet objectif avec l'écoquartier des Plaines-du-Loup par exemple.

Dans un second temps, le prochain objectif est de pouvoir mieux répondre aux différents besoins des habitant·e·s. Dans cette perspective, la Ville souhaite continuer à soutenir le développement de LLM, tout en aidant à l'orientation afin de faciliter l'accès à ces logements (Ville de Lausanne, 2021). Concernant les seniors et les personnes à mobilité réduite, la Ville prévoit la construction de LADA où ils seront donc prioritaires sur leur attribution. Cela permettra aussi de mieux adapter leur environnement afin qu'il soit plus sûr et pour favoriser leur inclusion sociale. Toutefois, si les seniors souhaitent rester dans leur logement, des aides pourront être accordées pour le modifier légèrement et l'optimiser (Ville de Lausanne, 2021). Dans les périmètres de développement du foncier communal (*voir figure 14, zones bleues*), des nouveaux logements de quatre pièces et plus qui y seront construits. Ils seront réservés et attribués uniquement aux familles, dans le but d'éviter la suroccupation, mais aussi la sous-occupation des ménages d'âge moyen (Ville de Lausanne, 2021). Enfin, différents outils permis par la LPPPL seront mobilisés. Comme les DDP et le droit de préemption pour préserver et créer davantage de LUP, tel que des LLA pour la classe moyenne. Il sera aussi important d'encourager l'entretien et les travaux énergétiques sur le bâti pour éviter des rénovations trop conséquentes, un enjeu déjà présent (Ville de Lausanne, 2021).

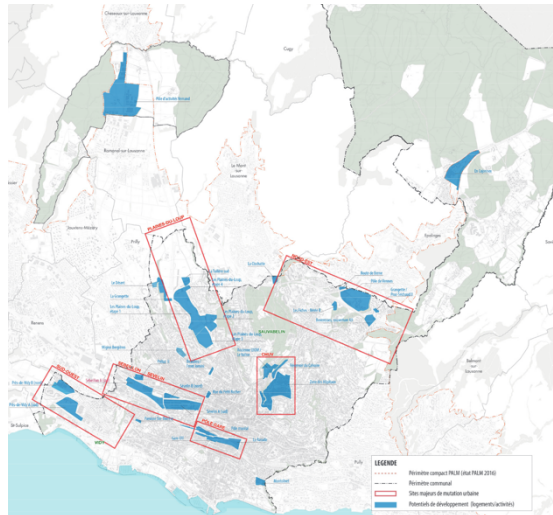


Figure 14 : Carte des principaux projets de développement prévus © Ville de Lausanne, 2022

Le troisième objectif porte sur la favorisation de la mixité sociale et générationnelle. Celle-ci doit néanmoins être adaptée en fonction de la situation de chaque quartier (Ville de Lausanne, 2021). En effet, sous l'effet de la gentrification, certains types de ménages peuvent être contraints de déménager dans des quartiers où les loyers sont plus accessibles. Cette situation est à même de créer de l'entre-soi, ce que la Ville souhaite éviter. À cette fin, l'attribution des logements est un point important qui est soutenu par la stratégie municipale. Elle permet dans un premier temps à la population d'avoir accès à des logements qui correspondent à leurs besoins, mais aussi de favoriser la mixité sociale, à la fois dans les quartiers gentrifiés et dans les quartiers populaires (Ville de Lausanne, 2021). Cette mixité est d'autant plus privilégiée grâce à la politique des trois tiers et quatre quarts (quatre types d'investisseurs par projet), qui donne lieu à une mixité sociale et fonctionnelle des logements.

Le quatrième objectif vise à améliorer la qualité de vie des habitant·e·s au sein de leur quartier. Les modes de vie évoluent et l'espace urbain doit être amélioré en conséquence pour répondre aux nouveaux besoins de la population. Les espaces publics deviennent alors un lieu important, de même que les points de rencontre au sein des bâtiments d'habitation. Ils doivent être rendu agréable, notamment par la végétalisation (Ville de Lausanne, 2021). De ce fait, la participation citoyenne dans l'élaboration des projets urbains est primordiale. Ils pourront exprimer leurs besoins et faire part de leur expertise de l'usage du territoire, pour améliorer le cadre de vie de la ville (Ville de Lausanne, 2021).

L'avant dernier objectif que de la stratégie municipale souhaite renforcer est la collaboration entre les acteurs publics et privés du logement pour que les intérêts de tous soient satisfaits. Dans ce but, la Ville met en place des actions pour encourager la coordination de la « planification, de réalisation, d'attribution et de contrôle des logements » (Ville de Lausanne, 2021). Pour cela, le dialogue entre acteurs est important, ce que souhaite favoriser la Ville en organisant des séances avec différents conseils d'administration ou sociétés créant des LUP (Ville de Lausanne, 2021). Elle soutient aussi toute démarche impliquant les habitant·e·s dans les projets ou les entreprises qui facilitent l'accès aux logements à la population lausannoise.

Enfin, le dernier objectif veut permettre l'évaluation des anciennes et nouvelles mesures pour le logement. Dans le cadre du Plan Climat, la Ville ambitionne de mettre en place un suivi énergétique des bâtiments pour collecter des données plus fiables. De même, le label « immoLabel » sera utilisé pour suivre les tendances d'émissions de CO₂ des différents travaux réalisés sur le territoire communal (Ville de Lausanne, 2021).

2.2. Le PDCom Lausanne 2030

Cette politique du logement et de l'habitat se traduit aussi dans différents plans d'aménagement, à commencer par le PDCom « Lausanne 2030 » adopté en 2022 (voir figure 15). Ce document d'urbanisme permet une planification stratégique du développement du territoire, mais aussi d'y inscrire les visions des autorités communales des 15 prochaines années environ. Il est composé d'un rapport explicatif, d'une carte et dans le cas de Lausanne un programme d'action.

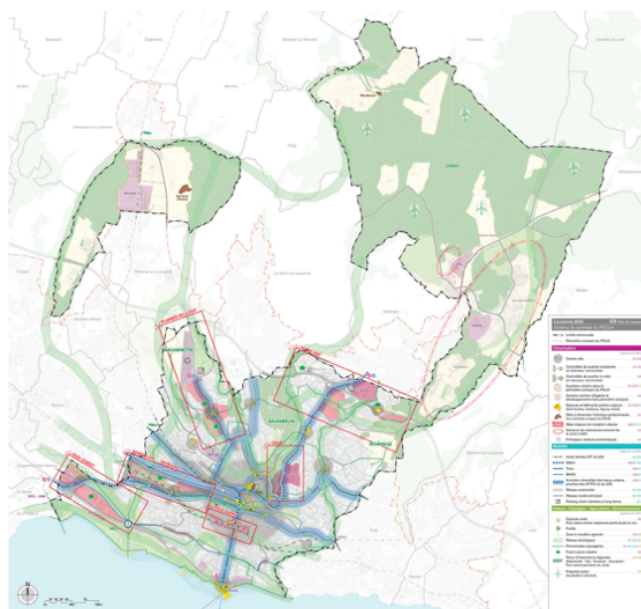


Figure 15 : Carte de synthèse du PDCom Lausanne 2030 © Ville de Lausanne, 2022

Ce programme permet de présenter les actions que la Ville souhaite entreprendre pour atteindre ses objectifs (Ville de Lausanne, 2022). Il contient 4 axes de développement :

- L'urbanisation ;
- La mobilité ;
- La nature, les paysages et l'agriculture ;
- L'environnement.

La thématique du logement se trouve dans l'axe urbanisation. Deux principaux objectifs sont visés, accompagnés de principes, de mesures et des actions à mettre en œuvre. Le premier objectif porte sur le « maintien d'une vocation [...] résidentielle du centre-ville » (Ville de Lausanne, 2022, p. 67). De cette manière, la mixité sociale serait favorisée, afin que d'autres types de ménages, au revenu plus modeste par exemple, puissent avoir accès à un logement

dans cette partie de la ville. Cela se manifesterait par le développement et la préservation des LUP existants (Ville de Lausanne, 2022).

Le deuxième objectif prévoit la « garantie d'une offre diversifiée et accessible de logements de qualité » (Ville de Lausanne, 2022, p. 67). La mixité sociale serait donc aussi améliorée par le développement de l'offre de logement, qui correspondra alors mieux aux demandes des différents types de ménages. Cela serait notamment permis par « les acquisitions foncières publiques » (Ville de Lausanne, 2022, p. 67). Il est aussi prévu d'améliorer la qualité de vie des habitant·e·s, notamment dans les grands ensembles de LLM pour, encore une fois, favoriser la mixité sociale et rendre certains quartiers plus attractifs (Ville de Lausanne, 2022, p. 67). De plus, une problématique relevée par le programme est la résiliation des baux fait par les propriétaires privés lors d'assainissement ou de rénovation. Les locataires sont laissés dans une situation précaire, au vu des difficultés pour trouver un logement. Une fois les travaux terminés, les loyers peuvent être revus à la hausse, aggravant ainsi les inégalités d'accès au logement. La Ville souhaite éviter ces phénomènes par l'application de cet objectif qui permettrait à la population de retrouver un logement plus rapidement.

Actions	Service responsable	Partenaire	Priorité	Prévu au plan des investissements
Construire de nouveaux logements avec la poursuite du programme « 3000 logements »	ARLO	URB	court terme	N.C.
Poursuivre la politique foncière d'acquisition et de valorisation sous forme de DDP	ARLO	sociétés et fondations propriétés de la Ville	court terme	N.C.
Développer l'offre en logements d'utilité publique par l'intermédiaire des sociétés et des fondations appartenant à la Ville (SILL ; FLCL, ...)				
Saisir l'opportunité à chaque révision des droits à bâtir (Plans d'affectation) pour développer des contreparties en termes de politique du logement	ARLO	URB	court terme	N.C.
Fixer des conditions strictes en termes de rendement et de contrôle des loyers lors de l'octroi des droits distincts et permanents de superficie (DDP) sur des parcelles communales	ARLO		court terme	N.C.
Exiger le respect de critères de durabilité ambitieux sur l'ensemble des opérations développées sur des parcelles communales, l'objectif étant de se rapprocher du standard de la société à 2000 watts	ARLO		court terme	N.C.
Donner un rôle accru aux coopératives et plus largement à l'habitat d'utilité publique (sociétés et fondations publiques ou privées pratiquant des loyers fondés sur les coûts avec un contrôle des loyers et une rémunération raisonnable des fonds propres)	ARLO	coopératives	court terme	N.C.
Favoriser la mixité sociale en offrant des logements avantageux et adaptés à tous les groupes de la population (logements : attractifs pour les familles, communautaires, pour étudiants, protégés, d'utilité publique, subventionnés, de secours)	ARLO	coopératives	court terme	N.C.
Lors de l'élaboration de nouveaux plans d'affectation (PA), fixer : - des dispositions assurant le maintien et la création de nouveaux logements au centre-ville ; - des pourcentages minimaux de logements d'utilité publique (cf. LPPPL).	URB	ARLO		N.C.

N.C. : non concerné (n'impacte pas le plan des investissements)

Figure 16 : Actions formulées par le PDCoM dans la thématique logements © (Ville de Lausanne, 2022, p. 68)

La figure ci-dessus met en avant les actions que la Ville doit entreprendre pour répondre aux objectifs de la thématique du logement. Il est possible de voir que la dernière ligne évoque les quotas de LUP. Il existe ici une réelle volonté d'élaborer ces quotas pour essayer de soulager la pénurie de logement et de garantir une égalité d'accès aux logements, pour les ménages de la classe moyenne ou au revenu modeste.

Il est aussi à noter que d'autres mesures favorisant les logements peuvent se retrouver dans d'autres thématiques. Par exemple celle concernant les espaces publics du centre-ville qui, une fois de plus, prévoit de renforcer la mixité fonctionnelle des logements pour la classe moyenne et basse (Ville de Lausanne, 2022). Dans la thématique activités économique/commerces/tourisme, un objectif vise un accès plus égalitaire aux logements. L'offre de LUP doit être développée tout en préservant la qualité de vie des quartiers et en faisant en sorte qu'un maximum de bâtiments soient plus durables. Ces mesures se traduisent aussi directement dans les différents projets urbains de la ville. Dans le secteur Près-de-Vidy, un nouveau quartier est planifié qui permettrait d'améliorer la mixité sociale par la nouvelle offre de logement (Ville de Lausanne, 2022).

2.3. Le programme de législature 2021-2026

Concernant le programme de législature 2021-2026, rendu public en novembre 2021, il permet de définir les activités et les objectifs des conseiller·ère·s communaux le long de leur mandat. Il contient un volet « développement urbain et logements de qualité » (Municipalité de Lausanne, 2021). Celui-ci poursuit plusieurs objectifs notamment appuyés par le programme d'action du PDCom Lausanne 2030 et qui seront soutenus dans les différents PACom de la ville.

Pour commencer, dans le cadre du développement urbain de la ville, un crédit d'acquisition s'élevant à 80 millions de francs a été alloué. Il sert en partie à soutenir l'acquisition de nouveaux terrains ou des logements, pour les rendre plus accessibles à la population. Cette législature prévoit aussi d'« imposer des parts de logements abordables » (Municipalité de Lausanne, 2021) par les PLQ (plan localisé de quartier), mais aussi par les PACom, ce qui renvoie alors directement aux quotas de LUP.

Une seconde visée du programme est d'assurer un meilleur contrôle des loyers après des travaux d'assainissement ou de rénovation. Cela permettrait aussi d'éviter la résiliation des baux et de les maintenir, une problématique relevée par le PDCom (Municipalité de Lausanne, 2021). De même, une autre intention de la législature est d'assurer un meilleur accompagnement des personnes sans domicile ou souffrant d'addictions/troubles. Le but étant qu'ils aient plus facilement accès à des logements correspondant à leurs besoins. Cette aide passe notamment par des fondations, comme le « Housing First Levant » créée en 2018. Elle propose des appartements dans la région du Grand Lausanne, ainsi que des suivis médicaux. Celle-ci favorise notamment une meilleure inclusion sociale des habitant·e·s défavorisé·e·s (Fondation du Levant, s. d.).

Alors qu'en est-il des résultats de la législature jusqu'ici au niveau du logement ? Depuis son lancement, 600 LUP ont vu le jour, notamment grâce au PA1 de l'écoquartier des Plaines-du-Loup (Bureau de la communication, s. d.-c). Parmi tous les logements construits, 30% sont des LLM et 40% sont de logements à loyers régulés (LLR) (Bureau de la communication, s. d.-a).

Dans le secteur de Prés-de-Vidy, pour son projet d'écoquartier, la part de LUP a été planifiée dans les récents PLQ, dans le but d'imposer leur construction. La Ville prévoit aussi durant cette dernière législature d'investir 130 millions de francs afin de garantir que les logements restent financièrement accessibles pour les habitant·e·s. Cela passe notamment par la préservation des LLA, la subvention de nouveaux logements, etc. (Bureau de la communication, s. d.-c).

3. Les instruments et ressources pour la mise en œuvre de la politique du logement lausannoise

À présent que la politique du logement a été exposée, il est nécessaire de mettre en perspective les différents leviers et outils sur lesquels la Ville s'appuie. Ceux-ci sont définis par le cadre fédéral et cantonal, notamment avec la LPPPL. Cette loi offre des outils concrets pour préserver le parc locatif tout en favorisant son développement.

3.1. La promotion du parc immobilier

Le premier levier d'action permet la promotion du parc locatif et surtout des LUP. L'intention est de répondre aux besoins qualitatifs des lausannois·es, notamment en termes de loyer.

Trois mesures sont permises grâce à la LPPPL. La première permet d'« acheter des logements avec ou sans droit de préemption » (Service d'architecture et du logement, 2024b). Dans cette perspective, les communes concernées par une pénurie, dont Lausanne, ont la possibilité d'acquérir des logements grâce au droit de préemption. Elle aura donc la priorité sur la vente d'un bien-fonds, mais à condition que 70% de la SPb soit dédiée à des LUP (Art. 31 LPPPL ; RS 840.15). La Ville peut également « promouvoir la construction de LUP en échange de bonus de surface » (Service d'architecture et du logement, 2024b). En effet, la LPPPL permet à la commune d'octroyer un bonus de SPb à un maître d'ouvrage, comme précisé auparavant (Art. 29 LPPPL ; RS 840.15). Cela permet d'inciter les propriétaires privés à construire d'autres types de logements que pour le marché libre. Dans le même temps, l'offre de LUP se développe et permet de favoriser l'égalité d'accès aux logements (Service d'architecture et du logement, 2024b). La troisième mesure permise par la LPPPL est de « fixer des quotas de LUP dans les outils d'aménagement et de planification du territoire » (Service d'architecture et du logement, 2024b). Celle-ci permet d'imposer des quotas de LUP aux maîtres d'ouvrage, qui sont dans l'obligation de construire un certain nombre de LUP. Le type est recommandé par la commune afin de répondre aux besoins des habitant·e·s du quartier dans lequel se situe la nouvelle construction.

Hors du cadre de la LPPPL, la Ville peut entreprendre plusieurs mesures, à commencer par « construire ou rénover des logements en tant que maître d'ouvrage » (Service d'architecture et du logement, 2024b). Elle a alors la possibilité d'intervenir directement sur le marché par la création ou par la rénovation de logements, soit à loyer libre ou étant classé comme un LUP. Cette démarche permet alors de contrôler leur attribution, mais aussi d'abaisser les loyers pour les rendre plus accessibles.

Une autre mesure permet de « favoriser la construction de LUP sur les terrains de la commune » (Service d'architecture et du logement, 2024b). Le but étant d'accorder un/des DDP (droit distinct permanent) à un maître d'ouvrage pour la construction de LUP. Ce droit permet à la commune de donner l'usage de sa parcelle pour la construction de biens à un tiers (Art. 779 CC ; RS 210). Les modalités du DDP sont inscrites dans une convention, qui permet d'assurer et de fixer les conditions de réalisation et d'utilisation de l'immeuble, comme avec le nombre de LUP à construire. Cette mesure est plus avantageuse financièrement pour la Ville, car elle lui permet d'obtenir une rente pour l'utilisation du terrain et cela limite ses investissements (Service d'architecture et du logement, 2024b).

Dernièrement, la Ville est dans la possibilité de « soutenir financièrement la construction de LUP » (Service d'architecture et du logement, 2024b). De cette manière, elle peut accorder plusieurs aides, comme l'aide à la pierre qui sert à la construction de LLM. Ce soutien est accordé de manière paritaire par le Canton et la commune concernée, pendant 15 ans, afin d'abaisser les loyers (État de Vaud, s. d.-c). Elle peut aussi accorder des cautionnements afin de faciliter l'accès à des crédits aux maîtres d'ouvrage pour le développement des LUP, mais aussi pour qu'ils puissent obtenir des hypothèques aux meilleurs taux (État de Vaud, s. d.-a). La Ville est aussi en mesure d'acheter des parts sociales dans des coopératives d'habitation. Elles pourront s'en servir comme fond propre pour la construction de LUP. Plus la Ville achètera de parts sociales, plus elle pourra appuyer l'attribution de logements pour des publics-cibles (Service d'architecture et du logement, 2024b). Une autre aide passe par les prêts chirographaires. Ce prêt est à destination des maîtres d'ouvrage en propriété de la Ville (FLCL et SILL SA) et se fait sur une durée de maximum 5 ans. Il permet de financer une partie « des études nécessaires au développement des projets jusqu'à l'octroi du permis de construire et du crédit de construction » (Municipalité de Lausanne, 2015, p. 3). En dernier lieu, il est possible pour la Ville d'accorder des crédits-relais aux petites coopératives, qui permettent également de financer les études et les frais de développement d'un projet jusqu'à l'obtention du permis de construire (Service d'architecture et du logement, 2024b).

3.2. La préservation du parc immobilier

Le deuxième levier, permet cette fois-ci, la préservation du parc immobilier afin que les logements sur le marché continuent à correspondre aux besoins et aux moyens des habitant·e·s.

La Ville est en capacité d'« encourager la rénovation et l'assainissement des logements en conservant un parc locatif financièrement accessible » (Service d'architecture et du logement, 2024b). Tel que mentionné auparavant, 75% du parc immobilier va devoir être, dans les années à venir, rénové et/ou assaini. Selon la LPPPL, dans les zones de pénurie, tout travaux de démolition, de rénovation ou de transformation doit être soumis d'une autorisation de la commune et de la Direction cantonale du logement (DIL) (Art. 5 LPPPL ; RS 840.15). Comme précisé, la Ville doit alors fournir à la DIL les autorisations, une évaluation sur le projet et elle doit veiller qu'une fois les travaux terminés, les logements répondent toujours aux besoins et aux moyens de la population (Service d'architecture et du logement, 2024b). Ce sous-levier permet alors de préserver des biens de l'augmentation des loyers.

Un autre point important est la surveillance « de la soustraction de logements du parc locatif » (Service d'architecture et du logement, 2024b). Ce phénomène se présente par une suppression de logements du marché locatif au profit de la location de courte ou de longue durée sur des plateformes de type *Airbnb* ou par des changements d'affectation de logements. En 2024 à Lausanne, 1'417 annonces de logements entiers et chambres privés étaient recensées sur ce site de location (*voir figure 17*). Cette soustraction accentue la pénurie, c'est pourquoi la loi cantonale vaudoise sur les activités économiques (LEAE) impose une régulation. De plus, selon la loi cantonale vaudoise sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC), tout changement d'affectation effectué sans accord est sanctionnable. La commune concernée sera en droit de demander à remettre le logement en état, si une modification d'affectation a été effectuée sans autorisation (Service d'architecture et du logement, 2024b).

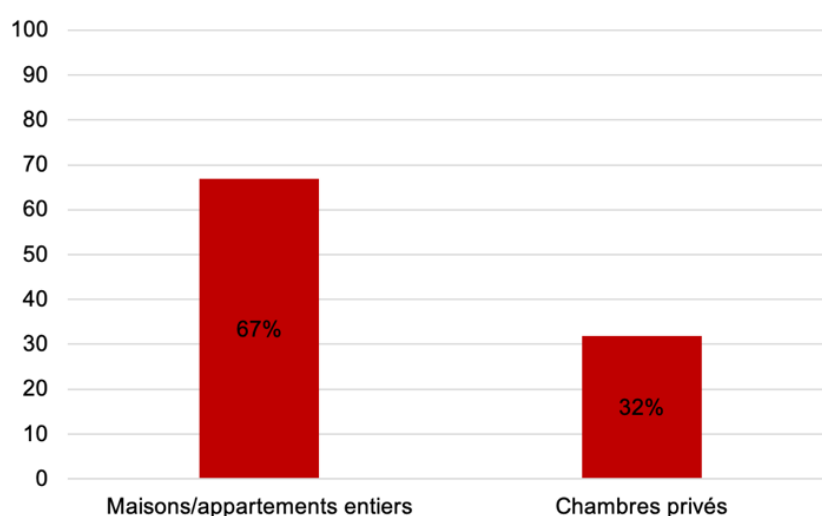


Figure 17 : Répartition du type de logement sur les 1'417 annonces Airbnb © Inside Airbnb, 2024 ; Unité Politique du logement et de l'habitat

Ensuite, il est à noter que très souvent les LUP à Lausanne sont construits sur des DDP ou grâce à une aide à la pierre. Seulement, ces deux outils ont une durée limitée, environ 90 ans pour un DDP et 15 ans pour une aide à la pierre. Il faut alors « préserver le parc de LUP existant » (Service d'architecture et du logement, 2024b). Afin d'éviter la réduction de nombre de LUP, la Ville peut initier des assainissements des immeubles construits avec ces outils, de même que de reconduire les aides à la pierre. À défaut, des nouveaux LLM peuvent être développés pour compenser la perte de ceux construits par une aide à la pierre qui n'a pas été reconduite (Service d'architecture et du logement, 2024b). Ces LLM dont l'aide à la pierre n'ont pas été reconduite, la Ville peut demander au propriétaire de le transformer en LLA. Ils seront donc toujours considérés comme un LUP et continueront de répondre aux besoins de la population (Service d'architecture et du logement, 2024b).

Finalement, un dernier sous-levier de la préservation du parc est d'« encourager l'échange d'appartements pour favoriser une occupation optimale des logements » (Service d'architecture et du logement, 2024b). L'objectif ici d'améliorer les conditions d'habitation mais aussi de favoriser la pleine occupation des logements. La Ville peut mettre en place des projets d'échange d'appartements, entre par exemple une famille en suroccupation et un sénior en

sous-occupation. Cette mesure s'applique toutefois que pour « des logements en propriété de la Ville, des logements des sociétés liées à la Ville (SILL, FLCL, Bâtir A) ou de partenaires privés » (Service d'architecture et du logement, 2024b). De cette manière, les ménages peuvent retrouver des logements qui correspondent mieux à leurs besoins.

3.3. Réglementer et gérer le parc de LUP

Le levier suivant porte sur l'organisation du parc de LUP et notamment de leur attribution. L'objectif est de permettre à des ménages en situation précaire de se loger convenablement sur le territoire.

La Ville de Lausanne peut « assurer le suivi et le contrôle des immeubles de LLM » (Service d'architecture et du logement, 2024b). Ces LLM se situent souvent sur des DDP, donc sur des terrains communaux, ou ont été construits par l'aide à la pierre. Dans cette perspective, la Ville doit premièrement « assurer le contrôle et le suivi de la gestion financière des immeubles LLM » (Service d'architecture et du logement, 2024b). Cela nécessite d'aussi « contrôler et valider les loyers des LLM libérés du contrôle cantonal » (Service d'architecture et du logement, 2024b). C'est-à-dire qu'une fois les 15 années de subvention du LLM est terminé, le Canton peut choisir de ne pas reconduire son aide. La Ville doit alors vérifier que les loyers attribués à ces logements sont toujours en règle. Puis, la commune doit « suivre les conventions tripartites (État, commune, propriétaire) et établir les conventions de sorties » (Service d'architecture et du logement, 2024b). En effet, si le Canton choisit de ne plus subventionner un logement, une convention tripartite peut être signée pour que la Ville puisse continuer à contrôler les loyers. Dans le même temps, son attribution et les conditions d'occupation peuvent aussi être surveillées. Si toutefois, le Canton et la Ville décident de ne plus subventionner des logements, une convention de sortie doit être mise en place. Dans certains cas, elle peut demander au propriétaire que le LLM soit transformé en LLA. Ces mesures permettent le bon fonctionnement du parc de LLM de manière qu'il corresponde aux besoins de la population.

