



Ville de Lausanne

FORUM VAUDOIS DU LOGEMENT 2018 – 27 septembre

Natacha Litzistorf, directrice du logement, de l'environnement et de l'architecture, Ville de Lausanne

Politique des logements d'utilité publique à l'échelle de la Ville de Lausanne

- Historique
- Stratégie actuelle
- Exemple des Fiches Nord
- Stratégie de demain



Ville de Lausanne

Direction du logement, de
l'environnement et de l'architecture

Historique

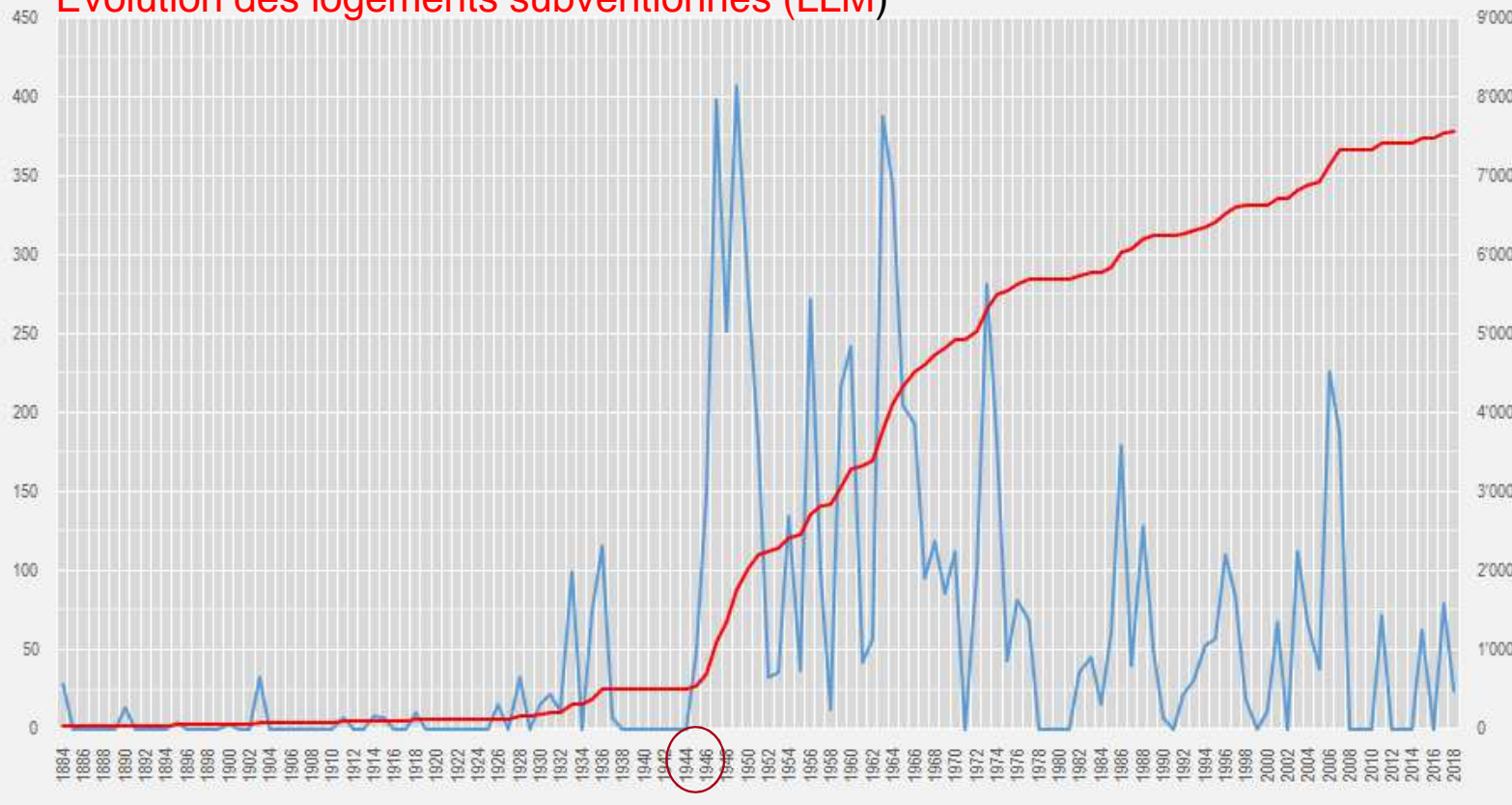
Depuis le début du XX^e siècle, la Municipalité de Lausanne mène une politique de logement proactive et volontariste, dans un contexte de pénurie chronique de logements à loyers abordables. Depuis la fin de la seconde guerre mondiale, la commune de Lausanne a subventionné la construction et la rénovation d'immeubles afin de disposer d'un parc d'appartements sociaux destiné à loger une partie de sa population de condition modeste.



