

DENSIFICATION (RÉ)GÉNÉRATRICE

ÉNONCÉ
THÉORIQUE

Densification (ré)génératrice

Juliette Auer
Énoncé théorique de Master 2024

Sous la direction de prof. Luca Pattaroni
Et le suivi de Elena Calafati

École Polytechnique Fédérale de Lausanne janvier 2024



2024 *Juliette Auer*. Ce document est mis à disposition selon les termes de la Licence Creative Commons Attribution (CC BY <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0>)
Les contenus provenant de sources externes ne sont pas soumis à la licence CC BY et leur utilisation nécessite l'autorisation de leurs auteurs.

R E M E R - C I E M E N T S

Je voudrais d’abord adresser mes remerciements au prof. Luca Pattaroni, pour son suivi tout au long du semestre, et à Elena Calafati, pour nos discussions et ses précieux apports.

Je souhaiterais également remercier les personnes qui ont aimablement accepté de me rencontrer et de participer à un entretien ; Benoît Gaillard, Lucas Jaunin et Stéphane Nydegger.

Et enfin, je remercie particulièrement ma famille et mes amis pour leur soutien et le partage de nos expériences à travers le semestre.

La ville de Lausanne continue de grandir et se prépare à accueillir 30'000 nouvelles personnes d'ici 2030-35. Sa position est claire, construire, densifier et développer son urbanisme dans des sites précis et connectés au centre-ville. La question du logement dans la ville est cruciale, mais elle l'est d'autant plus couplée aux enjeux climatiques. Intégrer l'agrandissement constant de la ville durablement avec pour objectif de limiter les interventions au maximum est un élément majeur de ma recherche. Il est important de comprendre les enjeux de la ville, et des habitant.e.s afin de garantir les objectifs d'une qualité de vie et des logements accessibles.

La recherche se rapproche d'un travail d'investigation du patrimoine existant, d'une part afin d'établir un constat et une vision critique de la ville et ses projets en cours, et d'autre part pour en saisir le potentiel et les opportunités dans le but de mettre en relation cette étude avec une analyse et une réflexion sociale. Requestionner les modèles d'organisation sociaux et urbains pour fonder les principes d'une *densification régénératrice*. Densification par l'intensification des usages des espaces urbains, par le peuplement stratégique et raisonné des surfaces bâties. Régénératrice des liens avec le territoire et le sol par une utilisation transformée et mesurée, et des liens sociaux par une vie communautaire densifiée.

L'investigation a été menée par une étude des documents stratégiques de la ville de Lausanne, par des lectures sur les thèmes de la densification, du logement, du projet urbain, mais également par la réalisation d'entretiens thématiques avec trois intervenants dont les expertises spécifiques, dont les retranscriptions sont disponibles en annexe de ce travail, ont permis d'apporter des expériences concrètes. Les sujets de ces entretiens sont portés sur le mode d'organisation

social tel que la *coopérative* avec M. Stéphane Nydegger, architecte et président de la coopérative l'Habrik, sur *la situation critique du logement à Lausanne* avec M. Benoît Gaillard, politique actif pour les enjeux de la collectivité et membre du comité de l'ASLOCA à Lausanne, ainsi que sur les enjeux d'une *densification douce* précisément des quartiers de villas avec Lucas Jaunin, architecte faisant partie du projet MétamorphHouse.

L'enquête menée m'a permis de déceler un paradoxe et une ambiguïté présents dans la stratégie de développement et dans l'utilisation effective de la ville, qui ont pris la forme de deux chapitres du travail. Différents blocages à l'instauration d'une *densification régénératrice* sont également ressortis du travail d'investigation, en particulier des entretiens. La situation de la ville est alors comprise sous un angle différent, du côté professionnel cherchant activement à mettre en place des solutions afin de résoudre la crise immobilière dans le contexte de la crise écologique, et d'instaurer une densification plus douce et respectueuse de l'environnement. Ces points sont expliqués et agrémentés à l'aide d'extraits des entretiens, de source littéraires, de données scientifiques et diagrammes, dans le but de supporter les propos. Afin d'enrichir la narration, un corpus théorique sous forme de lexique accompagne la lecture et clarifie deux notions fondamentales, les *communs* et la *coexistence*. Deux cartes diagrammatiques clarifient synthétiquement la situation et permettent de saisir l'échelle et les enjeux du développement de Lausanne.

La recherche vise à construire les fondations théoriques d'un contre-projet urbain et social en mesure d'intégrer des logements et coopératives dans l'espace de la ville tout en garantissant les objectifs sociaux-écologiques-économiques à travers le temps et l'évolution de la ville.

Introduction	15
Situation	21
La ville de Lausanne et sa capacité d’hébergement	
Pénurie de logements	
Besoins de la ville	
Les grands projets	
Cartes	35
Projets majeurs du développement de Lausanne	
Construction et démolition du paysage	
Paradoxe – faire du neuf pour viser la neutralité carbone...	39
... Alors que le vide existe	
Moins de place, plus de monde, plus de surface habitable individuelle	
Les communs comme principe édificateur de la population	
La construction comme acteur de la crise climatique	
Ambiguïté – remplir les espaces non bâtis pour vivre mieux	61
La transformation des espaces par les projets de la ville	
Espaces non-bâtis et leur utilité	
Retrouver un lien avec le territoire dans le contexte de la transition	
Blocages et potentiels	75
Retranscription des entretiens	85
Entretien avec Stéphane Nydegger, la coopérative l’Habrik	
Entretien avec Benoît Gaillard, la situation du logement à Lausanne	
Entretien avec Lucas Jaunin, le projet MétamorphHouse	
Références	122
Lexique	
Communs	
Coexistence	

I N T R O -
D U C T I O N

Comme le déclare si bien Guillaume Faburel, « Les limites planétaires ont toutes, une à une, été franchies. Le climat s’emballe. Le vivant s’effondre. Les écosystèmes sont dévastés. »¹. L’état actuel du monde est alarmant et les influences de la crise climatique sont observables dans tous les domaines, territoriaux, urbains, sociétaux². La Suisse ne fait pas exception. Bien que les conséquences environnementales et sociales soient moins extrêmes qu’à certaines parties du globe, elles sont tout de même quantifiables et inquiétantes³.

Ce travail de recherche vise à relier les questions de la crise écologique et sociale à un concept clé qui aujourd’hui guide la construction de la ville, le concept de densité. La densité est un rapport, le nombre d’éléments présents à l’intérieur d’un espace défini, la densité urbaine se mesure souvent par le nombre de personnes habitant un kilomètre carré. Le terme densité, est généralement utilisé pour créer un consensus, mais il ne peut pas être appliqué directement, car sa définition est trop peu précise. Il est également présent dans le vocabulaire des hygiénistes, des ingénieurs et des statisticiens afin de mesurer et d’analyser la santé publique, pour ensuite élaborer des discours politiques contre la surpopulation⁴. La densité a longtemps reçu une connotation négative, mais dans le courant du XXe siècle, on retrouve le concept de densification dans plusieurs logiques de planification, d’agrandissement urbain ou de rationalisation d’utilisation du sol.

Ce concept de densité est central dans le contexte national actuel qui est aujourd’hui marqué par une augmentation rapide de la population, entraînant une augmentation des constructions et une forte utilisation des ressources. Les stratégies de développement des villes des années 60 revendiquaient une densification compacte des villes afin d’éviter

1 Faburel, Indécence urbaine.

2 Commission européenne, «Conséquences du changement climatique».

3 Office fédéral de météorologie et de climatologie MétéoSuisse, « Changement climatique - MétéoSuisse ».

4 Amphoux, « La densité urbaine. Du programme au projet urbain ».

5 Catsaros, « La ville compacte ».

l'étalement urbain et le zonage⁵. Ce principe de densification vers l'intérieur est le modèle qui dirige les projets de planification urbaine encore aujourd'hui. La Suisse est un pays dense, où les villes subissent une pression constante de s'agrandir à l'intérieur d'un territoire restreint et non-extensible. Les sols utilisables sont de plus en plus rares, leur préservation relève d'une importance cruciale, car la disparation de sols fertiles menace la diversité des espèces naturelles et animales⁶. La Confédération souhaite donc encourager les communes à densifier les centres urbains et donc à limiter l'étalement de la surface urbanisée. En 2013, une révision de la Loi sur l'Aménagement du Territoire (LAT), acceptée par la population, établit des règles encadrant le développement territorial et freiner le mitage du paysage⁷.

La densification des villes de Suisses augmente, on peut observer la plus forte évolution dans les Cantons de Zurich et Genève suivis de près du Canton de Vaud, qui totalise en 2018 une surface urbanisée de 321,4 km2 soit 10% de sa superficie totale⁸. La surface urbanisée évolue moins rapidement que l'augmentation de la population, indiquant alors une hausse de la densité d'habitation. À Lausanne, cette densification d'habitation se traduit par la construction de grands ensembles d'habitations sur des surfaces non ou peu bâties qui seront présentés dans les chapitres à suivre. Cette stratégie est cependant très limitée dû à son besoin de zones vides à urbaniser. Mais elle impacte également l'environnement de manière significative, un sujet qui sera développé dans ce travail. Une autre stratégie adoptée en parallèle, encouragée par la LAT, est celle de la densification de la trame urbaine, en démolissant les bâtiments jugés inadaptés afin de les reconstruire plus haut, plus grands et plus denses. Le risque de ces stratégies est d'atteindre une surdensification, c'est-à-dire une forte densité et une urbanisation concentrée. Cette surdensification entraîne une diminution de la qualité de vie et un épuisement des ressources comme le présente le travail.

Même si l'urbanisation extrême n'est pas une solution à espérer, du moins telle qu'elle est, la réalité est que la majorité de la population vit dans un contexte urbain, et que la démolition des systèmes actuels n'est pas envisageable ni d'un point de vue social ni d'un point de vue écologique. Les surfaces minéralisées sont en constante augmentation, à l'instar de la quantité de déchets liés à la construction et à la démolition, les prix du marché immobilier sont démesurés, les inégalités

sociales sont accrues. Mais la population grandit inévitablement et avec elle les besoins en logements et infrastructures augmentent. L'urbanisation extrême semble être alors l'unique destination. Mais quelle urbanisation? Tout l'enjeu est donc de trouver une nouvelle forme d'urbanisation et de densification capable d'accueillir l'évolution démographique en garantissant un cadre de vie communautaire, agréable mais surtout durable. Durable en tant que système stable et évolutif, mais également durable en tant que système respectueux et régénérateur de l'environnement et des enjeux écologiques.

C'est précisément dans ce contexte et en relation avec ces objectifs que la densification régénératrice prend racine. Ce concept est dérivé du terme *regenerative design*, qui émerge aux États-Unis lors de la publication de « Regenerative design for Sustainable Development » de l'architecte John Tillman Lyle⁹. Les notions de ville régénérative et d'urbanisme régénératif sont ensuite utilisés pour décrire des projets urbains souhaitant participer à la régénération de leur environnement au travers de leur développement¹⁰, où les friches urbaines et les espaces abandonnés sont identifiées comme potentiels de régénération¹¹.

Le travail de recherche utilise le terme densification régénératrice sous le prisme suivant : un concept proposant de tirer parti du patrimoine existant pour déceler les potentiels de densification afin d'y implémenter des systèmes d'habitation et des modes de vie collectifs. Densifier l'existant à l'intérieur de lui-même permet d'instaurer une limite presque immuable au processus de densification et force la réalisation d'une étude exhaustive du patrimoine bâti, permettant une compréhension singulière du territoire et implique directement les habitant.e.s dans leurs espaces de vie. La densification régénératrice propose de retrouver des liens avec le territoire, mais également de favoriser et soutenir la formation de relations sociales au service du développement et de la gestion durable de la ville. Densifier dans l'existant, c'est limiter la croissance de la ville, c'est profiter pleinement des potentiels déjà présents ou ceux à découvrir. Mais c'est également une remise en question du modèle développementaliste actuel, afin de pouvoir calibrer et planifier les futures interventions en fonction des réels besoins sociaux, économiques et environnementaux.

Le travail s'apparente à une investigation à la fois de la situation de la ville et de son contexte, à une investigation des potentialités et les

6 OFEV, « Indicateur sol ».

7 Jerjen, « Révision LAT ».

8 Rühli, « Toujours plus dense ».

9 Lyle et Thompson, « Regenerative Design for Sustainable Development ».

10 Newmann, « La ville régénérative ».

11 Dubois-Maury et Val-de-Marne, L'abc de l'urbanisme.

opportunités qu’offre une densification régénératrice, mais également une enquête sur les blocages entravant la mise en place d’un tel principe densificateur. Afin d’aborder les enjeux de ce thème, le travail est composé d’une première partie se concentrant sur l’état de la ville, ses besoins et les différents projets qui structurent son développement. En s’appuyant sur cette analyse, la recherche met en évidence un paradoxe et une ambiguïté des actions et stratégies de la ville, reflétant les modes de vie et de développements urbains actuels. Cette critique propose d’investiguer des pistes, des opportunités, cherchant à transformer les formes de vie, de production et de consommation d’espaces. L’enquête effectuée grâce aux discussions menées avec des professionnels intervenant au centre des questions sur le logement, l’habitat et la densification, qui a permis de mettre en évidence des blocages, est présentée en conclusion et mise en relation avec des potentiels pour élaborer une base à une future réflexion urbaine et architecturale. Accompagnant de manière incrémentale la narration du travail de recherche, des cartes diagrammatiques représentent de manière synthétique et spatiale la situation de la ville et les enjeux de la densification. La lecture est également enrichie par un lexique, opérant comme corpus théorique, afin de préciser les notions des communs et de la coexistence. Enfin, les entretiens effectués sont retranscrits et présentés à la fin de l’ouvrage, donnant accès aux informations échangées et aux expertises précieuses des intervenants.

La Suisse est témoin des phénomènes de périurbanisation, de relégation et de gentrification des grandes villes, manifestations que l’on retrouve à l’échelle européenne, et expérimente une véritable expansion économique et démographique entre les années 1950 et 1970¹². Après une légère baisse de la population entre les années 1980 et 1990, on observe un regain constant depuis. Aujourd’hui, ce sont près des trois-quarts de la population vivant dans des zones urbanisées¹³.

La ville de Lausanne compte aujourd’hui 148’810 habitant.e.s et 80’125 logements¹⁴ et occupe la 4e place des villes les plus denses de Suisse avec 3’418 personnes par km2¹⁵, le nombre de logements augmentant chaque année. Lausanne, suivant la tendance des autres grandes villes de Suisse, subit un grand étalement urbain qui se traduit par une surexploitation du trafic routier, mais en même temps par une amélioration du système des transports public, notamment les lignes de bus et de métro¹⁶. Aux abords de la ville, les transports motorisés individuels restent tout de même le moyen prépondérant de déplacement, afin d’accéder aux nombreuses maisons individuelles construites. En 2022, dans le district de Lausanne, qui est composé de six communes, Cheseaux-sur-Lausanne, Epalinges, Jouxteus-Mézery, Lausanne, Le Mont-sur-Lausanne, Romanel-sur-Lausanne, se trouvent 5228 maisons¹⁷, dont 2194 dans la ville de Lausanne¹⁸. On remarque cependant une diminution dans la construction de nouvelles maisons, due à la mauvaise rentabilité d’utilisation de l’espace et le prix des terrains. Cela implique également un taux très bas de propriétaires et un taux très élevé de locataires, en effet à Lausanne, les locataires représentent 89,4 % de la population¹⁹.

La ville est dense et les logements actuels peinent à subvenir à ses besoins. La situation immobilière de la ville est tendue, en effet, l’état de

12 Thomas, *Urbanisme et modes de vie*.

13 DFAE, « Urbanisme et aménagement du territoire ».

14 Ville de Lausanne « 01 – Population – Ville de Lausanne ».

15 Lausanne et les villes suisses, city statistics 2023

16 RTS, « L’offre des transports publics a été élargie et largement revue à Lausanne ».

17 OFS, Statistique des bâtiments et des logements

18 Ville de Lausanne « 09 – Construction, logement – Ville de Lausanne ».

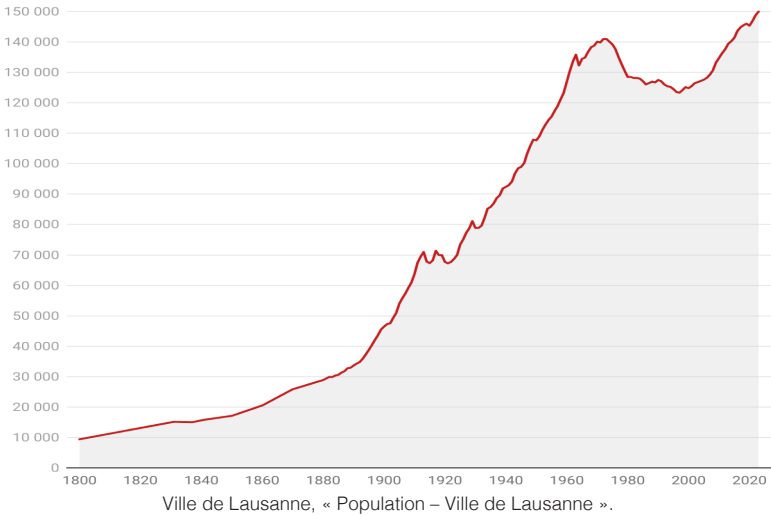
19 Ville de Lausanne, « 09 – Construction, logement – Ville de Lausanne ».

Densité d’habitant.e.s des plus grandes villes de Suisse

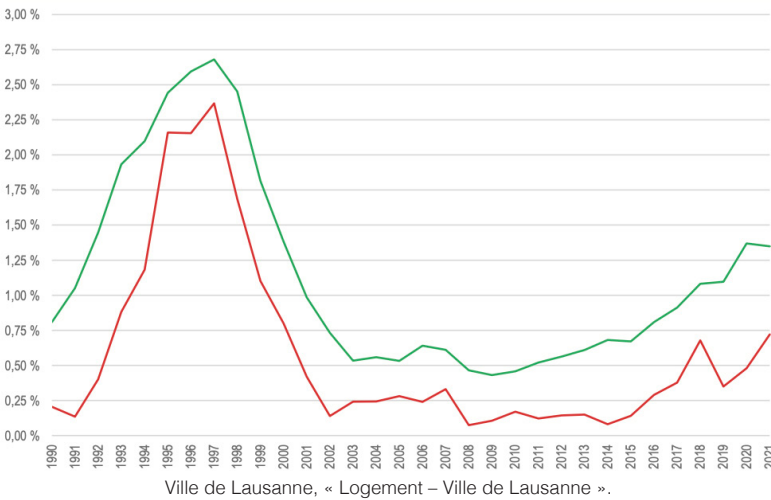
Zürich : 4’797,9 hab/km²
Genève : 12’797 hab/km²
Bâle : 7’289,9 hab/km²
Lausanne : 3’418 hab/km²
Berne : 2’611,3 hab/km²

OFS, « Densité de la population ».

évolution de la population de la ville de Lausanne



évolution du nombre de logements vacants de la ville de Lausanne



pénurie de logements y a été déclaré en 1999 et cette situation perdure encore aujourd’hui. Les grandes constructions prévues risquent de ne pas suffire pour accueillir la population actuelle et celle à venir. Afin de prévoir la construction nécessaire et de déterminer le nombre des futur.e.s habitant.e.s, il est important d’étudier les différents types de ménages composant la démographie lausannoise. La moitié des ménages est composée d’une personne seule, alors que les familles composées de couples avec enfants représentent environ 30%²⁰. Ces statistiques devraient permettre de comprendre la population afin de calibrer les futures interventions, ces nouveaux projets conçus par la ville seront examinés plus en détail ultérieurement.

PÉNURIE DE LOGEMENTS

La situation de pénurie à laquelle Lausanne est confrontée indique une crise du logement instaurée par divers facteurs ; économiques, réglementaires et sociaux. Le facteur économique se traduit par une augmentation des coûts des matériaux²¹ et de la main d’œuvre, ainsi que les longs et onéreux processus de planification et d’attribution de permis de construire²². Les normes et règlements liés à l’aménagement du territoire suisse peuvent entraver et ralentir certaines constructions. Les zones à bâtir deviennent de plus en plus rares et reclasser des terrains en zones constructibles est un processus compliqué et à terme empêche la population de profiter de ces espaces. Ce texte se concentrera sur les facteurs et les impacts sociaux. La démographie en constante évolution participe activement à la pression mise sur le parc de logements, mais un autre facteur social est également observable participant à la création d’une pénurie de logements. Les communautés des zones prisées, où les opportunités de construire sont peu nombreuses, s’opposent à la densification supplémentaire de leur quartier, dans le but de protéger les espaces verts et d’éviter une augmentation du trafic²³.

Les diverses conséquences de la pénurie de logements impactent la population. En effet les foyers à revenus modestes pour lesquels un loyer au centre-ville devient trop difficile à supporter se voient obligés de choisir entre un logement plus petit ou à s’éloigner des centres urbains pour se retrouver fréquemment dans des quartiers de la ville insuffisamment équipés en infrastructures publiques. L’éloignement entraîne des trajets plus longs, qui ne sont pas toujours pris en charge

20 Ville de Lausanne, « Population – Ville de Lausanne ».

21 Statistique, « Hausse des prix de 1,0% dans la construction en avril 2023 - Indice suisse des prix de la construction en avril 2023 | Communiqué de presse ».

22 Chamat, « Le Défi des Permis de Construire à Genève et Vaud ».

23 Chamat, « Surmonter la pénurie de logements en Suisse ».

par les transports publics, et une détérioration possible de la qualité de vie. Ce phénomène favorise une division sociale et un accroissement des inégalités²⁴. Mais ce n’est pas que les foyers à revenus modérés qui sont en danger par la situation de pénurie. Les personnes arrivant sur le marché immobilier, par exemple les jeunes ménages, immigrant.e.s ou personnes en transition professionnelle, sont confronté.e.s à des coûts difficilement supportables²⁵ en partie dû à l’offre limitée. Les conditions actuelles du marché sont telles, que les personnes qui travaillent ont de la peine à trouver un logement abordable²⁶. Dans ce contexte, même les logements subventionnés ou coopératifs ne sont pas en mesure de répondre à la demande. Les logements proposés dans un cadre coopératifs sont très prisés, car il s’agit d’opportunités plutôt rares sur le marché.

La pénurie de logement est déclarée lorsque moins de 1.5% du parc locatif est vacant au moment du recensement²⁷ et indique donc une très forte demande. Les logements vacants sont vides et prêts à la location. Dans la commune de Lausanne se trouvent actuellement 417 logements vacants²⁸, toute taille confondue. Mais l’immobilier n’est pas le seul secteur à posséder des surfaces vacantes, en effet plusieurs surfaces commerciales ne sont pas utilisées pour un total de presque 37’000 m2²⁹. Ces surfaces considérées vacantes sont prêtes à la location. Pourtant, il existe d’autre locaux industriels ou commerciaux qui ne sont pas proposé sur le marché, on retrouve la même situation que pour les logements. La mise en place d’un outil pour répertorier et centraliser ces surfaces devrait être la première étape pour assurer une plus grande accessibilité des locaux par les ménages et utilisateur. trice.s.

LES GRANDS PROJETS

Avec une croissance démographique constante, la ville de Lausanne estime qu’au travers de son expansion, 30’000 nouvelles personnes sont attendues d’ici 2030³⁰. Ce chiffre est d’autant plus lourd de conséquences parce qu’il ne prend pas en compte les personnes rencontrant des difficultés ou sont dans l’impossibilité de se loger aujourd’hui. La ville a donc mis en place une série de projets importants pour accueillir cette population. Au total, ce sont environ 500 logements construits chaque année depuis 2019³¹, et la ville n’est toujours pas capable de résoudre la situation de pénurie. Parmi eux, les projets,

tels que les écoquartiers s’inscrivent dans la révision du plan directeur communal, acceptée en 2011³², qui a permis à la ville d’expliquer à sa population, sa stratégie pour tenter de répondre aux besoins des 15 années suivantes. Sa position est claire, densifier en construisant des quartiers massifs afin de créer de nouveaux pôles urbains. La ville met également en avant ses ambitions écologiques en proclamant son état de neutralité carbone d’ici 2050³³. Cependant, la ville est également influencée par l’évolution du canton, car elle abrite presque 20 % de la population cantonale. Les planifications futures de la ville sont donc dictées en partie par le PALM, le Plan d’Aménagement Lausanne-Morges³⁴, prévoyant une forte augmentation des emplois et de la population dans les agglomérations entre Lausanne et Morges. Le canton annonce 75’000 nouvelles personnes d’ici 2030, ce chiffre comprend les 30’000 prévues spécifiquement à Lausanne. Ces grandes augmentations obligent le canton à prévoir la mise en place de diverses infrastructures de logement, de commerce, de mobilité, d’institutions scolaires ou médicales.

Afin de concrétiser ses ambitions, la ville de Lausanne annonce les projets Lausanne 2030 et Métamorphose. Le projet Lausanne 2030 établit un plan directeur communal³⁵ (PDCom) ainsi qu’un plan général d’affectation. Le PDCom constitue un instrument de cohésion entre les différentes politiques publiques à mettre en œuvre. Son établissement suit une stratégie qui se concentre sur neuf thèmes principaux ; la population et emplois, le rayonnement international, la ville-centre, la mobilité durable et les espaces publics, le patrimoine naturel et construit, le climat et l’énergie, l’intégration sociale et la participation citoyenne, la ville de culture, sports et de loisirs, la ville accessible à toutes³⁶. Le processus d’élaboration du plan directeur communal commence avec l’acceptation du préavis explicitant les intérêts de la municipalité pour la révision du précédent plan au début de l’année 2011. Ce dernier plan date de 1996 et le préavis a pour objectif d’en dresser un bilan afin de proposer un concept général de révision. L’élaboration du PDCom est dirigée par la municipalité, aidée de comité de pilotage, bureaux, groupe technique et commission consultative. À la fin de l’année 2014 une exposition est organisée pour informer la population des intentions de la ville, au terme de cette exposition le plan est approuvé par le conseil d’État. En effet, ce Plan Directeur Communal est conçu pour servir de référence et d’outil de travail pour les autorités cantonales et communales, notamment pour la production du Plan Général

24 « Carlo Sommaruga ».

25 « Surmonter la pénurie de logements en Suisse ».

26 « Un sol si rare... mais ça dépend pour qui - moneta - Le magazine pour un usage différent de l'argent».

27 État de Vaud, « Pénurie de logements dans les districts ».

28 « Statistiques en matière de logement | État de Vaud ».

29 « Statistiques en matière de logement | État de Vaud ».

30 Ville de Lausanne, « Lausanne en 2030 – Ville de Lausanne ».

31 « Statistiques en matière de logement | État de Vaud ».

24

32 Ville de Lausanne, « Plan Directeur Communal ».

33 Ville de Lausanne, « Plan climat lausannois – Ville de Lausanne ».

34 État de Vaud, « Projet d’agglomération Lausanne-Morges (PALM) ».

35 Ville de Lausanne, « Plan Directeur Communal ».

36 « Plan directeur communal | Ville de Lausanne »

extrait du Plan d’affectation Communal, présentant les neuf orientations stratégiques dirigeant les futures développements.

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

Le PDCom constitue un instrument de cohésion entre les différentes politiques publiques à mettre en œuvre. Il est structuré autour de neuf orientations stratégiques :

1

Population et emplois

Renforcer les capacités d'accueil par la création de logements et de surfaces d'activités, en assurant l'équilibre habitat-emploi et en garantissant une part prépondérante de logements à loyers modérés et de logements accessibles aux familles et personnes à revenus bas et moyens, ainsi que la mixité des catégories sociales et des secteurs économiques.

2

Rayonnement international

Renforcer les atouts de niveau métropolitain qui assurent l'attractivité et le rayonnement international de la ville.

3

Ville-centre

Affirmer la position et le rôle de ville-centre, tout en développant des politiques visant à de justes redistributions et répartitions des responsabilités en associant les communes voisines.

4

Mobilité durable et espaces publics

Améliorer la qualité de vie des habitant·e·s en luttant contre les nuisances du trafic (bruit routier, pollution et accidents), notamment en modérant les vitesses et en favorisant la mobilité active et le développement des transports publics. Offrir des espaces publics plus conviviaux en valorisant en particulier les cœurs de quartiers et en requalifiant les places majeures et le centre-ville.

5

Patrimoine naturel et construit

Valoriser et développer, au sein d'une trame verte et bleue, l'ensemble des composantes de la biodiversité. Valoriser le patrimoine bâti et historique, les ensembles et espaces construits.

Développer l'agriculture urbaine.

6

Climat et énergie

Éliminer les émissions de gaz à effet de serre d'origine fossile et adapter la ville aux changements climatiques afin de garantir une ville résiliente.

Promouvoir et augmenter la production d'énergie renouvelable, une exploitation rationnelle et une utilisation parcimonieuse de l'énergie, notamment dans les bâtiments et installations.

7

Intégration sociale et participation citoyenne

Assurer l'accès aux biens et aux services à toutes les générations et catégories sociales, ainsi que leur cohabitation harmonieuse.

Favoriser l'implication de la population et développer les différentes formes de participation dans les projets de la Ville.

8

Ville de culture, de sport et de loisirs

Affirmer la vocation culturelle, sportive, de formation et d'accueil d'événements de qualité et d'activités de loisirs en développant des synergies et partenariats et en veillant à ce qu'ils profitent à l'ensemble de la population.

9

Ville accessible à toutes et tous

Assurer un accès à la Ville et aux prestations sous l'angle de l'accessibilité universelle, et garantir une mobilité inclusive pour tous les genres et toutes les générations.

Permettre aux personnes à mobilité réduite et aux proches aidants de pouvoir faire usage du mode de transport qui leur convient le mieux.

Ville de Lausanne, « Plan Directeur Communal ».

26

situation

d’Affectation (PGA) ainsi que les Plans Directeurs Localisés. Les enjeux du PDCom sont liés à quatre thèmes généraux ; la densification et la qualité de vie, la mixité fonctionnelle et la vie des quartiers, la gouvernance et la participation, la diversité du tissu économique. La pression démographique et économique pousse la commune à conférer des droits à bâtir dans une stratégie de remplissage des dernières parcelles disponibles couplée à des procédures de démolition-construction. La ville annonce une volonté d’une meilleure intégration des différents acteur.rice.s par des démarches participatives afin de favoriser la compréhension et l’appropriation des nouveaux projets. Les objectifs de la ville sont clairs, répondre à la pénurie de logements par une offre diversifiée et adaptée, préserver son patrimoine bâti et de favoriser le développement d’entreprises. Pourtant, les ambitions écologiques et environnementales ne sont pas présentées dans le document du PDCom comme primordiales, en effet elles occupent la sixième position lors de la présentation des neuf orientations stratégiques de la ville.

Le projet Métamorphose³⁷, inscrit dans le plan directeur communal de Lausanne 2030 ainsi que celui du PALM, se lance en 2007 en proposant la construction de deux écoquartiers, de complexes sportifs et d’un nouveau métro. Ces deux écoquartiers se situent au nord et au sud de la ville. Le premier, l’écoquartier des Plaines-du-Loup³⁸, s’étalant sur 30 hectares, estime pouvoir accueillir 8’000 personnes ainsi que 3’000 emplois. Le deuxième, l’écoquartier de Près-de-Vidy³⁹, propose de faire hôte à 2’000 personnes et à 1’500 emplois. La mise en place de complexes sportifs, au nord de la ville avec le stade des Tuilières⁴⁰, le centre sportif de la Vaudoise Aréna⁴¹ au centre ou encore la rénovation du stade de Coubertin⁴², participe à caractériser la ville comme olympique, un objectif important pour la commune. Toutes ces nouvelles infrastructures peuvent sembler quelque peu obsolètes, compte tenu du stade olympique déjà présent à quelques centaines de mètres du stade de la Tuilière, et en considérant la demande en logements et l’espace utilisé. Ces projets, bien que significatifs ne sont pas en mesure d’accueillir les 30’000 nouvelles personnes prévues d’ici 2030. Les autorités de la ville ont mis en place de large moyens financier, foncier et matériaux pour réaliser les projets. Ces démarches sont lourdes et impactent significativement le paysage de la ville. La carte des grands projets propose une synthèse visuelle des différentes interventions en cours et à venir afin de pleinement mesurer l’ampleur des projets et leur portée à l’échelle de la ville.

situation

37 Ville de Lausanne, « Métamorphose – Ville de Lausanne ».

38 Ville de Lausanne, « Plaines-du-Loup – Ville de Lausanne ».

39 Ville de Lausanne, « Près-de-Vidy – Ville de Lausanne ».

40 Ville de Lausanne, « Tuilière – Ville de Lausanne ».

41 Ville de Lausanne, « Vaudoise Arena, centre sportif de Malley – Ville de Lausanne ».

42 Ville de Lausanne, « Stade de Coubertin – Ville de Lausanne ».

27

L'écoquartier des Plaines-du-Loup se place au nord de la ville dans une zone moins dense, caractérisée par des immeubles d'habitation peu hauts, un petit aéroport, le stade Olympique, un vélodrome et des terrains de football. Le stade Olympique est une image forte représentant le quartier, un monument élaboré en 1954 à l'occasion de la coupe du monde de football, qui accueille chaque année l'événement athlétique Athletissima⁴³. Sa construction innovante et structurellement intéressante fait de ce stade un objet classé au patrimoine architectural du canton. Cependant, la stratégie de densification de la ville, portée par le projet Métamorphose, est de réquisitionner les terrains verts et de détruire les espaces sportifs qu'elle juge obsolète, notamment le stade Olympique⁴⁴, afin d'implémenter de hauts immeubles de logements. Dans le but de compenser les équipements sportifs alors perdus, un projet de stade de football et neuf terrains d'entraînement, le stade de la Tuilière, est installé aux abords du nouveau quartier.