Le sous-levier suivant permet de « fixer et contrôler l'attribution et l'occupation des LUP » (Service d'architecture et du logement, 2024b). Par ce biais, la Ville peut fixer des règles d'attribution des LUP. Les habitant·e·s concerné·e·s pourront avoir accès à un logement qui leur correspond et où ils-elles seront prioritaires pour leur location. Dans le cas des LLM, ces règles sont notamment inscrites dans le Règlement cantonal sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui des pouvoirs publics (RCOL). Si le LLM a été construit grâce à une aide à la pierre, un autre règlement s'impose, le Règlement sur les conditions d'occupation des logements à loyer modéré (RCOLL). La Ville est, quant à elle, libre d'ajouter des dispositions qu'elle juge nécessaire pour l'attribution des LLM. Celles-ci sont rédigées dans le Règlement communal sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier de la Commune de Lausanne et du Canton. Pour les autres types de LUP, d'autres règles d'attribution peuvent être mises en place, par exemple via une convention régissant un DDP. En somme, la Ville contrôle l'attribution des LUP qui sont sur ses parcelles, qu'elle a acquis par un droit de préemption ou qui sont dans une

coopérative dans laquelle elle a des parts sociales (Service d'architecture et du logement, 2024b).

Une dernière disposition permet de « fixer les loyers et les règles d'attribution des logements en loyer libre en propriété de la Ville ou de ses sociétés et fondations » (Service d'architecture et du logement, 2024b). La Ville étant propriétaire d'un certain nombre de logements en marché libre, elle a la possibilité de fixer leur loyer et de décider de leur attribution. De cette façon, elle a l'opportunité de donner accès à des logements avec les loyers qui sont plus bas et qui soient financièrement plus accessibles pour les habitant·e·s. Ces règles d'attribution sont notamment écrites dans la Directive municipale fixant les conditions d'attribution et de location des logements de la Ville de Lausanne. Elle demande par exemple que le loyer n'excède pas un taux d'effort de 30% (Art. 7 ; Ville de Lausanne, 2014).

3.4. Accompagner et informer les habitant·e·s lausannois·es

Ce dernier levier a pour but d'améliorer la qualité de vie des habitant·e·s en les conseillant, mais aussi de collaborant avec les divers acteurs de l'immobilier, comme les maitres d'ouvrage d'utilité publique, les coopératives, etc.

La Ville peut « conseiller, informer et orienter les maitres d'ouvrage et les propriétaires » (Service d'architecture et du logement, 2024b). C'est-à-dire que pour mener à bien des projets, mais aussi développer les LUP, la Ville peut être amené à collaborer avec ces acteurs et leur fournir un « soutien stratégique et de·s conseil·s » (Service d'architecture et du logement, 2024b). Les projets menés sont ainsi plus à même d'aboutir rapidement et permettent de construire des bâtiments qui correspondent aux aspirations de la population.

C'est pourquoi, il est aussi important d'« informer et conseiller la population dans le domaine du logement » (Service d'architecture et du logement, 2024b). Afin d'aider les personnes en difficultés à trouver un logement qui correspond davantage à leurs moyens et besoins, la Ville informe à l'aide de différents outils. Par exemple, elle diffuse des dépliants qui donnent la marche à suivre pour trouver un logement. Des congrès ou des conférences peuvent être organisés pour informer sur la situation du logement. Cela a notamment été le cas en mars 2024, avec le colloque « Accès au logement : identifier et combattre les discriminations ». Cet événement permettait de mettre en lumière les difficultés que peuvent rencontrer certaines personnes voulant trouver un logement. De même, par son site internet, la Ville a la possibilité de faire l'inventaire des différents LUP disponibles à la location.

Afin de suivre les résultats de la politique du logement et d'y apporter de possibles modifications, la Ville produit « des statistiques et des analyses sur le thème du logement » (Service d'architecture et du logement, 2024b). Ces statistiques permettent par exemple de recenser le nombre de LUP, le taux de logements vacants et leurs types, le nombre de nouvelles constructions, le type de bâtiment d'habitation, etc. Ces chiffres permettent aussi de faire un état du logement et de conseiller en conséquence les maitres d'ouvrage.

Un dernier sous-levier est d'« initier et soutenir des projets qui améliorent l'habitat et favorisent un cadre de vie de qualité » (Service d'architecture et du logement, 2024b). Cela passe par diverses initiatives, comme la participation citoyenne qui est importante d'une part pour l'acceptabilité des projets, mais aussi pour qu'ils répondent aux besoins des habitant·e·s. Pour ce faire, divers événements peuvent être organisés par la Ville, comme l'annuelle fête des voisin·e·s qui permet de « favoriser le lien social [...] et [...] la qualité de vie dans les quartiers » (Bureau de la communication, 2018b).

Outre tous les précédents leviers introduits, la Ville possède aussi différentes entités dédiées au développement de logement, dont d'utilité publique. Ils permettent de contrer la pénurie de logements et élargir l'offre de logements accessibles.

3.5. La Société Immobilière Lausannoise pour le Logement (SILL)

La Société Immobilière Lausannoise pour le Logement (SILL) se positionne comme un acteur important dans le développement de logements accessibles et durables. Créée en 2009, son principal objectif est « la promotion de logements à loyers modérés et la promotion de la création de logements sur le marché libre tenant compte de critères de développement durable » (Contrôle des finances VdL, 2022b, p. 7). La SILL gère ainsi un parc de logement mixte, comprenant des LLM, des logements en loyer contrôlé et en loyer libre. En 2023, son patrimoine se composait de 23 immeubles totalisant 692 logements (SILL SA, 2023).

La SILL porte une grande importance au développement de bâtiments durables et s'engage à suivre les objectifs climatiques de neutralité carbone d'ici à 2050. C'est pourquoi, elle veille à construire des logements qui répondent à des standards élevés, afin qu'ils soient énergétiquement performants (SILL SA, 2023). C'est ainsi que la SILL a eu pour projet de construire trois bâtiments au sein de l'écoquartier des Plaines-du-Loup, représentant 197 logements (SILL SA, s. d.-b).



Figure 18 : Pièce urbaine B, Plaines-du-Loup © SILL SA

Toujours dans la poursuite de logements accessibles, en 2023 le loyer médian dans l'ensemble des immeubles de la SILL était de 242 CHF/m²/an (SILL SA, 2023). En comparaison, le loyer médian à Lausanne à la fin de 2023 s'élevait à 289 CHF/m²/an (Wüest Partner, 2025e). Cela justifie bien de l'effort qui est fait pour avoir des logements correspondant au moyen de la population. En revanche, même à ce tarif, il est difficile pour certains ménages d'y accéder. En effet, selon ce loyer médian exercé par la SILL, un trois pièces de 80 m² coûterait environ 1'613 CHF/mois, ce qui en soit est dessous de la limite du loyer mensuel d'un LLA. Seulement, avec un revenu médian lausannois et en appliquant un taux d'effort maximal de 30%, la moitié des ménages imposables ne peuvent accorder qu'un budget de 1'319 CHF pour leur logement. Il reste alors encore difficile pour une partie de la population lausannoise de se loger sur le territoire.

La SILL a pour unique actionnaire la Ville de Lausanne, qui est alors en étroite collaboration avec celle-ci (SILL SA, 2023). La Municipalité est alors en mesure de mettre en œuvre sa politique du logement, ce qui permet de ne pas dépendre uniquement de l'action des promoteurs privés. La SILL utilise certains leviers d'action de la Ville, notamment les DDP et les prêts chirographaires. Du fait des investissements qu'elle fait auprès de la société, elle contribue à assurer les 20% de fonds propres nécessaires pour le développement de projet, ce qui a notamment été le cas aux Plaines-du-Loup (Roulet, 2015). Cette coopération entre la SILL et la Ville permet d'une part d'avoir une maîtrise sur les loyers, mais aussi de proposer une offre de logements qui corresponde le mieux possible aux besoins des habitant·e·s.

Dans ce contexte de pénurie de logements, la SILL est un levier important et contribue à la régulation du marché tout en proposant des logements durables et les plus accessibles possibles. Elle promeut également une mixité sociale et fonctionnelle, étant donné des différents types de logements qu'elle propose.

3.6. La Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements (FLCL)

La deuxième entité de la Ville est la Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements (FLCL). Elle joue un rôle clé dans la politique du logement lausannoise. Fondée en juin 1966, la FLCL est une organisation à but non-lucratif et elle est donc reconnue d'utilité publique. Elle a pour objectif d'« acquérir et gérer des immeubles bénéficiant de l'aide des pouvoirs publics » (Contrôle des finances VdL, 2022a). Elle vise alors à répondre aux besoins de logements financièrement accessibles pour les ménages de la classe moyenne et aux revenus modestes. La FLCL possède 994 logements, qui sont principalement des LLM, dont l'attribution est soumise par trois règlements, qui font partie des sous-leviers utilisés par la Ville, ce sont : le RCOL, le RCOLLM et le règlement communal (Contrôle des finances VdL, 2022a).

Dans le cadre des diverses actions qu'elle mène, la FLCL est dans la possibilité de faire (Contrôle des finances VdL, 2022a) :

- « La construction et la rénovation d'immeubles avec ou sans subvention des pouvoirs publics sur des terrains achetés ou au bénéfice d'un droit de superficie ;
- L'acquisition d'immeubles subventionnés ou non ;

- La gestion d'immeubles ;
- La mise à disposition des diverses couches de la population, de logements appropriés et à des conditions de loyers supportables ou avantageuses. »

Pour assurer un bon fonctionnement et financer ses projets, la FLCL a besoin de liquidité. La Ville de Lausanne soutient donc activement la FLCL par le biais de ces différents instruments, déjà mentionné dans la partie précédente. Elle peut faciliter l'accès à des terrains constructibles grâce au droit de superficie, elle octroi des prêts chirographaires (p. ex. en 2021, ces prêts s'élevaient à 18,6 millions de CHF), mais peut aussi accorder des cautionnements (Contrôle des finances VdL, 2022a).

Un exemple pour illustrer son action et le fonctionnement de la FLCL, est le projet construction à Bois-Gentil, exposé dans le préavis n°2000/166, qui n'a finalement pas été réalisé. Toutefois, il permet de voir comment la Ville s'organise afin d'aider le financement un projet de LUP. Dans ce préavis, il est expliqué que la FLCL prévoyait la construction de plusieurs maisons, pour un total de 26 logements. La parcelle visée étant en possession communale, il est alors demandé à la Ville accordée un DDP (Municipalité de Lausanne, 2000). Ensuite, afin de pouvoir rendre le projet viable, il était aussi prévu que la Ville accorde un prêt chirographaire, correspondant au 20% de fond propre, ainsi qu'un cautionnement s'élevant à 30%. Le but étant alors de construire des LLM, la Commune et le Canton s'accordaient sur un subventionnement de 20% chacun, dans le but de faire baisser les loyers de 40% (Municipalité de Lausanne, 2000). Si la subvention n'était pas accordée, le loyer pour un trois pièces aurait été de 1'370 CHF, or avec celle-ci, le loyer est abaissé pour atteindre les 826 CHF (Municipalité de Lausanne, 2000).

Cet exemple permet de montrer l'importance de la coopération entre la FLCL et la Ville, pour contribuer à répondre aux enjeux que posent la croissance démographique et la pénurie de logements. Par le développement de logements plus accessibles, la FLCL contribue à l'amélioration du cadre de vie des habitant·e·s et joue un rôle dans la régulation du marché. Ces actions se déploient sur le long terme afin de garantir une offre de logements qui corresponde aux besoins de la population.

4. Bilan et synthèse du chapitre

La Ville de Lausanne mène une politique du logement et de l'habitat qui se veut proactive et interventionniste sur son territoire afin de répondre aux enjeux que posent le marché et la pénurie. Depuis la Première Guerre mondiale, Lausanne est touché par une croissance de la demande en logements et notamment sur le marché locatif. Elle a alors essayé de progressivement de mettre en place des actions et de les renforcer afin de favoriser une égalité d'accès aux logements pour toutes les catégories de la population résidant sur le territoire.

L'évolution continuelle de la politique lausannoise, dans le but de la renforcer, montre une volonté d'adaptation aux futurs et actuels enjeux que pose le marché immobilier. Ses prémices visaient le soutien à la construction, notamment grâce aux coopératives d'habitations et aux subventions publiques qu'accordait chaque échelon étatique. À la suite de la Seconde Guerre

mondiale, cette politique se renforce avec la création d'immeubles et de LUP à destination des ménages les plus précaires. Les différents droits de superficie accordés par la Ville ont permis d'encourager davantage leurs constructions. Au fur et à mesure, les différentes stratégies ont commencé prendre en compte de nouveaux enjeux, comme celui de la mixité sociale et de la durabilité des bâtiments. Les objectifs à atteindre ont notamment été rédigés dans différents documents, comme le PDCom, la stratégie municipale et le programme de législature afin d'aussi de prendre des mesures concrètes permettant d'intervenir sur le territoire lausannois.

Les principales actions de la Ville résident dans la promotion et la préservation du parc locatif, par le développement de LUP, l'accord de subventions, la régulation du marché par le contrôle des loyers et de l'attribution des logements. Le but ici est d'anticiper les futurs besoins des habitant·e·s, mais aussi de les accompagner afin qu'ils puissent avoir un accès supportable aux logements. De même, l'instauration de la politique des trois tiers, mais aussi des quatre-quarts, a permis la favorisation d'une meilleure mixité fonctionnelle et sociale au sein des quartiers. Bien que la Ville mobilise tous les moyens dont elle dispose et que le cadre légal offre, la pénurie de logement reste une réalité sur le territoire. La demande reste toujours supérieure à l'offre. La mise en place d'outils de planification comme le PDCom permet toutefois d'anticiper les besoins futurs de la population. Par l'élaboration des PACom, la Ville peut parvenir à appliquer des nouveaux outils permettant d'améliorer l'égalité d'accès aux logements. Les quotas qui y seront intégrés, imposeront aux promoteurs de développer les LUP aujourd'hui nécessaire aux habitant·e·s.

En définitif, la politique du logement et de l'habitat lausannoise est multisectorielle, du fait de sa collaboration avec divers acteurs (Canton, société d'utilité publique, coopératives, promoteurs, SILL, etc.), mais aussi dans sa régulation du marché (attribution, contrôle, préservation, etc.). La production de logements accessibles reste malgré tout l'enjeu principal, mais qui se heurte aux limites des réserves foncières.

Section 2 – Application de l’instrument de quotas de logements d’utilité publique

Chapitre 1 – Méthodologie d'élaboration des quotas de LUP dans les PACom lausannois

Ce chapitre a pour objectif d'explorer la mise en œuvre des quotas de logements d'utilité publique et leur intégration dans les différents PACom de la Ville de Lausanne. Il permettra aussi de présenter les différentes contributions et productions effectuées lors du stage au sein de l'Unité Politique du logement et de l'habitat pour développer cette stratégie.

1. L'intégration des quotas dans les PACom de la ville

1.1. Les principes et objectifs des quotas de LUP à Lausanne

Cette première partie permettra d'exposer le contexte de l'application des quotas de LUP en lien avec la planification territoriale, ainsi que leurs objectifs à terme.

L'Unité Politique du logement et de l'habitat de la Ville de Lausanne souhaite élaborer une stratégie de quotas de LUP à inclure dans ses différents PACom, actuellement en élaboration. Les quotas se traduisent en général par un pourcentage de surface brute de plancher (SPb) qui sera dédié uniquement aux LUP. Ceux-ci s'appliqueront lorsque des droits à bâtir seront octroyés, comme avec les nouvelles constructions, les démolitions/reconstructions et les densifications (élévation, agrandissement, etc.). Ce processus est permis par la LPPPL, à l'article 28, al. 1, let. b. Il donne alors la possibilité aux communes de mieux gérer leur politique du logement afin de répondre aux besoins de la population.

Art. 28 LPPPL – Plans et règlement d'affectation communaux

1 Les communes peuvent prévoir, dans leurs plans et règlements d'affectation, pour autant que ces mesures soient adaptées au contexte local et à leurs besoins, des dispositions relatives :

- a. à des bonus de surface brute de plancher habitable pour la réalisation de LUP ;
- b. à la fixation de quotas de LUP dont la destination est garantie à long terme.

Une spécificité lausannoise réside dans le fait que, contrairement aux autres villes qui ne réalisent qu'un seul PACom, la Ville en élabore dix-huit. L'enjeu ici est alors de trouver une politique qui soit cohérente et qui corresponde à chaque quartier. Cela implique qu'il est nécessaire de prendre en compte de leurs spécificités, que ce soit au niveau du bâti, avec le nombre de LUP déjà disponible par exemple. Mais aussi, au niveau social et démographique, comme avec la composition des ménages à qui les LUP doivent correspondre.

Cette politique se doit aussi d'être harmonieuse et surtout cohérente entre les PACom. Elle doit être définie au préalable ce qui demande de les regrouper par famille/régimes de quotas. En effet, tous les PACom ne seront pas révisés au même moment (*voir figure 19*) et leur temps de révision peut varier. Cependant, et en attendant, le marché immobilier et les besoins des habitant·e·s continuent d'évoluer (Unité Politique du logement et de l'habitat, 2024). Ces étapes de révision ont été mises en place selon des critères bien définis. Par exemple, les

PACom présentant des enjeux patrimoniaux et environnementaux majeurs sont considérés comme prioritaires. C'est notamment le cas dans les quartiers où les projets urbains en cours prévoient une bétonisation importante des espaces verts, entraînant la suppression de surface de pleine terre, comme à Chailly. De même, aujourd'hui le territoire communal est soumis au plan général d'affectation (PGA), qui laissera place aux nouveaux PACom. Si ce PGA ne garantit plus, règlementairement parlant, une protection suffisante du patrimoine et l'environnement dans les quartiers, ils doivent être d'abord révisés. Cet ordre de révision a donc été établi en fonction de la vulnérabilité des quartiers.

De plus, il aurait pu être possible d'avoir deux approches pour l'élaboration des quotas de LUP. La première aurait été de décider de manière progressive du quota d'un PACom, en fonction de sa révision. Cependant, cette méthode présente des risques. La révision jusqu'à l'adoption du plan prend du temps. De ce fait, l'application de la politique peut être différente entre les quartiers, alors qu'ils présentent des caractéristiques similaires. Ces contradictions peuvent être dues à un changement au niveau des employés communaux ou de l'orientation politique de la Municipalité. Pour éviter ces incohérences, une autre approche a été choisie, qui est de penser en avance à une stratégie globale et sur le long terme, pour l'ensemble des PACom et ce malgré leur adoption différée dans le temps.

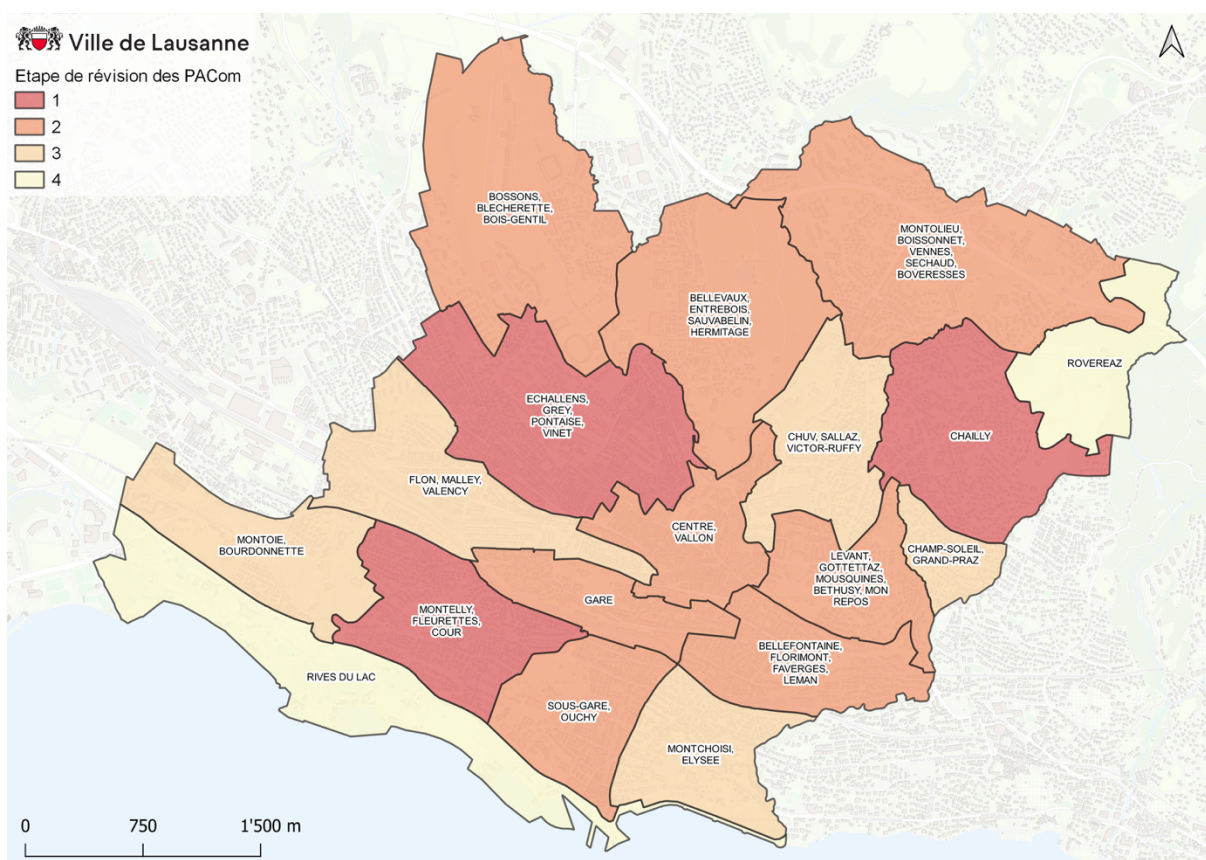


Figure 19 : Les étapes de révisions des PACom © Ville de Lausanne 2024

1.2. La demande politique en matière de quotas de LUP

Cette stratégie répond également à quelques postulats qui ont été déposés par divers partis politiques ces dernières années. Certains portent notamment sur la mixité sociale et comment elle pourrait être favorisée par les LUP.

En novembre 2018, deux conseiller·ère·s communaux du Parti socialiste lausannois (Esperanza Pascuas et Benoît Gaillard) ont déposés au Conseil communal leur postulat « Pour une mixité sociale à la Bourdonnette » (Pascuas & Gaillard, 2018). Le secteur est composé en très grande partie par des LLM et les habitant·e·s sont majoritairement des ménages au revenu modeste (Pascuas & Gaillard, 2018). Toutefois, si la situation économique des locataires des LLM s'améliore, ils·elles se retrouvent contraints à devoir déménager, car ils·elles ne répondent plus aux conditions d'accès (Pascuas & Gaillard, 2018). Ce postulat demande alors à « envisager [...] que les logements habités puissent être [...] sortis du parc subventionné pour devenir des logements à loyer contrôlé sans conditions d'accès » (Pascuas & Gaillard, 2018, p. 1), soit des LLA. De cette manière, la cohésion sociale très présente dans le secteur pourrait être préservée, tout en favorisant aussi une mixité sociale grâce aux LLA. (Pascuas & Gaillard, 2018).

Dans cette même optique, un des conseillers communaux du Parti socialiste lausannois, Jaffar Mountazar, a émis son postulat en mars 2023, « Pour mettre fin au croissant doré lausannois » (Mountazar, 2023b). Celui-ci vise une mixité sociale sur l'entièreté du territoire afin de contrer « l'entre-soi » (Mountazar, 2023b, p. 2) des quartiers les plus défavorisés de Lausanne. Les outils de la LPPPL seraient alors mobilisés et notamment les quotas de LUP pour favoriser leurs constructions. D'une part, cela permettrait de créer des LLA dans les quartiers composés essentiellement de LLM, pour que nouveaux·lles habitant·e·s d'autres classes sociales viennent s'y installer (Mountazar, 2023b). Et d'autre part, des LLM pourraient être développés dans les quartiers les plus aisés pour y améliorer la mixité sociale (Mountazar, 2023b).

Quelques mois plus tard, un autre postulat du conseiller du Parti socialiste lausannois a été déposé, « La fin des quartiers populaires, le début d'une meilleure justice sociale » (Mountazar, 2023a). Ce dernier démontre que les LLM construits dans les années 1960 et 1970 nécessitent des rénovations (Mountazar, 2023a). Cela concernerait donc les secteurs de la Bourdonnette, de Praz-Séchaud ou la Borde, où par ailleurs la mixité sociale y est faible (Mountazar, 2023a). Il propose alors d'initier des travaux et dans le même temps de densifier ces secteurs. L'octroi de nouveaux droits à bâtir permettrait l'application des quotas, favorisant la construction de LUP et le renforcement de la mixité sociale.

Enfin, deux autres postulats ont été déposés par des conseiller·ère·s des Vert·e·s et par un conseiller au Parti Libéraux-Radicaux. Ceux-ci concernent cette fois directement la mise en œuvre des quotas de LUP. Les Vert·e·s demandent à la Ville de continuer son action de préservation et de promotion du parc locatif, mais aussi d'instaurer des quotas de LUP de minimum 30% dans chaque PACom (Beaud et al., 2024). Le conseiller du PLR (Matthieu Carrel) décrit les quotas de LUP comme un moyen efficace pour contrer la crise du logement.

Ils permettent à la fois de favoriser la mixité sociale, tout en imposant aux acteurs privés de l'immobilier de construire des LUP (Carrel, 2024).

À ce titre, la mise en place des quotas de LUP va permettre de répondre à plusieurs enjeux, à commencer par celui de la mixité sociale. En effet, préserver et favoriser la diversité au sein de la ville est primordiale. Elle garantit un équilibre et permet de retrouver une diversité de profils et de ménages dans les différents quartiers en contribuant aussi à une répartition plus hétérogène des habitant·e·s. Par ailleurs, cette mesure pourra aussi promouvoir une mixité fonctionnelle des logements. La typologie des habitations sera plus variée permettant à chacun de se loger plus facilement selon leurs besoins et à des conditions économiquement plus supportables.

