



Ville de Lausanne

Municipalité

A Mesdames et Messieurs
les membres du Conseil communal
1001 Lausanne

Lausanne, le 6 novembre 2025

Résolution de Mme Isabelle Bonillo et consorts du 28 septembre 2021 adoptée par le Conseil communal suite à la réponse à son interpellation urgente : « César-Roux 5 : une rénovation pas très douce pour les locataires ? »

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

Lors de sa séance du 28 septembre 2021, dans le cadre du traitement de la réponse à l'interpellation urgente de Mme Isabelle Bonillo et consorts « César-Roux 5 : une rénovation pas très douce pour les locataires ? », le Conseil communal a adopté la résolution suivante de l'interpellatrice :

« Le Conseil communal souhaite que la Municipalité relogé, aux mêmes conditions financières que les actuelles, les habitants de l'immeuble César-Roux 5 pendant la durée des travaux et offre à ceux qui le désirent la possibilité de réintégrer leur appartement à des conditions conformes au volet social du plan climat ainsi qu'à la politique d'utilité publique et de préservation du parc locatif (« Logement pour tous ») exposée dans le Programme de législature 2016-2021 ».

Réponse de la Municipalité

Situation de l'immeuble

L'immeuble de César-Roux 5 a été construit en 1900 et, hormis des travaux de réfection des façades, les derniers grands travaux de rénovation intérieurs dataient de 1950. L'âge et la vétusté du bâtiment ont ainsi justifié à la fois l'urgence et l'ampleur des interventions prévues. L'amélioration des performances énergétiques du bâtiment, une accessibilité ostensiblement améliorée ainsi que l'attractivité du restaurant au rez ont guidé à ce choix.

Les travaux touchant tous les appartements et impactant également la cage d'escaliers qui empêchaient d'accéder aux appartements pendant la pose de l'installation d'un ascenseur, il s'est avéré nécessaire que tous les locataires quittent leur appartement, pour des questions d'accès évidentes et afin que leur sécurité ne soit pas compromise.

Cadre

L'immeuble sis César-Roux 5 s'inscrivait dans la politique d'assainissement énergétique du patrimoine, plus spécifiquement du patrimoine financier.

Cet acte d'assainissement devait tenir compte des autres politiques publiques portées par la Municipalité (politique du logement et de l'habitat, critères d'attribution, accessibilité universelle et rendement). Par ailleurs, si l'enjeu des objectifs climatiques du plan climat a naturellement pesé dans la balance, il s'agissait de trouver un équilibre entre une justice sociale et une justice climatique que la Municipalité a eu à cœur de garantir.

Dans la poursuite des objectifs de la Ville visant à offrir à sa population un parc de logements abordables et répondant à ses besoins, les loyers après travaux devaient être des loyers admissibles au sens de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL).

Les critères d'attribution sont quant à eux régis par la directive municipale prévoyant entre autres des situations prioritaires telles que des personnes sans logement ou dont les baux ont été résiliés à des fins de travaux de transformation.

La création d'un ascenseur dans cet immeuble répondait quant à lui aux besoins d'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Accompagnement des locataires

Comme répondu en son temps à l'interpellation urgente de Mme Bonillo, la Ville a toujours trouvé des solutions d'accompagnement et de relogement pour les locataires dans des situations identiques, à l'instar de ce qui a été entrepris dans le cadre du relogement des locataires sous-gare par exemple, touchés par l'agrandissement de la gare. Elle a même parfois été active lorsque des acteurs privés ont mis à la porte des locataires, comme par exemple à l'avenue Druey. Pour César-Roux 5, il en a été de même.

Conformément aux exigences légales, diverses communications ont été faites aux locataires, par le biais de courriers et de visites, les informant des travaux et résiliations à venir. Ces dernières ont été notifiées dans le respect des échéances contractuelles. Un des courriers assurait aux locataires l'accompagnement et le soutien de la Ville, tant dans la situation intermédiaire des travaux que pour le relogement ou la réintégration des locataires de leur logement.

La Municipalité a en effet spécifiquement décidé, dans sa séance du 7 juillet 2022, de garantir aux locataires la possibilité de retourner dans leur logement après travaux. Cette décision a été prise conformément à l'article 12 alinéa 3 de la directive municipale en matière de fixation des conditions d'attribution des logements à loyer libre, prévoyant des exceptions aux critères d'attribution.

Sur les dix ménages locataires de l'immeuble avant les travaux, deux d'entre eux avaient pu être relogés. Trois d'entre eux s'étaient vu proposer une solution de relogement dans le quartier voisin de la Borde, mais l'avaient refusée. Pour les cinq ménages restants, qui ont contesté la résiliation, de nombreux échanges ont été menés afin de parvenir à une solution commune satisfaisante pour chacun, ce au travers d'une convention après deux années de discussion.

En substance, il a été proposé aux locataires une solution temporaire de relogement pendant la durée des travaux, consistant à occuper un logement situé à la rue de l'Industrie 13,



récemment assaini et rénové, avec un loyer équivalent à celui de leur logement à la rue César-Roux 5. A la fin de travaux, et pour ceux désireux de retrouver leur ancien appartement, un nouveau contrat de bail leur a été proposé, moyennant une augmentation de loyer découlant de la plus-value consécutive aux travaux. Comme mentionné ci-dessus, les loyers après travaux resteraient des loyers admissibles et contrôlés par le canton dans le cadre de la LPPPL. Le montant exact a pu être déterminé après la réalisation des travaux, sur la base du décompte final, et est plafonné à CHF 283.- le m²/an en moyenne, soit en dessous du quantile 50 du loyer médian du quartier se situant à 304.-/m²/an.

A ce jour, les travaux sont terminés et le bilan se solde par un résultat plutôt positif puisque quatre des cinq locataires dont le bail avait été résilié ont fait le choix de réintégrer leur logement à César-Roux 5 aux nouvelles conditions contractuelles. Le dernier a choisi de déménager ailleurs dans la commune.

En vous priant de bien vouloir prendre acte de la présente communication, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, nos salutations distinguées.

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Grégoire Junod

C. L. 1



Le secrétaire
Simon Affolter