Le processus de ce projet fut innovateur, la ville a organisé divers ateliers participatifs, s'adressant à la population voisine de l'écoquartier, mais surtout aux futur.e.s habitant.e.s. Ces ateliers ont pour but d'intégrer les demandes et besoins des locataires et montrent une ambition de la ville d'impliquer sa population dès la conception. Il est important de favoriser ce type de procédés afin de pouvoir mieux déterminer et concevoir les installations. La taille du projet est telle que l'élaboration de l'écoquartier des Plaines-du-Loup est divisé en quatre phases, la première étant déjà en construction depuis 2018. Cette première étape permet la construction de 111'400 m2 de logement, représentant environ 2'200 personnes, et certains appartements sont occupés depuis 2022. La deuxième phase se composera de 158'000 m2 de surface habitable pour 3'190 personnes, la troisième phase offre essentiellement des logements pour un total de 116'000 m2. La dernière phase, plus petite, proposera 57'000 m2 de logements. À toutes ces surfaces d'habitation s'ajoutent des espaces d'activités privées, commerciales et d'équipements⁴⁵. La construction est financée par différents investisseurs, leur apport privé s'élève à 520 millions de francs, le financement public vient ajouter 64 millions de francs⁴⁶. Au total, les Plaines-du-Loup se composent de 23 bâtiments abritant 1124 appartements, une école et une maison de quartier, ainsi que diverses surfaces productives comme des bureaux, des commerces, ou des équipements.

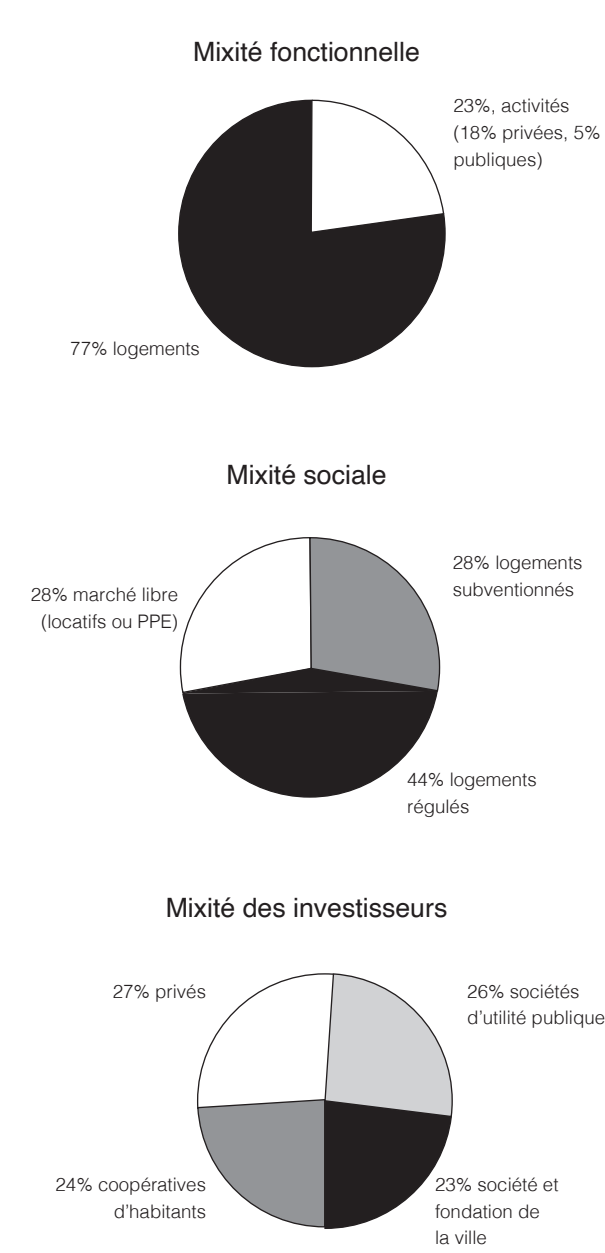
43 «Ville de Lausanne, « Stade Olympique – Pontaise – Ville de Lausanne ».

44 Antipas, « Le stade de la Pontaise toujours menacé de démolition – Patrimoine suisse ».

45 Ville de Lausanne, « Étape 1 (PA 1) – Ville de Lausanne ».

46 « Plaines-du-Loup à Lausanne – L'écoquartier géant ouvre ses portes. Est-il déjà dépassé? » 28

Particularités de mixité de l'écoquartier Plaines-du-Loup



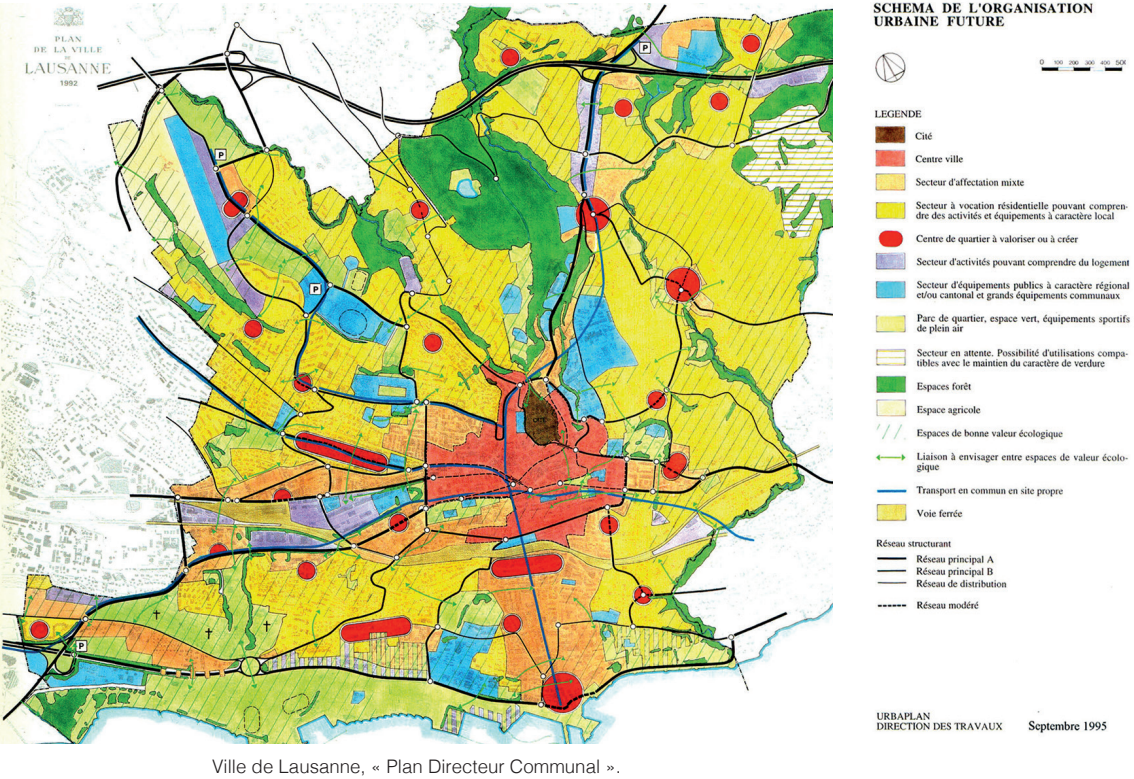
Un second quartier faisant partie du projet Métamorphose, dont le chantier a débuté il y a peu, voit lentement le jour près de la Bourdonette. Ce quartier nommé Près-de-Vidy a pour projet d'accueillir 2'000 personnes et 1'500 emplois dès 2029⁴⁷, sur une surface s'étendant entre 180'000 et 210'000 mètres carrés. Le projet a redémarré selon une procédure de mandat d'étude parallèle suite à son arrêt entre 2014 et 2016. L'établissement horticole est partiellement intégré, une nouveauté par rapport à la première version du projet. Le territoire choisi est très particulier, c'est un site archéologique conséquent. Des fouilles préalables ont commencé cette fin d'année afin de préparer la construction de l'écoquartier prévu en 2027. Les fouilles seront suivies par des travaux de démolition et de terrassement⁴⁸. Peu d'informations sont disponibles sur ce quartier, car son stade est encore peu avancé. Pourtant, un autre écoquartier se dessine à quelques centaines de mètres. Il ne figure pas dans le plan Métamorphose, car il se situe sur la commune voisine.

Le Quartier Horizons⁴⁹ s'établit à Chavannes-Près-Renens. Le projet implique la construction de logements destinés à de la location ou de la propriété par étage (PPE), des bureaux et des commerces. Pourtant, il n'offrira aucun logement subventionné, un fait étonnant, premièrement de par les ambitions publiques de la maîtrise de l'ouvrage de favoriser une mixité sociale, et deuxièmement, de sa position spéciale, aux bordures des campus universitaires. Le projet aspire à accueillir des étudiants et pourtant, les loyers prévus ne semble pas s'adresser à la communauté estudiantine, effectivement les loyers des studios débuteront à 950 frs par mois. Ils ont d'ailleurs tous été achetés en PPE par des promoteurs ayant vu dans ces logements un potentiel majeur. Le projet total est composé de 8 immeubles qui peuvent contenir jusqu'à 900 logements, 11 240 m2 de bureaux et 46 arcades commerciales. Les bâtiments sont voisins de l'Université de Lausanne et pourront accueillir près de 3000 personnes dès 2024⁵⁰. La taille imposante de ce projet, place l'écoquartier Horizons comme l'un des plus grands de Suisse Romande et se positionne sur d'anciennes surfaces naturelles, parmi les dernières étendues vertes de la région. Investissement de la part de Crédit Suisse d'un montant proche de 450 millions de francs, qui devient l'un des maîtres de l'ouvrage, au côté du directeur de l'entreprise Aligro⁵¹. La conception de ce quartier est dirigée par un seul bureau d'architectes, Pezzoli et Associés. Pour favoriser la mobilité douce, les architectes déplacent tous les

transports motorisés en sous-sol demandant un travail d'excavation colossal. La densification de la commune entraînée par l'installation de ce projet implique la construction d'une nouvelle école ainsi qu'une restructuration des routes voisines.

Les projets mentionnés sont quelques exemples des plus grands projets en cours de construction ou planifiés en ville de Lausanne et permettent de mettre en lumière la spatialité envisagée par la stratégie de densification de la ville ainsi que l'émergence de certains points critiques. Afin d'effectuer une analyse critique, il est nécessaire de comprendre la situation actuelle de la ville. À travers l'étude des besoins de la ville, il est possible de saisir les enjeux des grands projets caractérisant la stratégie de développement de Lausanne et d'instaurer une base pour une réflexion sur les potentielles alternatives.

Organisation urbaine future de Lausanne, vue par le PDCom de 1996



47 Ville de Lausanne, « Près-de-Vidy – Ville de Lausanne ».

48 « Des fouilles archéologiques débutent à Lausanne ».

49 « Quartier Horizons | Votre nouveau lieu de vie à Chavannes-près-Renens ».

50 « Quartier Horizons | Votre nouveau lieu de vie à Chavannes-près-Renens »

51 « Quartier Horizons – Un écoquartier géant pour l'Ouest lausannois ».

La stratégie de développement de la ville s'inscrit dans la continuité des ambitions déclarées en 1996. Il est intéressant d'observer le Plan Directeur Communal de 1996, afin de comprendre les ambitions de développement de la ville au moment de l'élaboration de ce document, par rapport à la situation actuelle. Ce document identifie des futurs centre de quartier à créer ou valoriser, des lieux correspondant aux projets majeurs en cours de réalisation. Néanmoins, de nouveaux pôles de densification sont apparus lors de l'élaboration du PDCom de 2011, tels que l'écoquartier des Plaines-du-Loup et l'écoquartier de Près-de-Vidy qui se tiennent tous deux sur des secteurs d'équipements publics à caractère régional et/ou cantonal. Le territoire de Lausanne est toujours caractérisé par les aspirations exprimées il y a presque 30 ans, auxquelles viennent s'ajouter les exigences du Canton, créant le contexte urbain que nous connaissons actuellement.

- 1 écoquartier des Plaines-du-Loup
- 2 écoquartier Près-de-Vidy
- 3 écoquartier Horizons
- 4 nouvelle ligne de métro m3
- 5 nouvelle ligne de tramway
- 6 voies de circulation BHNS

périmètre des nouveaux projets

transports publics prévus (métro, BHNS, tram)

transports publics existants (métros, CFF)

zone d'activité économique

zone d'habitation

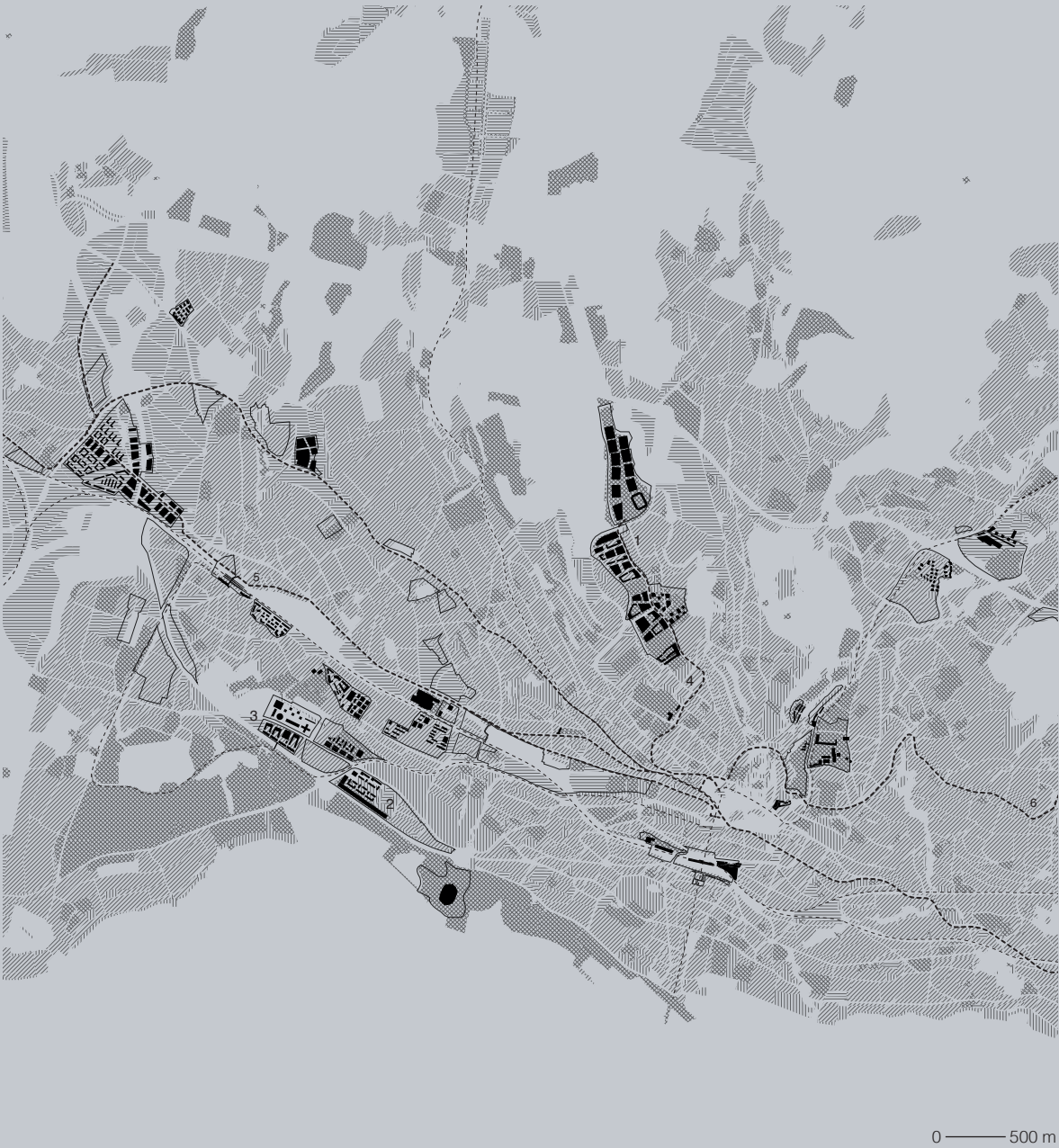
zone d'utilisation publique

zone à constructibilité restreinte

PROJETS MAJEURS DU DÉVELOPPEMENT DE LAUSANNE

La carte représente les projets qui caractérisent le développement urbain de la ville de Lausanne et son environnement proche. Les sites accueillant ces projets de densification sont mis en évidence, et dessinent les nouveaux centres urbains dont certains sont actuellement en construction. La carte renseigne également dans quel contexte les projets prennent place, en effet les zones d’affectation compartiment le territoire et influencent la position ou le programme des édifices. Les grands projets de développement s’inscrivent très fréquemment sur des zones à affectation d’utilisation publique ou d’activités économiques. Cette tendance peut être expliquée à la fois par le besoin d’une mixité fonctionnelle des nouveaux quartiers, et par un manque de place suffisante sur les zones affectées seulement à de l’habitation. Un nouveau réseau de transport public est mis en place afin de relier les nouveaux pôles urbains, transformant la manière de se déplacer et d’évoluer dans la ville. Une ligne de métro est prévue afin de connecter l’écoquartier des Plaines-du-Loup avec le centre-ville, une ligne de tramway est en construction pour accéder aux nouveaux quartiers de l’Ouest lausannois, et un réseau de bus à haut niveau de service, BHNS, circuleront sur des voies réservées dans le but de connecter rapidement l’agglomération au centre-ville. Les chantiers de transformation du réseau routier et la création de nouvelles lignes de transport sont actuellement visibles à travers la ville. Ce document accompagne la lecture du travail de recherche afin d’apporter la dimension spatiale nécessaire à la compréhension de la portée des projets majeurs du développement de Lausanne.

Sources : les zones d'affectations sont tirées du guichet cartographique cantonal GeoVD et sont des données géoréférencées.. Les projets de développements de la ville et son agglomérations sont présentés sur les plateformes de la Ville de Lausanne ainsi que sur le site officiel de l'État de Vaud.



carte des projets

CONSTRUCTIONS ET DÉMOLITIONS DU PAYSAGE

Cette carte diagrammatique propose une lecture quantitative des chantiers en cours de la région lausannoise. Ces chantiers sont classés selon deux catégories, construction et démolition, afin de comprendre la nature des interventions. Il est important de considérer ces modifications du territoire, en relation avec les espaces perméables présents à l'intérieur et aux abords de la ville. De nombreuses constructions sur des zones non-bâties perméables, une tendance qu'il est nécessaire d'endiguer. Parmi la multiplicité de chantiers dans le territoire, une concentration des constructions peut être observée dans le centre-ville de Lausanne, et une concentration des démolitions dans l'Ouest lausannois. Ces démolitions laisseront ensuite place à de nouvelles constructions afin de développer et de densifier ces quartiers. Ce document permet une appréciation de la transformation intense et actuelle du paysage urbain. Les espaces verts sont essentiellement positionnés à l'extérieur des zones urbaines, marquant une séparation entre les larges espaces perméables, souvent dédiés à de la production agricole, et les espaces non-bâtis perméables résiduels. Des espaces perméables sont toutefois parsemés à l'intérieur de la trame bâtie, mais se trouvent menacés par la prolifération des chantiers. La carte fournit des informations substantielles pour l'élaboration d'une analyse de la ville, en effet, l'expression spatiale et quantitative des sites en construction permet une appréhension immédiate des zones d'interventions de la ville.

zones perméables

bâtiments

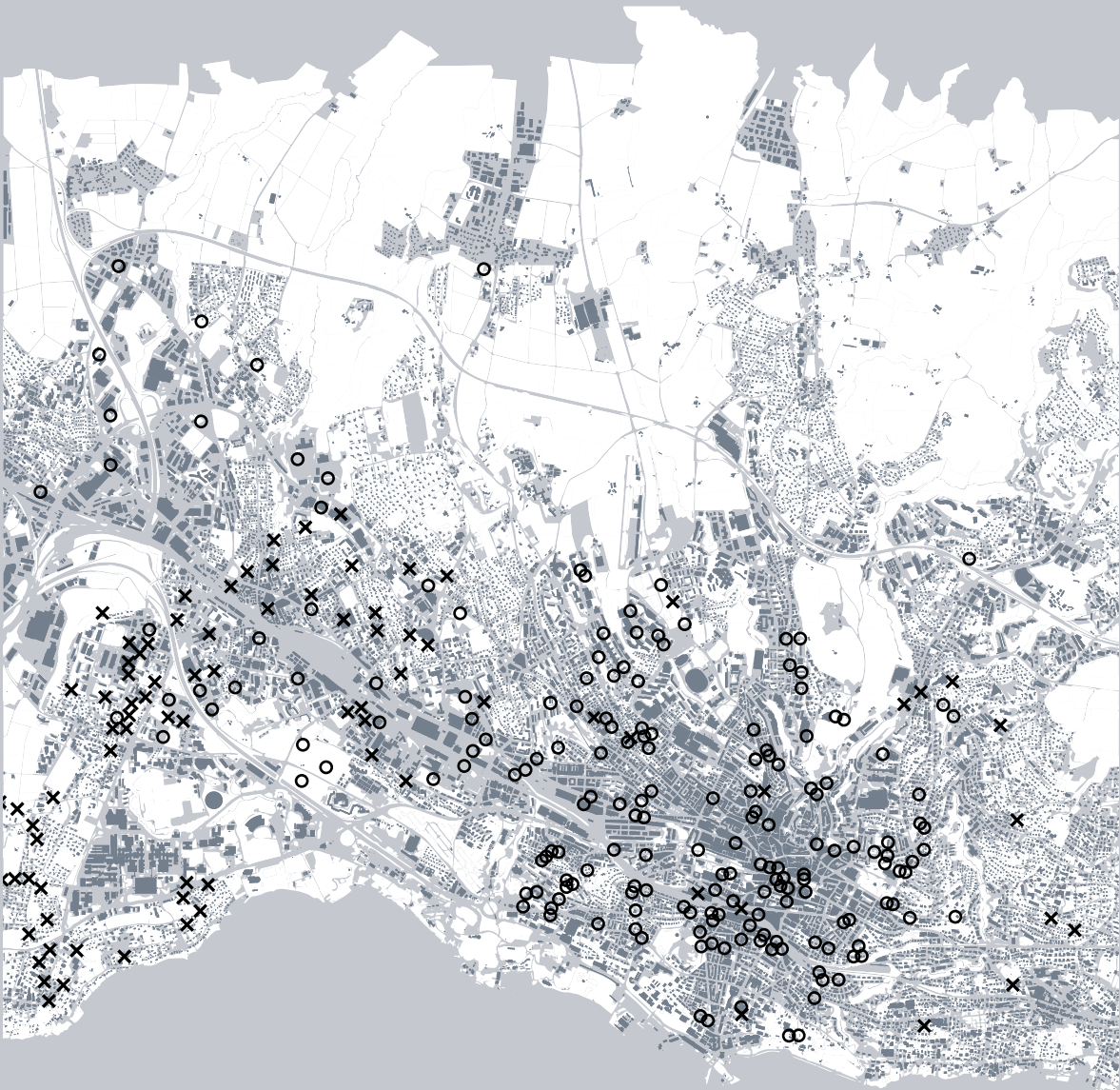
X

démolition

O

constructions

Sources : les zones perméables et les bâtiments sont tirés de l'Office fédéral de la cartographie Swisstopo et sont des données géoréférencées. Les constructions en cours sont présentées sur les plateformes de la Ville de Lausanne ainsi que sur la carte interactive des constructions de l'ouest lausannois du 24heures. Les démolitions sont répertoriées dans l'atlas de démolition de l'association Countdown2030.



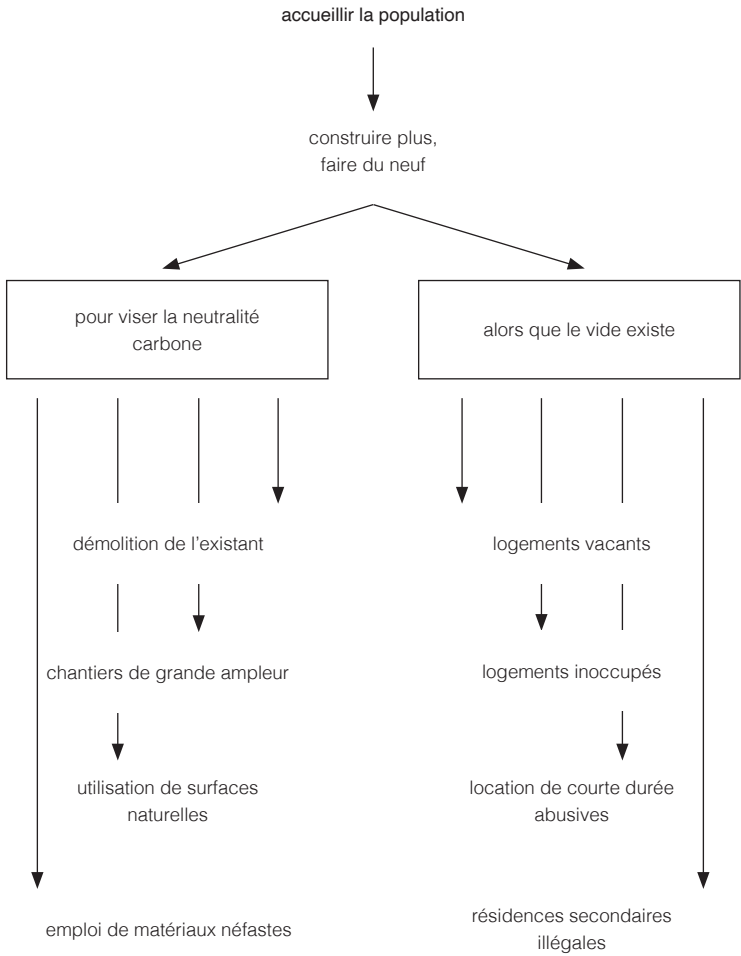
0 — 500 m

carte des chantiers

PARADOXE

opinion qui va à l'encontre de l'opinion communément admise.

association de deux faits, de deux idées contradictoire.



FAIRE DU NEUF POUR VISER LA NEUTRALITÉ CARBONE...

Mais à quel point ces nouvelles infrastructures sont-elles vraiment utiles ? Les interventions de la municipalité ne seraient-elles pas démesurées, ou même, inadaptées ?

Afin de déterminer la pertinence des projets actuels, il est nécessaire de s'intéresser à l'existant. Il existe des potentiels, plus ou moins difficile d'accès, pouvant ouvrir la voie à une première étape de densification. Commence alors un travail d'investigation et de recherche ayant pour objectif de mettre en lumière ces potentiels, et de comprendre les blocages qui ont jusqu'à maintenant empêché la population d'accéder à ces espaces disponibles. La recherche d'une densification régénératrice, ou une intensification transformatrice des usages permet une utilisation mesurée, bien que plus intense, des espaces urbains. La densification prévue est concentrée dans certaines zones de la ville et est alors accompagnée d'une pression sur les équipements publics, comme les transports en commun, les routes, les parcs, les écoles, les hôpitaux ou encore les commerces, un besoin de nouvelles infrastructures émerge alors, comme le confirme l'écoquartier de Plaines-du-Loup.

Il est paradoxal de construire massivement des logements et équipements, alors que des espaces existants peuvent être rendus utilisables ou disponibles en ne nécessitant que des interventions légères et beaucoup moins néfastes pour l'environnement. Il est paradoxal de vouloir conserver la trame urbaine et de vouloir une participation de la population, alors que des méga-quartiers développés par un petit panel d'acteur.rice.s sont construits transformant les quartiers. Concevoir l'existant en tant que potentialité et opportunité plutôt que de le considérer comme une barrière au développement qui sera démoli lorsqu'il y aura besoin du terrain qu'il occupe. Seulement lorsque la démarche sera faite de reconsidérer et transformer nos

En observant un peu autour de soi, en parlant aussi dans les milieux qui s’intéressent à ça, etc, il y a quand même beaucoup de lieux et d’endroits qui sont inoccupés, ou des endroits qui sont en attente de réaffectation.

Mais là, ça, ça peut être assez compliqué d’en faire des logements, mais c’est vrai qu’il y en a quand même un certain nombre et qu’on a parfois tendance à mettre moins d’énergie à des reconversions qu’à la construction de nouveaux logements. Tout ça a des bonnes raisons, mais peut être aussi quelques mauvaises raisons. Et puis, de l’autre côté, il y a effectivement des logements vides, disons dans cette deuxième branche, il y a des espaces vides, mais aussi clairement des logements vides et qu’on est parfois un peu prompts à remettre en état.

On nous dit alors que les permis de construire mettent un peu longtemps à délivrer, donc il y a des logements vides, c’est comme ça, ce n’est pas grave, c’est transitoire. Alors que probablement, même s’il a été assez démontré, il y a un vrai problème de logements inutilisés, mais qui sont des logements qui aujourd’hui seraient fonctionnels ou qui ont besoin de rénovations relativement légères et pour lesquels il n’y a pas de projet de rénovation. Donc on n’est pas sur des cas de retard de procédures, etc. Alors soit parce qu’ils sont laissés vides pour différents motifs, soit parce qu’ils ont été illégalement reconvertis en autres choses, par exemple en locaux commerciaux, ou en résidences secondaires, etc.

Entretien avec Benoît Gaillard, *la situation du logement à Lausanne*, espaces vides
Voir l'intégralité de l'entretien en annexe

relations avec l’existant qu’il sera réellement possible de planifier les futures interventions urbaines. À ce moment-là pourrions accéder à une forme de densification régénératrice, soucieuse de préserver les liens sociaux qui sont ancrés dans les usages du territoire et permettant l’établissement de nouveaux modes d’utilisation des espaces et de production de formes de vie. Une densification d’intensification de l’existant plutôt qu’une densification accumulant toujours plus de sol.

... ALORS QUE LE VIDE EXISTE

Afin de déterminer la nécessité des projets mis en œuvre par la commune, il est crucial de comprendre pourquoi certains logements sont vides, mais pas considérés comme vacants, c’est-à-dire proposés à la location. En effet, les logements vacants seuls ne suffisent pas à loger la population grandissante, ils peinent déjà à subvenir à la demande actuelle, mais il existe dans la ville d’autres logements non répertoriés dans le parc locatif. Ces logements, qu’ils soient des appartements, des maisons ou même des chambres sont sous la responsabilité de propriétaires. Il y a plusieurs raisons qui peuvent expliquer ces détournements.

Un motif spéculatif peut mener les propriétaires à vider ou à conserver vide un logement, voir un immeuble entier, en effet une propriété vide est plus facile à vendre⁵². Ce processus de vider un immeuble est chronophage, chaque appartement est vidé petit à petit, à mesure que les procédures légales avancent et que les baux soient résiliés. Cela implique qu’un bon nombre de logements restent vides durant des mois, alors qu’il serait en parfait état pour la location. Cependant, certains propriétaires souhaitant à terme vider leur immeuble proposent des baux à durée déterminée. Cette pratique se popularise, mais place les locataires dans une situation d’insécurité. Il existe également des propriétaires utilisant abusivement un besoin de rénovation pour augmenter les loyers. En rénovant plus que nécessaire les logements changent alors de classes et les locataires sont contraints de payer un loyer plus élevé ou à s’en aller. Les logements sont alors proposés sur le marché à un loyer bien plus élevé qu’auparavant.

Un logement peut également être transformé illégalement en bureau ou activité professionnelle, certains propriétaires les transforment en espaces productifs⁵³. Des motifs financiers justifieraient une autre

paradoxe

52 Piquemal, « Pourquoi certains propriétaires laissent leur immeuble vide ».

53 Toulami, « Un appartement cossu devient un local commercial en toute illégalité ».

Ce n’est pas possible. Donc il y a un vrai problème. Ce problème existe dans le monde entier. Toutes les villes du monde, de toutes les tailles, ont reconnu que c’était un problème. On a un super cadre légal dans le canton de Vaud mais personne qui l’applique, même la responsabilité de quels services au sein de l’administration communale devraient s’en occuper n’est pas très claire.

Entretien avec Benoît Gaillard, *la situation du logement à Lausanne*,
outillage politique
Voir l'intégralité de l'entretien en annexe

utilisation du logement, par exemple pour de la location de courte durée, une utilisation interdite pour plus de 90 jours par année dans les districts subissant une pénurie de logements. Ces locations brèves permettent de louer un bien à un prix plus élevé et produire un bénéfice. Ces prix exorbitants faussent le marché et, de plus, empêchent la population d’accéder à ces appartements pour de la location de longue durée. En effectuant une recherche sur la plateforme airbnb dans la région lausannoise, pour un hébergement pour 2 personnes de début février à mi-mai, soit un peu plus que 3 mois, 257 offres sont proposées. Les prix oscillent entre 9’200 et 1’700 frs par mois, et il est même possible de louer une villa entière pour 53’000 frs par mois ou un appartement pour 11’424 frs. La loi régulant ces locations de courte durée, adoptée en mars 2022, est importante et offre un cadre légal propice au développement d’un marché locatif plus accessible et en priorisant la population. Les personnes souhaitant louer ou mettre en location une partie de leur logement, doivent s’annoncer aux autorités communales. Les communes sont alors en mesure de contrôler l’encaissement des taxes de séjour, et les durées de location. Les hôtes des logements doivent également être recensé.e.s par les propriétaires. Bien que les propriétaires doivent s’annoncer, il appartient à la commune de surveiller le respect de la loi. Pour les locations de plus de 90 jours, il est obligatoire de procéder à un changement d’affectation du logement.

Un autre problème rencontré est les logements sans habitant.e.s attribué.e.s. La Cour des comptes du Canton de Vaud publie en 2015⁵⁴ un chiffre surprenant, il y a à Lausanne, 7’486 logements supposément vide. Cette mesure a étonné et choqué la population, en particulier dans une situation de pénurie de logements. Un logement non attribué ne veut pas nécessairement dire que ce dernier est vide. Le chiffre publié comprend les logements vacants, ceux en rénovation, en attente de permis de construire, les logements habités par des personnes ne souhaitant pas s’annoncer. Mais c’est tout de même étonnant que cette proportion atteigne 10 % des logements lausannois. Comment savoir alors de quelles manières sont utilisés les logements ? L’étude de la Cour des comptes montre que le recensement du contrôle des habitant.e.s manque de rigueur.