Entre-Bois



Evolution des logements subventionnés (LLM)



Nombre de logements subventionnés selon l'année de construction du bâtiment (en bleu, échelle de gauche),
effectif cumulé des logements subventionnés (en rouge, échelle de droite)

Source : Registre cantonal des bâtiments, calculs propres OAES



But essentiel

- Donner la possibilité à toutes les catégories de la population de se loger dans un habitat décent et de qualité
- Depuis la densification / l'intensification de la Ville, le but visé est aussi celui de la mixité sociale

Leviers d'action

- Politique d'acquisition foncière
- Mise à disposition gratuite de terrain
- Droit distinct et permanent de superficie
- Aide à la pierre
- Autres aides financières : cautionnement ou prêt chirographaire



Stratégie actuelle

La Ville poursuit le développement de son offre de logements d'utilité publique (LUP) en visant la répartition des trois tiers :

- 30% de logements subventionnés > Logements à loyers modérés (LLM)
- 40% de logements régulés > Logements à loyers abordables (LLA)
- 30% de logements en marché libre ou PPE



Résultat de la politique foncière

Cette stratégie est rendue possible notamment grâce aux terrains dont la Ville est propriétaire et mis à disposition via les DDP, lui permettant l'imposition de LLA ainsi qu'un contrôle des loyers.

La Ville est propriétaire de 14% des parcelles du territoire lausannois, dont un tiers qui comprend des logements.



Enjeu actuel: «habiter autrement»

- Développement de nouvelles formes d'habiter
 - Travail sur les typologies
- Evolution vers un parc pour des publics cibles plus large
 - Attention particulière à des populations sensibles
- Poursuite du volet préservation du logement d'utilité publique et du travail sur la mixité sociale



Loger les gens ne suffit plus, c'est l'envie d'habitat qui ressurgit.

Les habitants veulent **participer** à la conception, et parfois à la réalisation, de leur environnement proche et de leur cadre de vie. Ils recherchent un **habitat différent** (diversité pour éviter la monotonie, mais harmonieux au niveau d'un ensemble de bâtiments) dans lequel ils puissent **vivre autrement**. Les logements de demain devront être **respectueux de l'environnement** et **accessibles** (sens large). L'offre de logement devra proposer des modèles plus **souples** et **collaboratifs**, **adaptés aux cycles de vie des ménages**. Les **espaces communs** dans et aux pieds des immeubles devront favoriser la **création de liens sociaux**.

Un quartier regroupe ces différents aspects : celui des Fiches Nord présenté ci-après.



Etat de la situation LUP créés grâce à la Ville de Lausanne

4 catégories de LUP :

- logements bénéficiant d'une aide à la pierre, au sens de la loi du 9 septembre 1975 sur le logement (LL) (**LLM**)
- le logements protégés destinés aux personnes âgées, au sens de l'art. 32 al. 2 LL (**seniors**)
- logements pour étudiants dont l'Etat contribue à la création par un prêt (**étudiants**)
- logements à loyers abordables reconnus d'utilité publique (**LLA**)