1.3. Exemples de politiques de quotas de LUP : le cas de Morges et Renens

Bien que la LPPPL permette la mise en place de quotas de LUP, toutes les communes vaudoises ne l'applique pas de la même manière qu'à Lausanne. Ces différentes méthodes visent à répondre à des enjeux qui leur sont propres, même si elles restent similaires à la Ville. Les deux différentes politiques qui seront exposées ici, celle de Morges et Renens, montrent néanmoins que d'autres logiques peuvent être mise en place pour répondre à la pénurie de logements par les quotas.

Dans le cas de la Ville de Morges, elle est aussi fortement touchée par la pénurie de logement et impactée par la hausse des loyers. Son taux de vacance s'élève à 0,44%, ce qui est plus faible qu'à Lausanne (Initiative pour davantage de logements abordables à Morges, s. d.). C'est pourquoi, en juillet 2024 une initiative a été lancée par les Vert-e-s, le PS Morges et POP-Vaud « Pour davantage de logements abordables à Morges ». Celle-ci vise à atteindre les 15% de LUP sur l'ensemble du territoire communal, ainsi que d'ouvrir un fond pour le financement des droits de préemption (Initiative pour davantage de logements abordables à Morges, s. d.).

En novembre 2024, la Municipalité de Morges répond positivement à la demande de l'initiative en faisant part de « l'activation du droit de préemption » (Ville de Morges, 2024). Mais aussi, de son intention de mettre en place des quotas de LUP, afin de pouvoir atteindre l'objectif des 15% de LUP sur son territoire (Ville de Morges, 2024). C'est un engagement majeur en sachant qu'aujourd'hui, à Morges, il existe moins de 5% de LUP (Depommier, 2024). Cela permettrait alors à la ville de renouveler son parc de logement pour répondre aux besoins des habitant·e·s.

Concrètement cette disposition se traduit dans le règlement du PACom. À Morges, les quotas de LUP ne vont pas s'imposer exactement de la même manière qu'à Lausanne. Le nombre de LUP à construire est fixé selon le nombre de nouveaux logements prévu par un projet. Par exemple, pour tout nouveau bâtiment de 10 à 16 logements, un seul logement doit être un LUP. Pour un bâtiment de plus de 31 logements, au moins 4 LUP doivent être prévus, etc. (Ville de Morges, 2023). De plus, selon les cas la Municipalité est en droit d'imposer le type de LUP qu'elle souhaite (Ville de Morges, 2023).

A contrario, la Ville de Renens a décidé de prendre des mesures plus fortes, mais qui s'applique encore différemment. Le règlement du PACom impose un quota de LUP selon les zones d'affectation. Dans les zones centrales et à moyenne densité de la ville, un quota de 50% de LUP s'applique et 25% d'entre eux doivent être des LLM (Ville de Renens, 2024). Par conséquent, les autres zones en sont dispensées. Le but poursuivi est d'offrir des logements à des loyer plus bas pour satisfaire les besoins de la population, mais aussi soutenir la mixité sociale dans la commune (Ville de Renens, 2023).

Ainsi, bien que ce soit la LPPPL qui donne un cadre à la mise en place des quotas de LUP, leur application peuvent varier entre les communes en fonction des enjeux et de leurs réalités territoriales. Ces deux communes optent pour l'application d'un quota unique sur l'ensemble du territoire. À Lausanne, cette logique est différente et les quotas sont pensés pour se conformer aux spécificités des quartiers de la ville. Cette manière de faire permet d'avoir une cohérence entre les objectifs de quotas et les caractéristiques foncières et socio-démographiques des quartiers.

1.4. Coordination des politiques publiques : la procédure d'approbation d'un PACom

La mise en place et l'approbation d'un PACom suit une procédure bien définie, qui nécessite à la fois la validation communale et cantonale. C'est dans ce plan que les quotas de LUP seront déterminés. Ils seront par conséquent imposés aux promoteurs dans le but de soulager les tensions du marché.

Pour commencer, le PACom définit les conditions d'utilisation du sol et ce qu'il est autorisé de faire ou non, en termes d'aménagement, sur un périmètre défini. Le plan est composé d'une carte, d'un règlement et d'un rapport 47 OAT, qui permet de faire part des intentions de la commune par la révision/l'élaboration d'un plan (État de Vaud, s. d.-d). Le PACom a une force d'obligation pour les autorités et pour les tiers. Concernant les quotas de LUP, ils prennent part seulement à une petite partie du processus de la mise en place du PACom. La majeure partie est réalisée par le Service de l'urbanisme de Lausanne qui élabore les visées du plan pour une durée d'environ 15 ans, comme pour le PDCom. Les PACom qui rentreront en vigueur, avec les quotas de LUP, seront les premiers de la Ville. Ils doivent alors suivre tout un processus avant leur approbation par le Canton pour qu'ils soient contraignants. Il existe aujourd'hui quatre voies procédurales (*voir figure 20*).

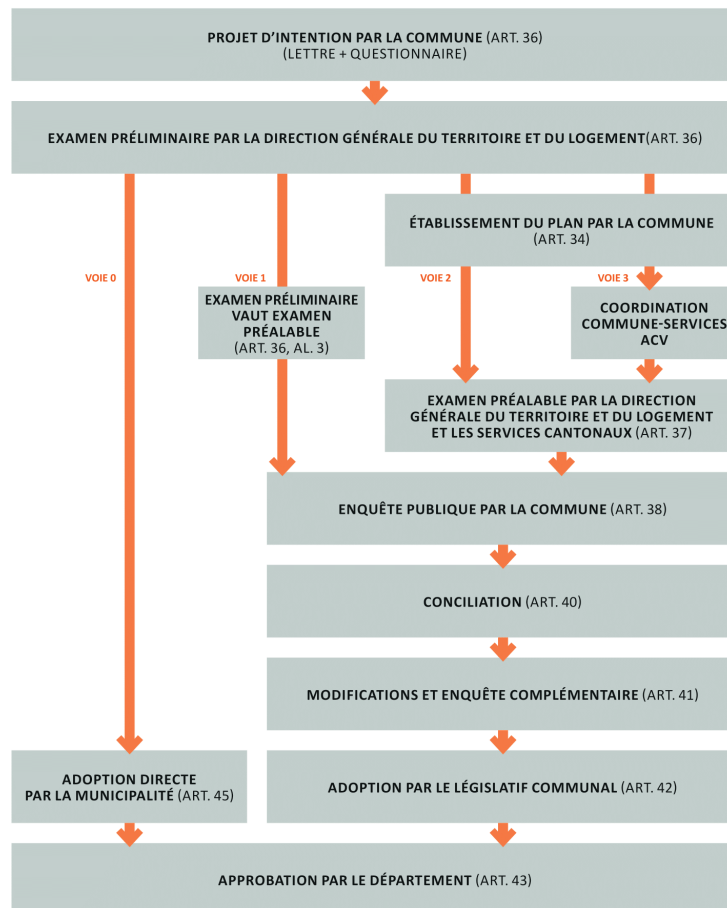


Figure 20 : Schéma de la procédure de révision/élaboration d'un PACom © (État de Vaud, s. d.-d)

Premièrement, quelle que soit la voie empruntée, la commune doit faire part de son projet de révision/d'élaboration de PACom au service cantonal compétent. Ce service est la Direction général du territoire et du logement (DGTL), qui procédera ensuite à un examen préliminaire du projet. La commune fait alors part du périmètre concerné et des objectifs qu'elle entend poursuivre avec le plan (Art. 36, al. 1, LATC ; RS 700. 11).

Dans le cas d'une révision de minime importance et quand aucun intérêt digne de protection n'est atteint par le PACom, la DGTL « peut dispenser la commune d'enquête publique et d'adoption par le conseil » (Art. 45 LATC ; RS 700. 11). Le PACom peut alors être directement adopté par la Commune, qui demandera ensuite l'approbation du plan par le Canton, c'est la voie 0.

Dans les cas d'une révision de peu d'importance et qu'encore une fois, aucun intérêt digne de protection n'est atteint, la DGTL peut décider que « l'examen préliminaire vaut examen préalable » (Art. 36 LATC ; RS 700. 11). Cet examen préalable est fait par la DGTL qui statue sur la légalité et la conformité du projet par rapport au plan directeur cantonal (PDCn), cela correspondra à la voie 1. Les PACom lausannois étant de première génération, ils ne suivront ni la voie 0, ni la voie 1.

Dans le cas de la voie 2 et 3, la commune doit obligatoirement commencer à passer par un examen préliminaire, exposant le périmètre et les intentions du projet qui sera aussi examiné

par la DGTL (Art. 36 LATC ; RS 700. 11). Elle pourra ensuite commencer à établir ses plans (Art. 34 LATC ; RS 700. 11).

Après cela, pour la voie 2, la commune peut passer à l'examen préalable. En revanche, pour la voie 3, un travail de coordination peut être nécessaire en fonction de la complexité du projet. La DGTL peut s'entretenir avec la commune et traiter les éventuels problèmes sur le projet et trouver des solutions (Art. 18, al. 3, RLAT ; RS 700.11.2). Une fois fait, le PACom peut passer à l'examen préalable.

Une fois ces étapes passées, que ce soit pour la voie 1, 2 ou 3, le PACom passe en enquête publique pendant 30 jours, avec son rapport 47 OAT. Dans ce laps de temps, quiconque peut déposer une opposition ou une observation auprès de la Municipalité (Art. 38 LATC ; RS 700. 11). Si tel est le cas, une fois l'enquête publique terminée, la commune doit organiser une séance de conciliation avec les opposants afin de trouver des solutions (Art. 40 LATC ; RS 700. 11).

Après la conciliation ou si aucune opposition n'est déposée dans les 30 jours, la commune est libre de procéder à des quelques modifications du PACom, auquel cas elle devra effectuer une enquête complémentaire qui suivront les mêmes principes que l'enquête publique (Art. 41 LATC ; RS 700. 11). Après cette nouvelle étape, le PACom et la/les réponse/s au/x opposition/s, s'il y en a eu, sont envoyé au Conseil communal qui statue sur le projet qui décidera d'adopter ou non le projet (Art. 42 LATC ; RS 700. 11). Si le PACom est refusé, la commune doit recommencer le processus, mais s'il est adopté, il est envoyé au Canton qui doit rendre sa décision finale.

Le Canton vérifie alors une nouvelle fois l'aspect légal et la conformité du plan par rapport au PDCn (Art. 43 LATC ; RS 700. 11). Si le PACom est approuvé, il peut rentrer en vigueur, si ce n'est pas le cas, la procédure doit être recommencé. Toutefois, toute personne directement touchée par le PACom, soit un·e habitant·e de la commune, peut faire recours sur la décision de l'État. L'affaire peut alors remonter jusqu'au Tribunal cantonal qui délibérera sur l'avenir du PACom.

À Lausanne, 18 PACom sont en train d'élaborer et chacun devra suivre cette procédure. Étant donné de la complexité et du grand nombre de plans, la Ville doit prendre la voie 3. Le nombre important de PACom provient du fait il existe beaucoup de réalités territoriales différentes au sein même de la ville. Un seul PACom n'aurait pas suffi à prendre en compte toutes les caractéristiques des quartiers. De ce fait et à ce jour, les PACom ne sont pas encore passés par l'examen préalable qui est prévu, en principe pour la fin 2025. L'adoption du premier PACom est prévue pour 2027.

2. La méthodologie d'application des quotas

Cette deuxième partie expose la mise en place des quotas de LUP dans les PACom. Elle décrit les étapes nécessaires pour leur détermination, ainsi que les critères permettant de savoir où et comment les appliquer dans les différents PACom.

2.1. Les étapes de mise en œuvre

Pour mettre en place des quotas de logements d'utilité publique adaptés aux spécificités des différents quartiers de la ville, il est essentiel d'établir dans un premier temps un diagnostic du parc du logement et du profil socio-économique de la population de chacun de ces quartiers.

Les PACom sont établis par le Service d'urbanisme de la Ville. Leurs délimitations ont été notamment pensées par rapport aux plans d'affectation (PA) existants (*voir figure 21*) et ne coïncident pas avec les quartiers et les sous-secteurs statistiques lausannois ce qui pose quelques difficultés dans l'exploitation des données. Ces informations sont organisées en fonctions de ces échelles de référence. Il faut donc réorganiser les données pour qu'elles puissent être exploitées dans le cadre du découpage des PACom.



Figure 21 : Limites des PACom et limites des sous-secteurs statistiques © Unité Politique du logement et de l'habitat ; Tina Bucher, 2024

Pour faciliter l'utilisation des données, les sous-secteurs statistiques ont été redistribués au sein des PACom afin de mieux correspondre à leur découpage. Par exemple, le quartier de Chailly-Rovéréaz est composé des sous-secteurs de Plaisance, Chailly, Devin, Bois de Rovéréaz, et Craivavers. En revanche, dans le PACom Chailly, seront seulement pris en compte les sous-secteurs de Chailly, Craivavers et Devin. Plaisance et Bois de Rovéréaz seront à leur tour intégrer dans le PACom Champs-Soleil-Grand-Praz et de Rovéréaz auquel ils correspondent mieux. Cette redistribution ne reflète pas parfaitement la réalité de la

situation des PACom, mais elle permet de s'y rapprocher au maximum afin que les données utilisées soient représentatives.

À noter également que les quartiers de Vers-chez-les-Blancs et de Vernand ne seront pas compris dans la stratégie des quotas de LUP. Ils sont principalement composés de forêts et abritent peu de logements. L'application de la mesure y serait alors peu pertinente.

2.2. La récolte des données

Le processus de récolte et de mise à jour des données a été entrepris afin d'obtenir une vision actualisée des différentes caractéristiques des sous-secteurs et des quartiers lausannois. Cette démarche a permis de comprendre la répartition et les caractéristiques des différents ménages, mais aussi d'analyser la typologie des bâtiments et des logements présents sur le territoire. De plus, ces analyses portent sur les prix des loyers et leur évolution, permettant une lecture des dynamiques du marché immobilier. Ces données sont essentielles pour orienter la politique du logement et de l'habitat afin de l'adapter aux besoins des quartiers.

Cette approche a permis d'élaborer des fiches analytiques sur les quartiers des dix-huit PACom contenant une analyse basée sur les données suivantes :

- Type de ménages ;
- Potentiel de consommation ;
- Origines des habitant·e·s ;
- Typologies des logements ;
- Dates de construction du bâti ;
- Taux d'occupation des seniors ;
- Taux d'occupation des familles ;
- Loyer médian par quartier ;
- Prix des loyers nets (CHF/m²/an) ;
- Évolution des loyers au sein du quartier ;
- Loyers nets du quartier par typologie ;
- Répartition des LUP par secteurs statistiques.

Cette dernière donnée sur les LUP est un élément essentiel pour déterminer les quotas à appliquer. Les derniers chiffres n'étant plus à jour, ils devaient être réactualisés pour garantir leur exactitude et permettre leur cartographie.

Les LUP à Lausanne ne sont pas tous reconnus par le Canton de Vaud qui totalise donc des chiffres différents. En décembre 2023, le Canton comptait 11'287 LUP sur l'ensemble de son territoire et en attribuait 5'811 à Lausanne, soit 51% des LUP (Direction générale du territoire et du logement, 2023). Or, la Ville de Lausanne comptabilise 10'778 LUP en début 2025, soit presque le double. Cet écart s'explique par plusieurs raisons. Pour les LLM, ils sont subventionnés à la même hauteur par la Ville et le Canton pendant 15 ans, dans le but d'abaisser les loyers. Seulement, une fois les 15 années écoulées, le Canton peut décider de ne pas reconduire son aide et il ne sera alors plus comptabilisé par celui-ci. La Ville, quant à elle, peut continuer à contrôler ou à subventionner le LLM dans le but de soutenir le-la

propriétaire. Dans le cas des LLA, avant l'arrivée de la LPPPL en 2018, il était déjà présent sur le territoire lausannois, mais sous la forme de logement à loyer régulé (LLR). Ils ne sont alors pas comptés par le Canton, car ne respectant pas les normes fixées par la LPPPL. Enfin, pour les LE et les LS (logements seniors)/LADA, de la même manière que les LLR, ils existaient déjà sur le territoire avant d'être défini par la loi. Ils ne respectent alors pas tout à fait les nouvelles conditions cantonales, bien qu'ils soient destinés uniquement aux étudiant·e·s, aux seniors et aux personnes en situation d'handicap. De ce fait, la Ville les comptabilise comme LUP, contrairement au Canton.

Le premier tableau ci-dessus représente le total de chaque type de LUP recensés par le Canton et la Ville dans les quartiers et les sous-secteurs lausannois. Quant au deuxième tableau, il fait état du nombre total de LUP répartis dans les différents sous-secteurs des PACom.

Tableau 5 : Comptabilisation des différents types de LUP dans les quartiers lausannois © Recensement ARLO, 2025

Numéro de quartier	LLM VD	LLM VdL	LLM	LLA VD	LLA VdL	LLA	LE VD	LE VdL	LE	LADA VD	LS VdL	LS	LUP
01	105	51	156	10	7	17	0	80	80	0	0	0	253
02	218	60	278	44	0	44	0	0	0	0	0	0	322
03	762	120	882	0	27	27	96	86	182	36	12	48	1139
04	838	682	1520	0	52	52	0	266	266	27	0	27	1865
05	328	20	348	0	22	22	0	372	372	0	0	0	742
06	193	0	193	40	0	40	0	0	0	0	0	0	233
07	48	15	63	0	0	0	0	0	0	0	0	0	63
08	140	0	140	11	19	30	0	0	0	0	0	0	170
09	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	36	0	36	7	36	43	0	180	180	0	0	0	259
11	185	0	185	0	13	13	0	0	0	0	0	0	198
12	723	698	1421	83	134	217	0	34	34	12	0	12	1684
13	151	0	151	0	0	0	0	0	0	0	0	0	151
14	686	785	1471	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1471
15	140	70	210	0	0	0	0	34	34	0	10	10	254
16	549	452	1001	316	139	455	0	30	30	26	0	26	1512
17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	47	12	59	59
90	10	0	10	0	89	89	0	255	255	0	59	59	413
Lausanne	5112	2953	8065	511	538	1049	96	1337	1433	148	93	241	10788

01 - Centre, 02 - Maupas-Valency, 03 - Sébeillon-Malley, 04 - Montoie-Bourdonnette, 05 - Montriond-Cour, 06 - Sous-Gare-Ouchy, 07 - Montchoisi, 08 - Florimont-Chissiez, 09 - Mousquines-Bellevue, 10 - Vallon-Béthusy, 11 - Chailly-Rovéréaz, 12 - Sallaz-Vennes-Séchaud, 13 - Sauvabelin, 14 - Borde-Bellevaux, 15 - Vinet-Pontaise, 16 - Bossons-Blécherette, 17 - Beaulieu-Grey-Boisy, 90 - Zones foraines

Tableau 6 : Comptabilisation des différents types de LUP dans les PACom lausannois © Recensement ARLO, 2025

PACom	LLM	LLA+LLR	LE	LADA+LS	LUP
Centre, Vallon	156	10	80	0	246
Gare	60	7	0	0	67
Flon, Malley, Valency	1046	27	182	48	1303
Montoie, Bourdonnette	897	24	266	27	1214
Montelly, Fleurettes, Cour	971	50	142	0	1163
Sous-Gare, Ouchy	193	40	230	0	463
Bellefontaine, Florimont, Faverges, Leman	140	30	0	0	170
Levant, Gottettaz, Mousquines, Béthusy, Mon Repos	0	7	0	0	7
Champ-Soleil, Grand-Praz	0	0	0	0	0
CHUV, Sallaz, Victor-Ruffy	36	36	180	0	252
Montchoisi, Élysée	63	0	0	0	63
Chailly	185	13	0	0	198
Rovéréaz	0	0	0	0	0
Montolieu, Boissonnet, Vennes, Séchaud, Boveresses	1572	217	34	12	1835
Bellevaux, Entrebois, Sauvabelin, Hermitage	1026	0	0	0	1026
Échallens, Grey, Pontaise, Vinet	693	44	34	22	793
Bossons, Blécherette, Bois-Gentil	672	455	14	73	1214
Rives Du Lac	0	0	0	0	0

Toutes les données traitées ont été cartographiées sur une même plateforme pour offrir un accès aux informations aux personnes concernées par la mise en place de la stratégie des quotas LUP. Plusieurs couches ont été ajoutées, regroupant différents attributs correspondant soit aux quartiers, soit aux sous-secteurs de la ville (*voir figures 22, 23*). Les informations y figurant concernent notamment :

- Le nombre de LUP et leur type ;
- Des données sur les ménages (types de ménages et l'occupation des logements) ;
- Des données sur la population (classe d'âge, nationalité, densité, etc.) ;
- Des données sur les logements (typologie, date de construction, prix, etc.) ;
- Des données sur les loyers et le niveau de vie par quartier (loyer médian, potentiel de consommation, etc.) ;
- Et la localisation de tous les différents LUP et des immeubles préemptés.

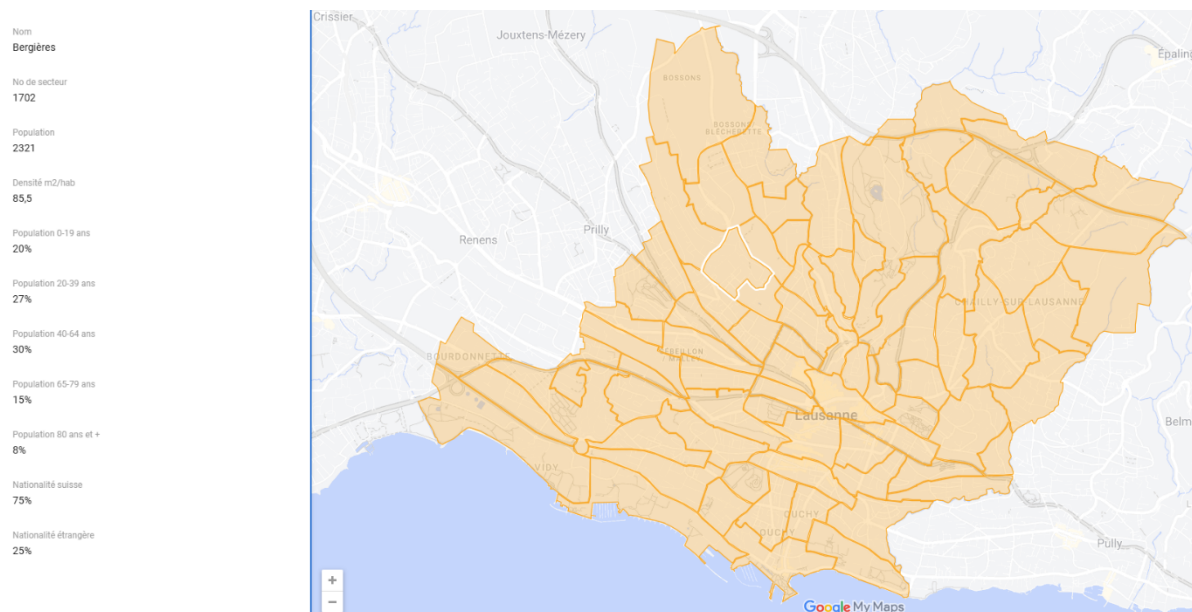


Figure 22 : Carte interactive © Unité Politique du logement et de l'habitat ; Tina Bucher

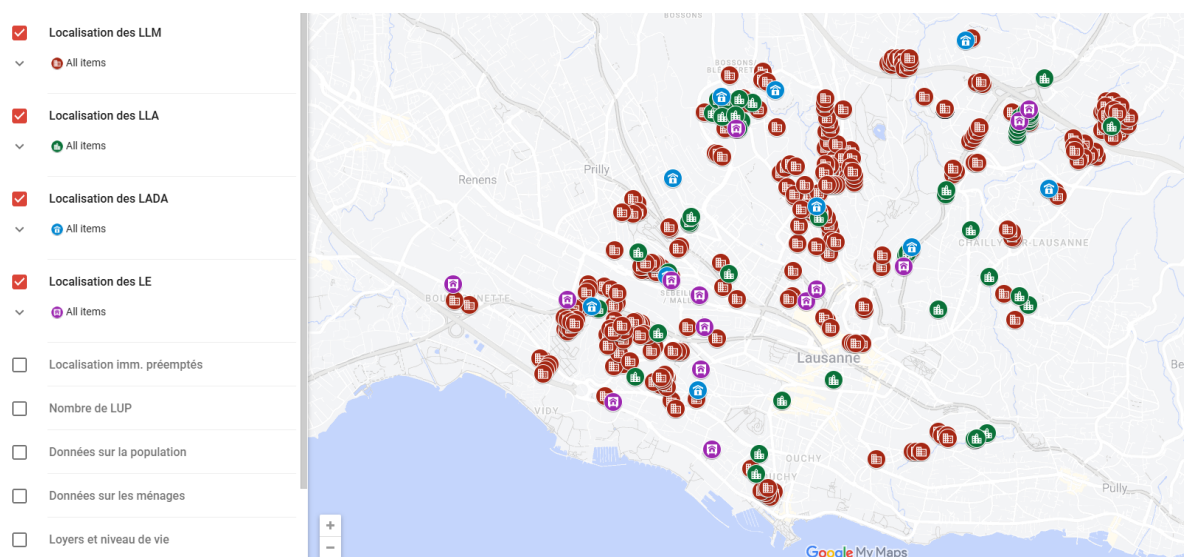


Figure 23 : Carte interactive © Unité Politique du logement et de l'habitat ; Tina Bucher

Une cartographie spécifique sur les LUP, intégrée au guichet cartographique interne de la Ville de Lausanne, a également été développée. Elle permet d'indiquer leur localisation, leur reconnaissance (communale ou cantonale), le-la propriétaire, la gérance, etc. Le but est également de rendre accessible ces informations à l'ensemble des employés communaux (voir figure 24).