Les résidences secondaires sont un problème répandu en Suisse, particulièrement dans les communes touristiques. Toutefois, à Lausanne, un logement sur dix environ est une résidence secondaire⁵⁵.

paradoxe

54 Cour des comptes du Canton de Vaud, « Audit du contrôle des habitants dans le canton de Vaud ».

55 « La Lex Weber a fait son œuvre – Ce que révèlent les chiffres vaudois des résidences secondaires ».

Ce chiffre représente environ 8’000 logements⁵⁶. Cette mesure paraît dérisoire mise en comparaison avec les 1124 logements produits par les Plaines-du-Loup. Si la municipalité venait à interdire ou à limiter fortement les résidences secondaires, ce seraient des milliers de logements qui feraient partie du parc locatif. Bien sûr, il est tout à fait légal d’être propriétaire d’une résidence secondaire dans le cas où cette résidence est réellement utilisée comme telle. Le risque est que les propriétaires possédant une résidence principale dans une commune où les impôts sont moins élevés qu’en centre-ville, habitent la majorité du temps dans leur résidence secondaire, celle-ci au centre. En Suisse, les communes se doivent de limiter leur taux de résidences secondaires à 20 % du total de logements.

Actuellement, il n’existe pas d’outils mis en place par la municipalité afin d’avoir un registre précis et régulièrement actualisé des propriétés et de leur statut. Si un logement est vide, la municipalité n’est pas en mesure de pouvoir obliger les propriétaires à occuper leurs biens. On pourrait se demander si on compte les logements sous-utilisés. Les loyers qui ne sont pas dans l’offre, donc qui sont déjà loués sont moins cher que les logements mis en location. Cette différence peut empêcher certains ménages, dont la taille aurait diminué depuis l’installation dans le logement (enfants partis, séparation, décès), de déménager dans un logement plus adapté. Cela implique donc que certains foyers peinent à trouver des logements adaptés. Une conséquence tout aussi grave vient s’ajouter à la sous-utilisation des logements. En effet, la demande de grands logements augmente et force les services de développement à en construire plus, ce qui implique des bâtiments plus grands et une empreinte au sol plus conséquente. Les occupant.e.s des logements trop grands pour leur foyer voient leurs possibilités de déménagements réduites, du au manque de logements de taille plus restreinte.

Tant que les informations concernant l’utilisation des logements restent floues, partielles, inexactes, voire inexistantes, il est sérieusement plus difficile d’espérer planifier justement les constructions de futurs logements. Avoir un encadrement précis et fiable permet également d’empêcher les sous-utilisations intentionnelles, les détournements ou les locations de courtes durées abusives. La municipalité possède le cadre légal pour répertorier les logements et enregistrer les différents changements, mais aucune action n’est prise pour actuellement appliquer le règlement.

56 ARE, « Résidences secondaires ».
44

Et puis maintenant, la question qu’on peut se poser effectivement, c’est celle du cadre légal lui-même, est ce qu’il doit évoluer ? Et c’est un débat qu’un jour je trouverais intéressant d’ouvrir, qui est celui de dire, en réalité, on a adopté une initiative il y a quinze ans sur le stop à la construction de nouvelles résidences secondaires. Et vous voyez, on est de nouveau dans cette dualité, est ce qu’on s’occupe du nouveau ou est ce qu’on s’occupe de l’existant ?

Entretien avec Benoît Gaillard, *la situation du logement à Lausanne, résidences secondaires*
Voir l’intégralité de l’entretien en annexe

MOINS DE PLACE, PLUS DE MONDE, PLUS DE SURFACE
HABITABLE INDIVIDUELLE

La population augmente, c’est un fait. L’espace disponible à la construction est limité, c’est un fait. Il existe un troisième fait, complètement étonnant par rapport aux deux premiers, la surface habitable individuelle augmente elle aussi. Cela signifie que les appartements sont plus grands, en moyenne, le nombre de mètres carrés habitable par personne est de 37 m2 à Lausanne⁵⁷, dans les maisons individuelles cette valeur augment jusqu’à 60 m2.

Les stratégies à développer doivent prendre en compte les données intangibles, comme l’accroissement de la population, la nécessité de protéger les sols qui se raréfient, et doivent viser une diminution nette de la surface habitable par personne, mais les nouveaux logements doivent s’engager à proposer un cadre de vie agréable. Afin de densifier la ville et de pouvoir héberger plus de personnes, sans pour autant procéder à une surdensification ou à une minéralisation totale des espaces urbains, il est extrêmement intéressant d’agir sur la taille des logements ainsi que sur leur typologie. Le partage de certains espaces semble donc être un point déterminant pour réduire l’espace total utilisé. Les espaces partagés peuvent être des salles communes, des cuisines, des ludothèques, des salles de réunion ou de travail, des laveries, des espaces de rencontres, mais également des jardins, des potagers ou des coursives communes. La diminution de la taille des logements et leur réorganisation typologique sont d’autant plus intéressantes sur le plan écologique et énergétique, car un logement de taille restreinte nécessite moins d’énergie pour se chauffer, et un logement sous-utilisé en consomme en quantité excessive.

Et pourtant, il y a une augmentation constante de la demande de surface par habitant notamment en ville. Cette tendance crée une situation où les logements sont répartis de manière éparpillée et les foyers ayant besoin d’appartements grands, par exemple les familles avec enfants, rencontrent de difficultés considérables pour trouver un logement. La situation influence directement le prix des loyers et il est possible d’observer une hausse continue. Les logements à loyers modérés sont rares et l’accès à la propriété est extrêmement compliqué. Mais la mise en place de logements sociaux d’utilité publique reste en Suisse une action compliquée. Les communes, cantons ou la Confédération ne

détiennent qu’environ 5% du parc de logements locatifs. Effectivement, l’écrasante majorité des immeubles (90 %) ainsi que les trois-quarts des logements appartiennent à des propriétaires privés⁵⁸. Cette tendance peut être expliquée par le fait que la Confédération applique une politique du logement favorisant une aide à la pierre, plutôt qu’une aide à la personne. L’aide à la pierre constitue une aide pour la construction de logements à loyers modérés⁵⁹, mais accorde cette aide à des promoteurs privés par des subventions, en échange d’un apport d’un certain nombre de logements à loyer modéré. Ce type d’aide est important, mais il ne propose pas une solution seulement à une échelle relativement restreinte, la proportion de logements subventionnés est inférieure à 3 %.

L’accès aux logements aux tailles adaptées est une tâche compliquée et onéreuse, l’accès aux subventions est également difficile et rare. Il est alors désirable de se tourner vers d’autres modes de vie combinant des espaces flexibles et diversifiés, avec des loyers inférieurs à ceux du marché. Le mode de vie décrit ici est celui des coopératives. L’écoquartier des Plaines-du-Loup montre une compréhension de ces enjeux, bien que limitée, en proposant presque un quart de ses logements sous forme coopérative. Le système d’habitation coopératif est irréfutablement pertinent dans le contexte de pénurie de logements. Les coopératives d’habitation proposent des logements à loyers significativement plus bas que les logements proposés sur le marché. Cela est possible, car les coopératives d’habitation sont des organisations à but non-lucratif, évoluant hors de la spéculation immobilière. Les coopératives participatives sont des sociétés s’organisant de manière démocratique où chaque membre possède une voix dans les assemblées générales, caractéristique majeure d’une coopérative d’habitation. L’assemblée générale sert à partager et à prendre les décisions collectivement quant à la gestion de la coopérative. Les membres élisent également le conseil d’administration, bien que ce soit la coopérative qui soit la propriétaire de l’immeuble. Pour devenir membre d’une coopérative, il est nécessaire d’acquérir une part sociale, dans la majorité des cas, la somme demandée est faible, et restituée lors d’un départ de la coopérative.

Ces modèles d’habitation sont attractifs pour la population, malheureusement dans le canton de Vaud, seulement 4.4% du parc locatif est coopératif⁶⁰. Pourtant, les coopératives d’habitation existent

⁵⁸ Thomas, *Urbanisme et modes de vie*.

⁵⁹ Cuennet et Favarger, *La politique du logement*.

⁶⁰ Pattaroni et Marmy, « Les coopératives de logements dans le canton de Vaud ».

⁵⁷ VD, « 01_Communiqué de presse ». 46

Alors par rapport à Genève ou à la spéculation et aux promoteurs immobiliers, on ne calcule pas en fonction du marché. Une coopérative va simplement calculer en fonction du coût de l’ouvrage et puis après des charges qu’il y a à payer. Alors l’élément qui varie maintenant ce sont les taux hypothécaires qui sont en train d’augmenter et ça a un impact sur le calcul du loyer. On va se focaliser sur la problématique du taux hypothécaire, mais pas sur le calcul du loyer par rapport à l’offre et la demande. On n’est pas du tout dans cette démarche-là, la coopérative va calculer les loyers d’une coopérative qui sont généralement 20 à 30 % moins chers qu’un loyer locatif traditionnel. Parce qu’on n’a pas cette démarche-là de faire des marges pour s’en sortir. Il y a le coût d’entretien du bâtiment, les charges, les frais d’exploitation qui sont couverts par le loyer. Alors, les coopératives, il y a la participative où les coopérateurs sont intégrés. Au fur et à mesure que le bâtiment vit, que et les loyers rentrent, il y a l’amortissement, c’est à dire le remboursement de l’hypothèque. L’objectif aussi de la coopérative c’est de rembourser le coût de construction. Si on a remboursé, on a moins à donner à la banque, donc les loyers peuvent baisser. Donc voilà, les coopératives fonctionnent vraiment, elle pourra fonctionner normalement de cette manière-là. L’objectif de la coopérative, c’est de permettre d’avoir un loyer tout à fait raisonnable.

Entretien avec Stéphane Nydegger, *la Coopérative l’Habrik*,
calcul des loyers
Voir l’intégralité de l’entretien en annexe

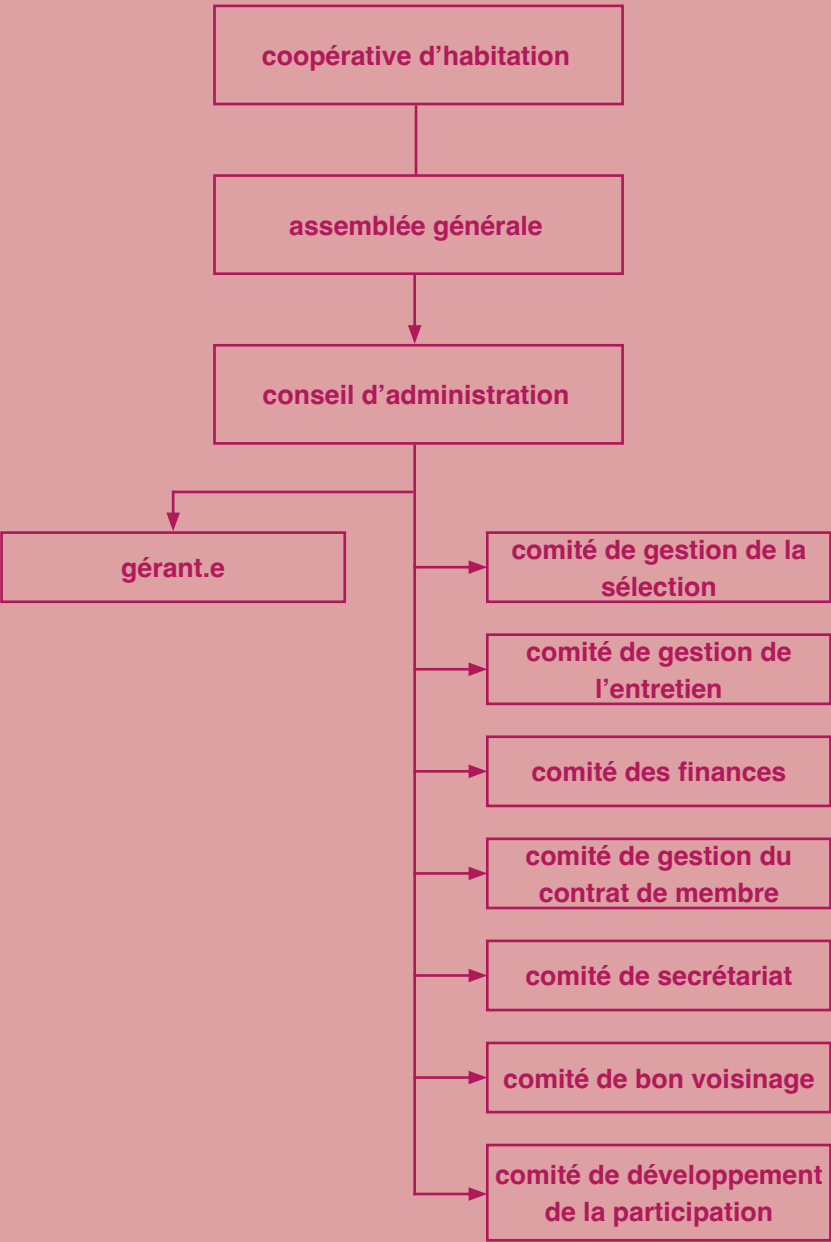


schéma de principe d'organisation d'une coopérative participative d'habitation

depuis plus de cent ans, élaborées en même temps que des coopératives de production, dans le but de mettre en place des conditions de vie et de travail saines et accessibles pour la classe ouvrière⁶¹. Nos modes de vie actuels sont dictés par les logements proposés et par les bâtiments construits par les promoteurs immobiliers, mais ils ne reflètent pas les demandes et ambitions de la population. La croissance des intérêts envers les systèmes coopératifs, est en partie induite par la proposition de loyers incomparables à ceux du marché, mais elle est également liée aux aspirations de créer un mode de vie participatif, écologique et solidaire. Pour exécuter les objectifs écologiques de la population, les coopératives proposent des logements plus petits et donc plus denses que les logements standards surdimensionnés. En moyenne, les bâtiments coopératifs sont trois fois plus denses qu'un immeuble locatif⁶². Grâce au partage ou à la centralisation des espaces communs, la surface habitable par personne est réduite alors que chaque habitant.e peut profiter d'espaces généreux et divers. L'installation de coopératives d'habitations participatives dans la ville est un processus compliqué rencontrant plusieurs obstacles. L'industrie du logement et de sa construction, composée de beaucoup d'acteur.rice.s, est un milieu compétitif souvent proie à la spéculation immobilière. Dans le contexte d'une pénurie des sols en plus de la pénurie de logements, le soutien des collectivités publiques est essentiel pour permettre aux coopératives d'accéder à des terrains pour leur construction. Le canton de Vaud est en mesure d'accorder des droits de superficie, c'est-à-dire des droits construire, aux coopératives pour construire sur ses terrains. Les communes ont également la possibilité de communiquer à la population comment faire profiter des terrains privés pour l'établissement d'une coopérative. Il est important de rendre accessibles les informations pour simplifier et encourager les échanges et l'entraide entre les coopératives. Dans le Canton de Vaud, il existe de nombreuses coopératives qui n'ont pas encore de logements, qui n'ont pas eu l'occasion de construire ou transformer des logements existants, il est donc clair qu'il existe une réelle demande pour une transition vers une organisation sociétale coopérative.

61 ARMOUP, « C'est quoi une coopérative d'habitation ? »

46 Pattaroni et Marmy, « Les coopératives de logements dans le canton de Vaud ». 50

J.A. (Juliette Auer) Est ce que dans le cadre de la pénurie de logements il y a plus d'opportunités pour les coopératives participatives de pouvoir accéder à du logement ? Parce que justement, c'est un mode de vie qui permet d'avoir une plus grande densité ?

S.N. (Stéphane Nydegger) Malheureusement non. Il y a beaucoup d'acteurs sur le terrain. Le groupement a lancé l'initiative 180 qui date de quelques années, en 2019. Actuellement, il y a environ un peu plus de 5 % du parc immobilier genevois qui est en coopérative et dans l'idée c'est que d'ici 2030 ce soit doublé. Et qu'il y ait un mécanisme au niveau du cadre légal et au niveau des autorités qui permettent qu'il y ait plus d'attribution à des coopératives d'habitation. Évidemment, cette initiative, a été contrée par les milieux immobiliers, ils ont fait recours jusqu'au Tribunal fédéral, et le Tribunal fédéral nous a donné raison. Donc c'est parti en politique. Toute cette procédure a fait que c'est reparti au Grand conseil. Mais comme entre temps, le Grand Conseil à Genève a eu des élections, il est passé plus à droite. Et on ne se sait pas encore que sera la suite.

Entretien avec Stéphane Nydegger, *la Coopérative l'Habrik*, opportunités de produire des coopératives dans la ville
Voir l'intégralité de l'entretien en annexe

LES COMMUNS COMME PRINCIPE ÉDIFICATEUR DE LA POPULATION

La multitude de petits propriétaires marque l’histoire du logement suisse, en particulier avec les maisons individuelles qui ont été un modèle d’urbanisation pendant longtemps⁶³. Cette multiplication de propriétaires dénote une envie de la part des membres de la population de devenir acteur.rice principal.e de leur logement. Cependant, l’accès à la propriété est particulièrement difficile, à cause des prix inaccessibles d’un marché spéculatif⁶⁴. La population doit alors se tourner vers d’autres modes de vie afin d’atteindre un niveau de participation à la gestion du logement. Les coopératives répondent de manière plus ou moins largement à ces demandes, en effet la constitution d’une coopérative participative permet aux membres de participer activement à la gestion de l’immeuble, ou du moins élire les comités chargés de s’occuper de tâches précises définies par la communauté. Ce système d’organisation d’une société n’est pas un modèle nouveau, il prend ses racines chez les communs. Les communs sont un concept fondateur de la mise en place du communauté basée sur la gestion collective d’une ressource, matérielle ou immatérielle, commune, encadrée par des règles définies au préalable par les membres de la société. On y trouve un partage égal des ressources, des logements et des connaissances.

Ces modes de vie ne sont que peu présents dans nos sociétés actuelles, car les communs évoluent hors du cadre imposé par le système capitaliste, pourtant, il en existe sous de nombreuses formes différentes, chacune partageant les mêmes convictions et ambitions de servir le bien commun et non le profit individuel⁶⁵. Les principes des coopératives sont ancrés dans la politique des communs, dans le partage matériel d’une ressource commune, les logements, la gestion de cette ressource, la participation des membres, selon les règles définies, par l’assemblée générale. Les coopératives participent également à la mise en place et au partage de savoir-faire, de savoir-vivre et de connaissances collectives. Cependant elles restent tout de même liées d’une certaine manière au monde capitaliste et spéculatif, en particulier dans leur construction et dans le fait qu’elles ne peuvent s’installer que là où les autorités le permettent.

La participation de la population vers laquelle il serait bénéfique de tendre ne se limite pas à la gestion d’un immeuble d’habitation. En s’inspirant

63 Eugster, « C’est «la pire forme de logement» – mais quel succès! »

64 Jaberg, « Pourquoi l’accès à la propriété tient presque du mirage en Suisse ».

47 P M, Voisinages et communs. 52

« LES DÉCISIONS DES HUMAINS DE CONSTRUIRE ENSEMBLE LEUR MODE DE PRODUCTION ET DE TROUVER DES RÈGLES QUI NE RESSEMBLENT PAS À L’IMAGERIE DU MARCHÉ AFIN D’AUTOGÉRER LEURS ACTIONS COMMUNES POURRAIENT ENFIN REVENIR AU CENTRE DE LA RÉFLEXION »¹.

La forme de commun vers laquelle il est vital de se diriger est celle des communs anticapitalistes. Seulement ces formes d’organisation sociétales peuvent réellement transformer nos relations sociales dans leur fond, et constituer une alternative au capitalisme. L’objectif des communs n’est pas d’exclusivement procurer des services communautaires ou de seulement effectuer la gestion des ressources. Un commun a comme intention déterminante et fondatrice, de créer une société égalitaire et coopérative. Si un commun est fondé sur des ambitions qui diffèrent, il risque d’accentuer les divisions sociales².

¹ Le Crosnier, « Une bonne nouvelle pour la théorie des biens communs ».

² Federici et Caffentzis, « Commons against and beyond capitalism ».

Lexique, *les communs*, exemple de communs
Voir l’intégralité de la présentation des communs dans le lexique

des communs et de leurs pratiques, une nouvelle relation entre la ville et ses résident.e.s s’établit, les impliquant dans les décisions et dans la planification. Pour ce faire, l’échelle des interventions joue un rôle majeur, les opérations réduites et diffuses permettent une multiplication des intervenant.e.s et ainsi une meilleure représentation de la population. Une participation plus active et créatrice de la population favorise une diversité architecturale et une implication des bureaux, corps de métiers ou entreprises locales. Si les efforts en matière de construction étaient dirigés vers la transformation et la réhabilitation des surfaces vides, cette dispersion diffuse d’interventions permettrait de proposer à la ville différents logements tout en conservant la trame urbaine. Les petits chantiers perturbent moins les environs et demandent moins de mains d’œuvre et de temps. Il existe bon nombre d’artisan.e.s, professionnel.elle.s, associations prêt.e.s à prendre part au développement de la ville, Lausanne compte actuellement 307 bureaux ou agences d’architecture inscrits dans l’annuaire. Cette multiplicité d’intervenant.e.s doit être considérée comme un atout particulier, une opportunité de collecter différentes idées et de partager des savoirs spécifiques et divers. La gestion commune de l’existant suivant des principes établis par la population, instaure alors une implication de la communauté et met construit un lien puissant avec l’espace urbain. Une régénération des rapports sociaux afin de s’approcher du mode d’organisation des communs.

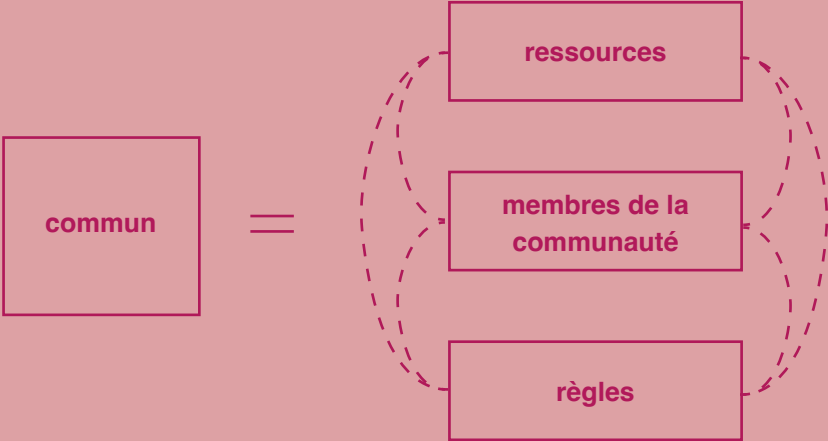


schéma de principe d'organisation des communs

Lexique, *les communs*,
définition des communs
Voir l'intégralité de la présentation des communs dans le lexique

LA CONSTRUCTION COMME ACTRICE DE LA CRISE CLIMATIQUE

L'industrie de la construction et de la démolition sont des acteurs majeurs du réchauffement climatique au niveau mondial, mais également au niveau national⁶⁶. Le secteur du bâtiment est responsable pour un quart des émissions de gaz à effet de serre de la Suisse. Les contributions néfastes des espaces d'habitations sont significatives, la majorité des bâtiments de logements sont chauffés par des énergies fossiles, en particulier ceux datant d'avant 1980. L'office fédéral de l'environnement déclare que « La Suisse se classe dans le peloton de tête au niveau mondial en ce qui concerne la quantité de déchets urbains par personne »⁶⁷. Ce sont 18 millions de tonnes de déchets de chantier générés par année et stockées dans des décharges à capacités limitées⁶⁸. La croissance démographique entraîne avec elle une croissance des chantiers, les aires d'habitation représentent plus d'un tiers des surfaces bâties de la Suisse et ont augmenté deux fois plus vite que la population⁶⁹. À l'intérieur du canton de Vaud les domaines de la construction et de la démolition représentent chaque année 4.5 millions de tonnes⁷⁰ de déchets. La majeure partie provient des matériaux d'excavation, donc liés à l'établissement de nouveaux bâtiments ou à leur démolition.

Les différents projets en cours de Lausanne exercent une grande influence sur la ville entière, question qui sera traitée par la suite. Le territoire de la commune est dense et possède un paysage bâti important. Les parcelles vides se font rares et les nouvelles constructions se tiennent de plus en plus souvent sur d'anciens bâtiments qu'il est nécessaire de détruire préalablement. La municipalité souhaite que ces nouveaux quartiers soient très connectés au centre de la ville, pour ce faire, des travaux d'infrastructures sont également menés à travers la commune afin d'installer des nouvelles lignes de bus, un nouveau métro ainsi qu'un tram, transformant la ville en chantier perpétuel. Les interventions mentionnées sont représentées spatialement sous forme de cartes, présentées au chapitre précédent.

Ces opérations ont un impact environnemental significatif, en libérant l'énergie grise comprise dans le bâti existant. La surélévation a été considérée comme une solution miracle afin de tenter de limiter notre impact sur le sol. Bien que la stratégie propose des points intéressants, comme la centralisation des services, il est crucial de comprendre

66 « Le secteur du bâtiment génère environ un quart des émissions de gaz à effet de serre en Suisse » OFEV, «Bâtiments ».

67 OFEV, « Matières premières, déchets et économie circulaire».

68 OFEV, « Indicateur déchets».

69 OFEV, « Conséquences du logement sur l'environnement».

70 « Déchets de chantier | État de Vaud».

56

« 84 POUR CENT DES DÉCHETS EN SUISSE PROVIENNENT DU SECTEUR DE LA CONSTRUCTION SELON L'OFFICE FÉDÉRAL DE L'ENVIRONNEMENT (OFEV) : CHAQUE SECONDE, PLUS DE 500 KILOGRAMMES DE DÉCHETS DE CONSTRUCTION SONT PRODUITS DANS TOUTE LA SUISSE. »

« Abriss Atlas »

« Aktuell - Countdown2030 ».

les impacts de ces hauts bâtiments. L’impact environnemental et l’utilisation de ressources sont notoires, en effet, les bâtiments sont plus exposés au soleil et au vent, imposant un système de régulation du climat intérieur, chauffage en hiver et climatisation en été. Ces grands immeubles sont aussi majoritairement construits avec des matériaux ayant une empreinte carbone non-négligeable comme le béton pour la structure⁷¹. Les hauts bâtiments rapprochés, créant un site bâti très dense peuvent être la source d’îlots de chaleur. Les nouveaux projets de logements de la municipalité s’étendent sur un territoire total de 32 hectares et se constituent en moyenne de bâtiments de sept étages.

Un principe de rénovation de bâtiments existant, ou de réhabilitation de surfaces industrielles en logements permettrait de densifier la ville de manière bien plus durable. Les travaux de rénovation, d’assainissements ou réhabilitations permettent de conserver cette énergie et les travaux effectués nuisent moins à l’environnement que la construction entière d’un bâtiment neuf. Certaines infrastructures construites dans le cadre du projet Métamorphose peut être questionnées sur leur nécessité. Comme abordé précédemment, le complexe sportif des Tuilières, achevé en automne 2020, a été conçu pour remplacer l’actuel stade Olympique. D’importants travaux ayant un lourd impact environnemental, notamment lié au stade et ses façades en béton apparent, ont été entrepris pour, somme toute, proposer à la ville un second stade voisin du premier. Il est surprenant de la part de la ville, qui clame son aspiration à conserver son statut de ville olympique, qu’elle organise la destruction d’un objet sportif de renommée classé au patrimoine architectural. D’autant plus que ces interventions produisent une quantité significative de déchets de chantier, avant même de considérer les impacts de la construction du nouveau stade. La deuxième phase du projet Métamorphose consistera à remplacer le stade olympique par des immeubles de logements et des surfaces d’activités publiques. La ville justifie alors ces actions par la présence de l’écoquartier des Plaines-du-Loup impliquant une hausse de la densité et faisant pression sur les équipements présents, jugés insuffisants et inadaptés. De nombreuses initiatives ont été proposées dans le but de conserver le stade Olympique, qui n’ont malheureusement pas suffi, actuellement l’avenir du stade est incertain, la ville entreprendra des travaux de rénovation, car elle prévoit d’accueillir la fête fédérale de lutte en 2025, et les prochains événements d’Athletissima. Les discussions sur la démolition du stade reprendront en 2026⁷².

Lausanne exprime tout de même sa volonté de préserver les quartiers et de maintenir leur identité. Il serait donc sensé de penser que la multitude de chantiers présents dans la ville sont mis en place pour la rénovation et l’entretien du patrimoine bâti. Bien que cela soit le cas pour certains de ces chantiers, il est néanmoins plus courant que les chantiers participent à une transformation majeure du paysage de la ville ou à la démolition des bâtiments existants afin d’en édifier des nouveaux. La carte *construction et démolition du paysage* recense les chantiers concernant le paysage immobilier, que ce soient des travaux de construction ou de démolition. On peut voir une concentration de gros chantiers. Il est également possible de déceler les potentiels de rénovation ou réhabilitation en observant les démolitions en cours.

La préoccupation de la pénurie d’habitat ne peut donc plus être considérée seule, les enjeux climatiques doivent absolument faire partie des réflexions sociales et urbaines. La planification des projets comme les écoquartiers en construction fut longue, et le risque que ces infrastructures soient dépassées ou le devienne prochainement est significatif⁷³. En effet, le Plan Directeur Communal est établi dans le but de répondre aux besoins anticipés de la ville pour les 15 années suivant la création du plan. Les démarches administratives sont complexes et la réalisation des projets prévus dans le cadre du Plan Directeur ou du Plan d’Affectation Communal peuvent prendre un temps considérable. Le cas de l’écoquartier des Plaines-du-Loup est frappant, le projet Métamorphose est lancé en 2007 et la totalité de l’écoquartier sera terminé en 2034. Mais il n’y a pas de garantie que ces infrastructures auront la capacité d’héberger la population et de sortir de cet état constant de pénurie. Cependant, les initiatives de la ville sont à supporter et les futures installations nécessaires devront poursuivre de manière encore plus radicale les ambitions écologiques et sociales.

71 L’impact écologique du béton est significatif, il représente 8% des émissions de CO2 mondiales. En Suisse, c’est 584 kg de béton par habitant.e.s utilisé chaque année. RTS, « L’industrie cherche à réduire les émissions de CO2 du béton, star de la construction ».

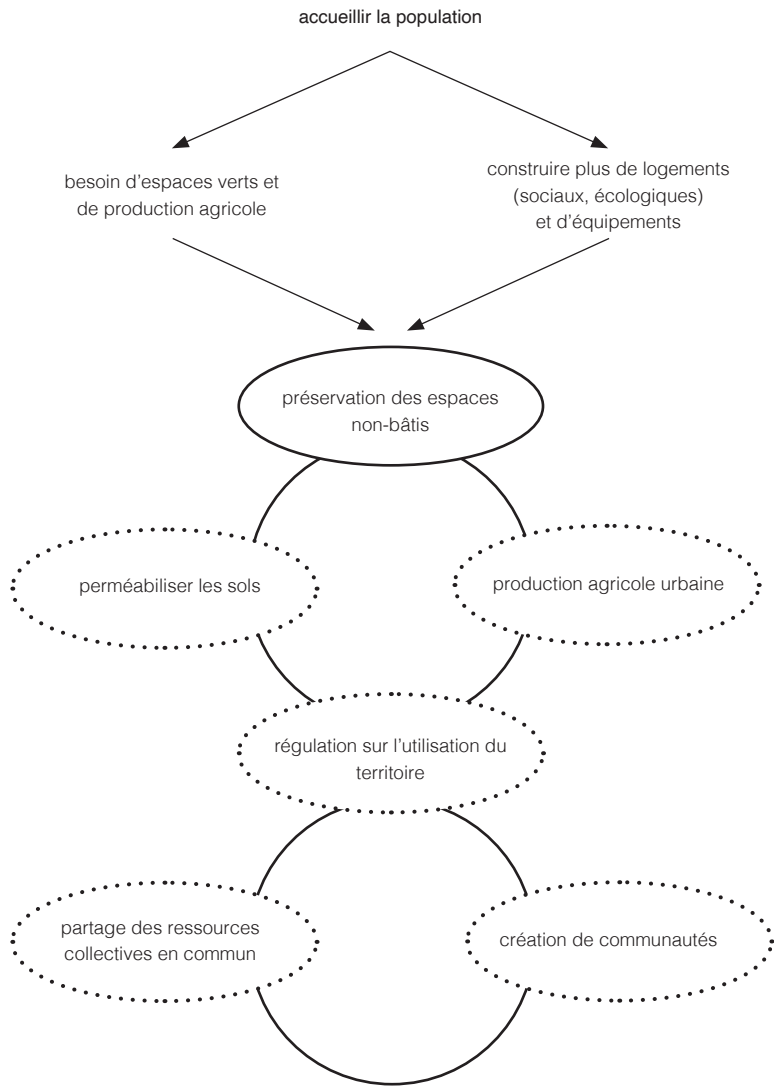
72 « Lausanne va rénover sa Pontaise ». 58

73 Beda, « Plaines-du-Loup à Lausanne – L’écoquartier géant ouvre ses portes. Est-il déjà dépassé? »

AMBIGUÏTÉ

caractère de ce qui est susceptible
de recevoir plusieurs interprétations

caractère de ce qui entre dans
deux catégories



REEMPLIR LES ESPACES NON BÂTIS POUR MIEUX VIVRE

La situation d’ambiguïté, qui émerge dans le contexte de la croissance démographique, et que cette thèse propose d’explorer peut être retracée à partir du besoin d’espaces verts et d’espaces publics, couplé à un besoin d’infrastructures, construites ordinairement sur ces mêmes espaces. La construction semble inévitable, mais il est important de bien calibrer ces interventions, et de comprendre l’importance des espaces non-bâti, pour améliorer et transformer nos rapports avec notre environnement, dans le but de trouver un moyen d’habiter le territoire urbain de manière plus denses dans les limites de l’existant. L’existant comprend également les espaces non-bâti, qu’il est tout autant important de prendre en compte et de considérer dans une approche de densification régénératrice. En renouant un rapport conscient avec le sol et ses ressources, en instaurant une gestion collective du sol et du bâti, il est alors possible de réaliser quels sont les enjeux d’habitabilité du territoire en transition. L’objectif est d’établir une autre manière de fabriquer la ville. La notion de densification régénératrice, concept énoncé dans le chapitre précédent par son rapport à la régénération des liens sociaux, s’appliquant cette fois aux espaces non-bâti qu’il est nécessaire de préserver et de développer. Seulement au travers d’une restructuration de nos rapports avec ces espaces, est-il alors possible de concevoir et d’organiser une densification capable d’accueillir un agrandissement de la population tout en garantissant des espaces verts suffisants, des surfaces productives, favorisant la mise en place d’une coexistence entre le sol, le travail et l’habitat.