LUP construits avec l'aide de la Ville

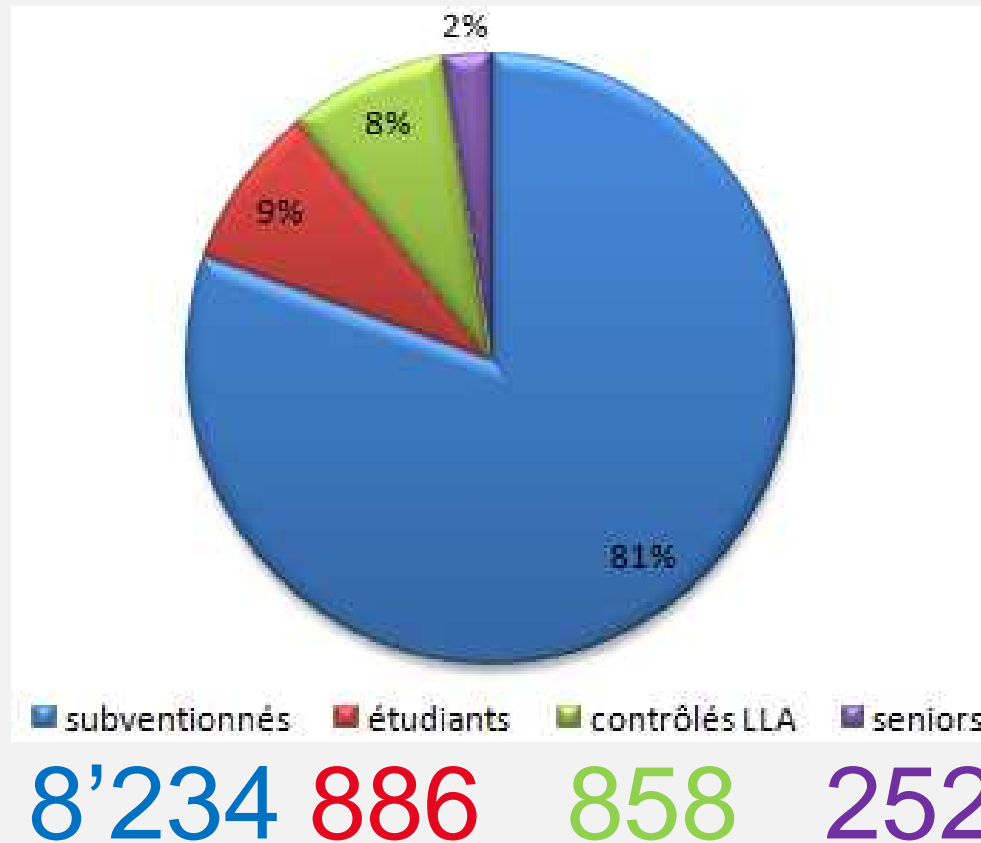




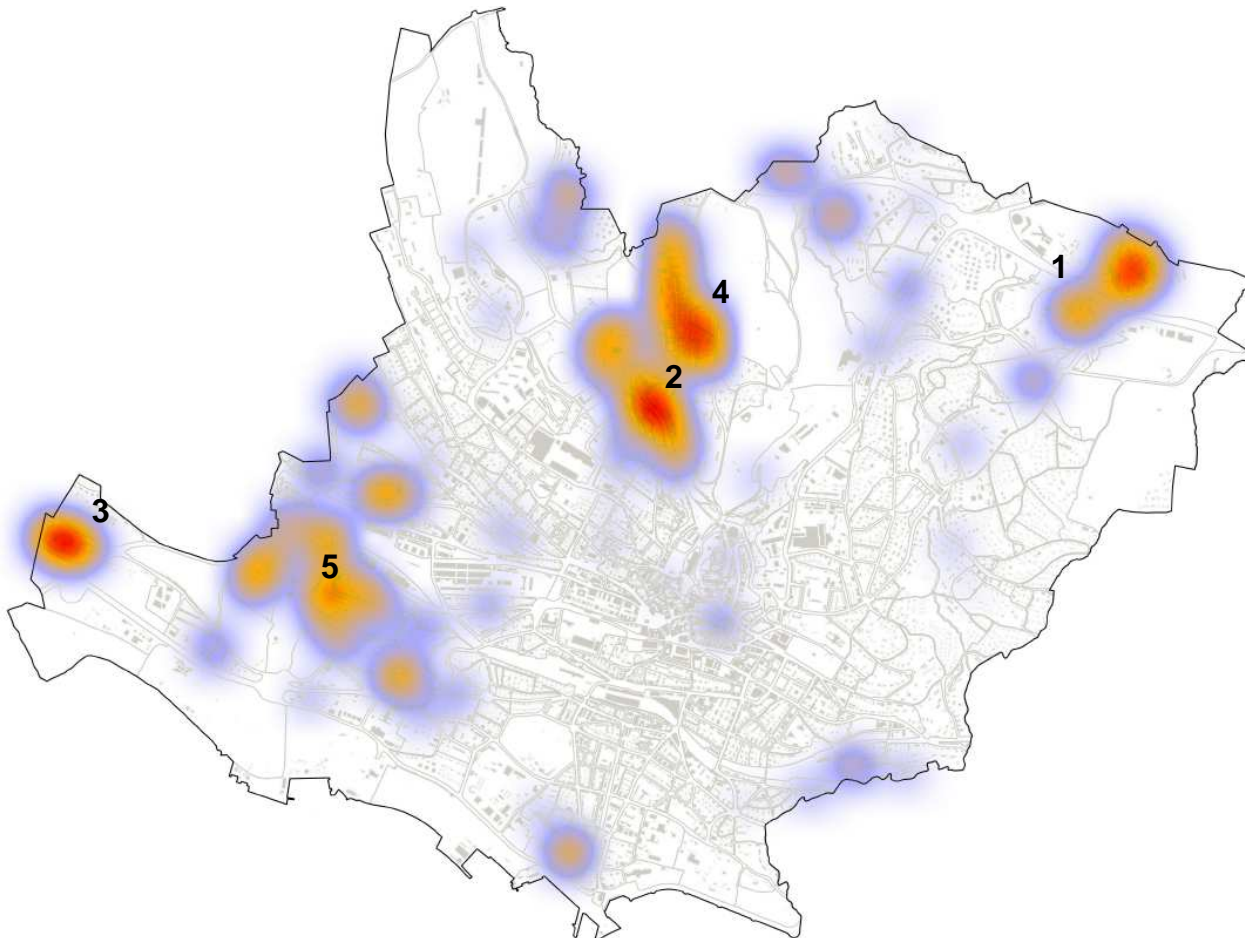
Illustration des Plaines-du-Loup (non comptabilisées)