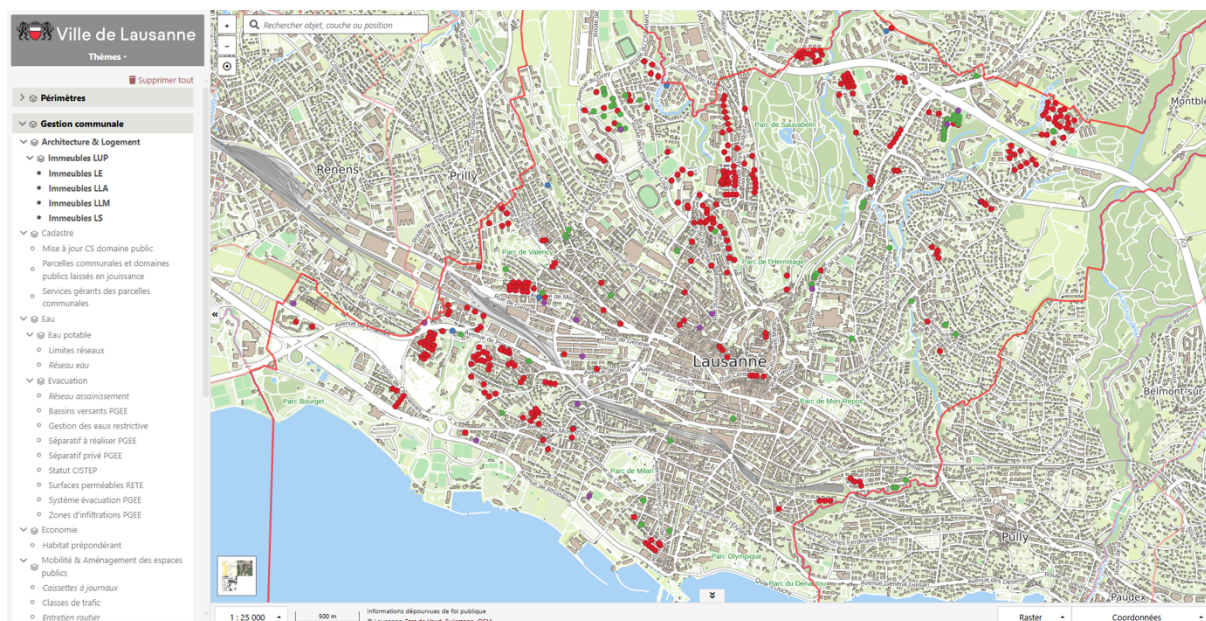


Figure 24 : Immeubles de LUP © Guichet cartographique de la Ville de Lausanne, Unité Politique du logement et de l'habitat, Tina Bucher

2.3. Les analyses de corrélation

Plusieurs analyses de corrélation ont été réalisées entre différentes variables afin de connaître leurs relations. Le but de ces analyses est de faire apparaître des clusters, soit des regroupements de PACom présentant les mêmes caractéristiques sociodémographiques et de structure de l'habitat. C'est à partir de ces clusters que pourront être établis des régimes de quotas de LUP attribués aux différents PACom. Les deux analyses les plus importantes retenues explorent la relation entre les loyers médians des quartiers composant les PACom et le nombre de LLM-LLA, ainsi qu'entre le potentiel de consommation des ménages et le nombre de LLM-LLA.

Pour ces analyses, seul le nombre de LLM et de LLA sont retenus, et non le total de LUP. En effet, ces deux types de LUP, par leur plus grand nombre, influencent d'une manière plus importante sur la catégorie socio-économique des ménages qui viendront s'installer dans les quartiers. Cette forme de mixité économique est d'abord prise en compte. Les LADA et les LE concernent un public spécifique qui impactent la mixité intergénérationnelle, considérée dans un second temps.

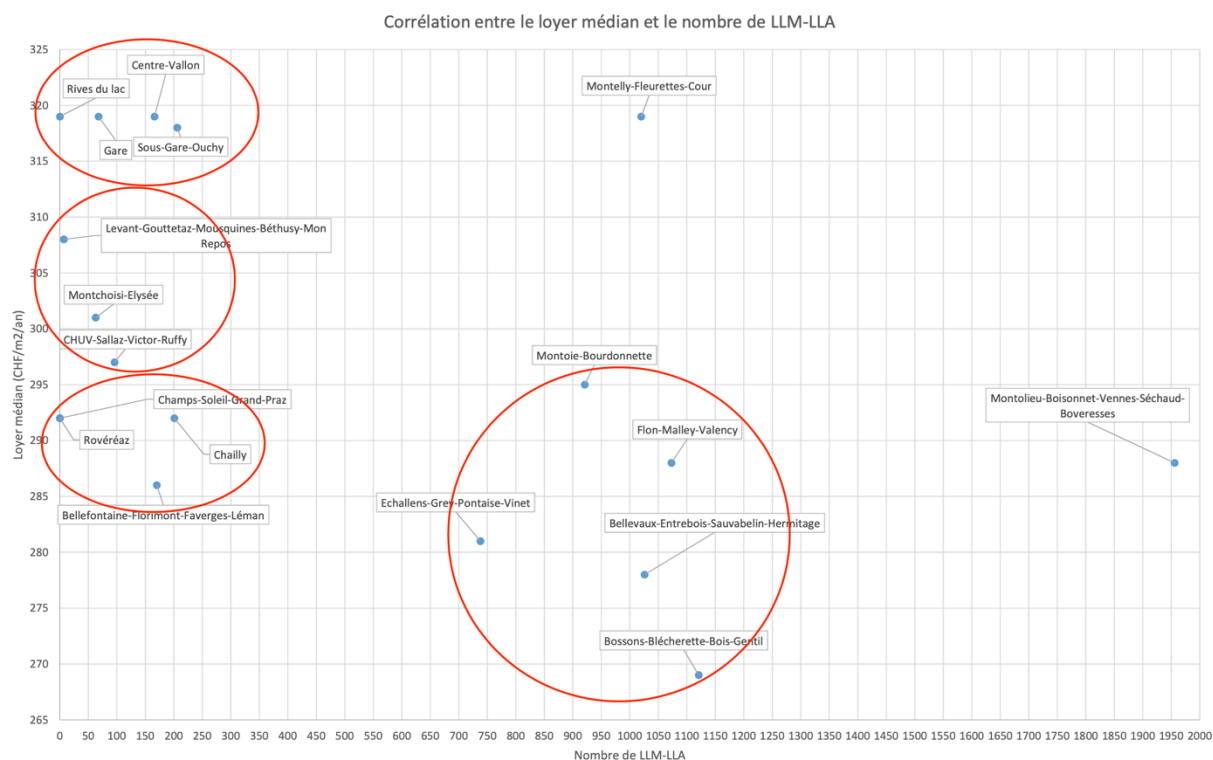


Figure 25 : Corrélation entre le loyer médian et le nombre de LLM-LLA © Wüest Partner ; Unité Politique du logement et de l'habitat ; Tina Bucher, 2024

En analysant la corrélation entre les loyers médians des quartiers du PACom et leur nombre de LLM-LLA, il est possible de remarquer un premier groupe en haut à gauche, se composant du PACom Rives du lac, Gare, Centre-Vallon et Sous-Gare-Ouchy. Ces quartiers ont des loyers élevés, au-dessus du loyer médian de la ville (de 310 CHF/m²/an) et très peu de LUP. Il s'agit notamment des quartiers centraux, qui ont subi les effets de la gentrification au cours des dernières années ou qui sont des quartiers historiquement bourgeois. Ces quartiers sont particulièrement attractifs pour les ménages issus de la haute classe moyenne et sont peu accessibles pour les personnes aux revenus modestes. L'intégration de davantage de LUP dans ces quartiers permettrait de stimuler la mixité sociale. Toutefois, il convient de relever que le PACom Rives du lac compte très peu de logements, principalement individuels et aucun quota de LUP y serait envisagé.

Dans ces quartiers, il serait primordial de construire davantage de LLA. Ils favoriseraient la mixité sociale de manière générale et faciliteraient la mobilité résidentielle entre le marché libre et le LLA pour les ménages qui auraient thésaurisé leurs baux. Cette thésaurisation provoque un écart entre les loyers payés par les locataires et les prix du marché. Les ménages étant restés de nombreuses années dans leurs logements sans connaître d'augmentation, se retrouvent en incapacité d'en retrouver un autre qui soit moins cher. Le développement des LLA permettrait alors de réduire cet écart pour que les ménages puissent se loger dans de bonnes conditions. Le développement de LADA doit également être envisagé afin d'éviter la sous-occupation et faire face au vieillissement de la population.

Puis, un deuxième groupe qui se distingue, situé juste en dessous du précédent, il est composé des PACom Levant-Gouttetaz-Mousquines-Béthusy-Mon-Repos, Montchoisi-Elysée

et CHUV-Sallaz-Victor-Ruffy. Les loyers dans ces quartiers y sont moins élevés et en dessous du niveau de la ville, pour autant le nombre de LUP reste faible. Ces quartiers se situent proche du centre et regroupent une population de la classe moyenne. Le développement des LLA doit permettre d'améliorer la mixité sociale mais aussi de contrer la hausse des loyers. Dans ce sens, les ménages auraient plus de facilité à trouver un autre logement dont le loyer est contrôlé.

Un troisième groupe de PACom se trouve en dessous du précédent, avec Champs-Soleil-Grand-Praz, Rovéréaz, Chailly et Bellefontaine-Florimont-Faverge-Léman. Ici, les loyers sont bas, mais le nombre de LUP reste faible. À noter qu'à Rovéréaz, comme pour Rives du lac, il n'abrite que peu de logement et aucun LUP. De même qu'à Champs-Soleil-Grand-Praz, se situant en périphérie du centre-ville et ne comptant qu'un seul sous-secteur statistique. En revanche, la situation de ces quartiers peut laisser croire que le besoin en LUP est un peu plus important que pour les précédents groupes. Les habitant·e·s qui s'y logent cherchent à payer des loyers moins chers, ce que permettent ces quartiers. Le but serait alors de surtout développer les LUP pour, encore une fois, préserver la mixité sociale et lutter contre l'augmentation des loyers. L'objectif serait également de construire plus de LLA, pour les ménages qui ont thésaurisé leurs baux, mais aussi pour les familles. Plus de logements de 4 ou 5 pièces doivent être construits pour répondre à leur besoin en espace et éviter la suroccupation.

Enfin, un dernier groupe de PACom se révèle, composé de Echallens-Grey-Pontaise-Vinet, Bossons-Blécherette-Bois-Gentil, Bellevaux-Entrebois-Sauvabelin-Hermitage, Flon-Malley-Valency et Montoie-Bourdonnette. Ceux-ci contiennent un nombre de LUP plus important que les autres. Et pour cause, plusieurs quartiers populaires se regroupent ici comme la Bourdonnette ou Bossons-Blécherette. Le besoin en LUP y est alors avéré et les loyers sont plus bas que la médiane de la ville. L'objectif ici serait de continuer le développement des LUP, mais aussi de préserver les LLM l'existant. La construction de davantage de LLA permettrait d'apporter une mixité économique au sein des habitant·e·s pour éviter l'entre-soi. Ces LLA permettraient aussi aux locataires de LLM de se reloger dans ceux-ci, si leur situation économique s'améliorait. La construction de LE et les LADA pourraient également être envisagées si une demande venait à émerger.

Il est également possible de constater que deux secteurs PACom font exception, car ils ne s'intègrent dans aucun groupe. Cela s'explique notamment par le découpage des PACom qui regroupe parfois des quartiers aux caractéristiques différentes, ou par la réalisation de projets ponctuels de LUP dans des quartiers plutôt aisés. C'est notamment le cas pour les quartiers du PACom Montelly-Fleurettes-Cour, qui contiennent beaucoup de LUP, mais où les loyers restent élevés. Les objectifs seront alors similaires à ceux du premier groupe, avec le développement de LUP pour favoriser la mixité sociale et augmenter l'offre de LLA pour faciliter la mobilité résidentielle. En ce qui concerne Montolieu-Boissonnet-Vennes-Séchaud-Boveresses, ce PACom regroupe des quartiers où l'on retrouve une grande concentration de LUP, tout en ayant un loyer médian plutôt bas. Ici, l'enjeu serait avant tout de préserver ces LUP et les LLM, afin de maintenir de bas niveau de loyer. De la même manière, le développement des LLA permettrait de faciliter la mobilité résidentielle entre les LLM et les LLA.

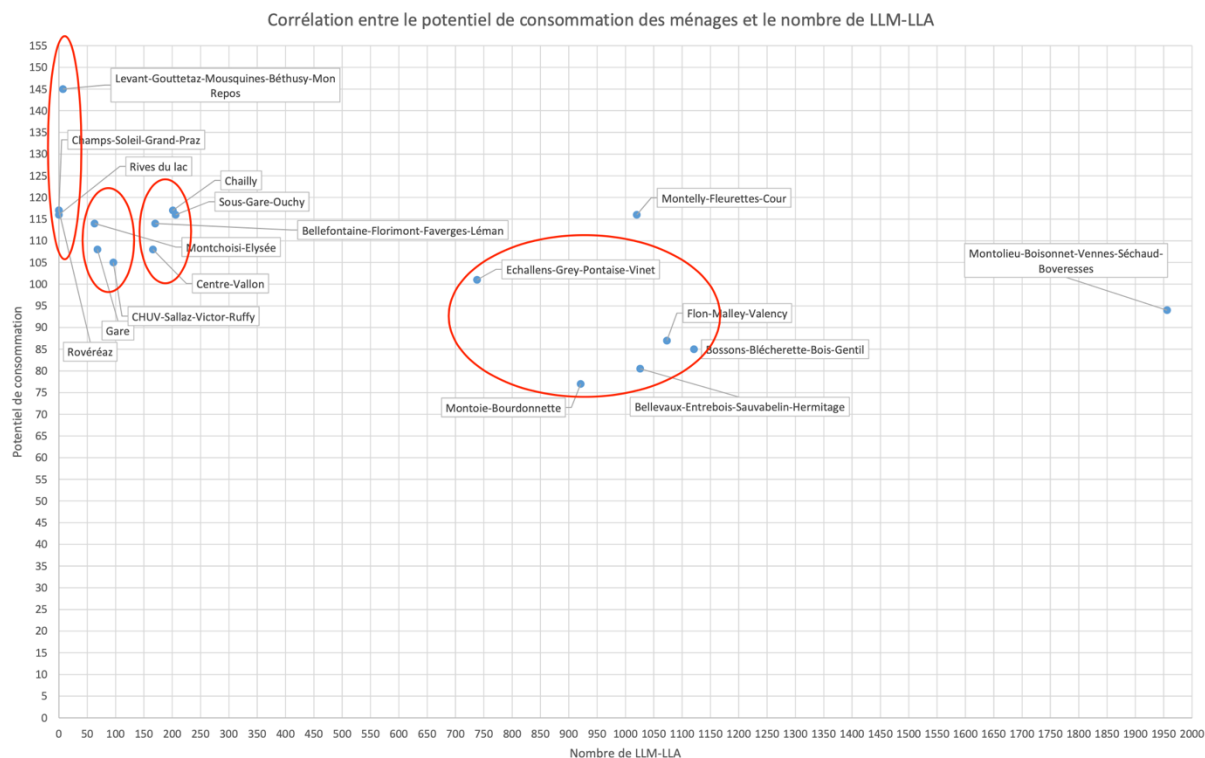


Figure 26 : Corrélation entre le potentiel de consommation des ménages et le nombre de LLM-LLA © Statistique Vaud ; Unité Politique du logement et de l'habitat ; Tina Bucher, 2024

La deuxième analyse de corrélation concerne les relations entre le potentiel de consommation dans les quartiers des PACom et le nombre de LLM-LLA qu'ils détiennent. À noter qu'ici, le potentiel de consommation n'est pas exprimé par un revenu annuel, mais calculé à partir d'un indice de base 100. L'indice 100 représente le niveau de Lausanne.

Il existe quelques similitudes avec l'analyse précédente au niveau de la composition des groupes. Notamment, celui d'Echallens-Grey-Pontaise-Vinet, Bossons-Blécherette-Bois-Gentil, Bellevaux-Entrebois-Sauvabelin-Hermitage, Flon-Malley-Valency et Montole-Bourdonnette. Dans ces quartiers, le potentiel de consommation est bien plus bas que le moyen de la ville, sauf pour Échallens, qui est très légèrement au-dessus de l'indice de base. Cela provient du fait que ces PACom contiennent des quartiers populaires, comme mentionné auparavant. Les ménages qui y résident possèdent de faibles moyens et peuvent profiter des loyers moins élevés de ces quartiers. Le nombre de LUP étant assez élevé, ils correspondent aux besoins de la population et confirment le besoin en LUP dans ces secteurs. Cette deuxième analyse atteste le constat fait dans la précédente. Les LUP doivent être développés pour correspondre aux moyens et aux besoins des résident·e·s. De même, que le développement de LLA pour une meilleure mobilité résidentielle vers ceux-ci.

Ensuite, un autre regroupement se distingue par sa position au-dessus du niveau de la ville, tout en intégrant un certain nombre de LUP. Il s'agit des PACom Centre-Vallon, Bellefontaine-Florimont-Favergeres-Léman, Sous-Gare-Ouchy et Chailly. L'indice du potentiel de consommation indique un niveau de vie plus confortable que dans le groupe précédent. Malgré tout, la présence de LUP dans ces secteurs peut témoigner d'une volonté d'améliorer la mixité

sociale, par le mélange de logements sur le marché libre, de LLM et de LLA. Par conséquent, cette situation doit être favorisée par la préservation et mais aussi le développement des LUP et notamment les LLA, pour encore une fois favoriser la mobilité résidentielle.

Un troisième regroupement se dessine avec les PACom de Gare, CHUV-Sallaz-Victor-Ruffy et Montchoisi-Elysée. Ceux-ci se présentent avec un potentiel de consommation similaire au groupe précédent, mais avec une proportion de LUP qui est plus faible. Cela permet d'indiquer que les habitant·e·s de ces quartiers bénéficient de revenu relativement élevé, il y a donc moins de LUP à disposition des résident·e·s. Il faudrait alors améliorer la mixité sociale par le développement des LUP et proposer des solutions aux ménages qui ont thésaurisé leurs baux pour qu'ils puissent se tourner vers les LLA par exemple.

Enfin, un dernier groupe se distingue clairement, réunissant Rovéréaz, Rives du lac, Champs-Soleil-Grand-Praz et Levant-Gouttetaz-Mousquines-Béthusy-Mon-Repos. Comme ce qui a pu être observés dans la dernière analyse, ces quartiers se caractérisent par un niveau de vie élevé et par une absence de LUP. Cela s'explique d'une part par le fait qu'à Rives du lac et à Rovéréaz, comme expliqué précédemment les habitations sont peu nombreuses. En revanche, le PACom de Levant regroupe des secteurs historiquement bourgeois où la mixité sociale y est faible. La construction de LUP, surtout des LLA, pourrait permettre de contrer cet enjeu, de même qu'à Champ-Soleil où il n'en existe aucun.

Et encore une fois, deux PACom se distinguent des autres. À Montelly-Fleurettes-Cour, il a été possible de voir que les loyers étaient très élevés et le potentiel de consommation est confortable. Pourtant, beaucoup de LUP sont présents ce qui peut sembler contradictoire. Cela vient du fait que, comme expliqué précédemment des projets de LUP ponctuels ont été mis en place dans ce quartier plutôt aisé. À l'inverse, dans le PACom de Montolieu-Boissonnet-Vennes-Séchaud-Boveresses, le potentiel de consommation est en dessous du niveau de la ville et par conséquent le nombre de LUP y est beaucoup plus important. Il est alors important de préserver ce nombre de LUP de ces quartiers qui permettent de favoriser l'égalité d'accès aux logements pour les ménages défavorisés.

2.4. La détermination des régimes de PACom

Une fois ces analyses effectuées, les PACom ont été regroupés par régimes, en fonctions de leurs similitudes, pour ensuite déterminer les quotas qui allaient être établis. Pour ce faire, plusieurs critères ont été retenus pour classer les différents PACom à savoir :

- Loyer médian (CHF/m²/an) ;
- Nombre de LLM ;
- Taux de LLM ;
- Nombre de LLA-LLR ;
- Nombre de LS ;
- Nombre de LE ;
- Nombre total de LUP ;
- Potentiel de consommation des ménages ;
- Taux des différents types de ménages ;

- Origine des habitant·e·s ;

Cette dernière démarche a permis de créer quatre régimes de PACom, au sein desquelles les mêmes politiques de quotas de LUP sera appliquée. L'objectif est de s'assurer que la mise en place des quotas soit cohérente entre les quartiers présentant des caractéristiques similaires.

3. État d'avancement des réflexions sur les quotas

Les quotas de LUP à intégrer dans les PACom font partie d'une analyse approfondie de l'ensemble du territoire. Ce chapitre aborde les réflexions menées pour définir ces quotas.

3.1. Les régimes de quotas de logements d'utilité publique

Sur la base de diverses analyses réalisées pour la stratégie, quatre régimes de quotas ont pu être définis. Ces régimes regroupent les PACom ayant des caractéristiques résidentielles et socio-démographiques similaires, afin d'appliquer des quotas adaptés aux besoins de la population.

Le premier ensemble de PACom, désigné sous le régime I, concerne les secteurs qui ont un niveau de vie modeste et un grand nombre de LUP. Il s'agit de : Bellevaux-Entrebois-Sauvabelin-Hermitage, Bossons-Blécherette-Bois-Gentil, Echallens-Grey-Pontaise-Vinet, Montoie-Bourdonnette, Montolieu-Boissonnet-Vennes-Séchaud-Boveresses et le Vallon (sans le Centre) (voir figure 27).



Figure 27 : PACom appartenant au régime I © Unité Politique du logement et de l'habitat ; Tina Bucher

À noter que le PACom Centre-Vallon sera divisé en deux, entre le Centre et le Vallon. Cette séparation permet d'appliquer des régimes de quotas de LUP distincts, adaptés aux particularités socio-économiques de ces secteurs. Le Centre est le bourg historique de Lausanne, très prisé avec des loyers élevés et qui n'abrite que peu des LUP. À l'inverse, Le Vallon abrite une population moins aisée, constituée notamment des familles et de jeunes.

- Préserver le parc de LLM déjà existant (par le contrôle, mais aussi en n'en construisant de nouveaux pour remplacer ceux dont les subventions se terminent) ;
- Développer des nouveaux LLA dans le but d'améliorer la mixité sociale ;
- Développer des LLA aussi dans le but de faciliter la mobilité résidentielle entre les LLM et les nouveaux LLA ;
- Développer les LADA et les LE si les besoins en sont avérés.

Le deuxième ensemble de PACom sous le régime II, concerne ceux où le nombre de LUP et le niveau de vie est moyen (Service d'architecture et du logement, 2024c). Il s'agit de : Bellefontaine-Florimont-Faverge-Léman, Chailly, Champ-Soleil-Grand-Praz, CHUV-Sallaz-Victor-Ruffy et Flon-Malley-Valency (*voir figure 28*).



Les objectifs de ce régime II sont (Service d'architecture et du logement, 2024c) :

- Le quota de LUP à intégrer dans ces PACom s'élève à 35% de la SPb, dont 25% devront être des LLA ou des LADA.

78

La carte de la commune de Montchailly est divisée en 18 secteurs, chacun avec une couleur distincte et une étiquette descriptive. Les secteurs sont :

- BOSSONS, BLOCHERETTE, BOS-GENTE** (jaune)
- BELLEURUX, EXTREBOIS, SAUMERIEUX, HERMITAGE** (jaune)
- MONTOLIEU, BOISSONNET, VENNES, BECHAUD, BOVERESSES** (jaune)
- ROVEREAZ** (jaune)
- CHAILLY** (jaune)
- CHEN, SALLAZ, VICTOR-RUFFY** (jaune)
- ECHALLENS, GREY, PONTASE, VINET** (jaune)
- FLON, MALLEY, VALENCY** (jaune)
- MONTORE, BOURDONNETTE** (jaune)
- CENTRE, VALLON** (vert)
- LE VANT, GOTTETTAZ, MOUSQUINES, BETHUAY, MON REPOS** (vert)
- CHAM-ROULE, GRAND-PRAZ** (jaune)
- GARE** (vert)
- MONTELLY, FLEURIETTES, COUR** (vert)
- SOUS-GARE, DUCHY** (vert)
- BELLEFONTAINE, FLORIMOND, FAVERGES, LEMAN** (jaune)
- MONTECHAILLY, ELYSEE** (vert)
- RIVES DU LAC** (jaune)

Les objectifs de ce régime III sont les suivants (Service d'architecture et du logement, 2024c) :

- Développer les LUP pour favoriser une mixité sociale ;
- Développer les LLA pour faciliter la mobilité résidentielle entre le marché libre et les LLA, notamment pour les ménages qui ont thésaurisé leurs baux pendant des années ;
- Développer les LADA plus de logements adaptés aux seniors et faire face au vieillissement de la population.

Enfin, un dernier régime de quota a été pensé, le régime IV, où aucun quota ne sera proposé. Ce régime s'applique à Rives du lac et à Rovéréaz (*voir figure 30*).



79

Comme expliqué précédemment, les quartiers composant ces PACom ne regroupent que très peu de logements. Cette situation ne permet alors pas le développement de LUP. Proposer des quotas de LUP serait donc peu pertinent (Service d'architecture et du logement, 2024c).

Tous ces quotas seront inscrits dans le règlement des PACom sous la forme d'article (*voir l'exemple dans l'encadré ci-dessous*). Il est à noter que ces quotas s'appliquent uniquement pour des constructions à partir de 4 logements et au-delà de 200 m² de SPb.

Art. XX Logements d'utilités publiques (LUP) – Exemple du régime I

1 Les logements d'utilité publique (LUP) sont ceux définis par la loi cantonale du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL).

2 Dans le secteur du PACom XXX, les surfaces de plancher déterminantes (SPd) nouvellement destinées aux logements sont consacrées à raison de **40%** à des LUP.

3 Cette disposition s'applique en cas de construction nouvelle, d'agrandissement/démolition ou de changement de destination de construction existante.

4 Au moins **30%** des surfaces (SPd) de LUP est consacré à des LLA. Les autres surfaces sont libres d'affectation parmi les autres LUP.