En faisant référence au travail de recherche « L’œuvre artisanale dans l’espace urbain » effectué par Marine Declève⁷⁴, qui décrit les deux dynamiques intimement liées qui produisent la ville, il est possible d’identifier en premier lieu, la dynamique utilitariste, comme une vision économique du territoire que l’on considère principalement en tant que

74 Declève, *L’œuvre artisanale dans l’espace urbain*.

ressource. La ville puise dans ses ressources ce qui lui est nécessaire, mais peine à calibrer et à mesurer ses besoins en fonction de la disponibilité des ressources. La situation à Lausanne laisse à penser que cette dynamique est fortement présente. Le marché spéculatif s'impose et considère le sol comme un produit, une marchandise. L'attitude du marché face au territoire est similaire à celle d'un fabricant envers un élément précieux mais reproductible, manufacturable et commercialisable donc source de bénéfices. La valeur des terrains augmente constamment, cependant sa caractéristique immuable est qu'il n'est pas extensible et la rareté des parcelles vides ou peu aménagées enflamme le marché⁷⁵. En deuxième lieu, elle évoque la dynamique existentielle décrivant la vision du territoire comme un ancrage et un lieu de vie à investir. Cette notion est extrêmement intéressante, car comprendre les apports non spéculatifs du territoire, permet de créer une relation respectueuse avec ce dernier. Transformer nos échanges avec le sol est crucial si on souhaite le préserver.

LA TRANSFORMATION DES ESPACES PAR LES PROJETS DE LA VILLE

Malgré les ambitions écologiques déclarées par la municipalité, c'est plus de 30 hectares majoritairement non bâtis qu'elle a réquisitionné afin d'implémenter les quartiers. La construction de ces projets transforme radicalement l'utilisation des terrains et expose la population de ces quartiers et celle qui les entoure à la formation d'îlots de chaleur. De plus, les constructions de ce type rompent avec l'échelle urbaine environnante, comme on peut le voir clairement pour l'écoquartier des Plaines-du-Loup. Il suffit de prendre la route longeant les nouvelles constructions pour constater de manière flagrante une disparité d'échelle. La création de ces nouveaux centres urbains, implique une adaptation du système routier et des ajouts de transports publics. Les espaces auparavant utilisés de manière peu dense, sont en devenir de se transformer en pôles très fréquentés. La carte, met en lumière ces interventions et les changements d'utilisation et de perception de ces quartiers.

Mais ces derniers projets de la ville ne sont pas les seuls acteurs qui influencent le territoire urbain. Depuis longtemps, mais plus intensément encore aujourd'hui, les paysages sont soumis à des mutations radicales et constantes, d'une part dû à l'étalement de la ville avec ses nouvelles

constructions, d'autre part dû au réchauffement climatique et ses impacts sur la biodiversité. De manière encore plus tangible, ce sont nos modes de vies, en plein essor depuis des dizaines d'années et entretenus par le système économique capitaliste visant la domestication du vivant, et la maîtrise de la société, qui transforment le territoire. Les impacts d'une telle conceptualisation des villes sont déjà observables à l'échelle mondiale notamment au travers de la déforestation, de la disparition d'espèces animales, ou de la détérioration des écosystèmes⁷⁶.

Ce n'est pas la réalisation des constructions du projet métamorphose qui est à l'origine de tous les impacts environnementaux de Lausanne, mais elle s'inscrit dans une politique d'aménagement et de développement territoriale visant une urbanisation intensive et une utilisation maximale des surfaces non-bâties proche de la ville. Elle est également le reflet de l'organisation des activités de la ville, ainsi que de sa relation avec la campagne. Les rapports qu'entretient la ville avec le territoire doivent évoluer, en effet, les projets urbains possèdent une responsabilité importante, leur impact est tel qu'il est urgent de repenser la conception territoriale sous le prisme de la politique écologique⁷⁷. Il est impossible d'étudier le territoire sans prendre en compte les interactions sociales intrinsèques à l'intérieur des relations de la ville avec ses habitant.e.s et travailleur.euse.s.

ESPACES NON-BÂTIS ET LEUR UTILITÉ

Mais le territoire est composé d'une autre caractéristique significative, ses espaces collectivement aménagés aussi bien bâtis que non-bâtis. C'est précisément de ces espaces non-bâtis sur lesquels nous allons nous pencher. Lausanne est la commune possédant le plus de territoire en Suisse et est l'une des villes les plus vertes du pays⁷⁸. Cependant, cette qualification est achevée grâce à la présence d'une forêt au nord de la ville, il n'y a pas de hiérarchie ou de paramètres visant à calculer la distribution des espaces naturels dans le milieu urbain. Mais on peut tout de même observer que la population lausannoise accorde beaucoup d'importance aux espaces naturels, les parcs présents à travers la ville sont très appréciés. En effet les efforts de la ville afin de préserver les ressources naturelles sont louables, avec par exemple la mise en place d'un entretien écologique différencié en interdisant l'usage des pesticides sur l'ensemble des espaces verts de la commune. En 2021, la ville reçoit même le label Villeverte catégorie argent⁷⁹,

75 « 23.3381 | Hausse du prix des terrains. Vue d'ensemble et mesures | Objet | Le Parlement suisse ».
62

76 Faburel, *Indécence urbaine*.

77 Viganò, *Le jardin biopolitique*.

78 Ville de Lausanne, « Espaces verts – Ville de Lausanne ».

79 « Écologie dans les villes – Lausanne primée pour ses bons soins aux espaces verts ».

cette certification implique l’instauration de 60 mesures écologiques touchant des domaines aussi divers que les parcs, les arbres en rue, les terrains de foot, le cimetière ou la production de vins⁸⁰. Ces différentes interventions proviennent d’ambitions écologiques et il est important que toutes les communes partagent une intention commune de préserver les milieux naturels. Cependant, la confédération devrait mettre en place des objectifs clairs, des mesures précises ainsi que des sanctions lorsque les attentes ne sont pas réalisées. Les communes mettent en place ces changements d’habitudes seulement suivant leur propre volonté.

Les espaces verts participent à fabriquer l’identité du paysage urbain lausannois, mais plus profondément, aide à réguler les effets du réchauffement climatique en abaissant la température dans la ville, et en favorisant le développement de la biodiversité. Ce sont des éléments utilisés pour améliorer l’habitabilité des centres urbains. Et pourtant, les espaces verts en ville dans le plateau romand, à l’instar du pays, ont diminué continuellement entre 2017 et 2020.

LES BESOINS EN SOLS PERMÉABLES

Les cartes réalisées dans le cadre de la thèse expriment spatialement la portée des projets de transformations de la ville et permettent une compréhension de la relation entre les espaces perméables et le domaine bâti.

Les ressources naturelles sont un élément vital pour la santé de la ville. L’investissement de la municipalité dénote un intérêt grandissant pour la préservation des espaces verts et le maintien des espaces naturels. Mais la déclaration de ses intérêts n’est pas suffisante, l’étalement urbain nuit aux ressources et influence dangereusement la biodiversité. Le sol naturel est une ressource limitée et en Suisse, les sols utilisables sont rares, il est donc crucial de les protéger et de les ménager. Plus les surfaces bâties augmentent, plus les sols fertiles disparaissent, entraînant avec elles la diversité des espèces. Le mitage du paysage impacte négativement le patrimoine naturel et influence le bien-être de la population, tributaire de la présence de la nature à proximité. L’évaluation par rapport à l’évolution de la surface bâtie est considérée comme négative par l’Office Fédéral de l’Environnement⁸¹. Mais le morcellement et l’urbanisation des paysages ne sont pas les

seules conséquences de la croissance des zones bâties, en effet, on constate une imperméabilisation des sols grandissante. Les bâtiments, mais aussi les infrastructures routières et les parkings participent activement à la disparition des milieux naturels capables de stocker et de filtrer l’eau et de réguler le climat. Les surfaces bétonnées ou faites d’asphaltes n’absorbent pas les rayons du soleil et augmentent donc la chaleur présente au-dessus des espaces minéraux. Les surfaces imperméables constituent aujourd’hui 5 %, soit 20’000 hectares du territoire utilisable national. L’entièreté du territoire n’est pas utilisable, seulement 43 % de la Suisse est disponible pour l’agriculture, l’habitation et les infrastructures. L’évaluation de cette tendance d’imperméabilisation des sols faite par les autorités compétentes est jugée négative⁸². L’impact environnemental des villes est donc considérable et il est important de mobiliser tous les moyens possibles pour minimiser et à terme stopper l’empreinte écologique des villes. Pour ce faire, une stratégie à haut potentiel est la transformation, réhabilitation ou rénovation d’espaces existants. Car les chantiers des nouvelles constructions creusent la terre et la partie qui n’est pas utilisée est déposée ailleurs, dans les décharges contrôlées à capacité limitée situées à travers le territoire. Les déchets d’excavation sont la source la plus importante de déchets, et leur transport dans ces décharges, ou gravières provoque d’imposantes émissions de CO2 ainsi qu’une lourde pollution auditive. Les matériaux excavés peuvent également être pollués donc leur traitement et tri est nécessaire⁸³.

Les grandes interventions, requérant une forte empreinte au sol et aboutissant à une large quantité de matériaux d’excavation, sont à observer d’un regard critique en particulier selon le spectre territorial. Les travaux récemment achevés du stade de la Tuilière, en sont un bon exemple. Effectivement, la pertinence de ce projet a été remise en cause précédemment, mais son impact sur le sol est considérable. Bien que les terrains extérieurs restent des surfaces dites perméables, le nivellement du terrain, l’installation de pelouses naturelles en extérieur impliquent des perturbations du sol et une grande quantité de terre excavée, sans considérer les travaux pour la construction du stade principal. Le stade est d’ailleurs doté d’une pelouse synthétique, installée à cause des retards de la construction et de la volonté de faire primer le calendrier sportif sur les besoins de la ville en sol perméables.

Des attaches aux lieux de la vie quotidienne sont créées pour chaque

80 Bourgeois, « Écologie dans les villes - Lausanne primée pour ses bons soins aux espaces verts | 24 heures ».

81 OFEV, « Indicateur sol ».

82 OFEV, « Indicateur paysage ».

83 OFEV, « Matériaux d'excavation et de percement ».

personne évoluant dans son environnement. Ces attaches se forment à travers le temps dans le quartier d’habitation ou dans la ville. Pour les personnes venant s’installer en ville, la localisation du logement est déterminante, c’est un indicateur des futurs lieux d’attaches. Le calme est également une composante importante aux yeux des locataires ou propriétaires, cette notion est de manière générale liée à la présence de la nature. L’idéologie d’un retour à la nature a émergé dans les années 1970 et a contribué au développement d’une perception romantique de la nature, éloignée d’une dimension productive. Les familles bourgeoises ont transmis l’engouement d’un retour à la nature, une volonté retrouvée dans le projet urbain de la cité-jardin. La recherche d’une proximité du lieu d’habitation à la nature a continué jusqu’à présent, la plupart des ménages y attribuant une importance significative⁸⁴. Une forte densification de la ville pose plusieurs risques quant à la qualité de ces espaces verts ainsi qu’à leur accessibilité. Une augmentation de la population à l’intérieur de quartiers spécifiques induit une accentuation de l’utilisation des différents équipements en particulier les parcs et espaces naturels. Une surexploitation des milieux verts peut provoquer une détérioration et transformer des endroits calmes en des lieux fréquentés et bruyants. L’arrivée de cette nouvelle population ne se fait pas sans l’aménagement ou la construction de logements. Ces immeubles d’habitation sont souvent construits, comme expliqué auparavant, sur des sols perméables et des espaces verts, préalablement utilisés par les résident.e.s comme lieux apportant du calme et de la sérénité. Les nouvelles habitations peuvent aussi prendre la place de surfaces minérales entre d’autres bâtiments. À l’intérieur de ces espaces résiduels, se développent également des activités culturelles ou lieux de rencontre du voisinage. Ces berceaux de la vie sociale de quartiers sont fondamentaux au maintien d’un cadre de vie agréable.

84 Thomas, Urbanisme et modes de vie.
66

« THE MOMENT WE LOSE THE LAND, WE LOSE THE ABILITY TO LIVE A COMMUNAL LIFE »

Dès le moment où nous perdons le territoire, nous perdons la possibilité de vivre une vie communautaire

Silvia Federici, *On Feminism and the Urban Realm*, conférence Urban & Environmental Theory Session, organisée par le Habitat Research Center de l'EPFL

RETROUVER UN LIEN AVEC LE TERRITOIRE DANS UN CONTEXTE DE TRANSITION

La transition s’opère à partir d’un contexte urbain spécifique, mais il est nécessaire de comprendre les rapports entre la ville et l’agriculture. Les relations entre ces deux entités remontent dans le temps. Elles sont liées entre elles, on peut notamment observer une émergence jointe de l’agriculture et des villes, de l’augmentation de la démographie avec l’avancée des techniques de production agricoles⁸⁵. Mais aujourd’hui la considération du milieu agricole par le milieu urbain n’est plus ce qu’elle était auparavant. La population ne conçoit plus les champs ou la production alimentaire à l’extérieur des villes comme sa source d’approvisionnement principal et ne voit plus en l’espace agricole l’image de sa propre sécurité alimentaire⁸⁶. Dans le contexte actuel, où les surfaces minérales et d’habitations suivent une tendance croissante alors que les espaces agricoles et fertiles diminuent⁸⁷, a lieu une relégation ou même une suppression des surfaces productives, des préoccupations et des conceptualisations des espaces. Ce manque de considération des espaces agricoles permet l’agrandissement de la ville dans les zones périurbaines. À Lausanne, ce développement est marqué par une hausse des emplois dans les secteurs secondaires et tertiaires, en 2021 la répartition des emplois dans la commune de Lausanne se répartit comme suit : 125 dans le secteur primaire, 6’618 dans le secteur secondaire et 120’746 emplois dans le secteur tertiaire⁸⁸. On observe une augmentation de plus de 40’000 emplois tertiaires depuis 2005, alors que les autres secteurs n’ont subi que des fluctuations mineures. Cette tertiarisation intensive transforme le centre urbain en espaces de bureaux, les rues sont inoccupées la journée et le trafic en début et fin de journée devient conséquent. Mais les effets de la tertiarisation ne se limitent pas à l’intensification du trafic routier, ils provoquent un éloignement physique et social des milieux productifs. La nécessité de la transition visant à instaurer une coexistence se crée donc de cette situation.

En considérant les espaces naturels non-bâti urbains et périurbains en tant que biens communs, il est alors admissible d’élaborer une éventualité concrète où il est possible d’intervenir à l’intérieur de ces espaces sans les contraintes spécifiques du marché, notamment celle de la propriété privée. La population urbaine accède ainsi à la gestion

⁸⁵ Buyck, Dousson, et Louguet, Agriculture Métropolitaine / Métropole Agricole, Pierre Donadieu

⁸⁶ Buyck, Dousson, et Louguet, Agriculture Métropolitaine / Métropole Agricole, Roland Vidal.

⁸⁷ OFS, « Utilisation et couverture du sol ».

⁸⁸ Ville de Lausanne, « Statistiques – Ville de Lausanne ».

68

Le processus d’installation d’une forme de coexistence ressemble au processus incrémental. En effet à travers une recomposition progressive et une transformation des différents aspects fondateurs et directeurs de nos formes de vie, l’espace, regroupant société et territoire, devient alors témoin de l’émergence d’une coexistence régénératrice.

Lexique, *la coexistence*
définition de la coexistence
Voir l’intégralité de la présentation de la coexistence dans le lexique

des biens et des services communs, lui permettant de retrouver une proximité qui lui assure une sécurité alimentaire locale et un contrôle de la qualité de la production directement par les consommateurs.trices⁸⁹. La population est également en mesure de gouverner les espaces d’habitations, comme expliqué au chapitre précédent. L’engagement de la population au sujet des espaces verts augmente et entraîne une production de lieux de loisirs, de pédagogie et offre un cadre végétal. Accompagnant ces résultats, une prise de conscience populaire des enjeux climatiques est observée, la population devient totalement consciente de sa relation étroite avec le monde non-bâti. Cette forme de gestion du territoire permet à la population d’accéder à une forme de liberté jusqu’à maintenant considérée comme inaccessible.

Cette proposition ne relève pas du domaine de l’imaginaire. Elle traite des principes fondateurs des modes de vie des communs, mais est en étroit lien avec le concept de la coexistence. Une coexistence entre le sol, le travail et l’habitat, résultat d’une transition transformatrice de nos formes de vie actuelles. La notion de coexistence utilisée est celle amenée par L. Pattaroni lors de la conférence « du sol et du travail : la transition, un nouveau projet biopolitique » de l’Habitat Research Center, dirigée en 2022 par P. Viganò⁹⁰. Cette transformation s’opère par une restructuration et une réarticulation des formes de production afin d’y instaurer une proximité et une convivialité. Seulement en prenant part activement à la gestion des espaces qu’il est possible d’acquérir une nouvelle forme de liberté et de mise en commun des ressources.

La coexistence sert à la planification, mais surtout à l’utilisation des espaces. L’existence simultanée et non hiérarchisée des différents domaines permet la création d’une société évoluant dans un cadre durable, collectif et productif. Ce développement permet un retour des activités primaires dans le périmètre urbain et une production alimentaire locale. Cette utilisation des sols et cette restructuration du travail favorisent l’installation d’espaces de rencontres afin de procéder à la gestion et au partage des produits. L’investissement des sols urbains pour cette production fabrique un environnement impliquant directement les espaces d’habitations et les résident.e.s.

La coexistence participe et enrichit de manière significative à la création d’une société communautaire, de par l’entrelacement des domaines du travail, de l’habitat et du sol productif qu’elle engendre,

⁸⁹ Buyck, Dousson, et Louguet, Agriculture Métropolitaine / Métropole Agricole, Pierre Donadieu

⁹⁰ Fondation Braillard Architectes, « Du sol et du travail: la transition, un nouveau projet biopolitique ». 70

La coexistence, de sa définition, est l’existence simultanée d’au moins deux entités. La thèse propose l’utilisation du terme coexistence pour décrire un mode de vie où coexistent le sol, le travail et l’habitat. La considération commune de ces domaines permet une approche sociale et écologique de la planification urbaine ayant le territoire comme sujet principal. La coexistence est également un moyen de remettre en question nos modes de vie ainsi que nos modes de travail actuels

Lexique, *la coexistence*
définition de la coexistence
Voir l’intégralité de la présentation de la coexistence dans le lexique

mais également par l'établissement d'une fondation pour atteindre une société d'autosubsistance. Le principe de la subsistance prend racine dans les organisations sociétales des communs et fait prévaloir la reproduction sur la production⁹¹. Mais la notion de subsistance est également étroitement liée aux préoccupations écologiques, en effet, la transformation des modes de production, de gestion et de consommation de la nourriture est nécessaire pour une réduction manifeste de l'impact écologique des sociétés.

À Lausanne, il serait difficile d'atteindre une autosuffisance totale, mais il est certain que la mise en place d'une stratégie de subsistance serait bénéfique à la fois dans le cadre social et environnemental. Le terme clé est ici une *économie de soin*, une forme de politique⁹² s'occupant à la fois du bien-être des humains, de la terre, des plantes et des animaux. La mise en place d'une telle politique des espaces productifs requiert l'investissement et la participation de la société afin de supprimer les chaînes de redistribution commerciales entre les producteur.rice.s et les consommateur.rice.s. Les membres de la communauté s'associent étroitement à la production alimentaire, sans forcément devenir agriculteur.rice.s ou fermier.ère.s. Comme mentionné plus haut, Lausanne est une commune possédant une large quantité de surfaces naturelles et de terres fertiles. Même si celles-ci se situent à l'extérieur du centre urbain, l'instauration d'une méthode organisationnelle de coexistence et de subsistance favorise la perméabilité à la fois des sols, mais spécialement la perméabilité de la ville à l'introduction d'espaces productifs dans les espaces non-bâtis.

91 P M, *Voisinages et communs*.

92 Biopolitique du soin comme présentée par L.Pattaroni dans la conférence « Du sol et du travail : la transition, un nouveau projet biopolitique » organisée par la Fondation Brillard Architectes en 2020

72

« VIVRE DANS DES VOISINAGES DENSIFIÉS PERMET DE RÉCUPÉRER DE LA TERRE CULTIVABLE AILLEURS ET DE RÉDUIRE NOTABLEMENT LES DISTANCES ENTRE LA PRODUCTION ET LA CONSOMMATION »

PM, *Voisinages et Communs*

Principes fondateurs de la subsistance selon PM :

Produire ensemble, bénéficier ensemble.
Partager au lieu d'échanger.
Chaque personne apporte ce qu'elle peut, chaque personne reçoit ce dont elle a besoin.
Le principe démiurgique.
Intégration de cercles de Communs plus petits dans des cercles plus grands.

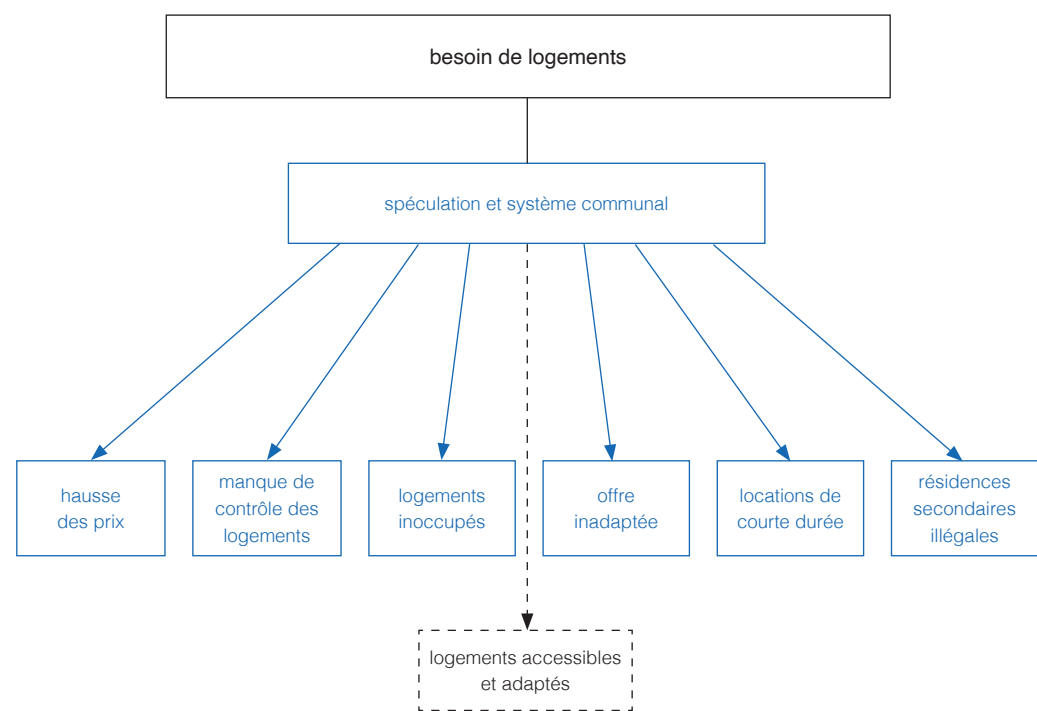
PM, *Voisinages et Communs*

Lexique, *la présentation des communs*,
la subsistance
Voir l'intégralité de la présentation des communs dans le lexique

BLOCAGES ET POTENTIELS

Les discussions effectuées dans le cadre du travail d’investigation, ont révélé la présence de blocages envers l’accessibilité des logements pour la population, l’installation d’habitations collectives et la réalisation de projets de densification douce. Chaque entretien, effectué dans le courant du mois de décembre, a été conduit avec un professionnel œuvrant dans l’un des domaines suivant ; la situation du logement à Lausanne avec M. Benoît Gaillard, les coopératives d’habitation avec M. Stéphane Nydegger et la densification douce des quartiers de villas avec M. Lucas Jaunin. Ces blocages peuvent être d’ordre spéculatif, législatif, normatif ou liés au marché et ils entravent le développement d’une densification régénératrice et participent également à maintenir la situation de crise que connaît la ville de Lausanne.

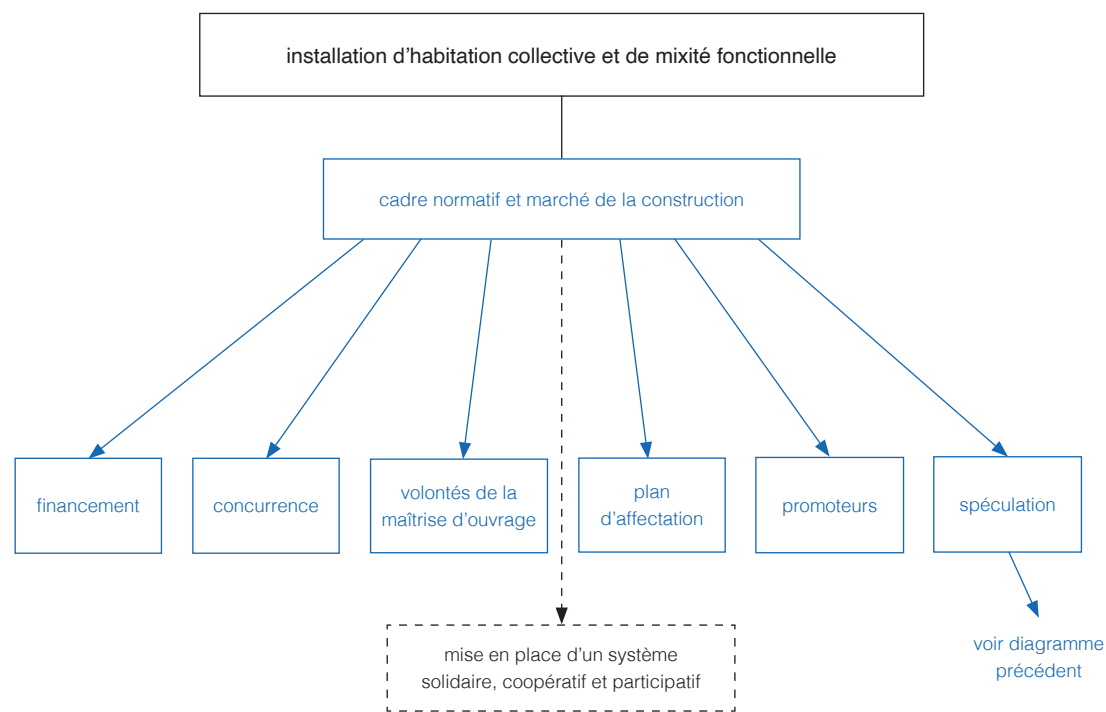
Cependant, les entretiens ont également abouti sur des discussions à propos des potentiels et des opportunités pour dépasser les blocages et pour adapter le système actuel afin d’implémenter les principes d’une densification génératrice de logements solidaires et abordables, de mode de vie collectifs et régénératrice des liens entre les habitant.e.s et avec le territoire. Une synthèse des entretiens en identifiant les blocages et les potentiels liés à chaque domaine permet d’intégrer les enjeux et les possibilités d’améliorations sous un prisme professionnel et ancré dans le contexte actuel.



blocages tirés de l'entretien avec Benoît Gaillard

La discussion avec le politique Benoît Gaillard s’est portée essentiellement sur la question de la situation du logement à Lausanne, en particulier de la crise que la ville connaît depuis de nombreuses années. La spéculation immobilière contribue à la création d’un système économique déséquilibré, motivé par le profit. La pénurie de logement est accentuée par les impacts de la spéculation immobilière sur le marché de logements, et pas l’intensification du marché des immeubles locatifs. La gestion du parc de logement de la ville comporte également des caractéristiques empêchant la résolution de la pénurie. Une méconnaissance de la composition du parc de logement, une absence de suivi et de contrôle des utilisations des appartements ou maisons, ainsi qu’un manque d’application de la loi sur les locations de courte durée. Les différentes conséquences sociales et environnementales sur le logement de la situation actuelle sont présentées en détail plus haut.

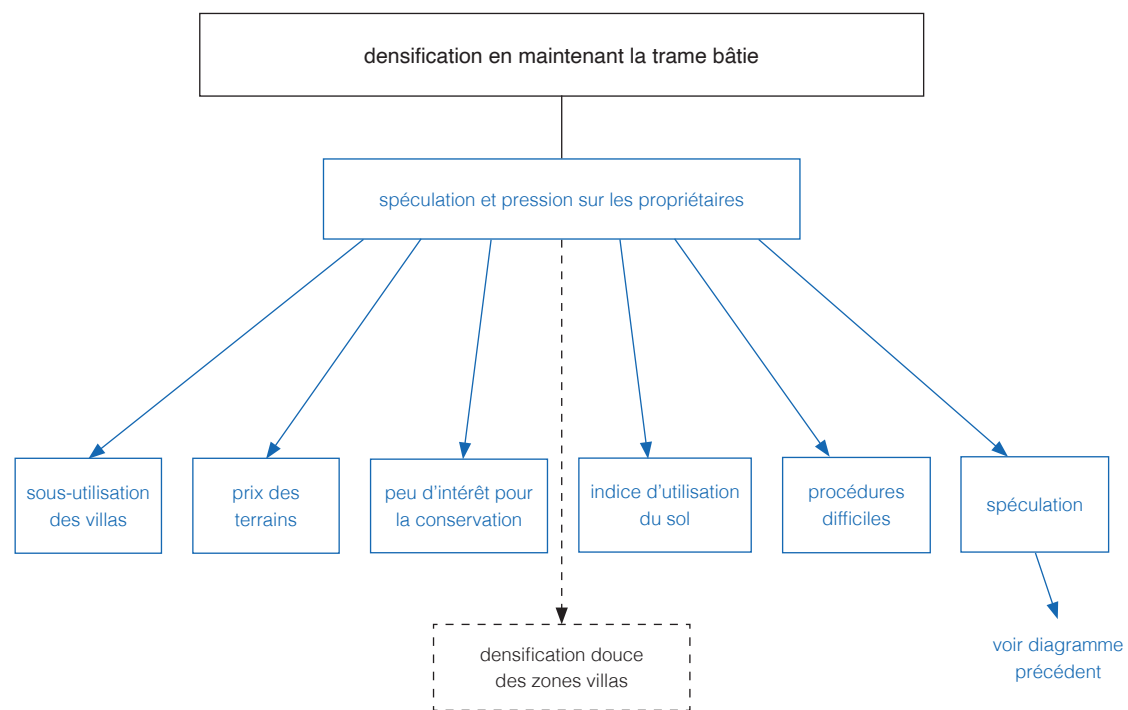
L’entretien ne s’est pas seulement concentré sur les blocages. En effet, des potentiels de développement ont été abordés. Par le biais de l’établissement de nouvelles régulations sur la construction et la gestion des logements, la création d’habitations abordables, collectives et denses est favorisée. La population est actuellement soumise à de nombreuses régulations, par exemple au sujet des distances aux limites, la hauteur du bâtiment, les dimensions minimales des pièces, etc. Ces normes et restrictions sont acceptées par la population et intégrées dans la conceptualisation des logements. Il serait alors tout à fait possible, par le partage d’informations et la sensibilisation aux enjeux, d’implémenter des nouvelles régulations concernant le type de logements à produire, le type de loyer à respecter ou encore l’obligation d’utiliser en priorité les espaces existants disponibles. Le deuxième potentiel prometteur est celui lié à la gestion de la commune de son parc de logements. La mise en place d’un outillage public dont l’occupation spécifique est d’établir un contrôle quant à l’utilisation des logements. L’introduction de ce suivi permettrait d’empêcher les détournements de logements, mais également de garantir un respect des lois adoptées. Le contrôle des habitations est en mesure de déceler des utilisations non-conformes, notamment les locations de courte durée, afin de remettre ces logements à disposition de la population. Les renseignements procurés font alors office de base concrète pour l’identification des besoins de la ville et la planification de futures constructions.



blocages tirés de l'entretien avec Stéphane Nydegger

Le développement de coopératives d'habitation participatives a été le sujet principal de la discussion avec Stéphane Nydegger, architecte et président de la coopérative l'Habrik à Genève. L'installation d'habitat collectif et la création d'une mixité fonctionnelle sont des tâches complexes rencontrant différents blocages liés particulièrement au cadre normatif et au marché de la construction. En effet, l'évolution des systèmes coopératifs est limitée par les planifications du canton ou de la commune, le manque de financement pour le projet, ou encore par la multitude d'acteur.ice.s souhaitant construire.