- 43,5% de logements régulés (*modèle préalable aux LLA + seniors*), dont plus de la moitié (54%) sont représentés par les coopératives d'habitants.
- 28,8% de logements subventionnés (LLM)
- 27,7% de logements marché libre ou PPE



Ville de Lausanne

Répartition spatiale des LLM



Direction du logement, de
l'environnement et de l'architecture

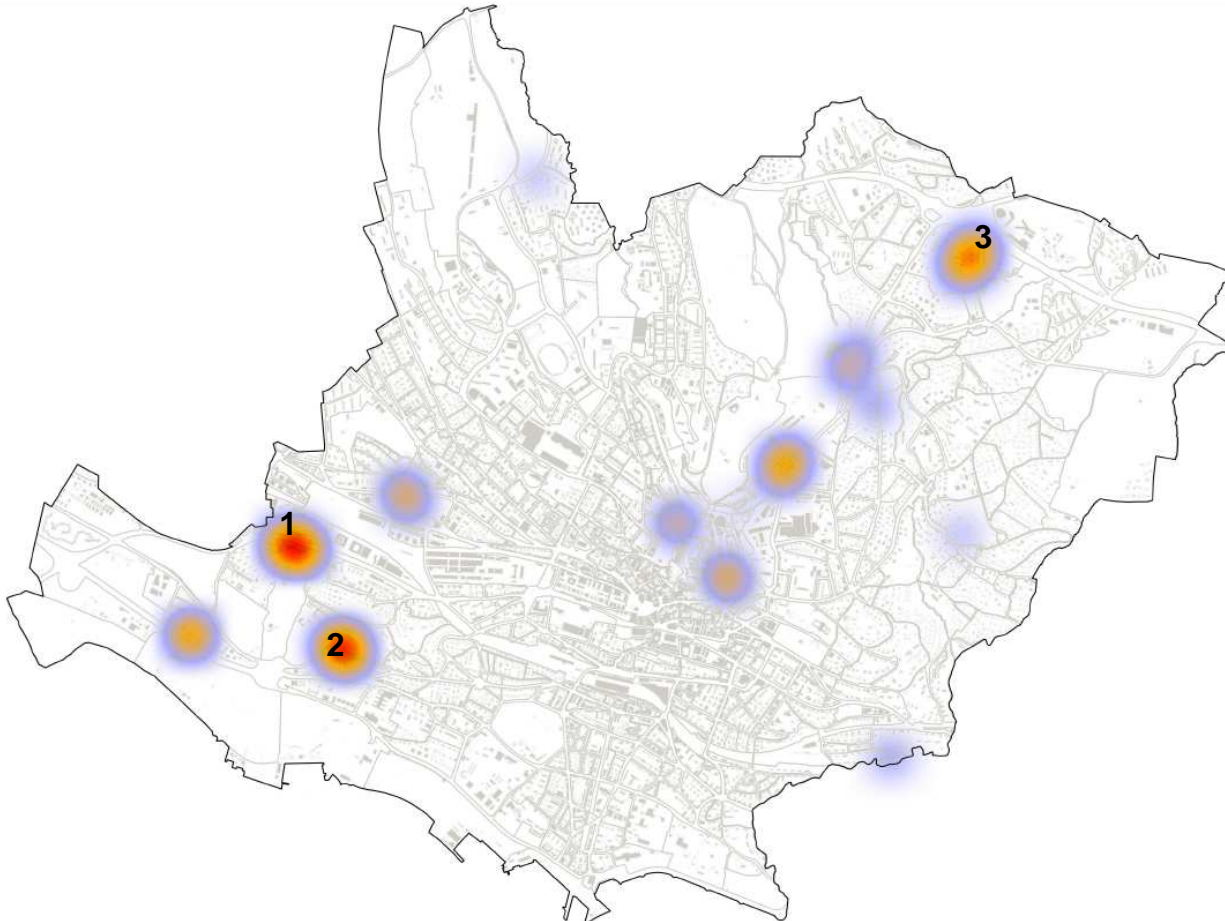
LLM (8234)

- 1 – Praz-Séchaud/Boveresses/Eterpeys
- 2 – Borde
- 3 – Bourdonette
- 4 – Bellevaux
- 5 – Prélaz

Ces 5 zones comprennent 3430 logements subventionnés, soit 45% du parc des subventionnés.