5 Sur la base de son appréciation des besoins, la Municipalité est compétente pour convenir avec le requérant du permis de construire, avant le dépôt de sa demande, de la substitution des types de LUP proposés par un ou plusieurs autre(s) type(s) de LUP.

6 Les LLM nécessitent l'octroi d'aide à la pierre à fonds perdus (loi du 9 septembre 1975 sur le logement, LL), paritairement par le canton et la commune. Si cette aide ne devait pas être accordée, les LLM tombent immédiatement sous le régime des LLA.

7 L'obligation de satisfaire aux dispositions du présent règlement en faveur des LUP ne s'impose pas aux ouvrages de **moins de 4 logements** ainsi qu'aux ouvrages de **moins de 200 m² SPd** consacrés aux logements.

8 Lorsqu'un PA prévoit d'autres dispositions en matière de LUP, celles du PA l'emportent.

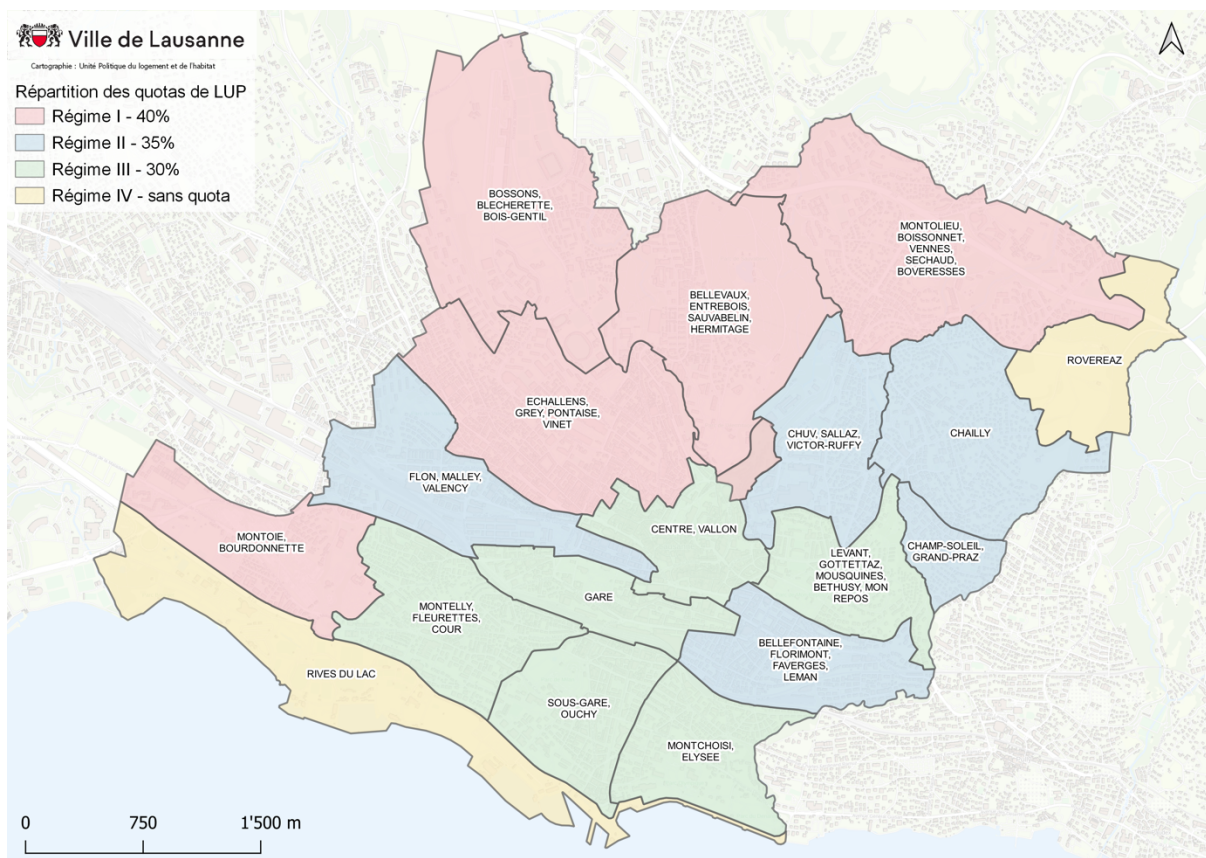


Figure 31 : Carte récapitulative de la répartition des régimes de quotas © Unité Politique du logement et de l'habitat ; Tina Bucher, 2024

3.2. Focus sur trois PACom et leurs régimes

Dans cette sous-partie, trois PACom différents et leur régime respectif vont être analysés afin d'illustrer l'intégration de la stratégie des quotas de LUP. Dans chacun des cas, l'analyse se concentre plus précisément sur un quartier ou un secteur situé au sein du PACom concerné. Chacun joue un rôle significatif dans les dynamiques locales et ont leur importance dans les décisions politiques. Ces études de cas ont aussi été choisies en raison de leurs spécificités et leur pertinence face à la problématique. Il s'agit de : Montoie-Bourdonnette, Flon-Malley-Valency et Sous-Gare-Ouchy. L'objectif de cette partie est d'examiner le type de quota de LUP choisi pour mieux comprendre leur répartition.

3.2.1. Montoie-Bourdonnette

Le PACom de Montoie-Bourdonnette se situe à l'ouest de Lausanne (voir figure 32). Il contient l'un des quartiers avec le plus grand nombre de LUP, soit 1'214. Cela représente 11,2% de l'ensemble des LUP de la ville. Bien que ce PACom intègre plusieurs sous-secteurs, c'est principalement la Bourdonnette qui influence les décisions et les choix politiques qui y sont faits. Et pour cause, le sous-secteur compte 759 LUP, dont notamment 493 LLM construits dans les années 1970 (Service d'architecture et du logement, 2024a).

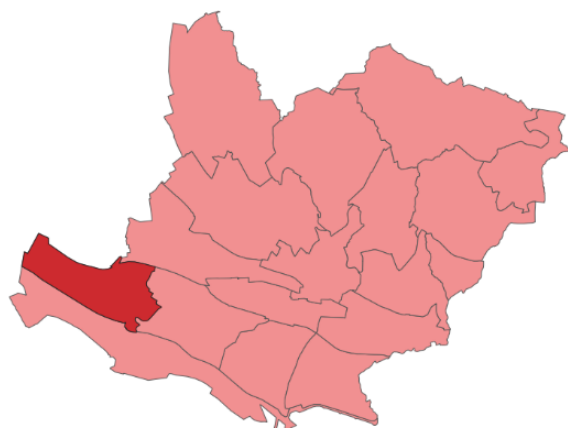


Figure 32 : Localisation du PACom Montoie-Bourdonnette © Tina Bucher

La Bourdonnette possède un riche contexte historique. Dans les années 1950-1960, les loyers s'accroissent en raison de l'augmentation des prix des terrains (Lebet, 1981). L'idée est alors de construire des logements subventionnés, pour à la fois répondre à un besoin de logements en raison de la pénurie, mais aussi de proposer des loyers plus bas. C'est alors qu'en 1962, des études du terrain sur la Bourdonnette et sur un premier plan localisé de quartier (PLQ) sont réalisés. Deux années plus tard, en 1964, les premières prévisions du futur projet se mettent en place, élaborées par l'Office communal du logement. Au niveau de la typologie des logements, le souhait est de construire « 75% de 3 pièces et 25% de 4 pièces » (Lebet, 1981). Il est alors prévu d'accueillir 1'800 à 2'000 habitant·e·s. Pour autant, le cahier des charges contient très peu d'informations. Il doit pourtant fournir les objectifs quantitatifs et qualitatifs du projet, mais aussi toutes les exigences du maître d'ouvrage, ici la Ville de Lausanne. Cela laisse alors une grande liberté d'intervention et d'interprétation à l'architecte (Lebet, 1981).

L'architecte Jean-Pierre Desarzens est mandaté pour développer le projet de la Bourdonnette. Sa principale problématique est la proximité de l'autoroute Lausanne-Genève et par conséquent du bruit. En octobre 1964, il présentera la première version du PLQ, intégrant une séparation des modes de mobilité (douce/voiture) et des zones de calme (c.à.d. les chambres). Le but est de favoriser au maximum la qualité de vie en misant sur la vue sur les montagnes et les espaces verts, mais aussi de créer des points de rencontre (Lebet, 1981). Il reconsidérera la typologie des logements pour correspondre à davantage aux ménages sans enfant et à la classe moyenne, avec : « 10% de deux pièces, 50% de trois pièces et 40% de quatre pièces » (Lebet, 1981). L'objectif avec l'ajout des deux pièces est de favoriser la mixité intergénérationnelle, en sachant que tous les habitant·e·s appartiendront à la même classe de revenu (Lebet, 1981). De plus, afin d'augmenter l'attractivité du quartier, il avait été pensé de garder les rez-de-chaussée à destination des activités artisanales.

Dans ce sens et après quelques modifications, le plan de quartier a été mis à l'enquête publique en 1966 et n'a reçu aucune opposition. Alors, dans la même année il a pu être adopté par le Conseil communal lausannois (voir figure 33). Une fois le processus de planification du projet achevé, le chantier débute. Le maître d'œuvre choisit pour la Bourdonnette n'est autre que la FLCL qui obtiendra un DDP sur les terrains communaux pour 70 ans (Lebet, 1981). Finalement, 493 logements subventionnés seront construits, avec « 36 deux pièces, 259 trois pièces et 198 quatre pièces » (Lebet, 1981).

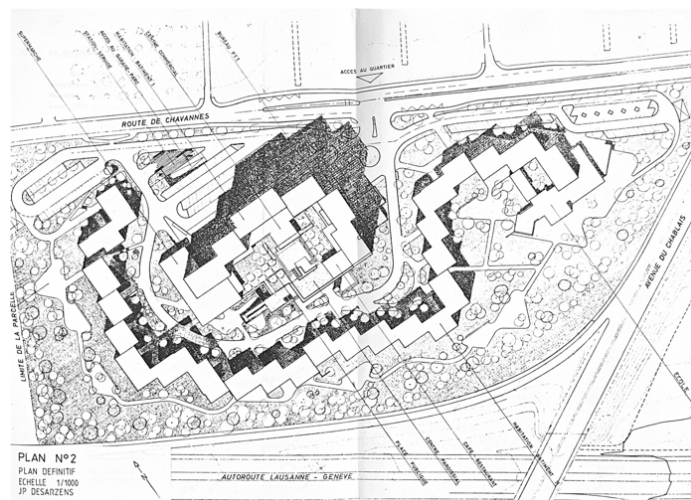


Figure 33 : PLQ de la Bourdonnette © (Desarzens, 1966 ; Lebet, 1981)

Concernant les loyers et selon le troisième plan financier du projet de 1975, le loyer pour un LLM de quatre pièces, devait être de 574,55 CHF/mois ce qui représentait déjà une augmentation de 87% par rapport au premier plan financier de 1966 (307 CHF/mois) (Préavis communaux 1966, 1974 ; Lebet, 1981). Cette hausse avait été notamment due à l'augmentation des coûts de construction. Sans subvention, le prix d'un quatre pièces aurait été de 980 CHF/mois. Aujourd'hui, sur le marché libre dans le quartier de Montoie-Bourdonnette, le loyer médian d'un logement de quatre pièces est de 2'570 CHF/mois (Wüest Partner, 2025b) soit une augmentation de 162%. Malgré tout, ce quartier reste historiquement populaire, accueillant principalement des personnes au revenu modeste.

De nos jours, le quartier de Montoie-Bourdonnette reste parmi les moins chers de la Ville. Le loyer médian est de 294 CHF/m²/an au quatrième trimestre de 2024. Il reste relativement stable au cours des dernières années, allant de 277 CHF/m²/an au plus bas, (trimestre 4/2022) à 295 CHF/m²/an au plus haut (trimestre 2/2024) (Wüest Partner, 2025b). Au niveau de la typologie des logements au sein du quartier de ce PACom, celle-ci est un peu différente que celle pensée par l'architecte pour le projet de la Bourdonnette. Il existe d'abord en majorité 38% d'une et deux pièces, 37% de trois pièces et 19% de quatre pièces (OFS, 2023 ; Service de l'architecture et du logement, 2024). Cette répartition correspond toutefois à la population vivant dans le quartier. En effet, à la vue des loyers plus bas, il est possible de retrouver 27% de jeunes seules ou en couple, pouvant profiter de la proximité à l'Université de Lausanne ou de l'EPFL (CBRE-OFS, 2017 ; Service de l'architecture et du logement, 2024). Par ailleurs, c'est dans ce quartier que le potentiel de consommation des ménages est le plus faible, s'élevant à 36'827 CHF/an, ce qui est en dessous d'environ 10'700 CHF du niveau de la ville (Statistique Vaud, 2021b).

Un autre enjeu sur le quartier de Montoie-Bourdonnette est l'occupation des logements. 32% des familles sont en suroccupation. À l'inverse, les seniors eux, sont à 41% en sous-occupation (CBRE-OFS, 2017 ; Service de l'architecture et du logement, 2024). Il y a alors un manque de logement pour les ménages de type famille et il existe un mauvais

accompagnement dans les étapes de vie des seniors, qui occupent des logements trop grands qui correspondraient plus à d'autres habitant·e·s.

Il est également à mentionner que les constructions sont vieillissantes. 11% des bâtiments du quartier ont été construits avant 1946 et 66% ont été construits entre 1947 et 1990 (OFS, 2023 ; Service de l'architecture et du logement, 2024). Cela peut être vu à la fois comme un défaut, mais aussi un atout pour les quotas de LUP. En effet, pour atteindre la neutralité carbone d'ici à 2050, un grand nombre de bâtiments doivent être rénovés et assainis (Ville de Lausanne, s. d.) ce qui peut être alors une opportunité pour construire des LUP, si toutefois des nouveaux droits à bâtir venait à être accordés, ce qui donnerait la possibilité d'appliquer les quotas.

Dans cette optique, le PACom de Montoie-Bourdonnette a été intégré dans le régime I avec un quota de LUP de 40%. L'objectif ici est de favoriser la mixité sociale par le LLA, étant donné que la majorité des LUP sont des LLM occupés par des ménages faisant partie de la même classe de revenu. Ces LLA pourront aussi servir d'une solution des relogements pour les personnes qui se sont vu résilier leurs baux parce qu'ils ne répondaient plus aux critères d'accès des LLM, sans pour autant devoir quitter leur quartier. Un autre enjeu est aussi de développer les LADA pour diminuer le nombre de seniors en sous-occupation. Ils pourront alors rejoindre des logements plus adaptés à leurs besoins et libérer des appartements pour des familles qui seraient en suroccupation. L'objectif est de préserver le quartier du PACom de l'augmentation des loyers et d'offrir des logements plus adaptés à chacun.

3.2.2. Flon-Malley-Valency

Le PACom de Flon-Malley-Valency se situe dans l'ouest lausannois, juste au-dessus de Montoie-Bourdonnette (*voir figure 34*). Il regroupe plusieurs quartiers qui totalisent 1'303 LUP, ce qui représente 12% de l'ensemble des LUP de la ville.

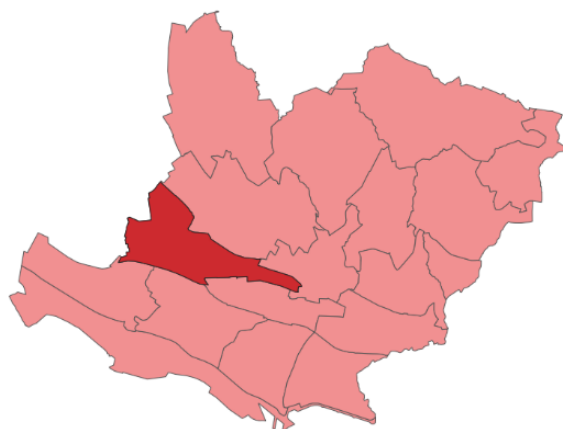


Figure 34 : Localisation du PACom Flon-Malley-Valency © Tina Bucher

Autrefois, ce secteur, et plus précisément le Flon, était composé d'une grande friche industrielle qui a conditionné la structure de cette partie de Lausanne. En effet, dès le XIX^e siècle, le Flon est dédié à l'industrie et il profite de la présence du cours d'eau du même nom. Des tanneries, des scieries et d'autres commerces s'y installeront, en faisant toutefois

mauvaise impression auprès des habitant·e·s, notamment à cause des odeurs. Dans les années 1850, la Compagnie du Chemin-de-fer Lausanne-Ouchy élabore un projet de connexion entre le Flon et Ouchy pour pouvoir déplacer plus facilement les marchandises (Losa, 2010 ; TocToc, 2017). La Ville va alors céder ses terrains à la Compagnie, en contrepartie du financement des travaux qui se dérouleront de 1874 à 1877 (TocToc, 2017). Le quartier se développe grâce à la nouvelle gare et avec la construction d'entrepôts, devenant une grande zone de stockage. À partir des années 1950, le Flon connaît une période de creux. En effet, une autre gare est construite à Sébeillon, car les capacités de stockage devenaient insuffisantes (TocToc, 2017).

Selon l'urbaniste Lauren Andres, les friches industrielles connaissent trois phases : « l'apparition », le « temps de veille » et le « projet » (Andres, 2006). La première, comme susmentionné, émerge dans un contexte précis et le sol devient une ressource foncière. Lors du « temps de veille » du Flon, le quartier se marginalise, se dégrade et les entrepôts ne sont plus utilisés (TocToc, 2017). Mais, pour la Ville le site est intéressant car situé au centre, proche du métro et du funiculaire (tous deux mis en service en 1877). « Les friches sont affirmées comme des « chances uniques pour un développement de la ville vers l'intérieur » » (Conseil fédéral, 2003 ; Andres, 2006, p. 5). De ce fait, la Ville élabore différents plans partiels d'affectation (PPA), sans lesquels de nouvelles constructions ne peuvent être effectuées. Néanmoins, ces plans rencontrent de nombreuses oppositions. Tout le monde doit être en accord pour que le projet se réalise, que ce soit la Ville, le propriétaire foncier, Lo Holding Lausanne-Ouchy (anciennement la Compagnie de Chemin-de-fer) et la population (Andres, 2006).

En 1986, la Ville présente le PPA Gare de Flon, approuvé par le Conseil communal, mais rejeté au moment du référendum populaire. Le PPA Gare de Flon propose un réaménagement total du Flon (Andres, 2006), mais les habitant·e·s souhaitent conserver son caractère industriel et sa structure urbaine (solidaritéS, 2012). En 1989 un concours d'idée est organisé par la Ville de Lausanne pour l'aménagement du Flon (solidaritéS, 2012). Le concours est remporté par deux architectes (Bernard Tschumi et Luca Merlini) qui proposaient alors le projet Ponts-Ville qui prévoyait la construction de quatre ponts au-dessus de la vallée du Flon (solidaritéS, 2012). Seulement cette fois-ci, c'est le propriétaire foncier qui s'oppose à cette proposition face à sa faible rentabilité. Avec ces ponts, le Flon n'aurait été plus qu'une zone de passage, ce qui porterait atteinte au quartier « devenu informellement vivant et attractif » grâce aux activités culturelles et artistiques (Andres, 2006). Le projet est alors aussi refusé par le Conseil communal. Cette friche reste par conséquent encore bloquer dans son « temps de veille » jusqu'en 1999.

Le 25 mars 1999, un nouveau projet est proposé par la Ville, la « Plate-forme du Flon » (*voir figure 35*). Les différentes revendications ont été prises en compte et le plan tient à maintenir « la trame existante héritée de l'ancienne desserte ferroviaire et la systématise sur l'entier du périmètre » (Municipalité de Lausanne, 1999, p. 1). Mais, « il s'agit toujours de mettre en valeur la vocation économique et sociale du site » (Municipalité de Lausanne, 1999, p. 1). La plateforme sera alors réaménagée. Il est à noter qu'une partie du Flon est directement reliée au centre-ville, ce qui n'est pas le cas à l'ouest. Alors, pour rendre le quartier attractif différentes mesures sont mise en place, comme la rénovation de certains bâtiments pour y

implanter des activités commerciales, un cinéma et un parking souterrain (Guertchakoff, 2022). Ce développement se poursuit avec une volonté pour la Ville de construire un centre administratif regroupant différents services communaux (Guertchakoff, 2022).

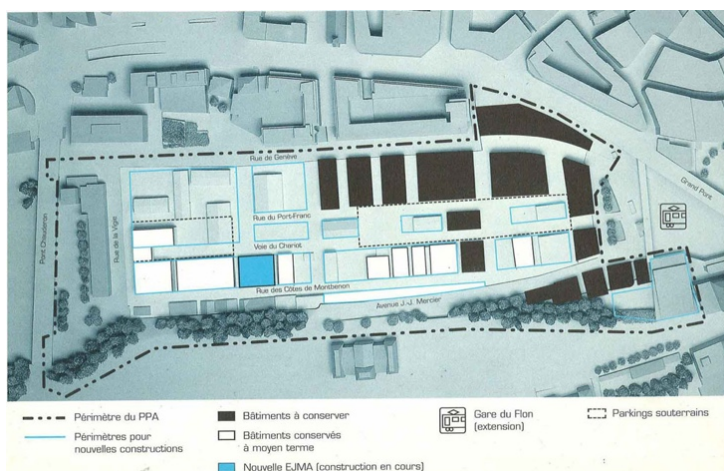


Figure 35 : PPA « Plate-forme du Flon » © (Alonso-Provencio & Cunha, 2013)

Le quartier est peu à peu réinvesti et attire une nouvelle population. C'est en général à partir de ce moment-ci que le phénomène de gentrification apparaît. Le PPA Plate-forme du Flon prévoyait aussi de nouveaux périmètres de construction, aujourd'hui principalement dédiés aux activités tertiaires. Les bâtiments construits accueillent des entreprises tel que des banques, des hôtels, une école de musique, etc.

Aujourd'hui, le prix médian des loyers des quartiers PACom Flon-Malley-Valency est de 303 CHF/m²/an au quatrième trimestre de 2024 (Wüest Partner, 2025c), le plaçant un peu en dessous de la médiane de la ville. Malgré tout, les loyers sont en constante évolution et en un an les loyers ont augmenté d'environ 9%, ce qui renforce les inégalités d'accès aux logements dans ces quartiers (Wüest Partner, 2025c).

Concernant la typologie de logements dans les quartiers du PACom Flon-Malley-Valency, elle est composée à 47% d'une-deux pièces, suivi de 35% de trois pièces et de 14% de quatre pièces (OFS, 2023 ; Service de l'architecture et du logement, 2024). Cette répartition laisse peu de place pour les familles, bien qu'ils représentent 31% du types de ménages de cette zone. En revanche, 66% sont des petits ménages d'une ou deux personnes pour lesquelles la typologie de logement du secteur correspond mieux.

Par ailleurs, la médiane du potentiel de consommation des ménages des quartiers du PACom est de 41'495 CHF/an (Statistique Vaud, 2021b), ce qui est un peu en dessous du niveau de la ville. Dans ces conditions, il est difficile pour une famille d'accéder à un logement de quatre pièces à des conditions supportables. Il est également possible d'observer que 34% de ces familles qui habitent dans ces quartiers concernés sont actuellement en suroccupation, tandis que 36% des seniors sont en sous-occupation (CBRE-OFS, 2017 ; Service de l'architecture et du logement, 2024). Cela renvoie au manque de logement adapté pour les familles. De plus, une part significative de bâtiments sont anciens. En effet, 33% des constructions datent d'avant 1946 et 40% ont été construits entre 1947 et 1990 (OFS, 2023 ; Service de

l'architecture et du logement, 2024). Ce phénomène touche l'ensemble de la ville étant donné que 85% du bâti a été construit jusqu'en 1990 (OFS, 2023 ; Service de l'architecture et du logement, 2024). La rénovation du parc représente une opportunité pour appliquer le quota LUP.

Ainsi, le PACom Flon-Malley-Valency fait partie du régime II, avec un quota s'élevant à 35%. L'un des objectifs principaux est de préserver la mixité sociale des quartiers du PACom, tout en freinant les dynamiques de gentrification qui les touche. Dans cette optique, il faudrait développer davantage de logement de type LLA, de quatre ou cinq pièces, répondant aux besoins des familles. Ils pourraient alors représenter une alternative aux logements du marché libre. De plus, à l'instar du régime précédent, il est essentiel de développer une offre de logement adaptée aux seniors (LADA). Leur construction permet non seulement de réduire la sous-occupation de nombreux logements, mais également de libérer des logements pour des ménages plus nombreux et optimiser l'utilisation du parc. De manière générale, ce régime vise à soutenir la mixité sociale du secteur. Il encourage la mobilité résidentielle au sein des quartiers pour la maintenir, mais aussi de lutter contre la hausse des loyers qui impactent la classe moyenne et populaire.

3.2.3. Sous-Gare-Ouchy

Le PACom Sous-Gare-Ouchy se situe au sud de Lausanne, non loin du centre (*voir figure 36*). Le quartier concerné par ce PACom n'abrite que 463 LUP. La gare de Lausanne qui limite le quartier au nord représente une vraie rupture urbaine avec le reste de la ville. Le quartier s'est par conséquent développé autour du lac.

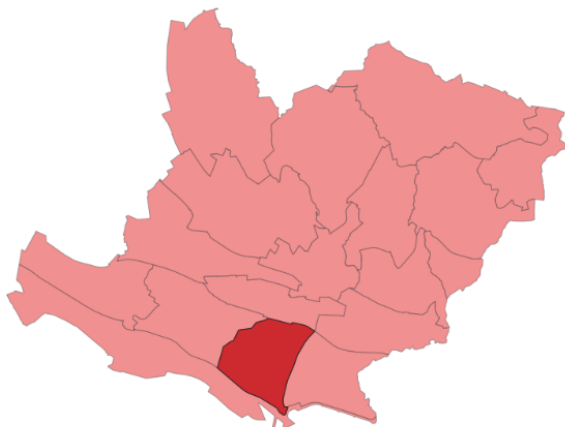


Figure 36 : Localisation du PACom Sous-Gare-Ouchy © Tina Bucher

Au début du XIX^e siècle, le secteur Sous-Gare est principalement constitué de vigne, de vergers et de champs avec quelques bâtisses clairsemées sur le territoire. « Le site se présente comme une zone de campagne entre la ville et le lac » (Desarzens, 2012, p. 7), structuré par trois axes, actuellement encore existant, permettant de relier les hameaux au nord de la ville.