Néanmoins, la discussion a révélé des potentiels afin de dépasser les entraves. Bien que l'accès au foncier pour les coopératives soit facilité par des aides étatiques, notamment lié au financement de l'achat de la parcelle, le développement du projet n'est pas subventionné. L'élaboration d'un projet représente un travail conséquent, que certaines coopérative ne peuvent supporter seules. La mise en place d'une aide au développement permet de garantir une planification précise et d'assurer une bonne coordination des corps de métiers lors du démarrage du projet. Parmi les différentes ambitions d'une coopérative, la mixité fonctionnelle représente une préoccupation significative. Les zones d'affectation divisant le territoire peuvent limiter le développement de coopératives qui souhaitent posséder des surfaces d'activités. Sortir des définitions et des limites imposées par les qualifications des zones offre la possibilité de mettre en place des principes fonctionnels mixte et plus libre que les possibilités actuelles. La coopérative l'Habrik œuvre en ce sens afin d'élaborer des espaces mélangeant habitation et activités de manière organique et fluide. Cette liberté d'organisation peut être achevée par différents moyens, d'une part en intégrant les demandes et ces particularités dans les règlements des zones des Plans de Quartiers, soit en supprimant les affectations. Cette deuxième manière permet aux infrastructures de pouvoir s'adapter aux changements d'utilisation selon les besoins des utilisateur.ice.s. La transformation de bâtiments existants en coopératives est un processus complexe. De grandes infrastructures industrielles se prêteraient à ces réhabilitations grâce à leurs grands espaces permettant d'accueillir diverses activités. Malheureusement, ces bâtiments sont souvent la propriété d'entreprises étrangères qui ne possèdent pas le droit de construire du logement. En facilitant les transactions ou l'appropriation de ces espaces inutilisés, de nombreuses opportunités de densification dans l'existant sont alors créées.



blocages tirés de l'entretien avec Lucas Jaunin

La discussion avec Lucas Jaunin, au sujet de l'association MétamorpHouse, s'est développée autour des enjeux de la densification douce des quartiers de maisons individuelles. En Suisse, les maisons sont très fréquemment sous-utilisées et représentent alors une opportunité de densification. Cependant, les prix des terrains ne cessant d'augmenter les propriétaires sont sujet.ette.s à une grande pression de la part des promoteurs.

MétamorpHouse œuvre afin de promouvoir une densification des maisons, et d'éviter la destruction de l'existant, libérant ainsi toute l'énergie grise intégrée, et une reconstruction de bâtiments plus grands, généralement des immeubles d'habitation. Sensibiliser aux enjeux environnementaux liés à la destruction de l'existant, permet de développer les intérêts des propriétaires et des professionnel.elle.s pour la transformation des maisons. Pour ce faire, s'appuyant sur la sensibilisation, il est crucial de modifier la manière dont les terrains des villas sont considérés. En effet, le prix des terrains atteint des proportions extrêmes, ce qui renforce les intérêts des promoteurs. Adopter des régulations qui favorisent les projets de transformations plutôt que de démolitions, en octroyant par exemples des subventions, permet d'endiguer la tendance destructive. Les régulations concernant l'occupation des parcelles jouent un rôle majeur dans la limitation des projets de densification douce. Le Canton de Vaud souhaite imposer un indice d'utilisation du sol, impliquant des grands travaux lors d'une transformation de villa, ce qui empêche certain.e.s propriétaires de densifier leur bien à cause des coûts de la construction. Les procédures que les propriétaires doivent entreprendre afin de transformer leur maison peuvent être complexes. C'est pourquoi une bonne communication et un partage des informations offrent aux propriétaires des références et des conseils, facilitant alors la réalisation des transformations. Transformer les villas est une action justifiable aisément en particulier lorsqu'on se penche sur la surface habitable moyenne par personne, une valeur qui ne cesse de croître en Suisse alors que la population augmente. Utiliser les surfaces sous-utilisées des maisons afin de produire des nouveaux logements est une alternative intéressante, qui à la fois favorise une mixité sociale et des relations solidaires, et qui à la fois s'inscrit dans une trajectoire durable.

Dans notre situation actuelle, également à Lausanne, le développement d'un système d'organisation social communautaire semble propice. Nous connaissons une pénurie de logements, une situation économique se dirigeant vers une crise accélérée par la hausse des loyers et des taux d'hypothèques, mais pas des salaires, une crise climatique qui menace notre environnement ainsi que notre sécurité alimentaire, une crise sociale creusant les inégalités. L'influence du marché capitaliste est puissante et se montre comme le dénominateur commun de ces différentes situations alarmantes. Les communs évoluent en dehors du marché, c'est donc précisément sous cette forme d'habitat collectif, de partage des ressources et de savoirs auquel il est éminemment intéressant et pertinent de se référer, en particulier dans le contexte de nos sociétés actuelles.

Il est urgent de repenser notre mode de vie et de se tourner vers des métabolismes sociétaux fondés sur la génération de principes de partage, de coopération et la régénération d'espaces productifs urbains et des liens qu'entretient la population avec son territoire.

Le travail de recherche et d'investigation vise à élaborer une fondation théorique, afin de supporter une future réflexion architecturale, urbaine et sociale, capable d'intégrer les enjeux écologiques, sociétaux et économiques. Le projet d'une *densification (ré)génératrice* se caractérise par une transformation de la ville et du système d'organisation urbaine actuelle, envers une société collective évoluant dans un milieu dense mais adapté, ayant en son cœur les préoccupations environnementales et proposant des espaces où coexistent dans un système productif l'habitat, le travail et sol. La *densification (ré)génératrice* devient le fondement des modes de vie et des méthodes de production indispensables à la transition vers une société solidaire et écologique.

Une solution à formuler doit donc concilier ces différents aspects; une augmentation de la population, une diminution des espaces habitables, un besoin de renouer des liens intimes avec le territoire. Densifier sans ajouter, faire de la place à l'intérieur de ce qui est construit, promouvoir la production dans les espaces non-bâti, pour accueillir la population.

Au travers du travail d'investigation sur le logement à Lausanne, les ambitions et revendications de Benoît Gaillard sont apparues. Son expertise dans le domaine légal et de la politique publique, ainsi que ces intérêts profonds sur la question du logement abordable et sa disponibilité toujours plus rare, apportent des informations précieuses. Après avoir pris contact, un entretien a été mis en place, dans le but de discuter de la situation de pénurie de logements, des divers facteurs participant à la création de cette situation, pour terminer sur les potentiels d'action. Des blocages à la résolution de cette crise du logement sont mis en lumière, sous un angle particulièrement pertinent.

Élu au conseil communal à Lausanne depuis plus de dix ans, Benoît Gaillard est actif au sein du parti socialiste, et s'engage à développer la collectivité et la solidarité au sein de la société. Il est également co-responsable de la communication et des campagnes à l'Union syndicale suisse, président du Conseil de la Fondation Les Urbaines, président du Conseil d'administration de la CGN et membre du comité de l'ASLOCA à Lausanne.

La discussion s'est déroulée sous la forme d'un entretien virtuel de 30 minutes, dont les réponses aux questions ont été retranscrites ci-dessous. En commençant d'abord par une présentation de la situation de la ville et des intérêts de Benoît Gaillard, plusieurs points importants sont abordés, notamment les enjeux liés aux locations de courtes durées, les logements inoccupés, sous-utilisés ou trop grands et le manque d'outillage des services publics de la ville.

B.G. (Benoît Gaillard) Je m'appelle Benoît Gaillard. Je suis élu au conseil communal à Lausanne depuis une dizaine d'années. Et puis j'ai beaucoup travaillé sur les thématiques autour du logement. Parce que c'est un sujet qui est évidemment fondamental et que c'est à la fois un droit humain et quelque part, une consommation obligatoire. C'est à dire que sous l'angle des droits, c'est un droit, mais sous l'angle de la vie concrète, c'est quelque chose qu'on est obligé de faire, d'un bien qu'on est quelque part obligé de consommer pour pouvoir vivre. C'est vrai qu'on a beaucoup discuté de la construction de logements ces dernières années, à Lausanne comme ailleurs, avec des enjeux de faire face à la croissance démographique. Faire face à la demande aussi, qui a commencé à remonter dans les villes depuis le début des années 2000. Mais c'est aussi intéressant de rappeler que ça n'a pas toujours été comme ça. En 1900, Lausanne perdait des habitants, comme beaucoup de villes de Suisse comme Zurich ou d'autres, et on avait plutôt l'impression que plus jamais personne ne voudrait venir vivre en ville.

Et évidemment, il y a eu un croisement entre un boom économique et des changements de modes de vie qui ont fait que pour certaines populations, la vie urbaine est devenue plutôt quelque chose de désirable et de souhaitable. Et évidemment, ça s'est aussi couplé avec un épuisement progressif, à la fois matériel mais aussi quelque part, poussé par la réglementation des possibilités d'habitat hors de la ville. Parce que voilà, des parcelles pour construire sa petite ville mitoyenne à 30 kilomètres de l'agglomération, n'était gentiment soit plus exploitable, soit plus existante, soit trop chère. Donc ça, c'est un peu le cadre dans lequel je me situe et ce qui m'intéresse dans la politique

du logement, c'est aussi de l'approcher, pas seulement dirais par la toute fin du tuyau. C'est à dire comment est-ce qu'une ville peut en gros construire des logements, produire du logement et éventuellement influencer un peu le marché par des subventionnements, des choses comme ça. C'est un peu de remettre ça aussi dans un contexte plus général de rapport de propriété autour de la ville et du territoire urbain. En se rappelant que la liberté ou l'intangibilité de la propriété est quelque chose qui a toujours été en réalité discuté, qui a des limites qui sont mouvantes et aujourd'hui, en Suisse par exemple, on accepte en fait très bien que la propriété soit très fortement limitée sur le plan que vous connaissez bien comme architecte, pas de la couleur de ce qu'on peut faire, la hauteur, la distance aux limites de l'emprise au sol, toutes ces choses en tout ça, tout le monde trouve ça très normal. En revanche, dès qu'on touche à effectivement quel type de logements, quels types de loyers, est ce qu'on est obligé ou pas d'utiliser les endroits qui sont bâtis, là tout d'un coup les gens sont beaucoup plus sensibles à d'éventuelles incursions dans la propriété.

Donc ça, c'est juste pour poser un peu le cadre théorique qui m'intéresse. Moi, je suis parti d'un faisceau comme ça d'indices. Il y avait toute la discussion sur les locations de courte durée qui se pose dans toutes les grandes villes, même pas occidentales, dans toutes les grandes villes du monde entier, qui ont peu d'attraits, soit touristiques, soit économiques. Vous avez des logements qui sont quelque part détournés de leur fonction de logement pour des gens qui doivent résider de manière fixe, pour devenir des logements à louer à courte durée, meublés. En gros, le mot clé, c'est Airbnb. Donc il y avait à la fois ça. Il y avait de l'autre côté le fait que, en

observant un peu autour de soi, en parlant aussi dans les milieux qui s'intéressent à ça, et cetera il y a quand même beaucoup de lieux et d'endroits qui sont inoccupés, qui peuvent être soit des endroits qui sont en attente, réaffectation. Mais là, ça peut être assez compliqué d'en faire des logements, mais c'est vrai qu'il y en a quand même un certain nombre et qu'on a parfois tendance à mettre moins d'énergie à des reconversions qu'à la construction de nouveaux logements. Tout ça a des bonnes raisons, mais peut être aussi quelques mauvaises raisons. Et puis, de l'autre côté, il y a effectivement des logements vides, disons dans cette deuxième branche, il y a des espaces vides, mais aussi clairement des logements vides et qu'on est parfois un peu prompts à remettre en état.

On dit alors que les permis de construire mettent un peu longtemps à délivrer, donc il y a des logements vides, c'est comme ça, ce n'est pas grave, c'est transitoire. Alors que probablement, même s'il a été assez démontré, il y a un vrai problème de logements inutilisés mais qui sont des logements qui aujourd'hui seraient fonctionnels ou qui ont besoin de rénovations relativement légères et pour lesquels il n'y a pas de projet de rénovation. Donc on n'est pas sur des cas de retard de procédures et cetera. Alors soit parce qu'ils sont laissés vides pour différents motifs, soit parce qu'ils ont été illégalement reconvertis en autres choses, par exemple en locaux commerciaux, ou en résidences secondaires, etc.

Et puis le troisième angle, c'est un peu de se dire en fait, il y a un problème d'outillage politique, c'est à dire qu'une ville comme Lausanne maintenant est très bien outillée pour mener des développements immobiliers, profiter aussi des

outils législatifs qu'elle a pour, soit s'approprier une partie de la rente foncière, soit la cadrer, la limiter et puis faire en sorte que la construction de logements se fasse dans des tranches de typologies de loyers qui correspondent aux besoins des classes populaires ou des classes moyennes, et cetera. Ça, je dirais, on sait assez bien faire. On sait aussi bien contrôler maintenant, en particulier dans le canton de Vaud, par une loi, comment on dispose des choses qui se font au niveau des rénovations. Par contre, c'est vrai qu'on est très mauvais pour vérifier l'utilisation des logements existants sous l'angle de leur inutilisation, et peut être quelque part le cas extrême, aussi sous l'angle de leur sous-utilisation. Ou alors c'est un truc, cette tarte à la crème qui revient tout le temps. Oui, les gens restent dans des logements trop grands parce que les loyers sont plus bas et s'y trouvaient. Oui, c'est vrai, mais en fait, tout le monde raisonne dans des exemples théoriques.

Aujourd'hui, on a très peu d'informations précises à l'échelon d'une ville ou d'un canton sur ces sujets-là. On a des relevés nationaux qui sont faits par l'Office fédéral de la statistique. On a parfois des découpages par cantons, mais en réalité, la Ville a très peu d'information sur l'utilisation. Le résumé de ce troisième point, c'est qu'on on a quelque part un aveuglement quasiment méthodologique. On peut discuter de savoir s'il a un sujet, c'est à dire que c'est un tabou, un aveuglement voulu. Si on faisait du marxisme fonctionnaliste un peu bête, on dirait, oui, forcément, parce que ça sert les intérêts des propriétaires immobiliers, ça leur est utile que personne n'aille regarder de trop près ce qui se passe. Je pense que c'est peut-être un peu ça, mais c'est aussi simplement que ça n'a jamais été un sujet et ça n'a jamais été un

problème et que donc il y a aussi simplement un manque de maturité des autorités politiques sur ce sujet-là. C'est un peu ces trois points, pas tout à fait les trois sur le même plan, je dirais que les deux premiers ce sont des problèmes concrets que j'ai relevés. Le troisième, c'est plus une approche d'outillage politique, mais c'est un peu les trois points d'accès que j'ai à cette thématique.

Je termine cette introduction, mais donc effectivement, tout ça a amené finalement le débat sur la place publique par l'intermédiaire de deux objets à ce stade. Premièrement, de demander une mise en œuvre à Lausanne de la loi cantonale qui a été votée en 2022 sur en gros Airbnb. C'est à dire que le canton a adopté une nouvelle loi qui dit que louer plus que nonante jours un appartement qui a été construit comme un logement sur Airbnb, c'est seulement sur autorisation et qu'en réalité, l'autorisation sera refusée dans un district à pénurie. Mais qu'en fait personne n'appliquait, c'est à dire qu'il y avait la loi, puis les communes doivent l'exécuter, puis personne n'avait tellement réfléchi à comment, concrètement on allait mettre ça en œuvre. Et l'autre chose que j'ai faite c'est cette interpellation sur le nombre de logements vacants. Et puis la manière dont la municipalité pouvait s'imaginer quelque part une stratégie un peu plus active à la fois, comme je l'ai dit, et un problème un peu épistémique de comment est-ce qu'on sait mieux ce qui se passe dans le parc de logements existants ? Et puis après, le côté évidemment, comment est-ce qu'on vérifie qu'il n'y a pas des cas de non-utilisation ou de détournement qui sont illégaux? Et puis comment est-ce qu'on active quelque part comme une autorités communales, l'utilisation des logements existants ? Et là, il y a

plein de choses qu'on peut faire.

J.A. (Juliette Auer) Pour venir sur des logements qui n'ont pas d'habitant.e.s annoncé.e.s, vous parlez de près de 10 % de ces logements. Cette valeur, vous l'avez trouvé en marchant dans Lausanne ou comment est-ce que vous êtes arrivé à l'avoir ?

B.G. Alors il y a plus de 800 000 logements à Lausanne. Je n'aurais pas été capable de les repérer tous et de déterminer leur statut. Alors il y a un rapport de la Cour des comptes cantonal d'il y a une dizaine d'années, vous pouvez le retrouver sur Internet, qui relevait un peu ces chiffres pour différentes communes vaudoises. Et j'avais ça vaguement en tête. En fait, je me suis promené en ville, je me promène beaucoup en ville, chez des enfants, je me balade pas mal et j'ai commencé à repérer des bâtiments qui étaient manifestement vides. Et évidemment, ce qu'on repère le plus est les bâtiments à plusieurs logements, les immeubles qui ont des volets fermés, des trucs sécuritaires, parfois ils sont murés, parfois pas, bref. J'ai commencé à me renseigner de manière un peu ponctuelle en écrivant au service de l'urbanisme, en demandant s'il y a un permis en cours, et cetera. Et dans plusieurs cas, j'ai eu des réponses de non pas du tout. Et puis par ailleurs, c'était manifeste que les personnes qui habitaient dans ces dans ces endroits là et ça m'a ramené à ce rapport de la Cour des comptes que j'avais quelque part dans un coin de ma tête.

Et j'ai simplement reformulé quelques questions au contrôle des habitants de la ville de Lausanne qui m'a donné le chiffre actuel qui était 8200 logements pour lesquels il n'y a pas d'habitants annoncés alors il y a évidemment des tas de

choses qui s'expliquent. Il y a les logements vacants au sens de la statistique locative, il y a des logements qui sont réellement en rénovation ou en attente de permis de construire ou qui sont achevés, mais où les gens ne se sont pas encore annoncés. Il peut y avoir aussi quelques cas autres, des personnes qui n'ont pas de permis de séjour et qui ne souhaitent pas s'annoncer, mais qui habitent quand même un logement et qui sont locataires, et cetera. Il peut y avoir des appartements loués par exemple par des grandes entreprises ou par des institutions culturelles qui louent cinq six appartements pour pouvoir loger des gens qui viennent 2-3 mois, donner des cours, faire un projet, et cetera. OK, de là à avoir 8200, c'est à dire en gros 10 % du parc à mon avis on n'y est pas.

Et la municipalité a répondu à mon interpellation en confirmant à mon avis exactement ce que je disais. C'est à dire, ils me font une espèce de liste à la Prévert, un peu comme je viens de vous le faire , en disant peut être que c'est ça, ou peut être ça. Ils ajoutent même des trucs délirants, genre oui, peut être certains logements n'existent plus, et la base de données n'a pas été bien mise à jour,... En gros ils confirment complètement le fait qu'ils n'en savent rien et qu'ils ne savent pas si cet outil est pertinent, ils ne savent pas si réellement il y a 8000 logements sans habitants annoncés, entre les lignes on peut aussi peut être qu'il y en a davantage, peut-être qu'il y en a moins, eut être que c'est une plus forte proportion, parce qu'en fait, sur les 830 000 logements à Lausanne, il y en a 3000 qui n'existent pas. Je vous transmettrai la réponse par souci de complétude et d'honnêteté scientifique. Puis je vous enverrai encore, comme on n'en a pas encore discuté au conseil communal, je vous enverrai mes notes

pour l'intervention que j'ai prévu de faire pour que vous voyez aussi comment moi je réponds à leur réponse parce qu'il ne faut pas non plus se laisser complètement embobiner.

Donc voilà, c'est un chiffre qui est tout à fait officiel. Je suis convaincu qu'il est sujet à précaution. Donc je ne sais pas si vous avez lu l'article de Lausanne cité qui a fait un gros titre. Il y a 8200 logements vides. Ça c'est faux, c'est-à-dire, moi je ne l'ai jamais dit et je ne le dirai jamais. Il n'y a évidemment pas 8200 logements strictement vides. En revanche, ce qui est vrai, c'est qu'entre les trois 300 logements vacants de la statistique locative et 8200 logements pour lesquels il n'y a pas d'habitants recensés, il y a un delta important sur lequel, à mon avis, on devrait pratiquer la politique que j'appelle de la lampe de poche et donc simplement éclairer, comprendre, chercher à mieux saisir ce qui se passe et puis, le cas échéant, résoudre les problèmes.

J.A. Et vous parlez aussi d'un outil pour contrôler, si je reviens sur les locations de courte durée. Donc s'il n'est pas vraiment appliqué ou mis en place pour avoir une sorte de contrôle, une limitation de ces logements de courte durée. Mais est ce qu'il y a quand même certains outils, comme un recensement, ou bien est-ce que ce n'est que des investigations au cas par cas.

B.G. Alors aujourd'hui, à Lausanne, à part un super cadre légal qui est tout à fait bien, il n'y a quasiment rien. Il y a des cas individuels qui sont éventuellement portés à la connaissance du service du logement qui du coup ont vaguement fait un courrier. Mais en gros y'a rien. Je résume mais je trouve ça choquant. C'est un problème, on sait que c'est

un problème. Vous allez sur Airbnb, vous voyez des appartements c'est évident que ce sont des appartements que vous pouvez louer pendant six mois ou neuf mois, douze mois. Donc c'est clair, ce ne sont pas des appartements pour vous et moi, on ne peut pas aller loger là-bas. Ce n'est pas possible. Donc il y a un vrai problème. Ce problème existe dans le monde entier. Toutes les villes du monde, de toutes les tailles, ont reconnu que c'était un problème. On a un super cadre légal dans le canton de Vaud et voilà. Et personne qui l'applique, même la responsabilité de quels services au sein de l'administration communale devrait s'en occuper est pas très claire. Maintenant, est ce qu'il y a des outils. Alors aujourd'hui, concrètement, il n'y en a pas ou pratiquement pas, ou ils sont en train de commencer à réfléchir et éventuellement les construire. Maintenant, je me suis un peu documenté comme ça je suis un politicien de milice je fais ça le soir et le weekend, concrètement, ce qu'il faut faire, il faut à la fois, comme souvent, informer, on pourrait imaginer une information à l'ensemble des Lausannois.

On a des moyens de le faire. Par exemple, les Services industriels font des envois chaque année à tous les abonnés du gaz et de l'électricité à Lausanne. Bref, je ne rentre pas dans les détails, mais on pourrait déjà commencer par faire une campagne d'information sur la loi et le cadre légal et puis ensuite les contrôles. Après, on peut toujours faire des gros contrôles. Mais on peut aussi faire des contrôles ponctuels en construisant une équipe de deux ou trois personnes qui ont accès aux bases de données communales, qui vont surfer sur Airbnb, qui vont sur les quelques sites aussi de monitoring d'Airbnb qui existe et notamment la plateforme Inside Airbnb qui fait en fait espèce de rolling

régulier des annonces Airbnb pour établir des statistiques et qui en réalité, si vous êtes Lausannois et que c'est votre travail, a saisi par recoupement, soit on fait des efforts Booking comme ça vous avez l'adresse ou alors vous vous recouper un peu et vous trouvez où c'est. Le travail n'est pas super compliqué.

J.A. Ensuite, pour enchaîner, j'ai aussi vu que vous discutiez des rénovations abusives de propriétaires qui rénovent trop leur logement pour qu'il change de classe et pour augmenter le loyer par la suite. Est-ce que vous pouvez m'en dire plus de ce que vous avez trouvé à ce sujet-là ou comment on pourrait un peu empêcher ce phénomène ?

B.G. Oui, alors ça, c'est quelque chose de connu qui touche effectivement un peu autre chose. C'est plus la problématique des loyers. Mais c'est vrai qu'il faut voir le contexte aujourd'hui. Et alors ? Un tout petit peu moins maintenant avec la remontée des taux d'intérêt. Mais pendant quinze ans, on a eu une situation où on avait en gros des masses gigantesques de capital qui cherchaient des placements, qui cumulent une forme de sécurité et un certain rendement. Et donc il y a une pression sur l'immobilier qui a été très, très, très forte aussi parce que les autres options d'investissement qui peuvent exister étaient peut-être perçues comme moins sûres ou comme au moins rentables. L'avantage du logement, c'est que peut être qu'au début, si les taux sont bas, vous ne pouvez pas trop risquer. Les locataires qui contestent leur loyer pour éventuellement obtenir des loyers assez bas. Et vous savez que sur la durée, c'est un placement assez sûr et qui va toujours vous procurer un rendement. Donc je ferme la parenthèse là-dessus. On a beaucoup

eu cette situation là et ça a eu pour effet que, effectivement, il y avait parfois la tentation. Il y a eu dans beaucoup de cas la tentation de faire des projets de rénovation qui étaient plutôt maximalistes.

Parce que l'objectif de l'investisseur, c'est en quelque sorte de parquer un maximum de capital dans le projet immobilier. Et dans ces cas-là, vous faites effectivement plutôt un peu du luxe, On vous disant ensuite je pourrais louer ça plus cher. Alors la loi cantonale, la Loi sur la protection et la préservation du parc locatif LPPPL elle permet d'encadrer ça. C'est à dire que dans les districts à pénurie, les rénovations, et c'est là la reconnaissance aussi du fait à quel point ce que je viens de décrire est vrai et peut être un problème, est qu'on a une loi qui soumet à autorisation en fait les rénovations. Et donc il y a effectivement un service cantonal qui vérifie que la rénovation, est mesurée et qu'elle correspond à une nécessité, que les loyers qui sont pratiqués après correspondent aux investissements. Qu'on n'essaie pas d'en profiter pour se faire des loyers qui offrent des rendements trop élevés, etc. Mais par rapport à ça, il y a deux problèmes. Le premier, c'est qu'il n'empêche que lorsque vous faites une rénovation intégrale de votre bâtiment, vous avez tout intérêt à virer tous les locataires et puis à pouvoir ensuite pratiquer des loyers nouveaux sur la base de voûte de l'ensemble de vos investissements. Parce que vous savez que statistiquement, il y a 90% des locataires nouveaux qui ne vont pas contester leur loyer et donc vous allez pouvoir leur faire payer un loyer plus élevé et donc avoir un meilleur rendement que ce que la loi autoriserait sur les fonds que vous avez investis. Donc là, il y a un enjeu quelque part de mode de conduite, des rénovations.

Et sans vouloir critiquer la profession d'architecte, il y a aussi quelque part, un alignement d'intérêts. C'est évident que c'est plus facile de conduire un chantier de rénovation lourde en n'ayant pas de locataires qui traînent dans les appartements, où on n'a pas à prévoir des roulements, des pièces qui restent utilisables, etc. En gros, on vire tout le monde, on fait un gros chantier, on remet tout le monde. Je peux entendre que c'est plus pratique et donc je dirais que dans un monde idéal où on sait qu'après les travaux, les loyers correspondent exactement au rendement admissible, et que les loyers sont parfaitement légaux, etc. À la limite, ce ne serait pas un si grand problème que ça.

Mais comme on sait ce que font ensuite les propriétaires immobiliers, c'est qu'ils mettent des loyers très élevés en comptant sur le fait que tout le monde ne va pas les contester. Et du coup effectivement moi je me suis engagé dans pas mal de dossiers pour favoriser les rénovations en présence des locataires. Quand vous mettez en place des solutions pour les locataires, pour une forme de continuité, ça s'inscrit aussi dans les problèmes qu'aujourd'hui, se reloger, si vous êtes mis dehors de votre logement, c'est souvent devoir être confronté à une augmentation de loyer parce que les loyers du parc sont moins élevés que les loyers de l'offre, où les loyers courants sont moins élevés que les loyers de l'offre. Là, il y a un peu cet enjeu-là. Et puis il y a une vigilance à avoir sur ce qu'est une rénovation raisonnable et il y a la marge d'appréciation politique pour l'autorité cantonale qui, au sens de la loi, doit accepter ou pas des rénovations.

Et on voit effectivement régulièrement des propriétaires qui, sous couvert de rénovation thermique, ont envie de faire un peu changer

de standing leur appartement dans le but que j'évoquais tout à l'heure de parquer davantage de capital, faire davantage d'investissements et puis aussi en se disant qu'on en tirera un rendement encore un peu plus élevé, c'est à dire qu'on pense peut être parfois que, avec des locataires plutôt issus de la classe moyenne supérieure on peut encore pousser un peu la marge qu'on se fait sur le loyer. Et puis quelque part, ce que ça veut dire aussi parfois, c'est que comme mettre fin à des baux à loyer, ce n'est pas ultrasimple, vous avez un logement, un bâtiment, vous ne pouvez pas mettre tout le monde dehors en trois mois, et là, ça se croise avec la problématique des locaux vides. C'est à dire, vous avez après des bâtiments dans lesquels le propriétaire vide en quelque sorte peu à peu son bâtiment, au fur et à mesure des procédures qu'il arrive à mettre pour que les différents locataires finissent par quitter, à épuiser les délais de grâce qu'ils obtiennent en commission de conciliation ou un tribunal des baux.

Et puis, pendant ce temps-là, qu'est ce qui fait avec les autres appartements ? Soit il est vide, soit il fait des baux à durée déterminée, c'est à dire en gros la forme la plus précaire de logement qui existe. Vous imaginez dans quel inconfort on installe des gens, des familles, quand on fait ce genre de choses. Donc vous avez raison de faire le lien parce que y'a quand même aussi un lien.

J.A. Au travers mes recherches, j'ai découvert que la problématique des résidences secondaires, dans le canton de Vaud, c'est plafonné à 20 % maximum. Mais à Lausanne il y a environ un logement sur dix, qui est une résidence secondaire. Cela pourrait représenter un potentiel important, on parle environ aussi de 8000 logements. Est-ce que vous pensez

que ce serait une piste utile avec du potentiel, d'essayer d'avoir une plus grande limitation des résidences secondaires pour pouvoir proposer d'autres logements sur le parc locatif ?

B.G. Oui, vous avez raison. Alors je n'ai pas votre chiffre. Est-ce que c'est donc il y a 10% de personnes annoncées aux résidences secondaires à Lausanne? Ça paraît assez vraisemblable. Donc effectivement, ça doit être juste. Je dirais, il y a deux choses.

Première chose dans le cadre actuel, c'est autorisé d'être en résidence secondaire. Comme on le disait tout à l'heure on estime que ça, ça fait partie des choses qu'on ne peut pas prescrire à un propriétaire, c'est la liberté de construire des logements et donc d'en faire des résidences secondaires. On ne peut pas l'empêcher de faire ça. En revanche, c'est interdit d'être en fausse résidence secondaire, c'est à dire d'être en résidence principale dans une commune du Haut-Valais où on paye très peu d'impôts, et en résidence secondaire à Lausanne, où, en fait, on a son centre de vie et où on profite des infrastructures, et cetera. Ça, ce n'est pas légal.

Donc il y a un premier point, qui est un point d'*enforcement* pour utiliser le terme anglais, c'est qu'aujourd'hui on a aussi une administration communale qui est totalement sous dotée pour faire ce genre de vérifications. Vous verrez dans la réponse de l'interpellation, il y a deux ou trois chiffres là-dessus. Il y a un ou deux recenseurs comme on les appelle, qui sont un peu des vérifications. Mais on peut soupçonner qu'il y aurait besoin de beaucoup plus de ressources parce qu'on peut imaginer qu'il y a probablement quelques centaines en tout cas, de cas de fausses résidences secondaires.

Quand ils mènent des enquêtes, j'imagine sur une base un peu probabiliste, pas comment ils travaillent, mais ils devraient avoir un peu des facteurs qui montre que c'est un peu plus louche ici qu'ailleurs. Parce qu'aller voir 8000 endroits, c'est un peu compliqué. Ils ont quand même un taux de rectification du siège fiscal qui est assez fréquent, donc assez élevé. Donc là, il y a un premier élément. Dans le cadre actuel, on devrait davantage l'appliquer, ce qui conduira des gens soit à s'installer en résidence principale, je dirais alors là, pour le logement, ça ne change pas grand-chose, mais au moins, ils participent fiscalement, notamment à la vie de la cité. Et puis, à l'inverse, ça va peut-être en décourager certains de garder ces résidences secondaires si on les menace de les rectifier en résidence principale avec toutes les obligations qui vont avec. Et peut-être que ça peut avoir un petit effet à la marge de libération de logement pour des usages d'habitation ou de résidence. Ça, c'est dans le cadre actuel.

Et puis maintenant, la question qu'on peut se poser effectivement, c'est celle du cadre légal lui-même, est ce qu'il doit évoluer ? Et c'est un débat qu'un jour je trouverais intéressant d'ouvrir, qui est celui de dire, en réalité, on a adopté une initiative il y a quinze ans sur le stop à la construction de nouvelles résidences secondaires. Et vous voyez on est de nouveau dans cette dualité, est ce qu'on s'occupe du nouveau ou est ce qu'on s'occupe de l'existant ? Et ça pourrait être un débat un jour à lancer. De dire est ce que dans les villes, on ne doit pas commencer à avoir des règlements, par exemple en passant par l'affectation du sol, les plans d'affectation, qui soit limitent soit interdisent la résidence secondaire en disant vous mettez un taux, on pourrait dire 3 %, 2%, je

ne sais pas. Et puis au-delà de ça c'est interdit, comme ça on aurait une base réglementaire. Parce que quelque part, je reviens au premier point, dans le cadre d'aujourd'hui, je ne suis pas sûr que ce serait le truc le plus pratique. Mais si je construis à côté de chez moi un immeuble de cinq logements et je fais que des résidences secondaires, personne n'a le droit de venir me dire quoi que ce soit. Donc c'est clair que c'est quelque chose sur quoi je travaille, je prépare quelque chose, je ne sais pas encore si je vais y arriver, mais j'aimerais lancer aussi ces débats des résidences secondaires. Et si vous êtes d'accord de transmettre la source de votre chiffre, ça m'intéresse.

J.A. Bien sûr.

B.G. Peut être juste encore une perche que je vous tends ou une piste que je vous suggère. C'est toute la piste du droit du bail, c'est à dire en Suisse, on a un droit du bail qui prévoit que les loyers doivent correspondre au coût pour les propriétaires, donc le coût de construction. Donc on amortit la construction. Il y a évidemment des coûts d'exploitation, il y a des affectations à un fond d'entretien. Et puis il y a ce qu'on appelle coût de financement, le coût du capital. Et vraiment, je trouve très important de le dire, en Suisse, il n'y a pas d'exceptions, la loi dit le loyer doit refléter les coûts réels du propriétaire, plus une marge, qui est définie entre 0,5 et 2 %. Et je le dis parce que les gens se font tellement enfumer par l'idée que le logement, c'est un marché où il y a l'offre et la demande, etc. Et effectivement c'est à la fois vrai et pas vrai, mais surtout pas vrai.