Répartition spatiale des LLA



Direction du logement, de
l'environnement et de l'architecture

LLA (858)

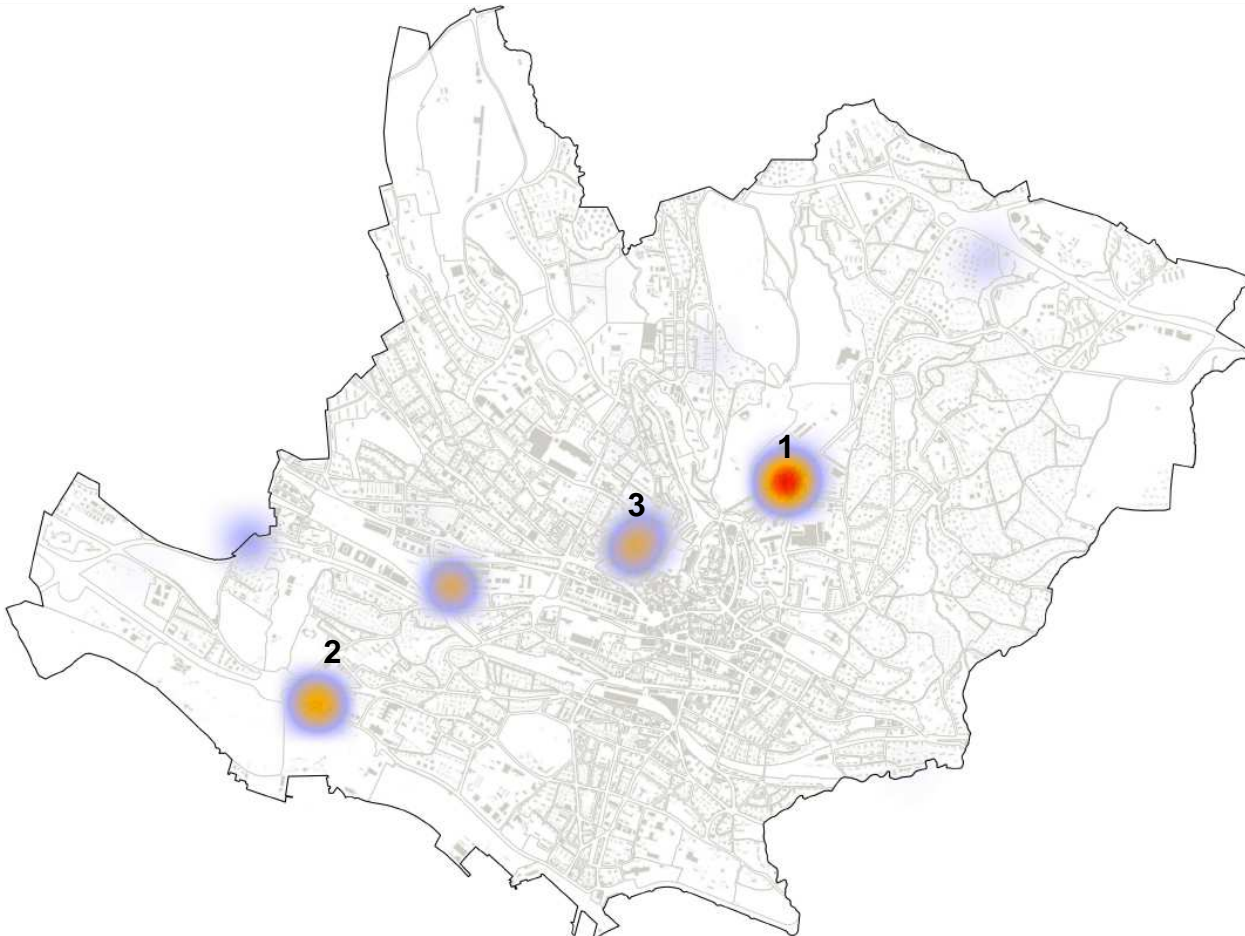
- 1 – Quartier de Provence (ch. de la Prairie)
- 2 – Avenue de Cour
- 3 – Quartier des Fiches (ch. de Bérée)

Ces 3 zones comprennent 317 logements à
loyer abordable, soit 39% du parc de LLA.