La gare de Lausanne a été mise en service en 1856, dans un environnement qui était encore peu construit, permettant de futurs travaux d'agrandissement (Corthésy, 2012). Seulement, son attractivité renforça l'urbanisation au nord, ce qui limita son expansion. En revanche, du côté Sous-Gare, cette gare freine fortement le développement urbain, car elle crée une barrière franchissable seulement en quelques points (Corthésy, 2012). Cela provoqua un manque d'activité au sud de la ville et les quelques bâtiments qui s'y trouvent servaient uniquement à l'habitation (Corthésy, 2012).

En 1872, la Société foncière des Boulevards a permis un début d'urbanisation du quartier Sous-Gare, grâce à la construction de routes. Pour ce faire, elle décide d'acquérir une grande partie des terrains, dans le but de les revendre plus tard (Desarzens, 2012). Elle élabore alors un plan de lotissement (*voir figure 37*) et prévoit la création du Boulevard de Grancy et de l'Avenue du Mont d'Or (Desarzens, 2012). En 1877, l'arrivée du funiculaire d'Ouchy, reliant la gare aux entrepôts du Flon, a permis de renforcer le développement et l'attractivité du quartier (Desarzens, 2012 ; Stern, 2016).

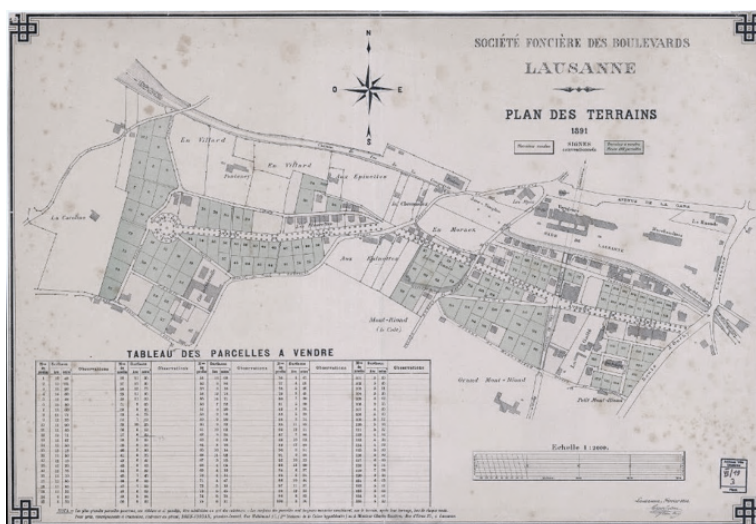


Figure 37 : Plan de lotissement du quartier Sous-Gare © Archives de la Ville de Lausanne

Le quartier Sous-Gare commence alors sa deuxième phase d'urbanisation lorsque la Société revend ses parcelles à des particuliers. Les premières constructions apparaissent en 1880 sur la Rue du Simplon et en 1855 sur le Boulevard de Grancy (Desarzens, 2012). À partir de 1890, l'urbanisation s'accélère avec la création de quartiers résidentiels et de villas. C'est là que s'installent diverses activités commerciales, comme des hôtels ou des bureaux (Desarzens, 2012). Le développement urbain rend le quartier attractif, notamment avec l'Avenue du Mont d'Or où les constructions de haut standing sont très demandées. Le quartier étant à l'origine peuplé majoritairement d'ouvriers, commence peu à peu à accueillir d'autres types de population plus aisés (Desarzens, 2012). Il existe ici une première forme de gentrification.

En 1900, des grands travaux d'agrandissement de la gare sont initiés. Seulement, il existe un problème majeur pour la Ville, la gare entrave la libre circulation entre le nord et le sud (Corthésy, 2012). Pour y remédier, de nouveaux passages inférieurs et un passage à niveau sont construits (Corthésy, 2012). L'urbanisation du quartier Sous-Gare continue et en 1935 la

totalité des terrains sont construits. Il est possible d'y retrouver surtout des petits immeubles avec des appartements en location et des villas (Desarzens, 2012). À partir des années 1970, les grands projets d'aménagement sont déjà moins fréquents, marquant la fin de l'urbanisation du quartier (Desarzens, 2012). Toutefois, quelques changements ont été produits, comme en 1983, par la votation favorable du plan d'extension partiel « Simplon-Gare », amenant la construction du parking du Simplon. Pour autant, ce projet a provoqué la démolition d'un bon nombre de logements qui était destinée aux ouvriers de la gare, renforçant leur marginalisation (Desarzens, 2012). Cette urbanisation marque la structure urbaine du quartier.

Cette gentrification progressive se fait désormais ressentir sur les prix. Au quatrième semestre de 2024, le loyer médian s'élevait à 334 CHF/m²/an (Wüest Partner, 2025d). Il fait donc parti des quartiers les plus onéreux. Et pour cause, les loyers sont en continuel augmentation. En seulement un an, ils ont augmenté de 9,8%, soit de 30 CHF/m²/an (Wüest Partner, 2025d). Toutefois, cette évolution montre une certaine cohérence avec le potentiel de consommation. Il est le deuxième plus élevé de la ville, avec 55'186 CHF/an par ménages, soit une différence de plus de 7'500 CHF par rapport au niveau moyen de la ville (Statistique Vaud, 2021b). Par conséquent, ce PACom englobe des secteurs avec une population globalement plus aisée.

En ce qui concerne la typologie des logements, il est possible de retrouver une forte présence de petits appartements à 73% composé d'une à trois pièces. À l'inverse, il existe seulement 27% de quatre pièces ou plus (OFS, 2023 ; Service de l'architecture et du logement, 2024). Cette configuration reste toutefois en cohérence avec la composition des ménages, puisque 60% d'entre eux sont constitués d'une ou deux personnes (CBRE-OFS, 2017 ; Service de l'architecture et du logement, 2024). En théorie, cela limite donc l'offre résidentiel pour les familles, mais contrairement aux quartiers couverts par les deux autres PACom analysés, ce secteur présente un enjeu majeur de sous-occupation. En effet, 43% des familles et 80% des seniors sous-occupent leur logement (CBRE-OFS, 2017 ; Service de l'architecture et du logement, 2024). Cela s'explique en partie par l'ancienneté des constructions. 59% des bâtiments ont été construits avant 1946 et à cette époque les logements construits étaient plus grands. Ainsi, 62% des logements du quartier font 80 m² ou plus (OFS, 2023 ; Service de l'architecture et du logement, 2024).

Dès lors, le PACom de Sous-Gare-Ouchy fait partie du régime de quota III qui s'élève à 30%. L'objectif principal ici est d'améliorer la mixité sociale et de contrer l'entre-soi des secteurs gentrifiés et des quartiers historiquement bourgeois. Dans ce contexte le but sera de développer davantage les LUP actuellement encore peu présents dans le quartier, avec notamment les LLA. Ces derniers sont essentiels pour favoriser la mobilité résidentielle pour les ménages qui ont conservé leurs baux pendant de nombreuses années et qui ne sont plus capables de se loger sur le marché libre. De plus, le développement des LADA, qui sont aujourd'hui inexistants dans le quartier, est un levier important. Dans un premier temps, il s'agit de pallier au vieillissement de la population, mais aussi de réduire la sous-occupation et permettre un nouveau type de population de s'installer dans le secteur. En revanche, la mise en œuvre du quota sera limitée notamment à cause des prix du foncier qui sont particulièrement élevés et qui freine la faisabilité de nouveau projet pouvant accueillir des LUP.

3.3. Retour de la première consultation technique

La stratégie élaborée dans le cadre de ce travail de master constitue la base pour l'intégration des quotas de LUP dans les PACom. Toutefois, cette stratégie doit encore faire l'objet de consultations techniques et de discussions politiques, ce qui entrainera certainement des ajustements. Une première consultation technique a eu lieu avec le Service de l'urbanisme de la Ville. Ce chapitre relate l'impact de cette consultation sur la stratégie initialement proposée.

Les processus de planification ne relèvent pas uniquement du ressort des autorités communales. Certaines modifications peuvent être demandées par le Canton, nécessitant de revoir certaines stratégies et politiques.

En effet, à la suite d'une séance de coordination entre le Service de l'urbanisme et la DGTL, comme il est prévu par la procédure d'approbation du PACom, certains aspects ont été revus. Cela concerne notamment le nombre de PACom. Selon le Canton, l'existence de ces 18 PACom entrainerait un trop grand nombre d'enquêtes publiques. Elles pourraient allonger les procédures en raison des potentielles oppositions. Le découpage a donc été modifié pour n'en former plus que six (*voir figure 38*). Toutefois, ces nouveaux périmètres ne correspondent pas à une refonte. Les anciens PACom sont seulement regroupés en quatre groupes. De ce fait, les analyses et réflexions faites en amont pour élaborer les quotas restent pertinentes.

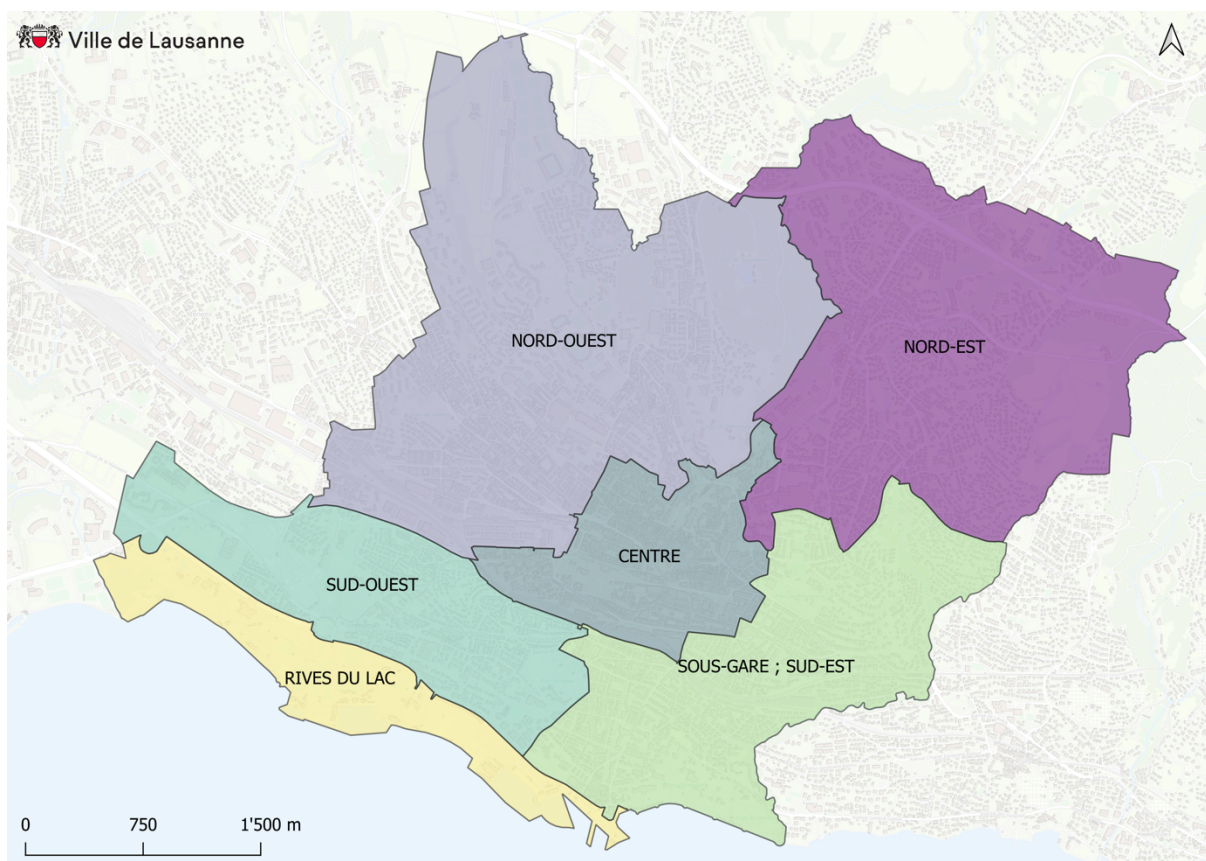


Figure 38 : Carte des PACom lausannois © Ville de Lausanne, 2025

Les quotas de LUP qui avaient été prédéfinies doivent néanmoins être réexaminés. Il s'agit de les préciser afin qu'ils soient plus en cohérence avec les réalités territoriales du découpage des nouveaux PACom. Les quotas ne se cantonneront plus aux périmètres des anciens PACom, car comme constaté, leur découpage ne convenait pas exactement à la volonté de répartition des régimes de quotas. Ce nouveau découpage n'arrangeant pas cette situation, il a été décidé que les quotas allaient être représentés comme un contenu superposé au plan. Cette méthode permet une meilleure répartition des quotas, indépendamment du nouveau découpage. Les quotas seront désormais pensés par rapport sous-secteurs statistiques. De ce fait, certaines incohérences pourront être évitées, comme cela avait été le cas avec le PACom Centre-Vallon. Autre exemple, le PACom Montelley-Fleurettes-Cour était sous le régime III. Pourtant, il contenait un sous-secteur du quartier Montoie-Bourdonnette, un quartier populaire qui aurait dû être sous le régime I.

Les règlements des futurs PACom permettront de définir les différents régimes et des cartes illustreront quelle partie du territoire sera touchée par quels quotas. Ces régimes resteront les mêmes et avec les mêmes objectifs que présentés précédemment. Il est toutefois à noter que lorsqu'un PA est en vigueur sur le périmètre d'un PACom, il reprendra le dessus et c'est son règlement qui devra être appliqué (voir figure 39).

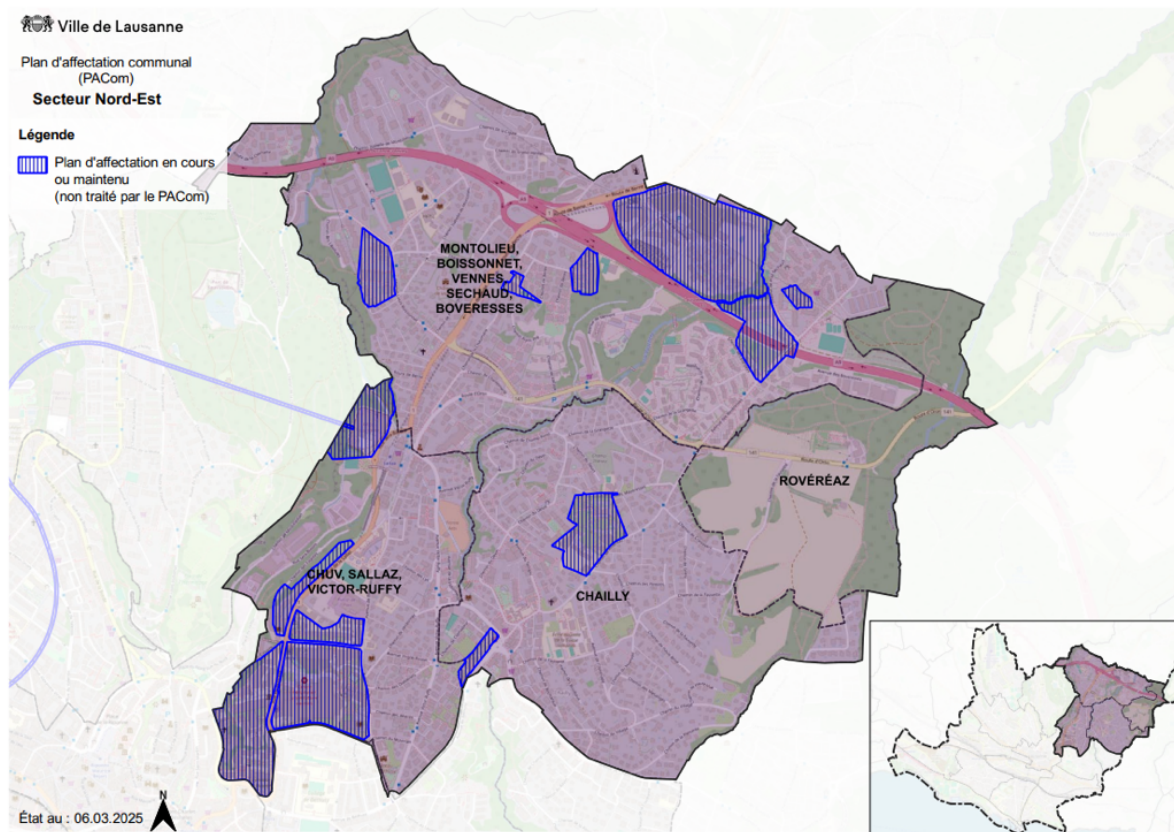


Figure 39 : Plan de situation du PACom Nord-Est © Ville de Lausanne, 2025

La stratégie des quotas de LUP doit d'être approuvée par la Municipalité avant qu'elle soit retranscrite dans les PACom. Ils-elles pourront en débattre pour que ce ne soit en théorie plus un sujet de discussion lorsque que les PACom seront soumis au Conseil communal. Du côté de la mise en enquête publique, les quotas de LUP seront exposés dans un seul règlement.

Ce règlement contiendra uniquement les dispositions générales qui s'appliqueront à l'ensemble des PACom. De ce fait, ils seront soumis à une seule enquête publique. Les six PACom auront leur propre règlement contenant des dispositions plus spécifiques à leur périmètre.

Ces changements de planification donnent la possibilité d'avoir une analyse plus fine des quotas. Cela nécessite toutefois de refaire quelques analyses de corrélation, avec les sous-secteurs statistiques, en reprenant les mêmes critères que les précédents, pour faire les modifications qui s'imposent (*voir annexes 2 et 3*). Grâce à ces nouvelles analyses, il a été possible d'aboutir à une nouvelle planification des quotas. Elle peut cette fois-ci réellement prendre en compte les différentes réalités territoriales, mais tout en reprenant le principe les régimes qui avaient été définis (*voir figure 40*).

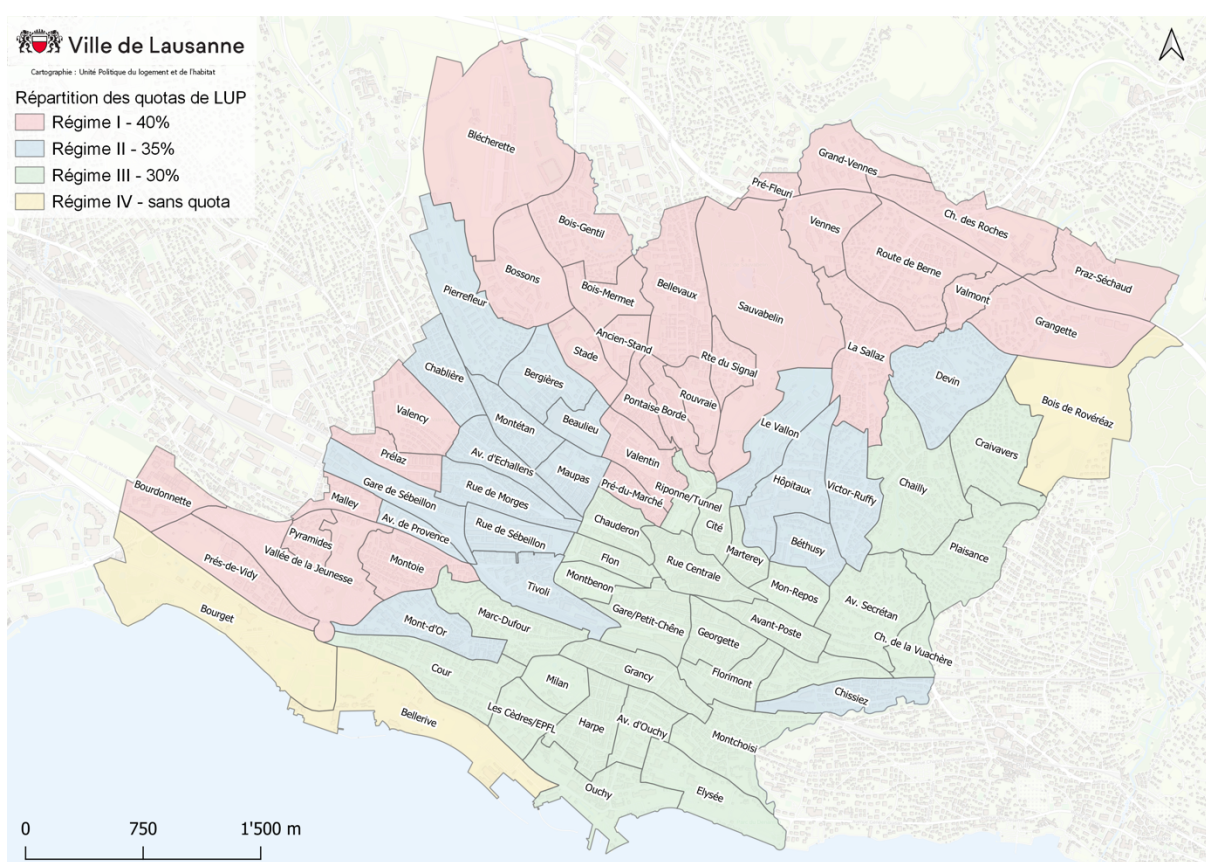


Figure 40 : Carte de la répartition des quotas de LUP © Unité Politique du logement et de l'habitat ; Tina Bucher, 2025

Au total, 21 modifications de régime ont été opérées sur les sous-secteurs statistiques de la ville (*voir tableau 7*).

Tableau 7 : Récapitulatif des modifications des régimes de quotas © Unité Politique du logement et de l'habitat, 2025

N°	Sous-secteur	Ancien régime	Nouveau régime	Explications
107	Avant-Poste	2	3	Pas de LLM, loyer élevé, niveau de vie élevé
201	Maupas	1	2	Pas de LLM, loyer moyen, niveau de vie moyen
202	Av. d'Echallens	1	2	Pas de LLM, loyer moyen, niveau de vie moyen
203	Montétan	1	2	Pas de LLM, loyer moyen, niveau de vie moyen
204	Chablière	1	2	Pas de LLM, loyer moyen, niveau de vie moyen
205	Valency	2	1	Beaucoup de LLM
303	Tivoli	3	2	Peu de LLM, loyer moyen, niveau de vie bas
304	Prélaz	2	1	Beaucoup de LLM
307	Malley	2	1	Beaucoup de LLM
401	Montoie	3	1	Beaucoup de LLM, niveau de vie bas, loyer bas
505	Mont-d'Or	3	2	Beaucoup de LLM, niveau de vie moyen
801	Florimont	2	3	Pas de LLM
802	Av. Rambert	2	3	Pas de LLM
1001	Le Vallon	3	2	Peu de LLM, loyer moyen, niveau de vie moyen
1004	Béthusy	3	2	Pas de LLM, loyer moyen, niveau de vie moyen
1101	Chailly	2	3	Peu de LLM, loyer moyen, niveau de vie élevé
1102	Plaisance	2	3	Peu de LLM, loyer moyen, niveau de vie élevé
1104	Craivavers	2	3	Peu de LLM, loyer moyen, niveau de vie élevé
1701	Beaulieu	1	2	Pas de LUP, niveau de vie élevé, loyer bas
1702	Bergières	1	2	Pas de LUP, niveau de vie élevé, loyer bas
1703	Pierrefleur	1	2	Pas de LUP, niveau de vie élevé, loyer bas

Cette nouvelle affectation de régime de quotas permettra d'intervenir sur le territoire dans l'objectif de répondre aux besoins spécifiques des habitant·e·s qui y résident. Les acteurs privés du logement seront donc contraints d'appliquer ces dispositions, donnant aussi l'occasion de soulager la pénurie de logement de manière qualitative.

Aujourd'hui, la note municipale présentant le projet est en cours de rédaction et devra être soumise à la Municipalité avant la fin de l'année 2025. La stratégie de quotas de LUP n'est donc pas encore tout à fait terminée, mais elle se trouve en bonne voie.

3.4. Les limites et les contraintes de la stratégie des quotas de LUP

Malgré tout, la stratégie des quotas présente certaines limites qui peuvent impacter son efficacité. La première porte notamment sur son acceptabilité. Le Service de l'urbanisme est le responsable en ce qui concerne la réalisation des PACom. Mais, il consulte aussi les autres services de la Ville qui utilisent leur domaine de compétence pour définir certains aspects réglementaires des plans. Dans le cas de quotas de LUP, c'est le Service de l'architecture et du logement qui en prend la charge. Une fois que les PACom et leurs règlements seront terminés, ils seront mis en consultation dans l'ensemble de ces services pour une dernière

validation. Lorsque que cette étape sera passée, les PACom pourront être mis à l'enquête publique. C'est à ce moment-ci que des oppositions pourront être déposées. Les promoteurs immobiliers pourraient alors potentiellement s'opposer au projet car il irait contre leurs objectifs de rendement. De même, les propriétaires privés pourraient se positionner contre soit pour les mêmes raisons que les promoteurs, soit en raison de préjugés sociaux ou d'une atteinte à la liberté de gestion de leurs biens. Néanmoins, ce facteur reste encore difficile à mesurer.

Ensuite, un autre enjeu relevé concerne cette fois l'efficacité de l'outil en lui-même. Il est à noter que même avec une politique de quotas bien définie, son application se heurte à plusieurs réalités territoriales. Parmi celles-ci, le manque de terrains constructibles et la diminution des nouvelles constructions qui représentent des obstacles qui ne peuvent pas forcément être contrés. Toutefois, il est possible de procéder à une estimation de son potentiel pour connaître l'impact potentiel qu'auraient les quotas de LUP.