Mais la loi en Suisse ne dit pas en construisant un immeuble, que vous pouvez mettre le loyer

que vous voulez et ma foi, si des gens sont d'accord de le payer, le paye. Ce n'est pas l'offre et la demande la loi suisse sur le logement. en revanche, elle n'est pas appliquée, c'est à dire que les gens ne demandent pas toujours des baisses de loyer, les gens ne contestent pas toujours les hausses de loyer, les gens ne contestent pas toujours le loyer initial. Et puis la jurisprudence est construite l'autour et dit que quand même, bon, on doit tenir compte un petit peu du niveau général des loyers. Donc il y a de petits éléments quelque part de marché qui ont été introduits. Mais ça n'empêche que le principe de base, c'est celui que je vous ai dit. Je suis à l'ASLOCA aussi. L'ASLOCA prend ça sous l'angle individuel en disant oui, les locataires individuels doivent se battre, et il faut les aider, et il faudrait contrôler les aides et avoir des contrôles etc. Ce qui est vrai mais ce qu'on oublie des fois, c'est que c'est là que la question de la sous-utilisation, la sur-utilisation, entre en ligne de compte.

Si on avait aujourd'hui des loyers en Suisse qui étaient fixés de manière davantage conforme à la loi, c'est à dire si au lieu d'avoir un espèce de patchwork parce qu'il y a des gens qui n'ont pas contesté pendant des années et du coup ils ont des loyers très élevés et du coup ce loyer, les gens commencent à l'accepter. Tout le monde est d'accord de payer 3000 balles pour un trois pièces à Lausanne. Les gens contestent de moins en moins. Et c'est ça qui conduit à cet immense écart entre le loyer des logements en cours de location. Et plus vous prenez la durée de location longue, plus l'écart est massif et les loyers de l'offre actuelle. Ce n'est pas pour dire que les loyers de l'offre actuelle sont tous des loyers de tricheurs et de voleurs. Alors en partie un petit peu, ils poussent toujours un peu à la

hausse en disant si jamais il y a une demande de baisse il faut qu'on ait pris de la marge à la base, puis si on ne demande pas de baisse, alors génial, tant mieux, on encaisse un loyer trop élevé.

Et puis évidemment, il y a des loyers anciens qui n'ont pas toujours été adaptés. Il y a aussi des propriétaires qui ne font pas toujours les hausses de manière systématique. Si on réduisait cet écart, et donc en réalité, surtout si on baissait les loyers de l'offre et les loyers des baux récents par une application de la loi. Au lieu de laisser ça à chaque locataire individuel, où on estime qu'on a des taux de réel usage des droits des locataires qui peuvent être dans les 3 à 5 %, il n'y a pas de statistiques officielles là-dessus mais pas des choses comme ça. Et bien on pourrait faciliter beaucoup la fluidification, les changements des gens qui effectivement sont dans leur un trois pièces et demie ou quatre pièces et demie de famille, mais qui sont tout seuls parce que les enfants sont partis, ou le mari est mort. Et on paie encore 1300 francs le 4p. Alors qu'on sait que sur le marché, on trouverait un deux pièces à 2000 francs et ça ne donne pas envie.

Et le jour où vous ramenez un peu les choses dans un niveau raisonnable, vous aurez tout à coup une fluidification qui va s'opérer presque naturellement, parce que je connais peu de personnes, par exemple âgées, qui ont très envie d'habiter dans un logement trop grand, c'est souvent plus stressant, pénible à nettoyer etc. Et donc là, je voulais juste vous suggérer aussi cette piste-là, parce qu'elle est très importante et si on avait des loyers de l'offre qui était plus proche de ce que prévoit la loi et donc s'ils étaient davantage bas, on aurait une fluidité du marché qui serait plus grande et davantage

de familles qui trouveraient à se loger dans les quatre pièces qu'aujourd'hui occupent des couples de retraités qui n'en ont plus besoin, pour faire de la caricature.

Lors des recherches sur les potentialités de densification des logements, le système coopératif apparaît presque comme une évidence. Une organisation sans but lucratif, des loyers modérés, sans profit, des locaux communs partagés et une gestion de la coopérative par les habitant.e.s. Durant les conversations au sujet de l'élaboration de ce travail, Luca Pattaroni me dirige vers Stéphane Nydegger, président de la coopérative l'Habrik à Genève. Une rencontre a alors été organisée, dans le but de discuter du fonctionnement des coopératives, mais également de la construction d'une coopérative dans le contexte actuel. Certains freins au développement de ce mode de vie existent et sont mis en évidence au travers de l'entretien.

La coopérative participative l'Habrik est caractérisée par ses ambitions de faire coexister habitation et activité. La coopérative œuvre pour instaurer une mixité fonctionnelle, traduite par une diversité des activités, ainsi qu'une mixité sociale amenée par différentes tailles et typologies d'appartements. Stéphane Nydegger est un architecte, co-fondateur du bureau Face à Face à Genève.

La discussion s'est déroulée sous la forme d'un entretien virtuel de 30 minutes, dont les réponses aux questions ont été retranscrites ci-dessous. En commençant d'abord par une présentation de Monsieur Nydegger, et de la coopérative l'Habrik. Puis en abordant le financement d'un projet coopératif ainsi que sa gestion. Certains blocages sont rencontrés lors de tels projets, par exemple, les ambitions des maîtres de l'ouvrage sont décisives et risquent de limiter la coopérative.

S.N. (Stéphane Nydegger) Bonjour, je vais aussi vous expliquer, qui je suis. Donc j'ai plusieurs casquettes, première casquette principale, on va dire je suis comme vous, je suis architecte, je dirige un bureau depuis plus de 25 ans. Je suis dans le monde des coopératives depuis plus d'une dizaine d'années. Je suis président de la coopérative L'Habrik et je suis coprésident du Groupement des coopératives d'habitation genevois.

La coopérative L'Habrik qui a comme particularité depuis son existence, c'est qu'elle est venue de réflexions de la mutation de la ville. A Genève, il commence à il y avoir de moins en moins de place. Et il y a de grands secteurs du PAV et donc s'est dit, là, il y a des activités et des artisans, il y a une gentrification des centres villes où, à un moment donné, tous les artisans ont disparu, à une époque où ils sont allés un peu sur les zones périurbaines et maintenant on est en train de les éjecter. Et il faut créer une ville un peu mixte et notre coopérative, qui s'appelle L'Habrik, c'est habitation et fabrique réunies. Parce que dans notre idée c'est d'essayer toujours de développer des projets de mixité habitation et activité. On va essayer de mettre en place toujours l'activité dans le logement et pas d'essayer d'être dans un dogme où on a les activités au rez-de-chaussée et le logement à l'étage. Alors oui, dans une certaine mesure, on aimerait avoir des immeubles où il y a l'activité au rez et le logement de celui qui a son activité, dans l'immeuble. Comme un peu les villages, à l'époque. Mais aussi de dire que maintenant, et le covid a un peu ouvert cette dynamique avec le télétravail, que des logements et puissent avoir des pièces, où dans certains étages, des espaces de coworking pour que des gens puissent travailler. Ça c'est un peu

notre démarche au niveau de la coopérative. Maintenant, par rapport à vos questions, c'est précisément la position de la coopérative par rapport à la densification ? C'est ça ?

J.A. (Juliette Auer) En partie, oui. Ce qui m'intéresse aussi, c'est si vous avez rencontré des blocages, par exemple au niveau des normes ou du financement, des autorisations avec la Ville, pour l'établissement de coopératives. Comment est-ce que vous avez fait pour avoir accès au logement, pour pouvoir construire et pouvoir installer la coopérative ?

S.N. Dans les coopératives d'habitation, on est comme des constructeurs et des développeurs de projets comme des promoteurs immobiliers mais simplement le fait est qu'on est à but non lucratif. Ce qui pour moi est une forme très importante, en tout cas vis à vis du logement. Après, quand on parle d'activités, on va parler d'activité qui a une rentabilité.

Mais pour les artisans, ce n'est pas leur but de faire de la rentabilité, pas comme certaines enseignes, on va dire. Mais voilà, disons que premièrement, c'est ça qui est le plus important en tout cas dans le caractère des coopératives d'habitation et des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. En Suisse, il y a Habitation Suisse, il y a l'Armoup au niveau romand, l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique et les coopératives qui peuvent aussi faire partie de ces associations.

A Genève on a la chance aussi que l'État et les communes mettent à disposition des terrains. Donc en général, pour une coopérative, c'est quand il y a des mises en concours d'attribution de terrains en droit de superficie. C'est la grande

majorité des concours des développements des projets de coopératives d'habitation. On a des autorités, mais même sur Vaud d'ailleurs, il y a pas mal d'exemples où c'est même, des particuliers qui mettent à disposition des terrains en droit de superficie. Donc il y a l'accès au foncier qui est déjà une première chose. Donc pour une coopérative d'avoir l'accès au foncier par un droit de superficie, c'est déjà bien par rapport au financement. C'est que la coopérative n'a pas à financer l'achat du terrain. Ça, c'est déjà une bonne chose sur un plan financier. Il y a des coopératives qui, à Genève ou dans d'autres cantons de Suisse, vont acheter des terrains comme Cité Derrière, sur la commune de Lausanne, qui eux ont les moyens parce que ce sont des structures qui ont une certaine importance, comme la CodHa à Genève qui commence à acheter des terrains. Donc ça, c'est déjà un aspect pour le financement.

Pour peut-être un peu répondre à votre question sur ça et après il y a pour le financement de la construction, il y a pas mal d'aides au cautionnement au niveau suisse et au niveau cantonal pour les coopératives d'habitation. Donc il y a pas mal de mesures qui sont mises en place à Genève. Quand il y a un plan de quartier qui est adopté. On peut avec une coopérative, donc c'est ce qu'on a fait nous, sur un des premiers projets qu'on a eu, demander un prêt relais à l'État, qui nous avance une partie de l'argent, ce qui représente environ 5 % du montant global du développement du projet.

Les coopératives, vis à vis des banques, quand on va chercher un financement pour la construction du bâtiment, on a besoin que de 10% de fonds propres par rapport à des particuliers qui veulent construire qui doivent

remettre plutôt 20% minimum de fonds propres. Avec une coopérative, on a déjà cette facilité aussi. Je dirais une des problématiques malgré tout, du financement, c'est tous les processus qui sont en amont. C'est à dire que des fois, on a l'attribution d'un terrain, le plan quartier n'est pas encore attribué où il y a une phase projet aussi qui est assez importante entre le plan de quartier, où même s'il n'y a pas de plan de quartier, entre le démarrage d'un projet et jusqu'à l'obtention du permis de construire.

Là, il y a très peu de moyens de financement. Donc il faut que la coopérative ait des fonds assez conséquent pour financer le développement d'un projet. Donc ça, c'est une des problématiques qu'on a maintenant et surtout qu'on voit que les projets, de plus en plus dès le démarrage, demandent à ce qu'il y ait plein de précisions. Il y a encore 30 ans en arrière le client arrivait vers l'architecte qui faisait le projet. Après, les ingénieurs venaient, on va dire, au moment où ont déposait une autorisation de construire. Maintenant on est plus dans des réflexions plutôt globales où il est mieux en tout cas d'avoir le plus d'acteurs possible au démarrage du projet pour que tout soit le plus figé quand on dépose autorisations construire. Donc ça, ça veut dire que ce sont quand même des sommes conséquentes. Des centaines de milliers de francs d'honoraires et de prestations que les coopératives n'ont pas forcément les moyens. Et il n'y a pas d'aide à ce niveau-là. Il y a beaucoup d'aide de structure mais seulement quand il y a un plan de quartier qui est adopté. En tout cas, à Genève, pour avoir un prêt relais pour déjà financer, on va dire une partie des études de projet d'ouvrage, mais qui ne couvre pas forcément tous les besoins.

Et puis, s’il n’y a pas de plan de quartier mais c’est un terrain où on peut construire, il y a toute cette phase de développement, de projet qui est difficile à financer. Parce que le cautionnement dont je parlais avant, vient au moment où on a l’autorisation, parce que les banques peuvent cautionner ou les structures qui aident lorsqu’il y a déjà un projet qui est autorisé. Alors c’est ce moment-là qui est difficile pour les coopératives à financer. Ou on a des mandataires à qui on demande de travailler à compte d’auteur. Mais je dirais que moi, personnellement, je ne fonctionne pas de cette manière-là, donc je ne pas demander à des collègues de dire à la coopérative de travailler à compte d’auteur.

J.A. Et ensuite, une fois que vous avez les permis de construire. Est-ce que vous avez des demandes de la part de la Ville, par exemple, en termes de densification de logements ? Est-ce que vous devez répondre à des objectifs précis? Ou vous pouvez choisir, développer vos projets complètement.

S.N. Malheureusement, on est comme tout le monde, on est lié au cadre légal. Bon, les coopératives, c’est vrai qu’elles ont cette dynamique de pouvoir dire OK, on va proposer d’autres choses, d’autres réflexions. Alors par exemple, je vous parlais L’Habrik par rapport aux activités. Là, on a une attribution en cours sur le projet Belle-Terre qui est aussi un secteur assez important qui se développe à Genève. L’Habrik avec un consortium d’autres coopératives on a eu des droits à bâtir de l’État. Le PLQ est en cours d’élaboration. On est en train de faire des études prospectives. Donc là, il y a pas mal de fonds qui sortent pour des réflexions sur le développement de ce quartier qui a déjà une première étape. On est dans la 2^e étape. Il y aura

trois et quatre étapes chez les groupe suivants. Mais on travaille tous ensemble pour réfléchir à la mobilité, l’agriculture urbaine ou la gestion des îlots de chaleur.

Et là, ce qu’on a demandé au niveau du PLQ, dans le cadre des droits à bâtir que les groupes coopératifs ont, il y a chaque coopérative qui a environ 3000 mètres carrés de surface brute de plancher pour du logement. Et puis, il y a 1200 mètres carrés pour les quatre coopératives, de surface d’activités. Avec L’Habrik on a proposé qu’on prenne 500 mètres carrés sur ces 1200 et qu’après, ce qui reste est divisé sur les trois coopératives, mais en disant à l’office de l’urbanisme, on est d’accord de prendre 500 mètres carrés, mais nous, on ne veut pas se focaliser sur des activités qu’au rez de chaussée. On aimerait que ce soit marqué dans le règlement du plan de quartier, que ces surface d’activité elles soient possible d’être intégrée dans l’ensemble du bâtiment. Là, on a réussi à changer un peu, ça a été accepté même par les juristes. Les coopératives arrivent à plus ou moins à faire ouvrir.

J’ai la chance de faire partie de la commission d’architecture cantonale. Et on voit des projets des coopératives qui ont une certaine ouverture sur les clusters, sur les espaces partagés, etc, et même dans des projets traditionnels. Ils arrivent avec ces éléments qui se rajoutent dans les réflexions des maîtres de l’ouvrage. Maintenant, au niveau du cadre légal, c’est clair, c’est difficile. Ce n’est pas forcément facile c’est aussi pour ça que nous L’Habrik on essaye de dire sortons de ce carcan. Il y a une affectation pour du logement et une affectation pour l’activité ou d’autres choses. Mais oui on doit développer les quartiers. Et puis où on doit

avoir un certain cadre ok, mais pas trop normatif, qui nous bloque dans beaucoup de choses. Puis pour finir on a peut-être le bon sens, qui perds beaucoup de sens si j’ose dire. Il y a un exemple à Lausanne d’ailleurs que je trouve intéressant, c’est le plan du Flon. C’est un secteur qui n’a pas d’affectation. Dommage que ça appartienne à une grosse entité, mais c’est ça qui devrait en fait être fait. A Lausanne, je trouve que c’est quelque chose d’assez excellent, d’avoir un secteur qui n’a pas d’affectation donnée. Ça, ça permettrait déjà l’ouverture. Les coopératives ont ces tendances à vouloir ouvrir un peu les oreillettes de tout le monde pour essayer d’ouvrir un peu les réflexions.

Parce que c’est vrai qu’on cadre les choses et surtout quand on développe des projets de construction qui prennent beaucoup d’années, on cadre quelque chose à un instant T. Mais 10 ans après, il y a beaucoup de choses qui peuvent changer. Donc on fait un projet, où on se donne des lignes directrices, mais qui peuvent être adaptables et évolutives. Et ça, c’est aussi des réflexions que mènent certaines coopératives en disant on ne fige pas forcément toutes les choses maintenant, mais on laisse une certaine flexibilité, modularité.

J.A. Et en termes d’activité ? Comment est-ce que ça se passe pour les formes d’activités qui vont venir dans les locaux que vous prévoyez dans la coopérative ? Est-ce que les locataires peuvent participer au choix de l’entreprise ou à quel type d’activités peut être installée ? Est-ce que vous avez un lien avec des entreprises ? Et comment est-ce que vous évoluez dans un monde très spéculatif ? Surtout en parlant des surfaces d’activités.

S.N. Tout dépend de la coopérative. Si vous voulez, pour vous donner un peu un tableau général, le monde des coopératives, si je le regarde avec ma casquette de groupement, on a environ 90 coopératives qui sont dans le groupement. Ce n’est pas toutes les coopératives qui sont sur le même canton, c’est une association au choix et des coopératives. On a un tiers de coopératives, dites je dirais institutionnelle, qui sont les premières coopératives qui ont plus de 100 ans comme à Zurich, comme à Genève, ou des vieilles coopératives qui ont été élaborées par les syndicats ou les cheminots, les groupes des postiers ou de la poste. Ce sont des structures un peu institutionnelles qui ont créé pour leurs employés, des coopératives d’habitation, qui après sont gérées en partie par ses coopérateurs qui sont habitants. Il y a des coopératives de développeurs professionnels.

Donc, à Genève, on a des coopératives qui sont montées par des régies de la place mais dans le monde des coopératives. Ça reste toujours à but non lucratif, mais c’est la Régie qui gère son immeuble. Et puis ça veut dire qu’effectivement les locataires restent plus ou moins, des locataires et ne sont pas forcément au courant que c’est une coopérative. Il y a des régies qui jouent le jeu, et de fonctionner comme une réelle coopérative, avec après assemblée générale. Il y a les coopératives participatives comme les grands à Genève connus, comme la Coda, Équilibre, nous L’Habrik, Totem ou plein d’autre. Où là ce sont des chartes où les futurs habitants participent au projet. Ils sont membres du comité et ils travaillent ensemble. L’objectif pour ce premier immeuble à Rambossons pour L’Habrik, on a fait un appel à projet, à candidature pour les arcades commerciales qu’on avait, avec l’APRES-GE, c’est la chambre sociale et

solidaire, pour trouver les artisans. Parce que notre objectif ce n'est pas de faire des loyers. A Rambossons dans la coopérative, le prix c'est 220 francs du mètre carré l'an. L'arcade ou fini. Dans les angles de Rambossons, il y a une crèche, il y a la commune, il y a une association qui s'occupe d'animation est du recyclage des déchets, en allant faire des ateliers dans les écoles. Et puis il y a une jeune entrepreneuse qui fait du pain sans gluten et qui s'appelle Piaf. Nous, on a financé en partie des installations qui est compté après dans leur loyers. Et au fur et à mesure que c'est remboursé, le loyer baisse. Et puis, il y a aussi un loyer progressif, par exemple pour la jeune entrepreneuse, parce qu'elle se lance là-dedans donc on a travaillé avec elle pour faire cette démarche pour l'aider à développer. Et l'objectif, c'est de faire un petit magasin de vente directe, mais pour l'instant c'est que le laboratoire. Mais ça, ça dépend. Généralement, les coopératives participatives sont plus dans cette trend là, dans cette dynamique-là. Alors évidemment, dans l'activité, il y a moins de contrôles. Parce qu'à Genève, on va dire que le développement de logements, il est très contrôlé par l'Office cantonal du logement. Les loyers sont plafonnés, sont contrôlés. Quand on développe des projets, je dirais en zone de développement, pas dans les zones primaires, zone 1 ou 2 où il n'y a pas de contrôle spécifique de l'État.

Mais comme la plupart des projets qui se font actuellement à Genève, c'est dans des zones de plans de quartier, donc ces deux zones de développement, donc il y a un contrôle. Par contre, il n'y a pas le contrôle sur le prix de la location de l'activité. Puis par contre, il n'y a aussi pas de financement ou très peu de financement. L'immeuble s'autofinance avec les loyers. Et est

ce qu'on doit faire des péréquation des loyers des locataires pour couvrir, pour avoir des loyers bas aux activités? Alors tout ça se discute dans la coopérative pour réfléchir et dire qu'on n'a pas augmenté le loyer des locataires, des coopérateurs pour pouvoir faire un prix décent au niveau de l'activité. Il y a déjà deux facteurs, comme je l'ai dit avant, c'est que quand on a un droit de superficie, la coopérative, elle, n'achète pas le terrain. Sur un plan financier, l'achat d'un terrain, ça varie entre 15 et 20 % du coût de l'opération. Et après, on est à but non lucratif donc on a une certaine rentabilité.

On a un revenu qui permet de couvrir les frais et rembourser l'hypothèque, puis d'avoir un fonds pour faire tourner la coopérative. Mais le but, c'est aussi d'avoir des sous de côté pour pouvoir, un faire l'exploitation de l'immeuble et développer notre projet. Mais ce n'est pas mettre une rentabilité dans la poche de quelqu'un. Donc ça veut dire qu'on n'a pas la recherche de calcul, de rentabilité, de marge pour mettre un bénéfice dans la poche à quelqu'un. On n'a pas tout à fait les mêmes calculs qu'un promoteur immobilier.

J.A. Ma prochaine question, c'est comment vous fixez les loyers? Est-ce que c'est vraiment par rapport à la rentabilité, pour faire tourner la coopérative, ou est-ce que vous avez des obligations d'être en lien avec le marché locatif ? Est-ce que c'est à l'interne que vous gérez ça dans de la coopérative ?

S.N. Non. Alors par rapport à Genève ou à la spéculation et aux promoteurs immobiliers, on ne calcule pas en fonction du marché. Une coopérative va simplement calculer en fonction du coût de l'ouvrage et puis après des charges qu'il y a à payer. Alors l'élément qui varie

maintenant ce sont les taux hypothécaires qui sont en train d'augmenter et ça a un impact sur le calcul du loyer. On va focaliser sur le marché du marché de la problématique du taux hypothécaire, mais pas sur le calcul du loyer par rapport à l'offre et la demande. On n'est pas du tout dans cette démarche-là, la coopérative va calculer les loyers d'une coopérative qui sont généralement 20 à 30% moins chers qu'un loyer locatif traditionnel. Parce qu'on n'a pas cette démarche-là de faire des marges pour s'en sortir. Il y a le coût d'entretien du bâtiment, les charges, les frais d'exploitation qui sont couverts par le loyer. Alors, les coopératives, il y a la participative où les coopérateurs sont intégrés. Au fur et à mesure que le bâtiment vit, que et les loyers rentrent, il y a l'amortissement, c'est à dire le remboursement de l'hypothèque. L'objectif aussi de la coopérative c'est de rembourser le coût de construction. Si on a remboursé, on a moins à donner à la banque, donc les loyers peuvent baisser. Donc voilà, les coopératives fonctionnent vraiment, elle pourra fonctionner normalement de cette manière-là. L'objectif de la coopérative, c'est de permettre d'avoir un loyer tout à fait raisonnable.

J.A. Un autre point auquel je m'intéresse dans ma recherche, c'est l'utilisation du patrimoine existant, du bâti, avec des transformations, des réhabilitations pour justement densifier sans construire, pour ensuite mieux définir ce qui est les vrais besoins de construction. Pour limiter l'impact environnemental et l'utilisation de moyens. Est-ce que vous avez déjà eu l'occasion de faire de transformations ? Est-ce que vous connaissez les démarches pour avoir un bâtiment de logement ou un bâtiment de surface commerciale vide ou vacant pour ensuite le transformer en une coopérative participative ?

S.N. Alors nous, on n'a pas fait ça, mais ce sont des démarches intéressantes et c'est pour ça que ça m'a interpellé, votre mail sur cette question-là, et c'est surtout ce qui arrive maintenant. Après tout ce qu'on a parlé au préalable, c'est que nous, L'Habrik avec la Ciguë aussi. Et puis aussi avec Pattaroni avec ses démarches avec Ressources urbaines, où maintenant on est en train de se dire depuis des années, qu'il y a beaucoup de surfaces d'activités qui sont vides. Mais de nouveau, il y a cette problématique de fond, du foncier, et de l'affectation qui détermine l'activité. On a la chance à Genève qu'il y ait une loi qui existe, qui permet que des bâtiments affectés à l'activité puissent être transformés en logements. Ça n'a pas été beaucoup utilisés Alors pourquoi? Je n'ai pas de réponse comme ça. Mais à première vue, je dirais, vu que malheureusement la plupart des bâtiments en activité appartiennent à des à des fonds étrangers. Parce que dans l'immobilier en Suisse pour le développement de projets immobiliers, de logements, il y a une loi qui interdit que des fonds étrangers investissent. C'est pour qu'il n'y ait pas de spéculation, mais par contre pas dans les bâtiments d'activités. Donc ils appartiennent en grande majorité à des promoteurs immobiliers qui, avec l'activité, se font beaucoup d'argent.

Donc voilà, c'est clair que de transformer un bâtiment d'activité en logement, ça rapporte moins. Et puis ça peut avoir un certain coût parce qu'effectivement ce n'est pas forcément pensé la même chose. Ou alors après il y a les exemples à Zurich, où ils ont transformé les bâtiments d'activités avec des éléments de modules. C'est un peu des réflexions qu'on mène nous, on a fait des réflexions sur des constructions modulaires pour des zones, pour

le PALM, sur des zones en transition, sur les bâtiments, les toits, les surfaces des toits des bâtiments d'activité. Pour mettre des modules pour faire des logements temporaires pour des étudiants ou des logements de transition. Ça peut durer une dizaine d'années, et en dix ans et les familles peuvent bien évoluer. Et maintenant on fait des réflexions, plutôt comme ça a été fait à Zurich, de faire les constructions modulaires à l'intérieur de bâtiments d'activités. Et c'est une bonne réflexion, en tout cas vis à vis de votre recherche, que vous devriez peut-être pousser par rapport à quels sont les mécanismes qui permettraient de transformer ou de réhabiliter, peut-être même pour une période de transition, ou simplement de faire sauter ce verrou de l'affectation du type d'un bâtiment. Et puis dire voilà, là, on va faire une mixité, et d'un coup ça peut devenir du logement parce qu'il y a un besoin de logements ou ça peut se transformer. En tout cas votre démarche est intéressante par rapport à ça. Et c'est en train de venir petit à petit, d'amener ces réflexions, de dire voilà le bâti existant, comment est-ce qu'on le fait évoluer, comment est-ce qu'on le transforme.

J.A. Est ce que dans le cadre de la pénurie de logements il y a plus d'opportunités pour les coopératives participatives de pouvoir accéder à du logement ? Parce que justement, c'est un mode de vie qui permet d'avoir une plus grande densité ?

S.N. Malheureusement non. Il y a beaucoup d'acteurs sur le terrain. Le groupement a lancé l'initiative 180 qui date de quelques années, en 2019. Actuellement, il y a environ un peu plus de 5 % du parc immobilier genevois qui est en coopérative et dans l'idée c'est que d'ici 2030 ce soit doublé. Et qu'il y

ait un mécanisme au niveau du cadre légal et au niveau des autorités qui permettent qu'il y ait plus d'attribution à des coopératives d'habitation. Évidemment, cette initiative, a été contrée par les milieux immobiliers, ils ont fait recours jusqu'au Tribunal fédéral, et le Tribunal fédéral nous a donné raison. Donc c'est parti en politique. Toute cette procédure a fait que c'est reparti au Grand conseil. Mais comme entre temps, le Grand Conseil à Genève a eu des élections, il est passé plus à droite. Et on ne se sait pas encore que sera la suite. Est-ce que le Grand Conseil va faire un contre-projet à cette initiative ou est-ce que le Grand Conseil valide cette initiative qui va être votée par le peuple. On essaye mais ce n'est pas toujours évident.

Il existe différents modes de densification, déconstruire et refaire plus grand et plus haut n'est qu'une solution parmi d'autres. Les ambitions de ce travail d'investigation visent à découvrir différentes méthodes, plus respectueuses de l'environnement et de l'existant. Le projet MétamorpHouse est donc apparu, et discuter de leur expertise et leur travaux de recherche a été significativement bénéfique à la compréhension des enjeux de la densification douce.

L'association MétamorpHouse a été fondée en 2010 par Mariette Beyeler et sensibilise à la densification douce des villas, afin de proposer plus de logements au travers de transformation relativement légères, et en conservant l'identité et la trame du quartier. Lucas Jaunin rejoint officiellement le projet il y a quelques années. Avec Mariette Beyeler, tous deux travaillent afin d'informer et de conseiller les propriétaires comme les communes sur les potentialités de densification.

La discussion s'est faite sous la forme d'une rencontre en présence avec Lucas Jaunin. L'entretien a duré plus d'une heure dont les points importants sont retranscrits ici. En commençant par la présentation du projet, puis en traitant de la sous-utilisation des maisons individuelles et la pression que le marché impose aux propriétaires pour vendre leur bien. Le but de cette discussion est de mettre en lumière les enjeux et les bénéfices sociaux et environnementaux d'une stratégie de densification douce. Certaines conditions actuelles, de marché ou réglementaires font office de freins à cette densification, notamment à cause de la vision des villas par les promoteurs, en effet elles sont plus rentables lorsqu'elles sont détruites. Le terrain est alors disponible pour la construction d'un immeuble de logement. Un blocage rencontré est aussi celui de l'accessibilité aux informations. Les propriétaires ne sont pas forcément informé.e.s des potentiels liés à leur villa, et les personnes souhaitant commencer des travaux peinent à trouver les acteur.rice.s pouvant les guider ou les accompagner.

entretiens

L.J. (Lucas Jaunin) Alors le projet a débuté il y a 13 ans avec des livres, d'abord Weiterbauen, c'était une idée de ma femme (Mariette Beyeler) et elle l'a mené au bout. C'était un long projet, aussi de trouver un financement. Donc ça, c'est d'abord sorti en amont, après, il y a eu la traduction française, MetamorphHouse. Ça a commencé sur cette idée de livre. Puis disons que ce que je peux vous dire, c'est que ce qui nous a toujours intéressé, ce sont les petites choses aussi pendant nos études. Donc l'idée de s'intéresser au villas, c'est ce venu de là, c'est un sujet auxquels les architectes ne s'intéressent pas, ou bien en général ce qu'on entend chez les architectes, en tout cas dans le courant classique de ma génération, c'est qu'il faut raser les zones villas et construire des choses plus intéressantes. Donc justement, ça, ça nous intéresse. Alors disons MetamorphHouse est né comme ça. Et puis après, il y a eu des démarches individuelles. L'idée, c'est de faire du conseil à des gens qui étaient dans ces situations, d'une villa trop grande pour eux.

L'idée était de ne jamais prendre de projets parce que nous ne sommes pas intéressés à faire du chantier. Donc c'était du conseil en amont de l'intervention d'un architecte pour aider les gens à se décider. Est ce qu'on s'est aperçu assez vite, que le problème c'étaient des blocages qui arrivaient avant la phase de projet. Ce sont des blocages familiaux, de faire le pas, de trouver la bonne personne, de poser la bonne question ou parfois même de simplement conscientiser qu'il y a un problème.

Donc il y a eu d'abord du conseil individuel, puis après ça s'est transformé, grâce à différents soutiens et en particulier l'Office fédéral du logement qui a cru en ce projet dès le début,

qui nous soutient depuis le début et qui a aidé à mettre en place une démarche communale. De faire une approche qui mélange l'individuel, des conseils donnés à des propriétaires, mais aussi une démarche collective sur un quartier en demandant quels sont les besoins. Dans ces moments d'échanges, on a pu apporter des éléments théoriques, il y a eu des interventions comme des spécialistes en énergie, pour discuter de la question de l'efficacité énergétique, des notaires aussi, parce qu'on s'est rendu compte qu'il y avait des problèmes transversaux que tout le monde rencontrait, par exemple comment faire pour transmettre la villa à mes enfants ou à mes héritiers. Donc ça a évolué vers ces démarches communales. Et puis on en a fait des quantités astronomiques.

Dans le canton de Vaud on a eu littéralement des dizaines de conseils individuels et aussi de nombreuses communes qui ont participé. Et on s'est aperçu que c'était un peu toujours la même problématique qui revenait. Donc il y a une certaine raison et une certaine mesure à faire ça comme ça. En parallèle, Mariette Beyeler a fait une centaine de conférences sur ce thème.

Et puis maintenant, depuis trois ans, on a ce projet MetamorphHouse plateforme sur le web. C'est une évolution de la démarche communale en se disant que maintenant, il faut qu'on mette en commun ce qu'on a appris. Et quand on rencontre quelqu'un qui est vraiment intéressant, il faudrait qu'il puisse parler à tous les autres, et que ça reste quelque part. En fait, on s'est dit on allait faire des capsules pour inviter des spécialistes, et puis faire des reportages dans lesquels on interview des gens qui ont fait le pas et quelles ont été leurs difficultés. De cette mise en commun est née cette idée d'une

plateforme. Et puis on l'a lancée le 7 novembre 2023. Ça a été long de trouver un financement pour ça. Aujourd'hui, on a le financement, donc pendant deux ans, on va alimenter cette plateforme. Et puis ce qu'on espère, c'est que les contenus seront suffisamment intéressants pour attirer le public cible. Mais on a beaucoup de partenaires qui font partie de ce public cible, comme habitatdurable. On a une vingtaine de partenaires, par exemple aussi, le CECB qui s'occupe de labelliser les bâtiments. Ce qu'on espère, c'est que ces spécialistes vont dire allez voir ce site pour vous aider à prendre les bonnes décisions. Donc on en est à ce stade le projet lancé, mais les contenus sont en cours de fabrication.

