

# 3000 logements à Lausanne

Autor(en): **Hahne, Antoine**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **77 (2005)**

Heft 4: **Habiter en ville ; Cité Derrière ; Genève 2020**

PDF erstellt am: **30.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-130036>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

## 3000 LOGEMENTS À LAUSANNE

*Antoine Hahne*

**Avec le préavis “Création de 3000 logements à Lausanne”, la Municipalité se donne les moyens de lutter localement contre la pénurie généralisée sur tout l’arc lémanique.**

### **Une démarche participative**

Le projet est issu des consultations “Quartiers 21” qui s’inscrivent dans le cadre de « l’Agenda 21 » de la ville en faveur du développement durable (Agenda 21 se veut l’application concrète et à toutes les échelles - nationale, régionale et locale - des résolutions prise à la conférence de Rio en 1992 en matière de développement et d’environnement).

Conduite entre 2002 et 2005, Quartiers 21 a permis de vérifier que le logement était une préoccupation majeure des Lausannois. Les projets actuels se caractérisent par un souci de préservation de l’environnement, par une approche globale du logement (incluant d’autres catégories que les logements subventionnés) et par l’incitation au partenariat entre secteurs public et privé. Avec l’opération “3000 Logements” la Municipalité cherche, dit-elle, une réponse fidèle à la demande de ses habitants.

Le préavis est remarquable à plus d’un titre. D’une part, son statut de résultat d’une démarche participative et du reflet direct de l’opinion des citoyens lui confère une légitimité certaine. D’autre part, il dépasse largement la seule dimension économique en intégrant dès le début du processus des aspects sociaux et écologiques (suivant les principes du développement durable).

### **Des logements pour toutes les catégories de populations**

La municipalité s’engage à poursuivre sa vocation traditionnelle de pourvoyeur de logements sociaux pour les contribuables modestes, mais cherche également à diversifier son offre en s’adressant à d’autres types de contribuables. Outre les besoins en logement pour les familles ou les jeunes en formation qui restent stables, les études du Service

cantonal de recherche et d’information statistiques (SCRIS) mettent en évidence l’émergence de nouvelles catégories de contribuables, notamment les personnes âgées et les familles monoparentales, en augmentation constante depuis quelques années. Ces catégories sont particulièrement attirées par des logements en milieu urbain proches des transports publics et des infrastructures.

Des statistiques récentes montrent également un regain d’intérêt des familles pour la ville et une inversion de la tendance à l’exode vers les zones périurbaines observée au cours des vingt dernières années. Plusieurs facteurs y contribuent: la raréfaction des terrains proches des villes, la flambée de l’immobilier et l’augmentation du nombre des mères de famille désirant poursuivre une activité professionnelle.

La Municipalité a donc l’ambition de rééquilibrer son assiette fiscale tout en poursuivant sa politique sociale. Cet objectif paraît raisonnable puisque la mise à disposition en droit de superficie des terrains communaux devrait rapporter entre 2.4 et 4 millions de francs de recettes annuelles supplémentaires. De plus, l’arrivée progressive de 2’000 nouveaux contribuables aux ressources financières moyennes ou supérieures représente un apport annuel supplémentaire de 10 millions de francs.

### **Où, quand, comment**

La Municipalité a créé une cellule pilotée par le SEHL (Service de l’Environnement de l’Hygiène et du Logement) pour suivre le processus: repérage et recensement des parcelles constructibles, budgétisation et planifications des opérations, attribution des mandats et collaboration avec les investisseurs pour instituer des procédures garantissant la qualité des réalisations (p. ex. concours d’architecture). Comme le souligne Silvia Zamora, municipale des affaires sociales, cette mission nécessite la collaboration étroite de nombreux services (architecture, environnement, forêts, énergie, immobilier, urbanisme...).