Pour commencer, selon le programme d'action du PDCom Lausanne 2030, le potentiel d'accueil de la commune s'élèverait à 30'371 nouveaux habitant·e·s sur la période 2018-2030. Cela prend en compte (Ville de Lausanne, 2022, p. 82) :

- « Les réserves en zone à bâtir mixtes et de logement déjà affectées (parcelles non bâties ou partiellement bâties, (état au 31.12.2018) ;
- Le potentiel de densification (correspond aux droits à bâtir non utilisés dans un plan d'affectation en vigueur) ;
- Les potentiels dans les nouveaux plans d'affectation légalisés depuis fin 2018 ;
- Les potentiels selon les projets en cours (nouveaux plans partiels d'affectation, plans de quartier, etc.) et les intentions de développement. »

Afin de pouvoir calculer le nombre potentiel de nouveaux logements pour ces 30'371 potentiels habitant·e·s, il faut commencer par savoir quel sera le nombre de nouveaux ménages et donc leurs structures. Ici, c'est la structure actuelle des ménages lausannois qui sera prise comme modèle et qui sera transposée sur le potentiel d'accueil. La tendance de cette structure démographique peut être amené à changer au cours des prochaines décennies (p. ex. plus de personnes âgées et donc plus de petits ménages), mais elle permet d'avoir un ordre de grandeur pour effectuer les calculs sur le potentiel de l'application de l'outil.

Tableau 8 : Structure des ménages lausannois actuels © Tina Bucher ; (Office d'appui économique et statistique, 2024c)

Taille des ménages	Nombre de ménages actuel	Pourcentage actuel
1 personne	37'162	49,28 %
2 personnes	19'721	26,15 %
3 personnes	8'813	11,69 %
4 personnes	6'741	8,94 %
5 personnes et +	2'976	3,95 %
Total	75'413	100,00 %

Il faut désormais calculer la taille moyenne des ménages pour savoir quel sera le total de nouveaux ménages. Il faudra ensuite appliquer les pourcentages actuels obtenus pour déterminer la potentielle structure des ménages.

$$\text{Taille moyenne} = \sum (p_1 * t_1) + (p_2 * t_2) + \dots + (p_n * t_n) \\ = 1,94$$

p étant égal au pourcentage de ménages et t étant égal à la taille du ménage

Le nombre potentiel de ménages représente le quotient entre le nombre potentiel d'habitant·e·s et la taille moyenne des ménages, ce qui nous donne un potentiel de 15'655 nouveaux ménages pour 30'371 nouveaux habitant·e·s.

$$\text{Nombre potentiel de ménages} = 30'371 / 1,94 \\ = 15'655$$

Il est maintenant possible d'appliquer les différents pourcentages actuels des tailles de ménages, pour connaître la potentielle structure des nouveaux ménages.

$$\text{Nombre de ménages par taille} = \text{nombre potentiel de nouveaux ménages} * \text{pourcentage} \\ \text{actuel par taille de ménages}$$

Tableau 9 : Structure des potentiels ménages © Tina Bucher

Taille du ménage	Pourcentage	Nombre de ménages
1 personne	49,28 %	7'715
2 personnes	26,15 %	4'094
3 personnes	11,69 %	1'831
4 personnes	8,94 %	1'401
5 personnes et +	3,95 %	614
Total	100,00 %	15'655

Si nous supposons que l'occupation de chaque logement est optimale, nous aurons autant de nouveaux logements de nombre de ménages. Soit potentiellement 15'655 nouveaux logements. Pour connaître le nombre de nouveaux LUP sur ce total, il convient calculer la surface potentielle des nouveaux logements¹. En prenant en compte notre structure potentielle des ménages, la typologie de logement correspondrait à cette structure calculée ci-dessus.

¹ À noter que les quotas de LUP ne s'appliquent que lorsque la surface construite est de minimum 200 m². Ici, il sera supposé que les nouveaux logements seront construits par immeubles qui feront plus de 200 m², permettant d'appliquer le quota.

Tableau 10 : Typologie des logements potentiels © Tina Bucher

Typologie du logement	Nombre de logement
1 pièce	7'715
2 pièces	4'094
3 pièces	1'831
4 pièces	1'401
5 pièces et +	614

Pour calculer la surface potentielle, il est impératif d'appliquer une surface de référence à chaque type de logement. Elles permettront d'obtenir la potentielle surface totale, mais aussi la surface potentielle par typologie.

Potentiel de surface = nombre potentiel de logements * surface de référence par typologie

Tableau 11 : Potentiel de surface des nouveaux logements © Tina Bucher

Typologie du logement	Surface de référence	Potentiel de surface
1 pièce	35 m ²	270'025 m ²
2 pièces	52,5 m ²	214'935 m ²
3 pièces	68,5 m ²	125'424 m ²
4 pièces	89,5 m ²	125'390 m ²
5 pièces et +	110,5 m ²	67'847 m ²
		803'620 m²

*Surface de référence : (Art. 27 RLPPPL ; RS 840.15.1) Moyenne entre la surface minimum et maximum imposée.

Le potentiel de surface est donc de 803'620 m². Pour connaître la surface potentielle qui serait accordée aux LUP, nous appliquerons un quota moyen de 35%² pour l'ensemble du territoire communal.

$$\text{Surface potentielle des nouveaux LUP} = (\text{quota de LUP moyen} * \text{potentiel de surface}) / 100 \\ = 281'267 \text{ m}^2$$

Puis, afin de connaître le nombre de logements que cela représente, nous continuerons à appliquer les surfaces de référence précédente. Cela implique que les mêmes proportions de surface seront appliquées à la surface potentielle des nouveaux LUP.

$$\text{Proportion de surface par typologie} = \text{potentiel de surface par typologie} / \text{potentiel de surface des nouveaux LUP}$$

Les cinq proportions calculées permettent de recouper la surface potentielle de LUP selon les mêmes proportions que pour la surface potentielle de nouveaux logements (LUP inclus). Une fois calculer, elles sont appliquées à la surface potentielle de LUP, pour à la fois connaître la surface potentielle selon la typologie de LUP, et connaître le nombre de logements.

² Pour rappel, les quotas de LUP sont composés de quatre régimes. Un de 40%, un de 35%, un de 30% et un sans quota. La moyenne est donc de 35%

Surface potentielle de LUP par typologie = surface potentielle total de LUP * proportion de surface par typologie

Nombre potentiel de LUP = surface potentielle de LUP par typologie / surface de référence

Tableau 12 : Potentiel de surfaces des nouveaux LUP et leur nombre © Tina Bucher

Typologie de logement	Surface potentiel de LUP	Nombre potentiel de LUP
1 pièce	94'509 m ²	2'700
2 pièces	75'227 m ²	1'368
3 pièces	43'898 m ²	549
4 pièces	43'886 m ²	418
5 pièces et +	23'746 m ²	183
Total	281'267 m²	5'217

En conclusion, le nombre potentiel de nouveaux LUP par l'application des quotas de LUP sur la période 2018-2030, s'élèverait à 5'217 LUP soit un ordre de grandeur entre 5'000 et 5'500 LUP. Dans cette optique, le nombre de LUP total sur le territoire communal passerait d'environ 10'788 LUP à 16'005 LUP. La part de LUP par rapport à l'ensemble du parc de logement ne serait donc plus de 13,09%, mais de 16,32%.

Maintenant que nous avons pu avoir une vision globale du potentiel des quotas, voici deux exemple concrets appliqués sur le territoire communal. Le programme d'action du PDCom nous indique également le potentiel d'accueil pour deux sites majeurs en mutation urbaine de Lausanne. Ce sont les secteurs Sud-Ouest (SO), avec un potentiel de 4'200 nouveaux habitant·e·s, et Sébeillon-Sévelin (SS), avec un potentiel de 5'400 nouveaux habitant·e·s.

Le but ici est d'avoir un exemple concret de l'application des quotas de LUP grâce à la méthode de calcul précédente. Le PDCom permet de connaître le potentiel de nouveaux habitant·e·s de ces sites et de faire les calculs qui suivront. Il faut donc effacer le fait que les terrains en question sont sous le contrôle communal et qu'il y aurait dans tous les cas des LUP de construits. L'objectif est seulement d'avoir un exemple nous indiquant le potentiel concret des quotas s'ils étaient appliqués sur ces zones. Si nous avons cette information pour une parcelle privée, le procédé serait le même, ce qui ne sera pas le cas ici. Les résultats qui suivront seront donc à prendre avec précaution, ils servent uniquement à nous donner un exemple indicatif.

Cela étant, il faut commencer par connaître le nombre potentiel de nouveaux ménages, de la même façon que précédemment. Pour le site Sud-Ouest, nous obtenons un potentiel de 2'168 nouveaux ménages et un potentiel de 2'787 nouveaux ménages pour le site de Sébeillon-Sévelin. Nous connaissons donc le nombre de nouveaux logements potentiels pour les deux sites. Leurs répartitions sont calculées à la façon de la méthode précédente.

Tableau 13 : Nombre potentiel de logements sur les deux sites majeurs en mutation urbaine © Tina Bucher

Typologie du logement	Nombre de logements SO	Nombre de logements SS
1 pièce	1'068	1'373
2 pièces	567	729
3 pièces	253	326
4 pièces	194	249
5 pièces et +	86	110
Total	2'168	2'787

Nous pouvons donc obtenir les surfaces potentielles de nouveaux logements, qui suivront toujours les surfaces de référence définies antérieurement.

Tableau 14 : Potentiel de surface pour les deux sites majeurs en mutation urbaine © Tina Bucher

Typologie du logement	Surface de référence	Potentiel surface SO	Potentiel surface SS
1 pièce	35 m ²	37'389 m ²	48'072 m ²
2 pièces	52,5 m ²	29'760 m ²	38'263 m ²
3 pièces	68,5 m ²	17'359 m ²	22'318 m ²
4 pièces	89,5 m ²	17'345 m ²	22'300 m ²
5 pièces et +	110,5 m ²	9'462 m ²	12'165 m ²
	Total	111'315 m²	143'119 m²

Le total de la potentielle nouvelle surface habitable pour le site SO est donc de 111'315 m² et de 143'119 m² pour le site SS. Il est désormais possible d'être un peu plus précis quant aux quotas qui seront appliqués sur ces sites. En effet, le PDCom permet de savoir sur quels sous-secteurs statistiques ils se trouvent. Le site SO est composé de la Bourdonnette et Prés-de-Vidy. Le site SS est composé de Av. de Provence, Gare de Sébeillon, Rue de Sébeillon. Le quota pour SO est donc de 40% et le quota de SS est de 35%.

La surface potentielle des nouveaux LUP, en suivant ces quotas, est de 44'526 m² pour SO et 50'092 m² pour SS. Toujours en suivant la méthode de calcul précédente, nous pouvons en conclure quelle sera la surface potentielle de LUP par type de logement, et par conséquent du nombre potentiel de LUP pour chaque site.

Tableau 15 : Potentiel de surface et le nombre de nouveaux LUP sur les sites © Tina Bucher

Typologie de logement	Surface potentiel de LUP SO	Nombre potentiel de LUP SO	Surface potentiel de LUP SS	Nombre potentiel de LUP SS
1 pièce	14'956 m ²	427	16'825 m ²	481
2 pièces	11'904 m ²	227	13'392 m ²	255
3 pièces	6'943 m ²	101	7'811 m ²	114
4 pièces	6'938 m ²	78	7'805 m ²	87
5 pièces et +	3'785 m ²	34	4'258 m ²	39
Total	44'526 m²	867	50'092 m²	976

Alors, le nombre potentiel de nouveaux LUP sur le site SO, grâce au quota de 40% serait de 867 LUP. Actuellement, les sous-secteurs qui composent le site en contiennent 857. Ce chiffre augmenterait à 1'724 LUP, soit une hausse de 101%. De même, sur le site SS, grâce aux quotas de 35%, le nombre de nouveaux LUP est de 976. Les sous-secteurs du site ont aujourd'hui 165 LUP. Il augmenterait à 1'141 LUP, soit une hausse de 591%.

En définitif, le questionnement sur l'efficacité des quotas est légitime. En revanche, grâce aux estimations du PDCom sur le potentiel d'accueil de la commune, il est possible de constater que les quotas ont un réel potentiel. Selon cette estimation, le nombre de nouveaux LUP pourrait être entre 5'000 et 5'500. Cela démontre qu'à terme les quotas peuvent être un levier significatif de la politique du logement et de l'habitat lausannoise. L'offre de logement sera développée et elle permettra de répondre aux besoins des habitant·e·s tout en répondant à des enjeux de mixité sociale, de spéculation et de gentrification. Les résultats obtenus pour les sites majeurs en mutation de Sud-Ouest et Sébeillon-Sévelin illustrent de manière concrète de quels seraient leur impact s'ils venaient à être appliqués. Leur mise en œuvre pourrait augmenter considérablement le taux de LUP d'un secteur qui jusqu'ici en contenait peu. Il faut toutefois reconnaître que l'utilisation des quotas de LUP sera de plus en plus limitée. La disponibilité foncière se fera plus rare ce qui empêchera l'utilisation de l'outil.

4. Bilan et synthèse du chapitre

Ainsi, dans la continuité de sa politique du logement et de l'habitat, la Ville de Lausanne met en place ses premiers quotas de logements d'utilité publique. Cette démarche a pour principal objectif de garantir une égalité d'accès au logement pour les habitant·e·s les plus en difficulté face à la pénurie. Elle répond également à la forte demande en matière de logements accessibles et à une demande politique en faveur de la mixité sociale. Ce chapitre a donc permis de mettre en avant les objectifs poursuivis par la Ville, en exposant les étapes de mise en œuvre, ainsi que les spécificités territoriales ayant influencés les décisions.

Bien que cette première stratégie de quotas de LUP ait été initiée à la suite des demandes politiques au sein du Conseil communal, mais elle n'aurait été possible sans la LPPPL qui offre des moyens d'action concrets aux autorités communales. La Ville de Lausanne se distingue dans leur élaboration par la mise en place de quotas pensée spécifiquement par sous-secteurs, ce qui n'est pas le cas dans d'autres communes comme observé précédemment. Cette politique vise également à garantir un nombre suffisant de logements accessibles pour l'ensemble de la population. Elle cherche aussi à encadrer leur répartition spatiale afin d'éviter une concentration de typologie dans certains quartiers et avoir une sous-représentation dans d'autres. L'objectif ainsi est de toujours favoriser la mixité du type de logement mais aussi la mixité sociale.

L'élaboration des quotas de LUP à Lausanne s'inscrit dans une démarche proactive permettant d'assurer une offre diversifiée de logements. Elle évite la marginalisation de certains quartiers et garantit une meilleure qualité de vie pour l'ensemble des habitant·e·s, quels que soient leurs statuts socio-économiques. Cependant, la mise en place de la stratégie des quotas a pu se heurter à plusieurs problématiques, comme observées dans les

précédentes parties. À commencer par la complexité du processus d'approbation et la nécessité de concertations entre les acteurs communaux et cantonaux. À terme, la population doit aussi être consultée, ce qui peut rallonger les délais de mise en vigueur de la stratégie, s'ils s'opposent aux PACom.

Cette politique de quotas de LUP marque un tournant dans la gestion du logement à Lausanne pour lutter contre la pénurie. Elle montre une volonté forte de la part de la Ville, de structurer son offre de logements de manière équilibrée pour qu'elle corresponde le plus possible aux habitant·e·s. Malgré tout, sa réussite dépendra aussi des dynamiques du marché immobilier et des réserves foncières de la commune. En intégrant ces quotas directement dans ses outils de planification territoriale, la Ville affirme sa volonté d'encadrer le marché immobilier. Elle cherche aussi à lutter contre la spéculation immobilière et la gentrification qui limite l'accès à des logements à une grande partie de la population. Par ailleurs, en inscrivant ces quotas dans le règlement des PACom, la Ville renforce son action. Elle impose ainsi des règles aux promoteurs et investisseurs privés, lors de futurs projets d'habitation.

Conclusion

La Ville de Lausanne fait face à une crise du logement persistante. Les loyers ne cessent d'augmenter et l'offre et la demande sont en inadéquation. Ce mémoire avait donc pour objectif de comprendre comment la Ville mobilise les outils qui sont à sa disposition. Il s'agissait notamment d'analyser comment elle peut rétablir une égalité d'accès aux logements pour sa population, notamment à travers la planification des quotas de LUP dans les PACom. Par ces différentes analyses effectuées tout au long de ce travail, plusieurs constats ont pu être effectués.

Premièrement, la Ville et aussi plus largement le Canton de Vaud, se confronte à une pression démographique grandissante. La raréfaction des zones constructibles et la financiarisation du marché immobilier aggravent la pénurie et provoquent des déséquilibres dans l'offre, qui ne répond plus aux besoins de la classe moyenne et populaire. D'autre part, avec l'évolution des modes de vie, marqué également par le vieillissement de la population et l'individualisation des ménages accentue la demande en logement. Le marché devrait donc s'adapter aux différentes étapes de vie et rester financièrement accessible, ce qui n'est pourtant aujourd'hui plus compatible.

Dans ce contexte, les quotas de LUP avaient été introduits en 2018 avec la LPPPL et ils apparaissent comme un levier important. Leur mise en place permet de freiner et de contrer les tensions auxquelles le marché fait face, avec la spéculation immobilière et la gentrification. Ils garantissent une mixité typologique des logements, mais aussi des loyers plus supportables dans l'ensemble des quartiers de la ville. Il est alors un outil efficace de préservation et de promotion du parc locatif, comme le prévoyait la loi. Le tout, en s'inscrivant dans une logique de développement urbain plus inclusif et durable. La mobilisation des outils juridiques permis par la LPPPL confirme, comme il a été envisagé dans la première hypothèse, que la Ville a la volonté d'intervenir sur le marché afin d'augmenter l'offre de logements accessibles.

Le travail effectué dans le cadre de mon stage à l'Unité Politique du logement et de l'habitat, a permis d'élaborer des analyses sur la composition des quartiers. Que ce soit en termes démographique, socio-économique, résidentiel etc. L'objectif était de proposer des recommandations concrètes et adapter à des spécificités territoriales précises. L'ensemble de cette démarche a, dans ce cas, mis en évidence l'importance d'adapter chaque quota à ces spécificités des quartiers qui ont pu être observés. Il s'agissait donc de penser une stratégie globale pour la ville. Non pas pour l'appliquer de manière uniforme, mais pour qu'elle reste cohérente dans le temps et qu'elle s'adapte aux besoins présents et futurs des habitant·e·s lausannois·es. La deuxième hypothèse se confirme donc, l'adaptation des quotas aux spécificités des différents quartiers de la ville permet de mieux répondre à leurs besoins spécifiques.

En somme, il est possible de conclure qu'effectivement l'autorité communale lausannoise utilise toutes les ressources dont elles disposent. Mais, ces actions servent principalement à atténuer la pénurie de manière qualitative, pour répondre aux besoins spécifiques des différents types de ménages qui composent la ville (les familles, les seniors, la classe moyenne

et basse, etc.). La mise en œuvre des quotas de LUP ne permet donc pas non plus de résoudre la pénurie quantitativement. En revanche, la mobilisation de l'ensemble des outils et leviers dont disposent la Ville peut permettre de la soulager.

Ainsi, les quotas de LUP pourraient être un facteur de changement positif sur le territoire pour réduire les tensions immobilières. Il faut toutefois encore attendre que ceux-ci soient définitivement adoptés par la Municipalité, afin de voir concrètement quels en seraient les effets et les résultats à long terme. Cependant, et comme observé, les réserves foncières posent la plus grande limite sur l'utilisation de cet outil et il en reste fortement dépendant. Le tissu urbain reste largement bâti, les projets de construction mettent plusieurs années à aboutir et se heurtent souvent aux oppositions, à la durée et la complexité des réglementations. Dans ces circonstances, la densification pourrait apparaître comme un dernier levier pour prévenir du manque de terrains constructibles. Les terrains partiellement bâtis doivent être mieux mobilisés et les possibilités d'élévation maximale des bâtiments devraient être étudiés dès les premières phases de planification des projets. Pour que les quotas de LUP puissent être exploités au maximum, les réserves foncières doivent être optimisées ce qui implique la poursuite d'une politique proactive de la part de la Ville.

Il serait donc aussi intéressant d'observer plus en détail, dans les années à venir, si les quotas auront un impact aussi important qu'estimé dans ce mémoire. Et également, s'ils permettent d'initier de réels changements structurels sur la crise, en offrant des solutions plus adaptées aux habitant·e·s afin qu'ils·elles puissent se loger dans des conditions supportables. Ce sera l'un des enjeux majeurs dans les années à venir.

Remerciement

Je tiens à remercier les personnes qui m'ont suivi et aidé pour la réalisation de ce mémoire de master.

À commencer par mon directeur de mémoire, M. Léonard Verest pour son encadrement, ses conseils, sa gentillesse, son engagement et son temps consacré au suivi de ce travail qui m'a permis de le mener à bien.

Je remercie également M. Roberto Di Capua, pour m'avoir guidé et aidé tout le long de la rédaction de ce travail, pour sa disponibilité et le temps consacré à ce mémoire.

Bibliographie

- Administration fédérale des contributions. (2024). *Statistique de l'impôt fédéral direct, personnes physiques* [Jeu de données]. <https://www.estv.admin.ch/dam/estv/de/dokumente/estv/steuerstatistiken/direkte-bundessteuer/2021/statistik-dbst-np-gden-2021-mit-belastung-normalfall-de.xlsx.download.xlsx/statistik-dbst-np-gden-2021-mit-belastung-normalfall-de.xlsx>
- Alonso-Provencio, M., & Cunha, A. D. (2013). Qualification de l'espace public, commerce et urbanisme durable : Notes sur le cas lausannois. *Revue Géographique de l'Est*, 53(3-4), Article 3-4. <https://doi.org/10.4000/rge.5070>
- Andres, L. (2006). *Mutation des friches urbaines et temps de veille. Retour sur expériences : Les cas de la Belle de Mai à Marseille et du Flon à Lausanne*. https://discovery.ucl.ac.uk/id/eprint/10090309/3/Andres_L.ANDRES%20Geocarrefour%20Nouvelle%20Version.pdf
- ASLOCA (Réalisateur). (2022, février 27). *Nous locataires payons en moyenne CHF 370 de loyer en trop chaque mois !* [Enregistrement vidéo]. <https://www.youtube.com/watch?v=kWTwBcRqDO0>
- ASLOCA. (2024, novembre 4). *Une révision à nouveau sur le dos des locataires avec des loyers nets augmentés de 68%*. ASLOCA Vaud. <https://vaud.asloca.ch/actualit%C3%A9s/revision-a-nouveau-dos-locataires-loyers-nets-augmentes-68>
- Beaud, V., Kovaliv, G., Panchard, I., Sangra, M.-T., & Gerber, A. (2024). *Pour des quotas de LUP dans les nouveaux plans d'affectation* (p. 1). <https://www.lausanne.ch/apps/agir/affaire/doc/6b/6b75e280d087487d97c3579818fbdbf1.pdf>
- Blanck, J., & Siou, H. (2011). *La gentrification : Un phénomène urbain complexe et son utilisation par les pouvoirs publics*. https://www.citego.org/bdf_fiche-document-1492_fr.html
- Blumer, E., & Schuldt, K. (2014). *Urban Revitalization, Gentrification, and the Public Library : The Case of Lausanne, Switzerland*. 18. <https://edoc.hu-berlin.de/server/api/core/bitstreams/3ad71196-bff0-458e-896a-c7a47bf1bcb4/content>
- Bureau de la communication. (s. d.-a). *Étape 1 (PA 1)*. Consulté 14 février 2025, à l'adresse <https://www.lausanne.ch/officiel/grands-projets/metamorphose/plaines-du-loup/etape-1.html>
- Bureau de la communication. (s. d.-b). *Plan directeur communal – PDCom*. Site officiel de la Ville de Lausanne. Consulté 14 mars 2025, à l'adresse <https://www.lausanne.ch/officiel/grands-projets/lausanne-2030/plan-directeur-pdcom>
- Bureau de la communication. (s. d.-c). *Suivi du programme de législature 2021-2026*. Consulté 14 février 2025, à l'adresse <https://www.lausanne.ch/officiel/municipalite/programme-legislature-bilan.html>
- Bureau de la communication. (2018a, juin 5). *Logement*. Site officiel de la Ville de Lausanne. <https://www.lausanne.ch/vie-pratique/logement>
- Bureau de la communication. (2018b, août 16). *Comment participer à la Fête des voisins et voisins ?* Site officiel de la Ville de Lausanne. <https://www.lausanne.ch/vie-pratique/quartiers/manifestations/fete-des-voisins/comment-participer>

Bureau de la communication. (2023, mai 30). *Aide individuelle au logement (AIL) – Ville de Lausanne*. <https://www.lausanne.ch/prestations/inclusion-et-actions-sociales-de-proximite/aide-individuelle-au-logement.html>

Canton de Vaud. (2014). *Logements vaudois: Taux d'effort des ménages* (p. 39). https://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/themes/vie_privée/logement/fichiers_pdf/taux-effort_brochure_20140616.pdf

Canton de Vaud. (2015, juin). *RAPPORT DE MAJORITE DE LA COMMISSION chargée d'examiner l'objet suivant: (168) Exposé des motifs complémentaire et Projets de lois – sur la préservation du parc locatif vaudois (LLPL)*. https://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/organisation/gc/fichiers_pdf/2012-2017/168_RC_Maj.pdf

Canton de Vaud. (2017, février 12). *Brochure de votation cantonale sur le référendum sur la LPPPL*. https://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/accueil/fichiers_pdf/Brochure_votation-170212_LPPPL.pdf

Carrel, M. (2024). *Mettre fin à l'apathie municipale en matière de crise du logement* (p. 2). <https://www.lausanne.ch/apps/agir/affaire/doc/65/6529035b74cf462380669831de845264.pdf>

Centre d'observation de la société. (2022, août 23). *Mal-logement. Centre d'observation de la société*. <https://www.observationsociete.fr/definitions/mal-logement/>

Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210 (1907). https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/24/233_245_233/fr

Comité d'opposition. (2017, janvier 11). *Non à une pénurie de logements planifiée par la loi*. <https://cvi.ch/wp-content/uploads/2018/06/11.01.2017.pdf>

Conseil fédéral. (2022). *Evolution des loyers et pénurie de logements en Suisse* (p. 47). <https://www.news.admin.ch/news/message/attachments/92032.pdf>

Conseil fédéral. (2023, mai). *Table ronde consacrée à la pénurie de logements*. <https://www.admin.ch/gov/fr/accueil/documentation/communiques.msg-id-95123.html>

Constitution fédérale de la Confédération suisse, RS 101 (2000). <https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1999/404/fr>

Contrôle des finances VdL. (2022a). *Rapport d'audit interne—Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements (FLCL) (2022/04; p. 27)*. <https://www.lausanne.ch/apps/actualites/Next/serve.php?id=13204>

Contrôle des finances VdL. (2022b). *Rapport d'audit interne—SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA (2021/14; p. 14)*. <https://www.lausanne.ch/apps/actualites/Next/serve.php?id=13202>

Corthésy, B. (2012). *Le développement de la gare de Lausanne—Couvertures, voiries, quais, passages sous-voies et plates-formes d'infrastructure*. Archives de Lausanne.