J.A. (Juliette Auer) Et pour le nom de votre projet Métamorphose, est ce que c'est en lien avec le projet Métamorphose Lausanne ? Parce que le projet de la ville a été lancé dans la même période que le vôtre.

L.J. C'est un hasard. En fait, le nom est sorti à peu près en même temps. C'était Weiterbauen, et il a fallu trouver un nom francophone, et puis à ce moment-là, il y a eu le projet Métamorphose, mais ça n'a pas de lien.

J.A. Est-ce que vous pouvez parler un peu de votre vision de la densification ? La densification douce ? Comment est-ce que vous êtes arrivé à parler de ça ?

L. J. Donc il faut peut-être resituer que notre problématique à Mariette et moi, ce sont les quartiers de faible densité. Donc c'est très spécifique. Ce n'est pas la densification douce urbaine, disons. Et puis encore une chose, c'est que probablement plus on est proche des

centres, plus cette densification, plus ou moins douce, elle va se faire toute seule. Parce que on voit par exemple dans le quartier où on se trouve maintenant, c'est Chailly, la pression est immense, et les prix sont tels que ça se fait tout seul. Le marché joue son rôle, pas forcément bon. Par contre, il y a plein de régions en Suisse, en Allemagne aussi, dans d'autres pays qui nous entourent qui ont ce problème auquel les architectes ne s'intéressent pas. Où les maisons ne sont pas rénovées, où la densification ne se fait pas parce que c'est un tout petit peu plus périphérique. Et puis ça il n'y a pas besoin d'aller loin pour ça. Même le Mont sur Lausanne la pression est moindre et il y a plus de problèmes. Et si on va au Jura, il y a beaucoup plus de problèmes encore. Donc la vision de la densification pour nous, c'est de se dire qu'il faut à la fois respecter les spécificités du quartier, ça ne sert à rien de faire semblant qu'on peut passer au-dessus de la propriété privée. C'est un fondement de notre société, notre pays. C'est une somme de petits propriétaires, ce qui est un inconvénient pour ceux qui veulent des structures bien ordonnées, bien alignées. Ce qui peut être aussi un avantage sur d'autres points, par exemple sur la question de la richesse que représente le terrain. Cette division en petits lots, elle fait que la spéculation est plus difficile dans ces quartiers.

Donc pour nous, c'était de tenir compte de ça, d'essayer aussi de maintenir cette structure. Parce que ce qu'on voit, c'est que densification elle se fait en changeant la structure des propriétaires, ou bien des promoteurs arrivent. Et tout ça, ça change complètement le tissu avec de gros risques associés. Parce qu'avec la PPE, par exemple, si on construit deux maisons jumelles, on a l'impression qu'on a densifié,

mais pour l'éternité ce sera ces deux maisons jumelles en PPE, que la PPE va figer en fait, de par son système juridique, les évolutions futures. Alors qu'un propriétaire qui transforme sa maison, par exemple en ajoutant un étage, peut-être qu'un jour il va encore rajouter une annexe, il pourra peut-être même une fois ajouter un deuxième étage. Donc ce n'est pas figé et ça nous semblait intéressant de respecter donc la structure juridique de ces quartiers, de le voir si elle peut être préservée. Et puis, que ce soit en fait une densification choisie par les gens. Les années ont passé, les gens sont un peu plus conscients, mais au début, il y avait une forte résistance qui doit encore exister beaucoup. Par exemple de dire, je suis chez moi, je ne veux pas de voisins dans ma maison, je ne veux pas de locataires dans ma maison. La commune ne va pas se mêler de mes affaires, j'ai construit ma villa pour être seul. Et puis, en fait, nous, on est arrivés avec une méthodologie, une approche qui était de dire que nous, on n'est pas la commune, on ne fait pas de projets non plus, mais on vient vous aider à vous rendre compte que vous êtes assis sur un projet potentiel qui peut vous aider, vous et votre famille, non seulement financièrement, mais aussi pour loger vos enfants ou pour créer un logement adapté pour le grand âge, créer un nouveau revenu, travailler à la maison dans un espace de travail que vous créez, etc. Donc de dire on part du projet des personnes et puis de ce projet, on essaie de les faire se rendre compte qu'il y a vraiment un potentiel. Et puis ça se traduit plus tard dans un projet de densification. On a une approche d'abord social sur les projets de vie, pour ensuite déboucher sur la densification.

Puis peut être une dernière chose, pour nous l'architecture compte pas. Chacun fait ce

qu'il veut. C'est une question de goût. Il y a des choses bonnes ou mauvaises c'est une caractéristique de ces quartiers, par définition, c'est hétérogène. On ne s'intéresse pas à ça. Par contre, on s'intéresse aux quartiers, peut être là on prend un peu de distance sur ces quartiers de maisons individuelles, les quartiers originaux sont une réserve d'arborisation. Il y a une certaine biodiversité possible, qui a tendance à disparaître, ce serait intéressant de la préserver. Ce sont des quartiers avec une souvent une circulation un peu moindre. Et il y a des qualités dans ces quartiers qui dépassent les habitants, seuls. Je pense surtout aujourd'hui, c'est surtout la verdure parce que la circulation est aussi en train d'augmenter dans ces quartiers. Mais en fait, ce sont des poumons de verdure qui sont en train de se dégrader. Mais ils ont une fonction pour les commune.

On avait développé un jeu de cartes pour les propriétaires, un choix qu'on a très peu utilisé. Mais on avait développé un jeu de cartes avec des thématiques. L'idée, c'était que les gens en famille puissent jouer avec ces cartes, puissent dire lesquelles on priorise, etc, qui nous interroge sur notre propre situation. Ça exprime assez bien notre posture par rapport à cette densification. Ce n'est pas une approche urbanistique, ni architecturale. C'est quelque chose de social. Au fond, la densification, c'est une conséquence, mais pas un prérequis.

J.A. Ensuite, sur votre site et aussi dans le rapport que m'a envoyé faut parler d'un million de maisons individuelles qui sont présentes en Suisse. Ce chiffre vous l'avez trouvé sur l'Office de la statistique fédérale. Et puis la part de maisons sous utilisées. Ça, ce sont aussi des choses que vous avez vu dans les statistiques.

Ou c'est en discutant avec les communes, vous avez d'autres indications plus précises par rapport à chaque commune quelles parts de maisons sont presque vides.

L.J. Il y a aussi une statistique de l'OFS pour le type d'utilisation ou sous-utilisation des maisons. Et puis on nous, Mariette et moi, on soupçonne encore que c'est sous-estimé ces chiffres. On sait que la courbe d'utilisation d'une surface habitable par personne augmente. On voit qu'elle augmente, mais on pense que la proportion d'augmentation est encore plus forte. Et puis je lisais l'autre jour un peu des détails de comment ils analysent ces chiffres, il y a eu un changement important, dans les années 2000 sur la manière de comptabiliser les personnes dans leur logement. Parce qu'avant il y avait le recensement réel. Donc vous allez vraiment sur le terrain. Puis après, ils ont utilisé les registres. Mais les communes n'étaient pas un jour encore pour attribuer à chaque personne un logement donné, ça a pris une dizaine d'années pour retrouver des chiffres. Aujourd'hui, on a les chiffres, mais c'est difficile de comparer les chiffres d'avant et d'après parce que ce n'est pas la même méthode, donc ils ont trouvé des règles de correspondance pour le disque, ça fait pousser les chiffres actuels d'environ 1 à 2 mètres carrés par personne.

Mais nous, là où on pense que c'est sous-estimé, c'est qu'aujourd'hui, sauf erreur de ma part, les personnes sont attribuées à leur logement. Et puis lorsqu'il y a par exemple une maison secondaire, elles sont attribuées deux fois. C'est un cas où la personne a deux fois plus de place et elle est comptée deux fois. Et dans les quartiers de maisons individuelles, c'est un milieu où il y a des fois des maisons secondaires.

Et puis l'autre cas, c'est que je me doute aussi que les étudiants sont comptés deux fois. Parce que s'ils ont gardé leurs papiers dans la maison des parents, ce qui est courant, et qu'ils ont un petit logement d'étudiant, ils sont comptés deux fois et souvent ils vont rester dans la maison des parents, ce qui va retarder le moment où les chiffres vont monter.

Donc moi, je soupçonne quand même pour spécifiquement un quartier de faible densité de vie, là, on a encore des chiffres qui sont plus bas que la réalité. Et qu'on a aujourd'hui encore plus de places par personne que ce que disent les statistiques. La tendance est évidente, elle est aussi européenne. Ce problème existe aussi en Europe, j'ai vu les statistiques belges par exemple, qui sont très inquiets de cette diminution du nombre de personnes par logement et de l'augmentation des surfaces par personne. Je crois que par rapport à votre problématique c'est assez central ce thème.

J.A. Votre intervention, votre travail de conseil pour les propriétaires, est ce que ça vous le faites lorsqu'il y a une révision d'un plan d'aménagement ou quand est-ce que vous intervenez? Est-ce que c'est constant, ou vous cherchez des propriétaires au moment de la révision du plan de quartier, ou d'aménagement.

L.J. Il n'y a pas de règle. Je dois vous dire d'abord, aujourd'hui, on ne cherche plus parce qu'on a ce projet de mettre en commun. Donc on aimerait mettre notre énergie sur ça. On fait de temps en des analyses individuelles. Les gens viennent et on ne peut pas avoir de maîtrise si c'est avant, pendant, ou après un changement. Mais il faut vous dire qu'en ce moment, c'est souvent avant un changement.

On est souvent juste au moment où il va y avoir des changements.

Par exemple, en ce moment, on a pour une région, donc c'est un regroupement de dix communes qui mettent leurs efforts urbains et certaines ressources en commun, on a un mandat pour eux. Alors là, par exemple, il y a des communes dans cette région, qui ont déjà adapté leurs règlements. Il y en a d'autres qui sont en train de le faire. Et il y en a encore d'autres qui ont déjà fait un essai qui a été refusé en votation et qui se disent pour essayer de passer la prochaine fois, il faut qu'on communique mieux. Donc on se retrouve dans le même mandat avec des cadres différents. Donc je dirais, si on fait un bilan général est toujours à la transition maintenant parce que tout le monde est en train de bouger. Mais il n'y a pas de règles, si on intervient avant ou après, ce serait beaucoup mieux d'intervenir avant, mais des fois ça ne se fait pas.

Mais aujourd'hui, il y a encore des limites. Mais peut être encore une chose, il faut dire si on veut que ce soient les propriétaires qui fassent ces transformations, ce n'est pas toujours le changement de règlement qui est déterminant parce que ces changements de règlements ont un saut tel dans les indices qu'ils vont plutôt pousser les promoteurs. Mais ça, je dirais même que c'est aujourd'hui un problème.

On a un règlement aujourd'hui qui définit des indices d'utilisation du sol. Des indices à 0.3, 0.4, mais l'ensemble n'est pas réalisé donc il y a déjà des réserves dans cette situation. Et le canton pousse pour 0.625, mais ça induit des réserves immenses. Et puis les gens n'ont pas forcément les moyens financiers et ça ne les intéresse pas aussi de construire de petits immeubles.

Je dirais pour notre cible, c'est à dire des propriétaires qui font des opérations eux-mêmes, les changements de règlements, ce n'est pas forcément ni positif puis pas forcément négatif non plus fort.

J.A. Parce que ce sont surtout les propriétaires qui viennent à votre rencontre ? Ou est-ce que ce sont les communes qui font appel à vous pour les aider à communiquer ?

L.J. Oui, mais les communes ont aussi cette contradiction. D'un côté, elles doivent réaliser les réserves latentes qui sont dans les quartiers de faible densité parce qu'elles leur sont comptabilisées par le canton. Qui va leur dire vous pouvez plus mettre en zone si vous n'avez pas d'abord réalisé ces réserves. D'un côté, elles sont intéressées à pousser ces réserves, elles savent aussi qu'un propriétaire qui transforme sa maison c'est un avantage pour la commune, par exemple énergétique. Donc, je crois, c'est l'intérêt de tout le monde que ça se fasse. Les communes sont conscientes, et se rendent compte aussi que les indices trop forts vont créer des ruptures de tissu avec de nouveaux acteurs qui arrivent et que ce n'est pas forcément à leur avantage. Parce que ça dire de nombreux autres, de nombreux autres habitants qui arrivent des développements d'infrastructures ne sont pas forcément faits. Des nouveaux contribuables, souvent des pendulaires. Les communes sont un peu entre deux.

Aujourd'hui, dans le canton de Vaud par exemple, le canton pousse ou 0.625. Les communes résistent. Elles craignent que si on passe à 0.625, ce sera que des petits immeubles, et de perdre la maîtrise, que ce sera ça que de la

PPE. Mais quelque part, le canton, lui, il a une approche statistique qui dit 0.625 ou rien. Il y a d'une part une attitude de comptable, et puis de l'autre, une attitude de terrain.

J.A. Et quand vous aidez la commune, est ce qu'il y a d'autres personnes, d'autres entreprises, par exemple ProNatura, ou d'autres conseiller.ère.s de différents milieux qui sont appelés avec vous, pour participer à une conversation commune ? Ou c'est la commune fait un peu appel séparé et vous apportez votre expertise sur ce sujet, la densification des villas, mais ce ne sont pas forcément des réunions communes pour tous les enjeux.

L.J. Je vais vous répondre un peu des deux. Ce projet qui est maintenant métamorphose au sens plateforme d'échange, est né dans un projet pilote. C'est un projet de recherche appliquée qu'on peut monter, qui est ensuite mis en concours, puis ceux retenus sont ensuite financés en partie par la Confédération. Donc on a monté plusieurs fois des projets pilotes et quand on monte des projets pilotes, on les fait avec des partenaires, type WWF, ou des communes aussi partenaires. Donc il se trouve que les deux fois, on n'a pas été retenu. Mais chaque fois, ces projets pilotes, ils ont quand même eu un écho.

Et puis aujourd'hui sur le site, on a une vingtaine de partenaires, ça va de la banque alternative pour le financement parce qu'eux sont aussi intéressés que les propriétaires qui viennent chez eux aient une attitude économe en termes de sols, qui réfléchissent sur leur empreinte en termes de surface habitable, ils ont même des indicateurs là-dessus. Donc ils sont partenaires parce que ça les intéresse comme plateforme

pédagogique pour leur clients. Et je prends des extrêmes là, donc d'un autre côté, je vous ai cité le CECB, qui labellise les bâtiments et souvent ils interviennent au moment où les gens ont investi des subventions.

Et puis, franchement, on peut se poser la question aujourd'hui ce qu'on doit subventionner un couple âgé, qui veut rendre sa maison super bien sur le plan énergétique. C'est top, c'est bien qu'ils le fassent pour deux personnes vont habiter 150 mètres carrés au milieu d'un terrain qui a des réserves. Donc quelque part, on commence à s'intéresser aussi au caractère vertueux global de l'opération. C'est-à-dire, oui, il faut isoler, oui, il faut changer les appareils pour choisir des plus efficaces. Mais l'idéal, c'est de le faire en adaptant les surfaces habitables, en accueillant un nouveau ménage, etc. Les partenaires, il y en a de multiples, mais en gros, c'est il y a les communautés publiques, il y a des groupements du domaine de l'énergie, du financement de la banque, donc les notaires suisses aussi.

Il y a des partenaires dans ces démarches quand les communes viennent nous voir pour des journées de réflexion. Mais quand c'est un mandat, en général, c'est un mandat en direct et donc là, il n'y a pas d'autres partenaires.

[...]

J.A. Alors, est ce que les propriétaires qui font appel à vous, ils restent tous propriétaire de la maison qui est transformée ou c'est dans le but de revendre et de tirer profit ? Est-ce que c'est un projet de vie comme pour le reportage, de continuer à habiter et de loger des personnes en plus ?

L.J. Alors je dirais que ça varie. Donc en principe, s'ils viennent nous voir, c'est pour rester propriétaires. Mais je peux imaginer que certains d'entre eux, où on aurait vu dans le rapport par exemple, qui, peinent à maximiser la surface et ça peut les pousser à aller voir un acheteur. Ce qu'il faut que vous sachiez, c'est qu'aujourd'hui il y a vraiment beaucoup de pression sur les propriétaires, ils reçoivent du style une offre par semaine de rachat. Donc ils sont fortement tentés. Il y a certainement des gens qui initient une étude pour rester et qui se rendent compte du potentiel et qui décide de vendre. Donc il y en a, mais en principe quand même s'ils viennent nous voir, s'ils s'intéressent à ces démarches, c'est qu'ils veulent rester propriétaires. Donc ils restent propriétaires. Mais sous quelle forme ? Ça reste à définir parce qu'on connaît des exemples où ils sont passés à de la PPE. C'est une autre forme de propriété. Nous, on met en garde que la forme de propriété est très importante. Après, chaque famille va trouver la forme de propriété qui est la meilleure pour elle.

Et puis je pense encore un truc que nous avons discuté avec Mariette, c'est qu'elle a un projet avec une journaliste qui s'appelle Esther Banz, qui travaille sur le prix du sol. Et de se demander si la forme de propriété coopérative pourrait aussi s'adapter à des villas transformées.

Et ça reste une question ouverte. D'un côté, pour la coopérative il faut trois ou quatre entités différentes pour pouvoir la lancer. Donc ça semblerait peut-être possible pour une maison transformée, on n'est jamais très loin de trois ou quatre entités, mais d'un autre ce n'est pas un cas courant. Donc voilà, c'est donc dans la panoplie des formes de propriétaires peut-être que la coopérative est une possibilité.

J.A. Les coopératives ont de la peine à accéder au logement à Lausanne, il y a une vingtaine de coopératives qui existent mais qui n'ont pas de logements. Est-ce que c'est possible pour les coopératives d'avoir accès à l'existant avec des transformation? C'est vrai qu'à l'échelle des maisons individuelles, je n'en ai pas encore vu.

L.J. Alors la possibilité existe, je suis sûr que vous trouverez des cas. Il y a cette base légale. Là, il faut trois ou quatre entités juridiques différentes qui doivent se mettre ensemble pour former une coopérative. Donc ça, c'est un blocage. Mais disons pour moi, l'enjeu dans cette réflexion sur les formes de propriété, c'est est-ce que ce la forme qu'on va choisir permet encore une évolution future ou pas ?

Ça me semble déterminant aussi d'ailleurs pour les communes, et le canton. Parce que diviser en deux une villa pour faire de la PPE, et puis même pas réaliser toutes les réserves. Et à l'étape suivante, on va densifier encore, cette maison va rester là parce qu'il faut des décisions à l'unanimité et il n'y a toujours des personnes pas d'accord. Donc il suffit qu'il y ait un héritage, une transmission du patrimoine. Et puis tout d'un coup, c'est plein de propriétaires différents. C'est complexe. La PPE, elle a tendance à figer le bâti dans la situation. On connaît pas beaucoup de PPE qui s'isolent parce que pour isoler, il faut une décision. Et ce sont des conditions très particulières quand même. S'il y a des personnes qui sont en train de faire une démarche de succession, par exemple et qu'il y a un doute sur le propriétaire réel, on a donc besoin de mettre en pause toute réflexion. La PPE c'est un problème pour l'évolution du bâti. Donc la question serait est ce que la coopérative

serait plus souple, comment se prennent les décisions, quels sont les types de majorité qu'il faut donner dans ces décisions.

J.A. Pour la partie de la gestion de la maison transformée, pour les loyers qui vont être créés. Est-ce que vous savez comment c'est géré ? Qui contrôle l'accès à ces logements ? Comment est-ce que les loyers sont fixés ? Est-ce que dans votre travail, en tant que conseiller, est ce que vous avez aussi des conseils à donner à ce niveau-là ?

L.J. Alors ce ne sont pas des thèmes qu'on a qu'on a pris en charge jusqu'à présent. On a le projet de les traiter sur la plateforme MétamorphHouse. Alors, ce que je peux vous dire, c'est qu'on travaille avec un nos partenaires principal en termes de public cible, c'est CasaFair pour les Suisses-Allemand et habitatdurable pour les Suisses-Romands, c'est la même association. Et puis cette association, elle prodigue des conseils aux propriétaires. Comment fixer un loyer par rapport aux travaux engagés, etc. Donc il y a une réflexion et on a l'intention de travailler avec eux pour faire une capsule sur ce thème. Donc oui, ça me semble important et jusqu'à présent, on ne s'en est pas mêlé, sauf sur un plan, c'est que notre conseil aux propriétaires, c'est de faire d'abord leur budget et leur financement avant de mandater un architecte. Donc, avant l'avant-projet, parce que ça nous semble très important. Nous, on les invite même à faire un peu de calcul à rebours, c'est à dire de se dire combien je peux dépenser par rapport à ce que je vais pouvoir gagner, justement à faire les calculs avec le prix au mètre carré, la location dans mon quartier, qu'est-ce que je peux attendre comme loyer ? Combien vont représenter les charges ? Puis de faire le

calcul à rebours avec tel revenu supplémentaire et l'investissement que je peux me permettre. On les invite à calculer comme ça, mais on ne le fait pas à leur place, On leur propose aussi d'aller voir la banque avant de lancer l'avant-projet.

Si on regarde le projet classique en général, les gens s'adresse à l'architectes et font ces démarches ensemble. Mais nous on les invite à faire ça en amont. Ce qu'on s'est aperçu, c'est que dans ce domaine, si les gens vont voir un ou une architecte, sans être très clair sur ce qu'ils veulent, c'est le remplacement. C'est malheureux. Je souhaite que votre génération change ça. Mais là, c'est mauvais, ils arrivent à proposer un bloc avec tout un discours, que ça sera beaucoup plus efficace sur le Plan Énergétique et tout en négligeant complètement les effets de l'énergie grise ou sur le fait d'avoir rasé complètement le jardin.

Donc aujourd'hui, on en est encore à ça. Par contre, quand les gens savent ce qu'ils veulent, s'ils vont voir un architecte ou une architecte, qu'ils sélectionnent, et qu'ils ont des demandes, un budget ou le nombre de réserves, le projet alors s'adapte.

Notre métier est capable de tenir compte de toutes ces contraintes. Mais si ces contraintes ne sont pas exprimées au début, il y a un problème. On a même des échanges avec des propriétaires qui ont eu pas mal de difficultés à trouver un architecte qui était d'accord de garder la maison et qui ont dû demander à deux ou trois personnes. Ce n'est pas simple. Mais on le sait à titre de professionnels qu'un bon maître d'ouvrage, c'est un bon projet. Nous, on les pousse à être de bons maîtres de l'ouvrage,

à savoir ce qu'ils veulent, à savoir la marge de manœuvre, connaître les contraintes, les limites, leur volonté de transmission de la forme de propriété. Parce que tout ça va influencer le projet.

[...]

J.A. Pour les maisons individuelles du district Lausanne, j'ai vu qu'il y a 5228 maisons individuelles dans la commune en ce moment, et ce chiffre a augmenté par rapport à 2010 qui était juste en dessous de 5000. Quelle est votre position par rapport au fait qu'il y ait toujours des maisons individuelles qui soient en construction ? Est ce qu'on ne pourrait pas déjà les construire en intégrant l'idée de concevoir une future transformation pour allonger le cycle de vie de la maison et faciliter les futures opérations de modularité ?

L.J. Bonne question. Moi, j'ai beau avoir un attachement dans les quartiers de faible densité, je ne suis pas pour que ça continue. Donc je trouve que c'est une erreur que les villes continuent ce modèle. Et on sait aussi les tensions qu'il y a eu parce que ces opérations, entre autres, c'est la ville qui les a faites. Moi, je ne suis pas pour que ça continue. Et puis je trouve qu'il y a des modèles plus intéressants. Je trouve c'est plus intéressant ce que la CodHa a fait à Vers-chez-les-Blancs, que de faire des petites maisons rangées. C'est plus vertueux et plus soutenable sur le plan social, il y a que des avantages. Donc moi, je trouve que ce qui aujourd'hui devrait être la règle, ce n'est pas de construire des maisons individuelles ni des maisons en rangée, mais plutôt de réfléchir à des ensembles cohérents, par exemple à des coopératives, mais un peu plus urbaine, même

si en termes de qualité d'habitation, on peut avoir une qualité excellente dans un environnement où il y a des jardins autour, une zone sans voitures autour, on est plus haut que les qualités de la maison individuelle. Et pourtant on est dans une opération collective. Je suis pour ça. Et puis on n'a encore pas beaucoup parlé du terrain, mais je pense qu'aujourd'hui se concrétise le problème du prix du terrain.

J.A. Ça rejoint ma dernière question, une question un peu centrale dans ma recherche. Comment est-ce que vous, vous évoluez dans ce monde spéculatif avec les valeurs foncières, financières, de terrains ? La pression que le propriétaires ont de vendre leurs terrains pour pouvoir raser et refaire. Comment est-ce que votre stratégie évolue dans ce contexte-là ?

L.J. Il y a vraiment un problème avec le prix des terrains. Mais aujourd'hui, un propriétaire qui vend son bien, il peut faire un très gros bénéfice. La question c'est qu'est-ce qu'il va faire de ce bénéfice ou est ce qu'il va investir ? On ne va pas le mettre sur un compte courant à 1 % donc il fait quoi ? Et la réponse n'est pas évidente parce qu'on peut avoir envie d'utiliser des fonds spéculatifs mais il y a aussi des gens qui ne veulent pas. Donc si on est dans ce registre de l'éthique, on peut se demander si vraiment je veux mettre en mon argent dans un fond qui me rapporte un peu plus, mais personne ne sait vraiment où il est distribué. On me dit que c'est un fond vert mais dès qu'on creuse un peu ce n'est pas le cas.

Ce n'est pas une solution, l'argent à la banque ce n'est pas une solution non plus, alors il faut faire quoi ? Acheter de l'immobilier? On tourne en rond alors, mais parce que l'immobilier c'est un placement sûr, on peut avoir une posture

relativement écolo. On va rénover. Mais attendez, vous avez votre bien immobilier, donc pour moi et l'articulation est là.

Je ne suis pas propriétaire, donc je ne peux pas m'appliquer ce raisonnement, mais si j'étais propriétaire, est ce que j'aurais envie de vendre pour disposer de cash dont je ne sais pas quoi faire ? Non. Notre attitude c'est de dire mais vous êtes à la tête de ce petit lopin de terre, c'est chez vous, vous pouvez y faire toutes les opérations que vous voulez à votre bénéfice. Mais faites-le plutôt que de donner ça à un promoteur qui lui va faire ce bénéfice. Disons que l'attitude, c'est celle-là. Et quelque part, ça permet, entre guillemets, d'échapper au marché si le terrain n'est pas revendu, parce qu'en fait la maison souvent elle ne vaut rien.

Un jour elle vaudra quelque chose par le prix de sa déconstruction. Quand on fera ça sérieusement, parce que ce sera tellement cher de déconstruire. Mais aujourd'hui, raser, le décharges ... ça coûte quelque chose, mais c'est acceptable. Donc ce qui coûte, c'est le terrain. Et puis, si les gens ne vendent pas et qu'ils transforment leur maison, alors il est aussi possible de produire du logement à des prix du marché, c'est à dire qui sont le reflet des prix actuels autour de cet objet. Donc ce ne sont pas les prix spéculatifs en tout cas, alors que quand c'est un promoteur qui vient, il va investir tellement d'argent dans l'achat du terrain et dans la construction, et il va prendre sa marge. Donc les prix on sont absolument fous.

On était à Zurich que la semaine passée, il y avait des affiches pirates sur les murs. Donc la colère monte à Zurich comme à Lausanne, dans toute la Suisse. Ces affiches disaient comparaient le

prix d'un 3 pièces de même dans un quartier relativement centré avec un appartement dans une coopérative. Le prix dans une coopérative 1350 frs, le prix moyen des objets loués, 1950 frs, prix dans les annonces à louer 2950 frs. Voilà ce qui est en train de se passer avec les promoteur qui arrivent et qui construisent. Les loyers sont en train d'exploser. Un de nos partenaire, la semaine passée, m'a dit qu'une augmentation de 25 % dans les années à venir était prévue du fait de la rareté.

Donc, on a un problème de rareté des logements, et de rareté des sols. Un sacré problème de corrélations vraiment dangereuses entre les opérations avec les prix des terrains, avec par exemple à Zurich à 42 500 frs le mètres carré. Comment est-ce qu'on peut imaginer une opération sur un terrain à ce prix avec du logement même à loyer pas modéré, ce n'est pas possible. Donc par rapport à votre question, nous, ce qu'on se dit, c'est que si on est propriétaire d'un terrain aujourd'hui, oui, il y a des offres alléchantes. Il faut y résister et essayer de faire quelque chose pour soi-même. Et puis, faire quelque chose pour soi-même, ce n'est pas forcément faire de l'argent ça, peut être aussi et se loger. Donc on peut aider ses enfants en redonnant de l'argent parce qu'on en a vendu sa maison. On peut aussi aider ses enfants, on leur proposant un logement, même si ce n'est pas eux qui y habitent. Mais moment-là, il y aura une rente, un loyer qui tombe tous les mois.

Il y a d'autres manières d'utiliser ce capital qu'on a, cette chance, cette richesse. Et c'est ça, notre attitude, c'est de se dire qu'il ne faut pas rentrer dans un marché spéculatif parce que ça correspond juste à faire du cash. Et puis quand on ne sait pas quoi faire, ça n'a pas de sens,

donc mieux vaut s'intéresser aux prestations que peuvent offrir le terrain, au projet de vie. Aujourd'hui, ce qui nous énerve tous les jours Mariette et moi, c'est de dire, quand nous, on a fait nos études, il y avait encore des espaces non formalisés. Et j'ai pu avoir un logement subventionné. Après, on a pu habiter dans une maison de la ville qui est un squat officiel avec des contrats. Il y avait ces espaces où on pouvait se loger pour quelques centaines de francs, et faire des études, sans dépenser son argent. Voilà, nous, quand on était aux études, on se baladait en ville et on regardait toutes les friches qui étaient encore des projets possibles, que ce soit pour y travailler ou y habiter un jour. On a l'impression qu'aujourd'hui pour votre générations, il n'y a plus ces possibilités. Et c'est dommage. Donc il faut les capter là elles sont encore possibles, et c'est peut-être dans ces quartiers individuels.

Je vous disais au début que la multiplication des petits propriétaires. C'est à la fois un problème et une chance. Le problème, c'est qu'on ne peut pas avoir des grands projets urbains dessus, parce qu'il y a des propriétaires individuels. Mais la chance, ce morcellement multipropriétaires fait que le marché a plus de peine à y pénétrer. C'est moins intéressant pour les investisseurs. Du coup, il y a encore des propriétaires, moi, je trouve qu'il faut les encourager à le rester.

Donc notre posture, c'est celle-là. Elle est peut-être plus politique. En même temps, c'est logique. Et c'est même une logique de marché, où chacun maximise son propre bénéfice. La question, c'est comment maximiser mon bénéfice ? C'est vendre et me retrouver avec beaucoup de cash mais pas de logement ou garder ma superbe villa avec un jardin que j'aime

et soigné pendant 20 ans et puis me dire que je vais le partager avec un deuxième ou entre deux autres ménages, moi je sais ce que je choisis.

J.A. Je suis d'accord avec ce que vous dites. L'implication de beaucoup de personnes, les enjeux de la multiplications des propriétaires et acteur.rice.s, fait, qu'on a une meilleure participation de la population, une meilleure implication et aussi on bénéficie beaucoup plus de la compréhension de l'existant, de ses usages, des modes de vie de ces endroits précis. En parallèle aux grands écoquartiers, où il n'y a pas autant d'intervenant.e.s, qu'il y aurait si on avait disséminé les interventions à travers le territoire de la ville pour justement aller chercher les potentialités de densification et pour avoir des conversations et bénéficier des expertises des locaux. Donc une démarche qui est plus douce, moins invasive, mais plus d'interventions.

L.J. Oui, vraiment. Là on s'éloigne un peu de MétamorpHouse, mais en lisant la description de votre projet, vous citez 30 000 nouvelles personnes à Lausanne. J'ajoute que pour le PALM c'est 75'000 donc juste ces deux zones l'agglomération lausannoise ça fait 100'000 personnes et 45 000 emplois. Et bien on se demande comment on va accueillir ces 100 000 personnes. Et aujourd'hui, je le sais parce qu'on travaille avec ces communes, les grandes opérations côté PALM, arrivent au bout des grands terrains disponibles, il va falloir trouver ces logements dans le tissu existant. Donc ça veut dire aussi dans les villas.

Donc la pression va encore augmenter, mais aussi sur l'existant en termes de locatif. Et moi je trouve l'axe d'action qui me semble vraiment, on

est plus à un plan politique, mais on ne peut pas laisser monter encore cette surface habitable par personne et en même temps, on ne peut pas culpabiliser les gens d'habiter ces grands logements.

J'ai été à la journée du logement de l'OFL, c'est une conférence annuelle de l'Office Fédéral du Logement. Et chaque année, il y a des thématiques qui sont traitées avec des chercheurs, des financeurs, des banquiers. Donc moi, j'ai été une journée sur le thème du prix du logement.

