

CONCRÉTISATION D'UN PROJET ISSU DE LA CONSULTATION DES HABITANTS : CRÉATION DE 3'000 LOGEMENT DURABLES À LAUSANNE

KREBS ELINORA

Jusqu'à fin 2004, l'essentiel de la politique lausannoise du logement se concentrait sur la construction de logements subventionnés à caractère social. Dans le cadre de cette politique 1'100 nouveaux logements ont été mis sur le marché entre 1995 et 2005. Cette politique constante - anticyclique - a permis de mettre sur le marché de nouveaux logements à loyers abordables alors qu'une crise aiguë du logement s'était installée depuis le début des années 2000. Lausanne dispose ainsi de plus de 7'500 logements subventionnés ou contrôlés intégrés dans un parc de 70'000 logements.

En 2003-2004, les autorités lausannoises ont organisé une consultation générale des habitants, intitulée «**Quartiers 21**», afin de prendre leur avis et connaître leurs aspirations au sujet de leur ville. Cette démarche a permis de formuler, dans le domaine du logement, un projet politique d'importance majeure intitulé : « **Une politique du logement pour tous** »

La politique demandée par les habitants distingue 3 axes d'action :

- 1) Créer 3'000 nouveaux logements à Lausanne.
- 2) Construire des logements durables.
- 3) Eviter les quartiers ghettos.

Ces 3 axes d'action ont été traduits par un projet global qui propose dans le cadre du préavis municipal intitulé «Création de 3'000 logements» :

La création de 3'000 nouveaux logements de qualité, construits en majorité sur des terrains communaux, en partenariat avec les investisseurs privés et les maîtres de l'ouvrage d'utilité publique, respectant des critères constructifs de développement durable, avec une mixité sociale et générationnelle afin d'éviter des quartiers ghettos.

• Aspects quantitatifs

Les services compétents ont identifié les terrains disponibles pour la construction dans la zone urbaine et dans les zones foraines, là où la desserte en transports publics existe. L'estimation du nombre des logements constructibles a été calculée en se basant sur les possibilités données par le Plan général d'affectation (PGA).

Ont été considérés les terrains communaux et certains sites propriétés d'institutions publiques, comme les TL, les CFF et l'ECA et quelques parcelles privées de taille importante. Il s'est avéré ainsi que dans la zone urbaine, quelque 2'900 logements sont encore constructibles et environ 1'000 logements dans les zones foraines.

• Aspects qualitatifs

Pour garantir le respect des critères de développement durable, la Ville établit, en collaboration avec l'EPFL, **4 critères pertinents** pour la construction des logements, soit : l'occupation optimale du sol ; le mode de production de chaleur; la gestion correcte des eaux; le choix judicieux des matériaux pour la santé des habitants et pour leur faible impact environnemental.

Ces critères devront impérativement être respectés dans la construction de logements sur des terrains communaux. Par ailleurs, la Commune fournira une assistance à la réalisation de logements répondant à ces critères par des promoteurs privés. Pour ce faire, une méthode opérationnelle d'accompagnement a été mise sur pied : la méthode développée **définit 4 phases principales d'investigation : concours; projet; exécution; exploitation.** Dans chacune des phases, les critères pertinents au sens du DD sont examinés en vue du choix de la solution optimale qui répond judicieusement aux critères écologiques, sociaux et économiques.

En ce qui concerne les aspects sociaux, la volonté de renforcer la mixité dans les quartiers débouche sur une modération du programme de réalisation de logements subventionnés : un tiers seulement de nouveaux logements seront subventionnés. D'autres aides, dites à la personne, seront renforcées pour faciliter aux bénéficiaires l'accès aux logements non subventionnés.

Du point de vue économique, l'amélioration de l'assiette fiscale lausannoise est également attendue. C'est pourquoi, un accent fort sera mis sur les aspects qualitatifs des nouveaux logements et du cadre de vie dans les quartiers. Cette qualité permettra d'inverser le « réflexe périurbain » des contribuables aisés.

- **Calendrier des grandes opérations**

- 1) lancement de plusieurs concours d'architecture en 2006;
- 2) établissement des PPA 2006/2007;
- 3) légalisation en 2008;
- 4) procédure d'obtention de permis 2008-2009;
- 5) début des constructions 2009-2010.

Conclusion

Le projet de création de 3'000 nouveaux logements durables à Lausanne, issu de la consultation des habitants, a été présenté sous la forme d'un préavis par la Municipalité au Conseil communal en mars 2006. Il a été adopté par une large majorité.

La nouvelle Municipalité en a fait un axe majeur de son programme politique pour la législature 2006-2011. Deux délégations municipales ont été désignées pour suivre l'évolution de ce préavis afin de garantir le respect du calendrier de la réalisation des projets identifiés.