Ville de Lausanne

Répartition spatiale des logements pour étudiants



Direction du logement, de
l'environnement et de l'architecture

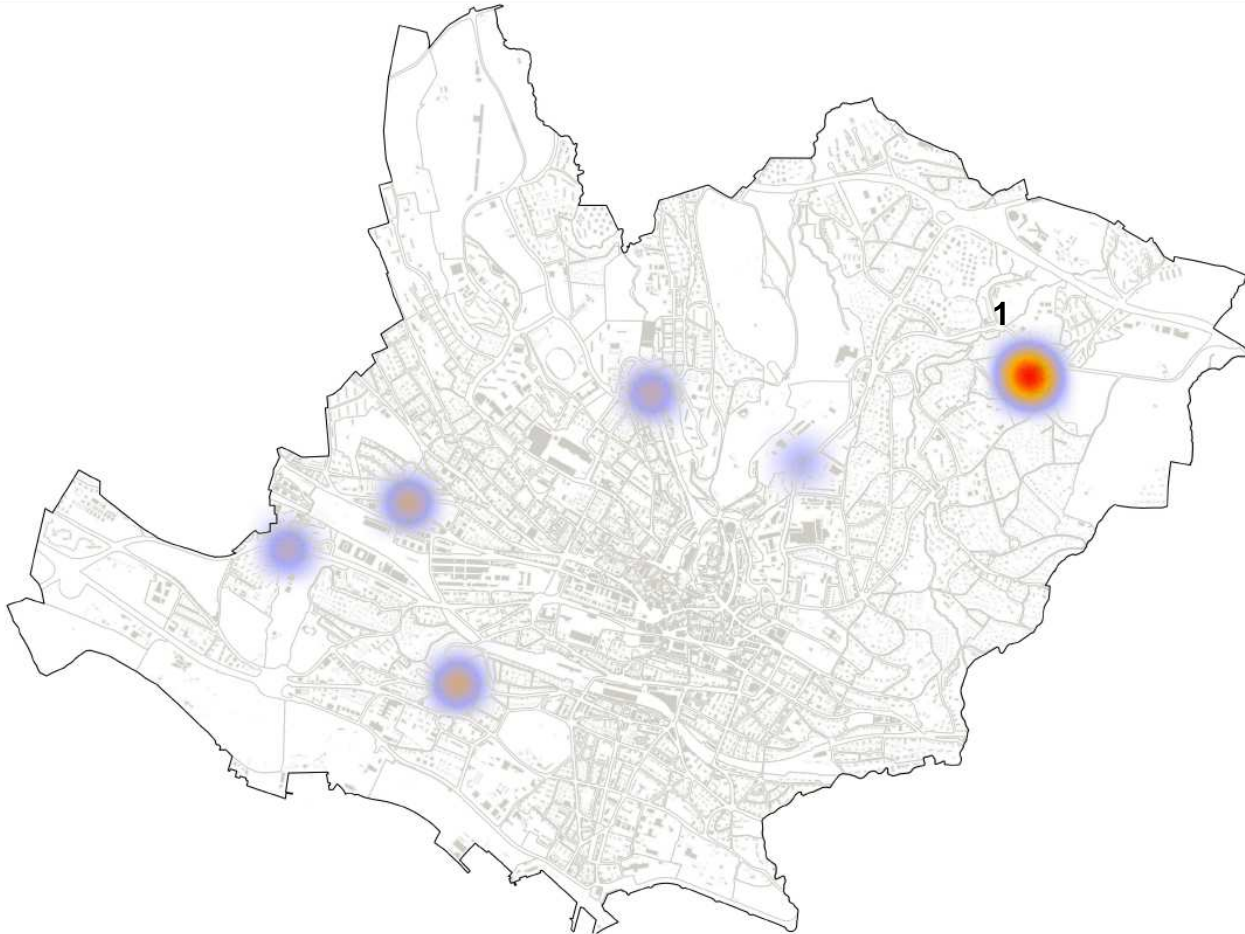
Logements pour étudiants (886)

- 1 – Route de Berne
- 2 – Maison de Rhodanie
- 3 – Maison des Falaises

Ces 3 zones comprennent 539 logements
pour étudiants, soit 61% du parc.