Cuennet, S., Favarger, P., & Thalmann, P. (2002). *La politique du logement*. https://books.google.ch/books?id=XHiFt9wCNjEC&printsec=frontcover&hl=fr&source=gbs_ge_summary_r&cad=0#v=onepage&q&f=false

Curtat, R. (2013, novembre 27). *Le vieux rêve du logement social*. notreHistoire.ch. <https://notrehistoire.ch/entries/QqNWj0VzBkr>

Depommier, J. (2024, mars 14). Pour des logements abordables à Morges. *Voix Populaire*. <https://voixpopulaire.ch/2024/03/14/pour-des-logements-abordables-a-morges/>

Desarzens, N. (2012). *L'environnement urbain de la Gare de Lausanne*. Archives de Lausanne.

Dictionnaire historique de la Suisse. (2015, janvier 11). *Construction de logements*. hls-dhs-dss.ch. <https://hls-dhs-dss.ch/articles/013916/2015-01-11/>

Direction générale du territoire et du logement. (2023). *Nombre de logement sous l'angle de la LL et de la LPPPL* [Jeu de données]. https://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/themes/vie_privée/logement/fichiers_xls/lup_recapitulation-par-commune.xlsx

Direction générale du territoire et du logement. (2024). *Limites des loyers LLA*. https://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/themes/vie_privée/logement/fichiers_pdf/lpppl_limites-loyers-lla_indexation.pdf

Dubas, D. (2006). *Démarches participatives en Suisse* [Université de Lausanne]. https://serval.unil.ch/resource/serval:BIB_504811208BFB.P001/REF.pdf

État de Vaud. (s. d.-a). *Cautionnement pour logements subventionnés, logements protégés et logements pour étudiants*. Consulté 14 février 2025, à l'adresse <https://www.vd.ch/territoire-et-construction/logement/aides-et-subsidations/cautionnement>

État de Vaud. (s. d.-b). *Indicateurs financiers*. Consulté 24 janvier 2025, à l'adresse https://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/organisation/dfin/statvd/Dom_20/Autres/20_Def_Revenus.pdf

État de Vaud. (s. d.-c). *Logements subventionnés*. Consulté 14 février 2025, à l'adresse <https://www.vd.ch/territoire-et-construction/logement/aides-et-subsidations/logements-subsidation-aide-a-la-pierre>

État de Vaud. (s. d.-d). *Plan d'affectation communal (procédure, fiches d'application) | État de Vaud*. Consulté 31 janvier 2025, à l'adresse <https://www.vd.ch/territoire-et-construction/amenagement-du-territoire/plan-d'affectation-communal>

FLCL. (s. d.). *Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements FLCL*. Consulté 6 février 2025, à l'adresse <https://www.flcl.ch/qui-sommes-nous>

Fondation du Levant. (s. d.). *Housing First Levant – Accès à un logement durable et accompagné, sans exigence thérapeutique préalable*. Consulté 14 février 2025, à l'adresse <https://www.levant.ch/nos-prestations/housing-first/presentation/>

Gintrac, C., & Giroud, M. (2015). Villes contestées : Pour une géographie critique de l'urbain. *Cybergeo: European Journal of Geography*. <https://doi.org/10.4000/cybergeo.26826>

Guertchakoff, S. (2022, novembre 21). *Le quartier du Flon en constante évolution*. immobilier.ch. <https://www.immobilier.ch/fr/actualite-magazines/le-quartier-du-flon-en-constante-evolution-17595>

Habitation. (2018, septembre). *La nouvelle loi sur le parc locatif est une loi ciblée, proportionnée et peu contraignante.* 8. https://www.habitation.ch/wp-content/uploads/2018/09/sommaire2_2018_3.pdf

Initiative pour davantage de logements abordables à Morges. (s. d.). *Pour davantage de logements abordables à Morges.* Consulté 31 janvier 2025, à l'adresse <https://logements-abordables-morges.ch>

Jobin, P. & consorts. (2019, octobre). *Motion Philippe Jobin et consorts – Pour que la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) remplisse sa mission, modifions l'article 14 LPPPL.* <https://sieldocs.vd.ch/ecm/app18/service/siel/getContent?ID=390993>

Lebet, J. (1981). *La production de l'environnement construit: Le quartier de la « Bourdonnette ».* Université de Lausanne.

Loi cantonale sur la préservation du parc locatif vaudois (LPPPL). Consulté 10 janvier 2025, à l'adresse https://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/organisation/gc/fichiers_pdf/168_Tableau_miroir_en_vue_du_nouveau_premier_d%C3%A9bat_V3.pdf

Loi cantonale sur le logement, RS 840.11. Consulté 11 avril 2025, à l'adresse <https://www.lexfind.ch/tol/23610/fr>

Loi cantonale sur l'exercice des activités économiques, RS 930.01. Consulté 11 avril 2025, à l'adresse <https://www.lexfind.ch/fe/fr/tol/20623/fr>

Loi fédérale du 4 octobre 1974 encourageant la construction et l'accessions à la propriété de logements, RS 843 (1974). https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1975/498_498_498/fr

Loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse, RS 220. Consulté 4 avril 2025, à l'adresse https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/27/317_321_377/fr

Loi fédérale encourageant le logement à loyer ou à prix modérés, RO 2003 3083. Consulté 4 avril 2025, à l'adresse <https://www.fedlex.admin.ch/filestore/fedlex.data.admin.ch/eli/oc/2003/423/fr/pdf-a/fedlex-data-admin-ch-eli-oc-2003-423-fr-pdf-a.pdf>

Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, RS 700. Consulté 14 mars 2025, à l'adresse https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1979/1573_1573_1573/fr

Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), RS 840.15 (2018). <https://www.lexfind.ch/tolv/210470/fr>

Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), RS 700.11 (1985). <https://www.lexfind.ch/tolv/209728/fr>

Loi sur le logement (LL), RS 840.44 (1975). <https://www.lexfind.ch/tol/23610/fr>

Losa, I. (2010). *Pistes de réflexion sur les composantes spatiales de l'appréciation de l'espace public urbain: Une étude du quartier lausannois du Flon* [Université de Lausanne]. https://igd.unil.ch/memoires/uploads/memoire/memoire_pdf/1203/81e09289-79b3-47d2-984c-650182da3d28.pdf

Louis, C., & Zendali, M. (Réaliseurs). (2013, mai 9). *Temps présent—Les riches rachètent les villes—Play RTS* [Enregistrement vidéo]. <https://www.rts.ch/play/tv/temps-present/video/les-riches-rachetent-les-villes?urn=urn:rts:video:4890292>

Marendaz, P. (1990). *La situation du marché et de la politique du logement à Lausanne*. 63, 20. Archives de Lausanne.

Mattenger, N. (2022). *RAPPORT DE MAJORITE DE LA COMMISSION chargée d'examiner l'objet suivant: Motion Hadrien Buclin et consorts—Renforcer les outils aux mains des collectivités publiques pour lutter contre la spéculation foncière et immobilière*. <https://sieldocs.vd.ch/ecm/app18/service/siel/getContent?ID=2122909>

Mountazar, J. (2023a). *La fin des quartiers populaires, le début d'une meilleure justice sociale* (p. 2). <https://www.lausanne.ch/apps/agir/affaire/doc/25/2525e0b32d504c1c8f7f645ca30598d6.pdf>

Mountazar, J. (2023b). *Pour mettre fin au croissant doré lausannois* (p. 5). <https://www.lausanne.ch/apps/agir/affaire/doc/36/3634142795d74a7380bb11ca8d61e856.pdf>

Mountazar, J. (2024, mai 1). *Crise du logement à Lausanne, quelles visions politiques ?*

Municipalité de Lausanne. (1999). *Plan partiel d'affectation « Plate-forme du Flon »* (p. 38). <https://www.lausanne.ch/apps/actualites/Next/serve.php?id=886>

Municipalité de Lausanne. (2000). *Projet de construction de quatre groupes de maisons plurifamiliales totalisant 26 logements subventionnés, 39 places de parc extérieurs au chemin du Bois-Gentil 12 à 30b* (p. 19). <https://www.lausanne.ch/apps/actualites/Next/serve.php?id=983>

Municipalité de Lausanne. (2003). *Préavis n°2003/43 Nouvelle politique communale du logement*. <https://www.lausanne.ch/apps/actualites/Next/serve.php?id=1205>

Municipalité de Lausanne. (2015). *Octroi à la Municipalité d'une enveloppe financière de CHF 6'000'000.- en vue de l'octroi de prêts chirographaires remboursables de durée limitée à des coopératives d'habitants impliquées dans la construction du plan partiel d'affectation N° 1 de l'écoquartier des Plaines-du-Loup*. <https://www.lausanne.ch/apps/actualites/Next/serve.php?id=5654>

Municipalité de Lausanne. (2021). *Programme de législature 2021-2026* (p. 64). <https://www.lausanne.ch/dam/jcr:0d7e2200-00bc-47f0-81bb-a57bfccbb17/Programme-de-legislature-2021-2026.pdf>

Office d'appui économique et statistique. (2023). *Bilan de la population résidente permanente selon la nationalité, dès 1981 (naissances, décès, mouvements migratoires)* [Jeu de données]. <https://www.lausanne.ch/.binaryData/website/path/lausanne/officiel/statistique/themes/01-population/contentAutogenerated/autogeneratedContainer/col1/0/linkList/01/websitedownload/01.02%20Mouvements%202023.2024-08-26-16-07-24.xlsx>

Office d'appui économique et statistique. (2024a). *État et structure de la population totale* [Jeu de données]. <https://www.lausanne.ch/.binaryData/website/path/lausanne/officiel/statistique/themes/01-population/contentAutogenerated/autogeneratedContainer/col1/0/linkList/0/websitedownload/01.01%20Etat%20et%20structure%202024.2025-01-14-10-58-59.xlsx>

Office d'appui économique et statistique. (2024b). *Portrait statistique 2024* (p. 31). <https://www.lausanne.ch/.binaryData/website/path/lausanne/officiel/statistique/portrait-statistique/apercu-statistique/contentAutogenerated/autogeneratedContainer/col1/0/linkList/0/websitedownload/Lausanne-Portrait-statistique-2024.2024-09-25-12-33-14.pdf>

Office d'appui économique et statistique. (2024c). *Ville de Lausanne—Ménages privés selon la taille, dès 2012* [Jeu de données]. <https://www.lausanne.ch/.binaryData/website/path/lausanne/officiel/statistique/themes/01-population/contentAutogenerated/autogeneratedContainer/col1/0/linkList/02/websitedownload/01-03%20Ménages%202024.2025-01-14-10-59-14.xlsx>

Office fédéral de la statistique. (2024, septembre 10). *Le taux de logements vacants continue de baisser en 2024* | Communiqué de presse. <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/actualites/communiques-presse.assetdetail.32386423.html>

Office fédéral de la statistique. (2025). *Locataires / propriétaires*. Bénéficiaires - Office fédéral de la statistique. <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/construction-logement/logements/conditions-habitation/locataires-proprietaires.html>

Office fédéral de l'environnement. (2024, avril 15). *Émissions de gaz à effet de serre générées par le secteur du bâtiment*. <https://www.bafu.admin.ch/bafu/fr/home/themen/themaklima/klima--daten--indikatoren-und-karten/daten--treibhausgasemissionen-der-schweiz/treibhausgasinventar/treibhausgasemissionen-der-gebaeude.html>

Office fédéral du développement territorial. (2024). *Plan d'action sur la pénurie de logements*. 20. <https://www.newsd.admin.ch/newsd/message/attachments/86058.pdf>

Office fédéral du logement. (2024). *Aperçu du marché du logement*. 4. https://www.bwo.admin.ch/dam/bwo/fr/dokumente/01_Wohnungsmarkt/11_Marktwirtschaftliche_Wohnungsversorgung/112_WMaeB/newsletter/wmaeb.pdf.download.pdf/WM_1_2025-f.pdf

Pascuas, E., & Gaillard, B. (2018). *Pour une mixité sociale à la Bourdonnette* (p. 1).

Projet de loi sur la préservation du parc locatif (LPPL) (2014). https://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/organisation/gc/fichiers_pdf/2012-2017/168_Tableau_avant_2eme_deb.PDF

Règlement d'application de la loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (RLPPPL), RS 840.15.1. Consulté 11 avril 2025, à l'adresse <https://www.lexfind.ch/tolv/248026/fr>

Règlement sur l'aménagement du territoire (RLAT), RS 700.11.2 (2020). <https://www.lexfind.ch/tolv/191437/fr>

Rérat, P., Söderström, O., Besson, R., & Piguet, É. (2008). Une gentrification émergente et diversifiée : Le cas des villes suisses. *Espaces et sociétés*, n° 132-133(1), 39-56. <https://doi.org/10.3917/esp.132.0039>

Roulet, Y. (2015, mai 18). *La Ville de Lausanne étend sa puissance immobilière, au grand dam des promoteurs—Le Temps*. <https://www.letemps.ch/suisse/ville-lausanne-etend-puissance-immobiliere-grand-dam-promoteurs>

RTS. (2017, février 12). *Les Vaudois ont accepté à 55,5% la nouvelle loi sur le logement* [infoSport]. rts.ch. <https://www.rts.ch/info/regions/vald/8380361-les-vaudois-ont-accepte-a-555-la-nouvelle-loi-sur-le-logement.html>

RTS. (2023, décembre 13). *La Ville de Lausanne franchit la barre des 150'000 habitants* [infoSport]. rts.ch. <https://www.rts.ch/info/regions/vald/14549145-la-ville-de-lausanne-franchit-la-barre-des-150000-habitants.html>

Service d'architecture et du logement. (2024a). *BdD des caractéristiques de la Ville de Lausanne* [Jeu de données].

Service d'architecture et du logement. (2024b). *Plan logement et habitat, Ville de Lausanne* (p. 57).

Service d'architecture et du logement. (2024c). *Proposition de régimes de quotas de LUP différenciés selon les secteurs PACom*.

Service d'architecture et du logement. (2024d). *Statistique annuelle des logements vacants* [Jeu de données].

Service des communes et du logement VD. (2018). *Guide pour les maîtres d'ouvrage et les communes vaudoises* (p. 95). Canton de Vaud. https://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/organisation/dsas/DGCS/2018_GUIDE_LOGEMENT_UTILITE_PUBLIQUE.pdf

SILL SA. (s. d.-a). *A propos*. Consulté 14 février 2025, à l'adresse <https://www.sillsa.ch/la-soci%C3%A9t%C3%A9>

SILL SA. (s. d.-b). *Devenir locataire de la SILL*. SILL SA. Consulté 28 février 2025, à l'adresse <https://www.sillsa.ch/location>

SILL SA. (2023). *Rapport d'activité* (p. 13). https://www.sillsa.ch/_files/ugd/9fbb62_bcedc639dac94166afeda0246d1b000a.pdf

solidaritéS. (2012, juillet 5). *Lausanne : Les leçons d'une longue lutte urbaine*. solidaritéS. <https://solidarites.ch/journal/211-2/lausanne-les-lecons-dune-longue-lutte-urbaine/>

Statistique Vaud. (2021a). *Perspectives démographiques pour le Canton de Vaud* (p. 100). file:///Users/tinabucher/Documents/HES-SO/M2/me%CC%81moire%20de%20master/3_documentation/rapports/2021-2050_Persp-popul_VD_rapport.pdf

Statistique Vaud. (2021b). *Potentiel de consommation des ménages* [Jeu de données].

Statistique Vaud. (2024a). *Logements reconnus d'utilité publique, Vaud, 1990-2024* [Jeu de données]. https://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/themes/vie_privée/logement/fichiers_xls/T09.04.16.xlsx

Statistique Vaud. (2024b). *Logements vacants au 1er juin selon le nombre de pièces et taux de logements vacants, Vaud, de 1992 à 2024* [Jeu de données]. https://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/organisation/dfin/statvd/Dom_09/Tableaux/Tab_Communique-presse.xlsx

Stern, L. (2016). *Mémoire urbaine et patrimoine urbain : Un enjeu de qualification pour la ville. L'exemple du quartier Sous-Gare à Lausanne*. Université de Lausanne.

SuisseEnergie. (2021). *Consommation électrique d'un ménage* (p. 3). <https://pubdb.bfe.admin.ch/fr/publication/download/10559>

Thalmann, P. (2016, décembre). *Spéculation et investissement immobilier* (I. Concheiro) [Text/html,application/pdf,text/html]. Section romande de l'Union suisse pour l'amélioration du logement. <https://www.e-periodica.ch/digbib/view?pid=hab-001:1990:63::491>

TocToc. (2017, août 23). *Lausanne c'était mieux avant ? Le Flon à travers le temps*. TocToc, blog Cogestim. <https://www.cogestim.ch/blog/lausanne-cetait-mieux-avant-le-flon-a-travers-le-temps/>

Togni, M. (2015, septembre 17). *Quand Lausanne repensait sa vision de la ville et du logement*. La Liberté. <https://www.laliberte.ch/articles/regions/vaud/quand-lausanne-repensait-sa-vision-de-la-ville-et-du-logement-440270>

Truan, J.-L. (1981). *Influence des modèles urbains sur l'urbanisme lausannois* [EPFL]. <https://infoscience.epfl.ch/bitstreams/fc81b5d9-eb2c-4cd1-978f-6f1ef9c3180e/download>

Unité Politique du logement et de l'habitat. (2024, décembre 11). *Les quotas de LUP au sein des PACom*.

Ville de Lausanne. (s. d.). *Assainissement énergétique des bâtiments – Ville de Lausanne*. Site officiel de la Ville de Lausanne. Consulté 6 février 2025, à l'adresse https://www.lausanne.ch/apps/actualites/index.php?actu_id=69510

Ville de Lausanne. (2014). *Directive municipale fixant les conditions d'attribution et de location des logements de la Ville de Lausanne* (p. 6). <https://www.lausanne.ch/.binaryData/website/path/lausanne/officiel/administration/logement-environnement-et-architecture/gerances/a-propos/reglements/contentAutogenerated/autogeneratedContainer/col1/0/linkList/0/websitedownload/620.1-directive-municipale-fixant-les-conditions-d-attribution-et-de-location-des-logements-de-la-ville-de-lausanne.2022-01-12-11-26-13.pdf>

Ville de Lausanne. (2015). *Règlement communal sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés dans l'appui financier de la Commune de Lausanne et du Canton*. <https://www.lausanne.ch/apps/actualites/Next/serve.php?id=170&kind=recueil>

Ville de Lausanne. (2016, mai 13). *10 ans de logements pour tous*. https://issuu.com/villedelausanne/docs/brochure_expo_logement_pdf

Ville de Lausanne. (2021). *La stratégie municipale du logement et de l'habitat 2021-2016* (p. 51).

Ville de Lausanne. (2022). *PDCom Programme d'action* (p. 295). https://www.lausanne.ch/dam/jcr:1f99c20c-ac5d-4511-b1d8-a5cf4ebe77c7/PDCom_Programme-action.pdf

Ville de Lausanne. (2024, décembre 12). *Mise en consultation d'une proposition de révision partielle de la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) et réponse à la motion Philippe Jobin et consorts*. <https://www.lausanne.ch/apps/actualites/Next/serve.php?id=15807>

Ville de Morges. (2023). *Plan d'affectation communal, Règlement* (p. 78).
<https://www.morges.ch/media/document/2/enq2023-84-reglement-pacom-2.pdf>

Ville de Morges. (2024). *Une feuille de route pour le logement et l'habitat*.
<https://www.morges.ch/media/document/3/communique-politique-logement-2.pdf>

Ville de Renens. (2023). *PACom révision du plan d'affectation communal* (p. 8).
https://www.renens.ch/docuploads/portrait/Actualite/2023/20230821_PanneauxPACOM.pdf

Ville de Renens. (2024). *Plan d'affectation communal, Règlement*.
https://www.renens.ch/docuploads/Territoire_et_economie/Urbanisme/Mises_a_l_enquete/PACom/Renens-PACom-RPACom-et-guide-des-bandes-urbaines-paysageres-version-approbation.pdf

Wüest Partner. (2025a). *Information d'emplacement Beaulieu-Grey-Boisy* (p. 62).

Wüest Partner. (2025b). *Information d'emplacement Montoie-Bourdonnette* (p. 62).

Wüest Partner. (2025c). *Information d'emplacement Sébeillon-Malley* (p. 62).

Wüest Partner. (2025d). *Information d'emplacement Sous-Gare-Ouchy* (p. 62).

Wüest Partner. (2025e). *Informations d'emplacement* (p. 134).

Zanetti, T. (2022a, novembre 26). *La géographie critique et radicale*. Université Jean Moulin Lyon 3.

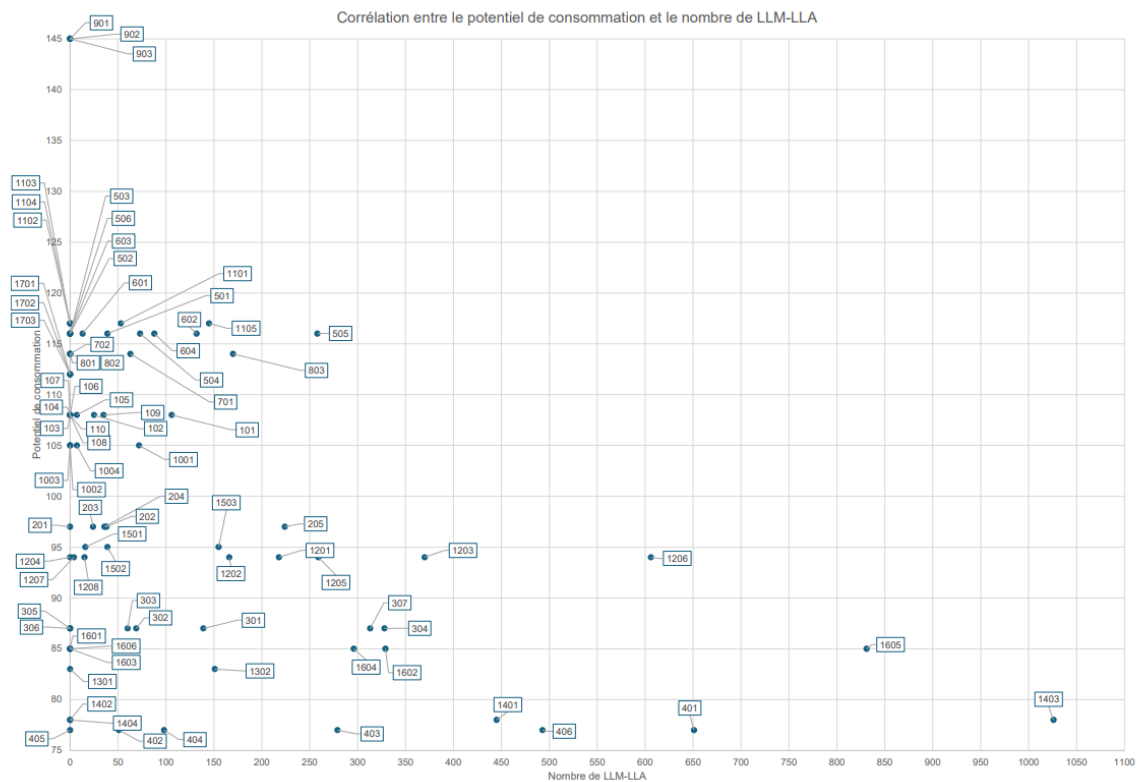
Zanetti, T. (2022b, novembre 30). *La gentrification*. Université Jean Moulin Lyon 3.

Annexes

Annexe 1 – Coup d'œil sur les quatre catégories de LUP ; (Service des communes et du logement VD, 2018, p. 41)

COUP D'ŒIL SUR LES QUATRE CATÉGORIES DE LUP						
TYPE DE LUP	PUBLIC-LOCATAIRE	PRESTATIONS DES COLLECTIVITÉS PUBLIQUES		OBLIGATIONS ASSUMÉES PAR LE PROPRIÉTAIRE / MAÎTRE D'OUVRAGE		
		Subventions et aides financières	Mesure d'aménagement du territoire	Économique	Techniques	Sociales
LLM Logements à loyer modéré 	Personnes à revenus modestes	→ Subventions cantonale et communale → Cautionnement → Exonération de certains impôts et taxes	→ Bonus de surface	→ Loyers fixés par l'État	→ Surfaces limitées (minima et maxima) par type de logement	→ Conditions d'occupation et de revenus des locataires contrôlées par l'État
LLA Logements à loyer abordable 	Classe moyenne		→ Bonus de surface	→ Revenu locatif plafonné par l'État	→ Surfaces limitées (minima et maxima)	→ Aucune (sauf règle communale particulière)
LP Logements protégés 	Personnes âgées / avec handicap	→ Prêts sans intérêts → Exonération de certains impôts et taxes	→ Bonus de surface	→ Revenu locatif plafonné par l'État	→ Surfaces limitées (minima et maxima) → Normes pour les espaces communs et directives techniques spécifiques	→ Convention avec le SASH → Évaluation du locataire par une commission d'attribution
LE Logements pour étudiants 	Étudiant-e-s	→ Prêts à taux avantageux → Exonération de certains impôts et taxes	→ Bonus de surface	→ Revenu locatif plafonné par l'État	→ Surfaces limitées (minima et maxima) → Normes pour les espaces communs et directives techniques spécifiques	→ Immatriculation auprès de l'établissement de formation

Annexe 2 – Analyse de corrélation entre le potentiel de consommation des ménages et le nombre de LLL-LLA ; (Unité Politique du logement et de l'habitat, Tina Bucher, 2025)



Annexe 3 – Analyse de corrélation en le loyer médian et le nombre de LLM-LLA ; (Unité Politique du logement et de l'habitat, Tina Bucher, 2025)