Les terrains visés appartiennent avant tout à la Commune, principalement en zone urbaine : Victor Ruffy, Faverges, Beau-lieu, Mayoresses, Tuileries, Provence, Tuilière, Prés-de-Vidy. La Municipalité veut également développer certains terrains en zones foraines à Vers-Chez-Les-Blanc et Vernand/Bel-Air, constructibles grâce au nouveau PGA. Elle dialogue également avec des propriétaires privés ou des entités publiques (p. ex. Transports Lausannois, CFF...) en vue du développement de terrains stratégiques dans les secteurs de Sébeillon, Borde, Bois-Gentil ou Vernand. Le nouveau PGA (favorisant une plus grande densité) et la mise en service du métro M2 (desservant plusieurs des secteurs mentionnés) devraient servir de catalyseurs au processus.

En majorité, ces 3'000 logements seront réalisés par les sociétés coopératives et fondations oeuvrant traditionnellement dans le domaine du logement subventionné; la Caisse de pension du personnel communal contribuera également. Mais la Municipalité souhaite aussi la participation d'autres types d'investisseurs privés, comme des entreprises générales et des gérances de fonds de placement.

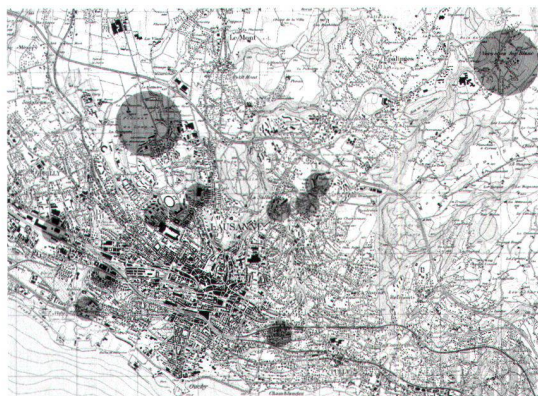
Certaines études dans le secteur de Vers-chez-les Blanc ont débuté cette année. La plupart des opérations importantes sur des parcelles communales urbaines démarreront en 2006 avec l'entrée en vigueur du nouveau PGA; d'autres, notamment sur les terrains dont la ville ne possède pas la maîtrise foncière, sont planifiées pour 2007 et 2008. D'une manière générale, l'échelonnement des réalisations devrait suivre un rythme annuel de 300 logements au moins, durant une dizaine d'années.

Suivant les objectifs qu'elle s'est fixés en matière d'écologie, la Municipalité a mandaté le LESO (Laboratoire d'énergie solaire et de physique du bâtiment de l'EPFL) pour une étude qui aboutira à un cahier des charges techniques applicable aux logements à construire ou à rénover. Un système de contrôle devrait permettre de vérifier dans quelle mesure les critères énoncés lors du dépôt d'un projet sont effectivement respectés lors de sa réalisation.

### Conclusion

Avec ce préavis, Lausanne veut montrer qu'une politique volontaire et responsable en matière de construction de logements est bénéfique pour tous à moyen et long terme. Tout d'abord économiquement, parce que la location des terrains et l'arrivée de nouveaux contribuables généreront des recettes non négligeables, sans compter les bénéfices indirects d'un marché de la construction dynamique. Socialement ensuite, puisqu'un bon tiers des logements prévus, répartis dans tous les quartiers, seront subventionnés avec un souci de mixité sociale. Ecologiquement enfin, puisque la densification du centre urbain tend à préserver le territoire périphérique et parce que la proximité des infrastructures publiques et l'accès aux transports publics contribuent à une mobilité plus efficace et moins polluante. Cette conjonction de qualités correspond d'ailleurs à la définition du développement durable.

Reste à savoir si la Municipalité saura respecter ses engagements jusqu'au bout: dans un contexte romand où le domaine foncier reste largement dominé par le privé, avec une tendance à la précarisation des services compétents dans la gestion du territoire et la construction, la partie n'est pas gagnée d'avance.



Zones qui accueilleront les 3000 logements