Répartition spatiale des logements protégés



Direction du logement, de
l'environnement et de l'architecture

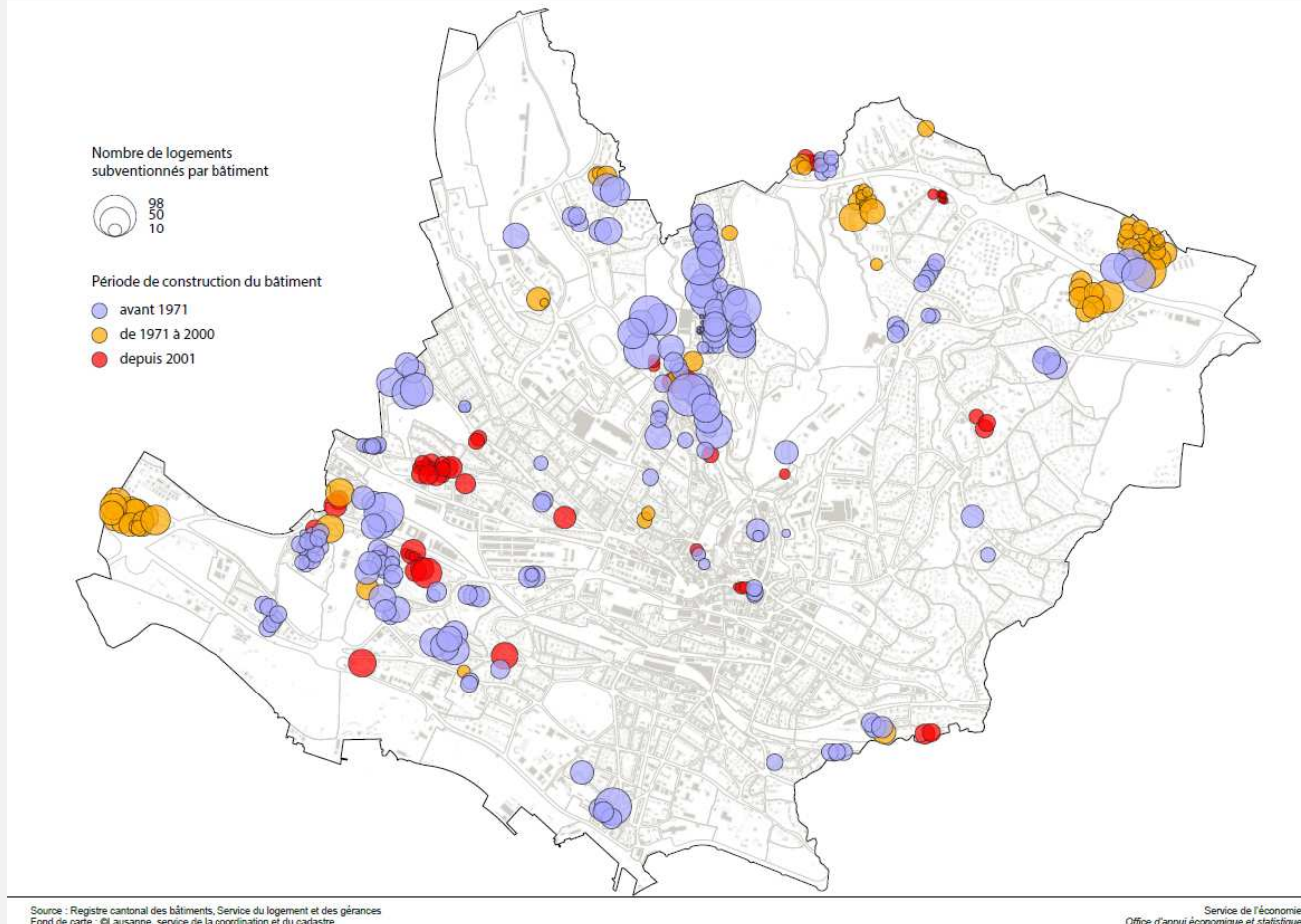
Logement protégés (252)

1 – Val Paisible (Point-du-Jour)

Cet ensemble comprend 102 logements soit
40% du parc des LUP pour seniors.

Logements subventionnés selon la période de construction, Lausanne, 2018

Mixité sociale



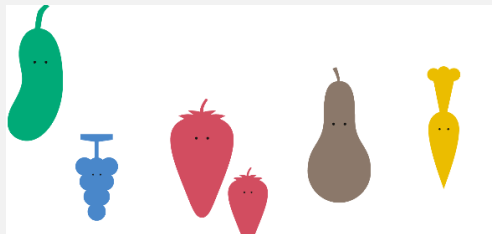


Ville de Lausanne

Direction du logement, de
l'environnement et de l'architecture

Les Fiches Nord

Un quartier participatif et harmonieux
www.lesfichesnord.ch



Les Fiches Nord: origine du projet

- Regroupement de 10 parcelles totalisant 50'000 m² (foncier).
- Concours d'urbanisme remporté en 2008 par le bureau Architram SA. Projet nommé « 1 KILOMETRE A PIED ».
- Un cadre de développement harmonieux entre espaces construits et naturels.
- Lancés en 2013, les diverses constructions accueilleront d'ici 2019, 670 logements, 2'000 habitants, des commerces, des espaces administratifs, des logements étudiants, une garderie, ainsi qu'une école qui ouvrira à la rentrée scolaire 2019.



Ville de Lausanne

Direction du logement, de
l'environnement et de l'architecture



Site des Fiches Nord
Situation de départ



Charte urbanistique

- A travers la charte urbanistique, l'idée était de donner un concept général au quartier et de fédérer les propriétaires aux projets immobiliers différents.
- Mise en valeur environnementale et urbanistique de l'ensemble des parcelles.
- Exigences environnementales, sociales, urbanistiques et architecturales définies en commun avec la Ville de Lausanne.
- Modèle de mixité sociale et générationnelle.



1. Concept du quartier

- Esplanade piétonne généreuse et animée.
- Connexion à 3 allées piétonnes.
- Connexion à une route horizontale qui dessert en amont et en aval les différents îlots bâtis.
- Orientation des 3 allées piétonnes dans le sens de la pente.
- Prise en compte du parcellaire pour ouvrir les vues sur les massifs boisés, le lac et les Alpes.



2. Plan des aménagements extérieurs

- Valorisation des aménagements extérieurs.
- Implantation de zones de prairies et arbres fruitiers.
- Création de diverses zones de plantages.



Propriétaires et dates de réalisation



Direction du logement, de
l'environnement et de l'architecture

Lot n°1

Commune de Lausanne
Futur établissement scolaire: automne 2019

Lot n°2

ECA: 05.2013 – 09.2015

Lot n°3

Fonds de Prévoyance du Crédit Agricole SA : 08.2014 – 03.2016

Lots n° 4 / 5

Vaudoise Assurances
Lot n°4: 06.2018 – 12.2019
Lot n°5: 02.2015 – 07.2016

Lot n°6 (Bérée 34a-b)

FLCL: 03.2016 – 05.2018
24 LLM

Lot n° 7 (Bérée 14a)

CPCL: 07.2014 – 09.2016
17 seniors

Lots n° 8/9 (Bérée 22c-d, 24a-b, 26a-b)

SILL SA: 06.2014 – 07.2016
47 LLM + 52 LLA

Lot n° 11 (Bérée 28a-b, 30a-g, 32a-b, 52b)

SILL SA: 04.2017 – 08.2019
88 LLM + 53 LLA + 15 étudiants (+ 29 libres)





Nouvelle gouvernance de quartier

1. L'association des habitants



Le Service du logement et des gérances est à l'origine de l'association qui a officiellement été créée le 10 avril 2017 et qui compte à ce jour 150 membres adultes et 20 enfants.

Ses buts et activités :

- Promeut sous toutes ses formes l'esprit du « vivre ensemble », du partage et de l'entraide mutuelle entre les habitants du quartier.
- Organise des activités et des animations dans le respect de la sauvegarde de l'environnement.
- Gère diverses zones de plantages.
- Gère la location de locaux communautaires.
- Développe des synergies avec la société de développement « Sallaz-Vennes » afin de coordonner les activités entre ces deux entités.



2. Les potagers

- Mise en place via les habitants eux-mêmes sous les conseils de jardiniers professionnels.
- 5 zones de potagers mises à disposition des habitants en contrepartie d'une cotisation annuelle pour des parcelles allant de 2 à 10 m².
- Ces potagers incarnent un lieu de rencontre entre voisins.
- Ils sont cultivés en bio.

3. Rôle du concierge

- Le rôle social du concierge est renforcé.
- Il est le point de repère dans la vie quotidienne de l'immeuble et fait le lien entre habitants, régie, propriétaire et services de dépannage.



4. Informations aux locataires

- Des gestes simples pour un comportement éco-responsable
- Accompagnement des habitants pour rendre ces actions durables





Stratégie de demain en construction

- Poursuite de la politique du logement d'utilité publique proactive et volontariste
- Mise en œuvre du «Habiter Autrement »
- Reprise des enjeux de mixité sociale, mixité fonctionnelle et mobilité
- Accent particulier sur accessibilité personnes à mobilité réduite
- Etude de la répartition spatiale des LUP couplée à l'analyse des profils et modes de vie
- Encouragement des coopératives d'habitants (comme par ex. Codha, Le Bled, La Meute, C-Arts-Ouches, Ecopolis sur le projet Métamorphose)