Est-ce que la densification va produire des nouveaux logements bon marché ou est-ce que c'est la densification qui est responsable de l'augmentation des prix du marché ? C'est une vaste question. Mais quand on se retrouve avec un panel d'experts sur scène, j'aurais envie de leur demander qui habite une maison individuelle et qui est locataire. Parce que c'est que des architectes, banquiers ou scientifiques, il y a de fortes chances que le panel soit composé que des propriétaires. Donc ils ont peut-être une vision faussée. C'est vite dit de dire que toutes ces personnes âgées qui occupent trop d'espace dans leur logements et qu'il faut absolument trouver d'autres moyens. Mais en même temps, il n'y a pas d'autre logements, on ne peut pas changer. Et puis, si elles changent et se retrouvent dans un logement beaucoup plus petit, ça c'est encore acceptable. Mais je connais des exemples, dans ma famille, qui change de logement, et puis arrive dans un logement où on remet à zéro les indices. Donc, à priori, ça a l'air d'être au même prix qu'avant, pour plus petit. On pourrait encore accepter. Mais ce n'est pas le même prix parce que les taux hypothécaires ont été mis zéro et du coup on se prend toutes les hausses.

entretiens

J.A. C'est ça, c'est un souci. Les personnes qui habitent dans des grands appartements où le foyer a changé, se retrouvent dans une sous-utilisation du logement. Et l'offre pour changer est peu alléchante, donc les gens ne changent pas. Mais il y a quand même une demande de logements grands parce qu'il y a plein de familles qui souhaite s'installer. Donc les logements qui sont construits en masse, ce sont de grands logements alors qu'au final on voit qu'il y a quand même une majorité des foyers, en tout cas à Lausanne, qui sont composés de deux personnes. Mais on ne construit pas forcément pour eux, ou alors c'est rare, donc c'est très cher.

L.J. Je trouve que c'est vraiment dangereux de culpabiliser les locataires pour ça parce que je pense que beaucoup d'entre eux sont conscients de ça et seraient prêts à habiter plus petit, mais il n'y a pas d'offre. Ou il n'y a pas d'offre raisonnable et on ne veut pas non plus payer plus. Et si on ne change pour plus petit, c'est pour payer moins. Puis maintenant on attaque même le droit à la sous location. Le monde et un peu à l'envers en ce moment avec le logement, j'ai l'impression. On avait fait un premier projet modèle, je vous ai dit les projets modèles, c'est quand on conceptualise et qu'on trouve des partenaires, et après on essaie de les faire financer à la Confédération. On avait fait un autre projet modèle qui n'a pas été retenu non plus, mais où avait d'ailleurs travaillé avec Philippe Thalmann comme partenaire, avec d'autres partenaires en se disant mais qu'est-ce qu'on pourrait faire en termes de recherche appliquée ? Qu'est-ce qu'on pourrait mettre en place pour favoriser ces échanges ? Est ce qu'on ne pourrait pas proposer des échanges horizontaux par exemple ? Ou est-ce qu'il n'y

a pas des bonnes pratiques qui pourraient se dérouler dans les gérances pour dire, là, on a une maison et un très grand appartement qui est loué par deux personnes, est-ce qu'on pourrait leur trouver une solution ? Est-ce que nous, on peut proposer de manière proactive, quelque chose en sachant qu'il faut qu'elle soit au même niveau, peut-être même dans la même maison, et puis de libérer des espaces. Donc il existe des solutions, on pourrait chercher des solutions à la Suisse, winwin qui tiennent compte des deux côtés. Et puis chacun y trouverait finalement son intérêt.

Mais moi, je n'ai jamais entendu parler de choses comme ça, sauf dans les coopératives. Donc aujourd'hui, c'est la coopérative qui a le modèle le plus vertueux dans ce domaine puisque oui, dans une coopérative, si on est famille, on a le droit à une pièce de plus que nombre d'habitants. Et quand cet appartement devient trop grand et qu'on est plus que deux alors on change. La réalité, c'est que les statuts disent qu'on n'a plus droit à ce grand appartement. Mais la réalité, c'est qu'il n'y a plus de logement pour changer non plus dans les coopératives. Donc les ne changent pas non plus. Comme les coopératives ne se développent pas assez vite, on peut imaginer un jour où la priorité est donnée à ceux qui habitent déjà, par exemple, pour libérer les grands appartements. Il faut arriver à une réflexion comme ça, parce qu'il faut arriver à casser cette tendance de l'augmentation de la surface habitable par personne. Je rebondis sur le professeur Thalmann, économiste spécialisé dans le domaine du logement, de l'écologie autour de la construction, lui parle de cet effet de rebond qui annule tous les efforts énergétiques qu'on fait. C'est vraiment intéressant. On peut bien isoler les maisons, changer les

appareils pour produire moins de CO2, avoir un comportement vertueux, mais si c'est pour augmenter la surface par personne, ça annule tous les effets. Donc ce n'est pas la bonne solution. A la limite, j'aimerais avoir une étude sur ce thème. C'est juste un ressenti personnel. Il vaudrait mieux ne pas isoler une villa que de la raser et de la refaire d'efficace. Je pense ça, parce que finalement si on n'isole pas, mais qu'on a une utilisation raisonnable en termes de surface, alors oui, on envoie de l'énergie dans l'atmosphère et les calories qui filent, mais gardons en tête les proportions.

Combien d'années il faut pour amortir les travaux de destruction de maisons et de construction de nouvelles ? Au bout de combien d'années l'énergie grise qu'on a mis dans ce bâtiment est considérée comme amortie et on commence à faire des économies. Mais moi je pense que ça se chiffre à plusieurs dizaines d'années. Il y a vraiment un problème.

On a des bonnes idées. Oui, il faut rénover le parc. Oui, il faut aller vers la sobriété. Mais c'est aussi en termes de surfaces, et dans ce sens-là, à l'échelle d'une ville comme là, il y a de plein de mesures qui pourraient être mises en place pour diminuer cette surface. Par exemple accueillir des étudiants chez soi.

La première qui me vient à l'esprit, partager son logement. Mais oui. L'idée est bonne, mais qu'est-ce qu'on pourrait faire pour favoriser ça ? Parce que finalement, il pourrait y avoir carrément une gérance qui s'occupe de tout. Peut-être, parce que ce sont les personnes comme moi d'ailleurs, qui habitent les grands logements et qui ont des pièces libres, faire le pas de mettre en location pour un étudiant, par exemple. On bute sur

des choses d'organisation, des choses bêtes. Comment on fait ? Expliquez-nous quel modèle on utilise pour partager la cuisine, comment est-ce qu'on fait avec un tout petit frigo ? Des choses bêtes, quoi, où on pourrait dire, mais en fait tout le monde se pose cette question, donc on pourrait les mettre en commun et avoir un organisme qui organise ça. Et même dire si ça c'est un problème (la cuisine), nous on se charge, les étudiants qui sont logés chez vous, ils peuvent venir manger dans une cuisine de quartier pour vous libérez de cette question-là.

Moi, je suis sûr que les mesures ne sont pas architecturales en fait. Elles sont politiques, organisationnelles, de société, de pédagogie, parce qu'il faut expliquer aux gens que ce n'est pas possible de toujours croître en surface. Mais en même temps, on ne peut pas laisser la situation s'envenimer plus que ça, je ne sais pas ce que vous en pensez. Mais imaginez aujourd'hui un couple qui divorce et qui doit rester habiter ensemble parce qu'il n'y a pas de deuxième logement. C'est une bombe à retardement et c'est la réalité. Les conséquences sociales d'un tel manque de logements. Ou alors il faut qu'un personne aille tellement loin qu'elle ne peut plus travailler dans la même ville et voir ses enfants. Enfin, on a vraiment un problème que nos libertés individuelles soient restreintes par la pénurie, j'ai de la peine à accepter.

Je pense qu'aujourd'hui faut arriver à un discours, dire oui, il faut accepter d'autres régulations, il faut, peut-être changer notre attitude de Suisses libéraux, le marché ne va pas régler ces problèmes, le marché ne va que produire du logement de luxe, de très grandes surfaces. Et il y a les gens pour les louer. Donc je ne vois pas pourquoi il ferait autre chose. Donc

le marché ne va pas régler ces problèmes. Il faut venir avec des régulations par des règles ou par des engagements non formels, parce qu'il y a certainement aussi des propriétaires, des gérance, qui ont envie de chercher des solutions pour respecter leur propre charte écologique, éthique et autres.

Donc, il n'y a pas que des mauvais partenaires dans ces domaines. Il y a aussi des gens qui veulent faire bien, mais qui n'ont pas les outils. Il faut vraiment qu'on accepte plus de régulations pour se sortir de ce problème parce que je ne vois pas comment on s'en sortira autrement.

RÉFÉRENCES

Livres

Amphoux, Pascal. « La densité urbaine. Du programme au projet urbain ». Recherche. Ecole Polytechnique de Lausanne: Institut de Recherche sur l'Environnement Construit Département d'Architec-ture, juin 2001.

Beyeler, Mariette. *Métamorphouse: transformer sa maison au fil de la vie*. Lausanne: Presses polytechniques et universitaires romandes, 2014.

Brenner, Neil, Peter Marcuse, et Margit Mayer. *Cities for People, Not for Profit: Critical Urban Theory and the Right to the City*. Lon-don: Routledge, 2012.

Buyck, Jennifer, Xavier Dousson, et Philippe Louguet. *Agriculture Métropolitaine / Métropole Agricole*. Villeneuve d'Ascq: Éditions de l'École nationale supérieure d'architecture et de paysage de Lille, 2011.

Cuennet, Stéphane, et Philippe Favarger. *La politique du logement*. Le savoir suisse 1. Economie. Lausanne: Presses polytechniques et universitaires romandes, 2002.

Declève, Marine. *L'œuvre artisanale dans l'espace urbain: atlas bruxellois de la communalité*. vuesDensemble. Genève: Métis-Presses, 2022.

Dubois-Maury, Jocelyne, et UPEC Université Paris-Est Créteil Val-de-Marne. *L'abc de l'urbanisme*. Créteil: Institut d'urbanisme de Paris, 2010.

Faburel, Guillaume. *Indécence urbaine*. Flammarion. Climats. Paris, 2023.

———. *Les métropoles barbares*. Le passager clandestin. Paris, 2021.

Gorz, André. *Ecologie et liberté*. RC. Paris: Ed. Galilée, 1977.

Harvey, David. *Le Capitalisme Contre Le Droit à La Ville Néolibéra-lisme, Urbanisation, Résistances*. Paris: Amsterdam, 2011.

International PhD Seminar « Urbanism & Urbanization ». « The Ho-rizontal Metropolis between Urbanism and Urbanization ». Cham, Switzerland: Springer, 2018.

Léger, Jean-Michel, Béatrice Mariolle, Denis Gabbardo, et Paola Viganò. *Densifier, dédensifier: penser les campagnes urbaines*. Marseille: Parenthèses, 2018.

Lyle, John Tillman, et Ian Thompson. « Regenerative Design for Sustainable Development ». Journal of Environmental Plan-ning and Management 38, no 2 (1995): 274 75. https://doi.org/10.1080/09640569513066.

Madden, David J., et Peter Marcuse. *In Defense of Housing: The* références

Politics of Crisis. London: Verso, 2016.

Sigaut, François. « François Walter, Les Suisses et l'environnement. Une histoire du rapport à la nature du 18e siècle à nos jours » 46, no 3 (1991): 617 18.

Thomas, Marie-Paule. *Urbanisme et modes de vie: enquête sur les choix résidentiels des familles en Suisse*. Espaces, mobilités et sociétés [3]. Neuchâtel: Ed. Alphil, 2013.

Viganò, Paola. *Le jardin biopolitique: espaces, vies et transition*. vuesDensembleEssais. Genève: MétisPresses, 2023.

———. *Les territoires de l'urbanisme: le projet comme producteur de connaissance*. vuesDensemble. Genève: MétisPresses, 2012.

Documents

Cour des comptes du Canton de Vaud. « Audit du contrôle des habitants dans le canton de Vaud ». Lausanne, 30 octobre 2015.

OFS. « 01_Communiqué de presse, Hausse des prix de 1,0% dans la construction en avril 2023 », 22 juin 2023.

———. « Utilisation et couverture du sol ». Consulté le 31 dé-cembre 2023. https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiken/raum-umwelt/bodennutzung-bedeckung.html.

Pattaroni, Luca. « Vision territoriale transfrontalière », 2023.

Pattaroni, Luca, et Vanessa Marmy. « Les coopératives de loge-ments dans le canton de Vaud ». service des communes et du lo-gement de canton de Vaud et le Laboratoire de Sociologie Urbaine de l'EPFL, octobre 2016.

Vaud. « LA PANDÉMIE DE COVID-19 DOPE LE TÉLÉTRAVAIL », 2022.

Ville de Lausanne. « Plan Directeur Communal », décembre 2022.

Articles

Antipas, Alexandre. « Le stade de la Pontaise toujours menacé de démolition – Patrimoine suisse », 29 mars 2023. https://www.patrimoinesuissse-vd.ch/actualites/2023/4137/.

Antonoff, Laurent. « Les Près-de-Vidy sont enfin en mode débrous-saillage | 24 heures ». Consulté le 27 novembre 2023. https://www.24heures.ch/les-pres-de-vidy-sont-enfin-en-mode-debrous-saillage-704333439521.

ARMOUP. « Comment fonder une coopérative d'habitation ? » fonder, construire, habiter. (blog), 15 janvier 2016. https://www.fonder-construire-habiter.ch/comment-fonder-une-cooperative-dha-bitation/.

Banz, Esther. « Un sol si rare... mais ça dépend pour qui - moneta

- Le magazine pour un usage différent de l'argent ». Consulté le 14 décembre 2023. https://www.moneta.ch/unsolsiraremaisade-pendpourqui.

Batimag. « Lausanne va rénover sa Pontaise ». Consulté le 27 décembre 2023. https://www.batimag.ch/projets/lausanne-va-renover-sa-pontaise.

Beda, Claude. « Plaines-du-Loup à Lausanne – L'écoquartier géant ouvre ses portes. Est-il déjà dépassé? » 24 heures, 10 août 2022. https://www.24heures.ch/lecoquartier-geant-ouvre-ses-portes-est-il-deja-depasse-746923223175.

Bourgeois, Lise. « Conseil communal de Lausanne – Un immeuble de la Ville au cœur d'un âpre débat ». 24 heures, 29 septembre 2021. https://www.24heures.ch/un-immeuble-de-la-ville-au-cur-dun-apre-debat-364635363337.

———. « Ecologie dans les villes - Lausanne primée pour ses bons soins aux espaces verts | 24 heures », 22 juin 2021, sect. Lausanne et régions. https://www.24heures.ch/un-label-nature-pour-forcer-les-prochains-a-penser-vert-305268668202.

———. « Rénovation d'immeuble à Lausanne – Des locataires accablés par une importante hausse de loyer ». 24 heures, 25 octobre 2022. https://www.24heures.ch/des-locataires-accables-par-une-importante-hausse-de-loyer-287791099024.

Cachin, Jérôme. « Pénurie de logements – Lausanne n'a pas les outils pour chasser les abus sur Airbnb ». 24 heures, 19 mars 2023. https://www.24heures.ch/lausanne-na-pas-les-outils-pour-chasser-les-abus-sur-airbnb-871821232018.

Catsaros, Christophe. « La ville compacte ». Tracés, no 17 (2011). https://www.espazium.ch/fr/actualites/la-ville-compacte.

Chaline, Claude. « Régénération urbaine ». L'abc de l'urbanisme, s. d.

Chamat, Ramzi. « Le Défi des Permis de Construire à Genève et Vaud ». Oaks Lane. Consulté le 30 décembre 2023. https://oakslane.ch/fr/articles-immobilier-suisse/les-dela-is-d-autorisation-de-construire-en-suisse-entre-divergences-de-donnees-et-impacts-sur-le-marche-immobilier-array-2023-11-27.

———. « Surmonter la pénurie de logements en Suisse : défis et solutions ». Oaks Lane. Consulté le 30 décembre 2023. https://oakslane.ch/fr/articles-immobilier-suisse/le-dilemme-du-logement-en-suisse-et-la-penurie-chronique-oaks-lane-sa-ramzi-chamat-array-2023-11-13.

Economie Région Lausanne. « L'HEURE DE VÉRITÉ POUR LA STRATÉGIE DES ÉCOQUARTIERS | ERL ». Consulté le 27 novembre 2023. https://www.economie-region-lausanne.ch/2023/03/09/lheure-de-verite-pour-la-strategie-des-ecoquartiers/.

———. « Urbanisme : Naissance d'un morceau de ville ». Consulté le 124

le 9 décembre 2023. https://www.economie-region-lausanne.ch/2020/11/23/naissance-morceau-ville-plaines-de-loup/.

Eugster, David. « C'est «la pire forme de logement» – mais quel succès! » swissinfo.ch, 27 août 2018. https://www.swissinfo.ch/fre/economie/architecture_c-est--la-pire-forme-de-logement---mais-quel-succ%C3%A8s-/44337256.

Gaillard, Benoît. « La terre habitable et l'habitat abordable ». De-main le commun (blog), 1 novembre 2021. https://blogs.letemps.ch/benoit-gaillard/2021/11/01/la-terre-habitable-et-lhabitat-abordable/.

habitation. « Les logements de coopératives d'habitation permettent au plus grand nombre d'accéder à la propriété ». Habitation, 16 décembre 2021. https://www.habitation.ch/les-logements-de-cooperatives-dhabitation-permettent-au-plus-grand-nombre-dacceder-a-la-propriete/.

Hauri, Ernst. « Densité, mixité, mobilité et politique du logement Le soutien aux coopératives: une politique contre l'étalement urbain | Espazium », 9 janvier 2012. https://www.espazium.ch/fr/actualites/densite-mixite-mobilite-et-politique-du-logement.

Jaberg, Samuel. « Pourquoi l'accès à la propriété tient presque du mirage en Suisse ». SWI swissinfo.ch, 22 août 2022. https://www.swissinfo.ch/fre/economie/pourquoi-l-acc%C3%A8s-%C3%A0-la-propri%C3%A9t%C3%A9-tient-presque-du-mirage-en-suisse/47822664.

Jorio, Luigi. « Un siècle pour rénover tous les bâtiments en Suisse ». SWI swissinfo.ch, 15 janvier 2020. https://www.swissinfo.ch/fre/societe/crise-climatique_un-si%C3%A8cle-pour-r%C3%A9nover-tous-les-b%C3%A2timents-en-suisse/45415340.

Juillard, Amit. « «Face à l'inflation, la Confédération nous dit: 'Vous n'avez qu'à payer!' » ». Blick, 10 septembre 2023. https://www.blick.ch/fr/news/suisse/beno-t-gaillard-porte-parole-de-lunion-syndicale-suisse-face-a-linflation-la-confederation-nous-dit-vous-navez-qua-payer-id18925753.html.

La Radio Plus. « Des fouilles archéologiques débutent à Lausanne ». Consulté le 14 décembre 2023. https://www.laradioplus.com/news/locales/110473/des-fouilles-archeologiques-debutent-a-lau-sanne.

LDV Studio Urbain. « Le projet urbain peut-il devenir régénérateur de vie ? » Demain La Ville - Bouygues Immobilier, 13 février 2023. https://www.demainlaville.com/demain-la-ville-projet-urbain-peut-il-devenir-regenerateur-de-vie/.

Le Matin. « Il faut apprendre à vivre dans des logements plus petits ». 1 septembre 2022. https://www.lematin.ch/story/il-faut-ap-prendre-a-vivre-dans-des-logements-plus-petits-300063329865. Maendly, Vincent. « La Lex Weber a fait son œuvre – Ce que révèlent les chiffres vaudois des résidences secondaires ». 24 heures, 27 avril 2023. https://www.24heures.ch/ce-que-revelent-les-chiffres-vaudois-des-residences-secondaires-168328834084.

références

Merulla, Alessia. « Quartier Horizons – Un écoquartier géant pour l'Ouest lausannois ». Bilan, 2 septembre 2022. https://www.bilan.ch/story/un-ecoquartier-geant-pour-louest-lausannois-272792908855.

Newmann, Peter. « La ville régénérative : un nouveau concept - Institut Paris Région ». L'Institut Paris Region. Consulté le 30 décembre 2023. https://www.institutparisregion.fr/amenage-ment-et-territoires/la-ville-regenerative-un-nouveau-concept/.

OFEV, Office fédéral de l'environnement. « Bâtiments ». Consulté le 30 décembre 2023. https://www.bafu.admin.ch/bafu/fr/home/themen/thema-klima/klimawandel-stoppen-und-folgen-meistern/schweizer-klimapolitik/gebaeude.html.

Pattaroni, Luca, éd. « Revoisiner. La dimension hospitalière du monde ». Faces - Journal d'architecture, 2022.

Peca, Servan. « Carlo Sommaruga: «Chez les locataires, les inéga-lités se creusent» - Le Temps », 4 juillet 2021. https://www.letemps.ch/economie/immobilier/carlo-sommaruga-chez-locataires-inega-lites-se-creusent.

Piquemal, Marie. « Pourquoi certains propriétaires laissent leur im-meuble vide ». Libération. Consulté le 3 janvier 2024. https://www.liberation.fr/societe/2012/11/13/pourquoi-certains-proprietaires-laissent-leur-immeuble-vide_860082/.

Privalia. « Privalia Immobilier 200 appartements en PPE, au coeur du « nouveau » Lausanne ». Consulté le 10 janvier 2024. https://www.privalia-immobilier.ch/fr/agency_project/a-venir-200-apparte-ments-en-vente-au-coeur-du-nouveau-lausanne/.

Pro Natura. « Un aménagement du territoire performant ». Pro Natura. Consulté le 31 décembre 2023. https://www.pronatura.ch/fr/amenagement-du-territoire.

RTS. « L'offre des transports publics a été élargie et largement revue à Lausanne ». infoSport. rts.ch, 29 novembre 2022. https://www.rts.ch/info/regions/vaud/13584165-loffre-des-transports-pu-blics-a-ete-elargie-et-largement-revue-a-lausanne.html.

Rühli, Lukas. « Toujours plus dense ». Avenir Suisse (blog), 27 sep-tembre 2022. https://www.avenir-suisse.ch/fr/toujours-plus-dense/.

Schuler, Edgar. « Idée de l'Asloca – Limiter l'espace habitable des locataires à la conclusion du bail ». 24 heures, 9 juin 2023. https://www.24heures.ch/lasloca-veut-limiter-lespace-habitable-des-loc-a-taires-770531521414.

Sigaut, François. « François Walter, Les Suisses et l'environnement. Une histoire du rapport à la nature du 18e siècle à nos jours » 46, no 3 (1991): 617 18.

Thalmann, Philippe. « Spéculation et investissement immobilier ». Tracés, 1 décembre 2016. https://www.espazium.ch/fr/actualites/speculation-et-investissement-immobilier.

références

Töngi, Michael. « 23.3381 | Hausse du prix des terrains. Vue d'en-semble et mesures | Objet | Le Parlement suisse ». Consulté le 14 décembre 2023. https://www.parlament.ch/fr/ratsbetrieb/suche-cu-ria-vista/geschaeft?AffairId=20233381.

Toulami, Frédéric Nejad. « Un appartement cossu devient un local commercial en toute illégalité ». Lausanne Cités. Consulté le 3 janvier 2024. https://lausannecites.ch/un-appartement-cossu-de-vient-un-local-commercial-en-toute-illegalite.

Conférence

Fondation Braillard Architectes. « Du sol et du travail: la transition, un nouveau projet biopolitique », Paola Viganò, Pascal Bovin, Olivier Crevoisier, Corentin Fivet, Vincent Kaufmann, Jonathan Normand, Luca Pattaroni, Walter Stahel. Genève, 2020. https://brail-lard.ch/trombinoscope/du-sol-et-du-travail-la-transition-un-nouveau-projet-biopolitique/.

Interviews

Gaillard, Benoît. La politique du logement à Lausanne face à la pénurie. Visioconférence, 6 décembre 2023.

Jaunin, Lucas. la densification douce en Suisse, discussion avec MétamorphHouse, 14 décembre 2023.

Nydegger, Stéphane. Les enjeux d'installer une coopérative, dis-cussion avec L'Habrik. Visioconférence, 5 décembre 2023.

Site Internet

Abriss Atlas. « Abriss Atlas ». Consulté le 27 novembre 2023. https://www.abriss-atlas.ch/fr/.

« Aktuell - Countdown2030 », 14 janvier 2023. https://count-down2030.ch/home/.

ARE, Office fédéral du développement territorial. « Développement de l'urbanisation vers l'intérieur ». Consulté le 8 décembre 2023. https://www.are.admin.ch/are/fr/home/staedte-und-agglomera-tionen/strategie-und-planung/siedlungsentwicklung-nach-innen.html.

———. « Résidences secondaires ». Consulté le 6 décembre 2023. https://www.are.admin.ch/are/fr/home/raumentwicklung-und-raum-planung/raumplanungsrecht/zweitwohnungen.html.

ARMOUP. « C'est quoi une coopérative d'habitation ? » *fonder, construire, habiter*. (blog), 15 janvier 2016. https://www.fon-der-construire-habiter.ch/cest-quoi-une-cooperative-dhabitation/.

———. « fonder, construire, habiter. » fonder, construire, habiter. Consulté le 3 décembre 2023. https://www.fonder-construire-habi-ter.ch/.

ASLOCA. « Accueil | ASLOCA Vaud ». Consulté le 25 novembre 2023. https://vaud.asloca.ch/.

———. « Un contrat de bail peut-il être de durée déterminée ? » ASLOCA Vaud, 10 décembre 2022. https://vaud.asloca.ch/actualite/C3%A9s/contrat-bail-peut-il-etre-duree-determinee.

Boudet, Dominique. « Zurich: l’incroyable dynamisme des coopératives de logement | Espazium », 18 septembre 2014. https://www.espazium.ch/fr/actualites/zurich-lincroyable-dynamisme-des-cooperatives-de-logement.

Chamat, Ramzi. « Le dilemme du logement en Suisse et la pénurie chronique. » Consulté le 21 novembre 2023. https://oakslane.ch/fr/articles-immobilier-suisse/le-dilemme-du-logement-en-suisse-et-la-penurie-chronique-oaks-lane-sa-ramzi-chamat-array-2023-11-13.

Commission européenne. « Conséquences du changement climatique ». Consulté le 5 janvier 2024. https://climate.ec.europa.eu/climate-change/consequences-climate-change_fr.

Concheiro, Isabel. « Investir autrement, le cas de la fondation Abendrot Entretien avec Christian Geser | Espazium ». Consulté le 3 décembre 2023. https://www.espazium.ch/fr/actualites/investir-autrement-le-cas-de-la-fondation-abendrot.

———. « Transformation de bureaux en logements: question(s) européenne(s) | Espazium », 25 juillet 2022. https://www.espazium.ch/fr/actualites/transformation-de-bureaux-en-logements-questions-europeennes.

Densité. « Accueil | Densité ». Consulté le 12 décembre 2023. http://www.densite.ch/.

DFAE. « Urbanisme et aménagement du territoire ». Consulté le 29 décembre 2023. https://www.eda.admin.ch/aboutswitzerland/fr/home/umwelt/geografie/staedtebau-und-raumentwicklung.html.

EspaceSuisse. « Impulsion Développer vers l’intérieur ». Consulté le 8 décembre 2023. https://www.espacesuisse.ch/fr/amenagement-du-territoire/urbanisation/developpement-vers-linterieur.

État de Vaud. « Déchets de chantier ». Consulté le 25 novembre 2023. https://www.vd.ch/themes/environnement/dechets/dechets-de-chantier.

———. « Pénurie de logements dans les districts ». Consulté le 10 janvier 2024. https://www.vd.ch/themes/territoire-et-construction/logement/politique-du-logement/penurie-de-logements.

———. « Projet d’agglomération Lausanne-Morges (PALM) ». Consulté le 10 janvier 2024. https://www.vd.ch/themes/territoire-et-construction/amenagement-du-territoire/projets-dagglomeration/lausanne-morges-palm.

Frapp. « Hausse massive des coûts de logements », 3 octobre 2023. https://frapp.ch/fr/articles/stories/hausse-massive-des-couts-126

de-logements.

Gaillard, Benoît. « De bons logements, pour vivre bien ». Benoît Gaillard, 17 octobre 2023. https://benoitgaillard.ch/2023/10/17/de-bons-logements-pour-vivre-bien/.

———. « Lutter efficacement contre les locations abusives sur airbnb ». Benoît Gaillard, 22 mars 2023. https://benoitgaillard.ch/2023/03/22/lutter-efficacement-contre-les-locations-abusives-sur-airbnb/.

Inside Airbnb. « Vaud ». Consulté le 25 novembre 2023. http://insideairbnb.com/vaud.

Jerjen, Damian. « Révision LAT : la loi fédérale sur l’aménagement du territoire va être révisée ». EspaceSuisse. Consulté le 5 janvier 2024. https://www.espacesuisse.ch/fr/amenagement-du-territoire/bases-legales/revision-lat.

« L’Habrik – Coopérative participative ». Consulté le 3 décembre 2023. https://lhabrik.ch/.

« MetamorphHouse ». Consulté le 2 décembre 2023. https://www.metamorphouse.ch/.

Mobilservice. « Potentiel des surfaces résiduelles », 4 mai 2020. https://www.mobilservice.ch/fr/cas-pratiques/potentiel-des-surfaces-residuelles-2360.html.

OFEV, Office fédéral de l’environnement. « Conséquences du logement sur l’environnement ». Consulté le 9 décembre 2023. https://www.bafu.admin.ch/bafu/fr/home/themen/thema-ernaehrung-wohnen-mobilitaet/wohnen/wohnen-auswirkungen.html.

———. « Indicateur déchets ». Consulté le 9 décembre 2023. https://www.bafu.admin.ch/bafu/fr/home/themen/thema-abfall/abfall--daten--indikatoren-und-karten/abfall--indikatoren/indikator-abfall.html.

———. « Indicateur paysage ». Consulté le 9 décembre 2023. https://www.bafu.admin.ch/bafu/fr/home/themen/thema-landschaft/landschaft--daten--indikatoren-und-karten/landschaft--indikatoren/indikator-landschaft.html.

———. « Indicateur paysage, espaces verts urbains ». Consulté le 11 décembre 2023. https://www.bafu.admin.ch/bafu/fr/home/themen/thema-landschaft/landschaft--daten--indikatoren-und-karten/landschaft--indikatoren/indikator-landschaft.html.

———. « Indicateur sol ». Consulté le 9 décembre 2023. https://www.bafu.admin.ch/bafu/fr/home/themen/thema-boden/boden--daten--indikatoren-und-karten/boden--indikatoren/indikator-boden.html.

———. « Matériaux d’excavation et de percement ». Consulté le 11 décembre 2023. https://www.bafu.admin.ch/bafu/fr/home/themen/thema-abfall/abfallwegweiser--stichworte-a--z/aushubmaterial.html.

———. « Matières premières, déchets et économie circulaire : en bref ». Consulté le 25 novembre 2023. https://www.bafu.admin.ch/bafu/fr/home/themen/thema-abfall/abfall--das-wichtigste-in-kuerze.html.

———. « Sol: en bref ». Consulté le 29 novembre 2023. https://www.bafu.admin.ch/bafu/fr/home/themen/thema-boden/boden--das-wichtigste-in-kuerze.html.

Office fédéral de météorologie et de climatologie MétéoSuisse. « Changement climatique - MétéoSuisse ». Consulté le 5 janvier 2024. https://www.meteosuisse.admin.ch/climat/changement-climatique.html.

OFS. « Densité de la population, en 2021 [Audit urbain: quartiers (périmètre villes)] ». Office fédéral de la statistique (OFS). 7004424. Consulté le 10 janvier 2024. https://www.atlas.bfs.admin.ch/maps/162/fr/17145_12156_12155_12154/26621.html.

PALM. « PALM – Agglomération Lausanne-Morges ». Consulté le 23 décembre 2023. https://lausanne-morges.ch/.

Qualis Technologie. « L’importance de la perméabilité des sols en milieu urbain ». Consulté le 23 novembre 2023. https://www.qualis-technologie.fr/faq/l-importance-de-la-permeabilite-des-sols-en-milieu-urbain.html.

Quartier Horizons. « Quartier Horizons | Votre nouveau lieu de vie à Chavannes-près-Renens ». Consulté le 14 décembre 2023. https://quartier-horizons.ch/.

Quartier Horizons. « Quartier Horizons | Votre nouveau lieu de vie à Chavannes-près-Renens ». Consulté le 10 janvier 2024. https://quartier-horizons.ch/.

RTS. « L’industrie cherche à réduire les émissions de CO2 du béton, star de la construction ». infoSport. rts.ch, 26 septembre 2023. https://www.rts.ch/info/economie/14339869-lindustrie-cherche-a-reduire-les-emissions-de-co2-du-beton-star-de-la-construction.html.

statistique, Office fédéral de la. « Hausse des prix de 1,0% dans la construction en avril 2023 - Indice suisse des prix de la construction en avril 2023 | Communiqué de presse ». Office fédéral de la statistique, 22 juin 2023. https://www.bfs.admin.ch/asset/fr/25645051.

« Statistiques en matière de logement | État de Vaud ». Consulté le 22 novembre 2023. https://www.vd.ch/themes/territoire-et-construction/observatoire-du-logement/statistiques-en-matiere-de-logement.

SwissStats. « 3 Statistique des bâtiments et des logements 2020 (Construction et logement 2020) – SwissStats Webviewer ». Consulté le 7 décembre 2023. https://www.swissstats.bfs.admin.ch/collection/ch.admin.bfs.swissstat.fr.issue22099092000/article/issue22099092000-05.

Ville de Lausanne, Bureau de la communication-Web & multimédia –. « 01 – Population – Ville de Lausanne ». Site officiel de la Ville de Lausanne, 21 septembre 2017. https://www.lausanne.ch/officiel/statistique/themes/01-population.html.

———. « 09 – Construction, logement – Ville de Lausanne ». Site officiel de la Ville de Lausanne, 21 septembre 2017. https://www.lausanne.ch/officiel/statistique/themes/09-construction-logement.html.

———. « Espaces verts – Ville de Lausanne ». Site officiel de la Ville de Lausanne, 15 juin 2018. https://www.lausanne.ch/portrait/durabilite/espaces-verts.html.

———. « Espaces verts – Ville de Lausanne ». Site officiel de la Ville de Lausanne. Consulté le 2 décembre 2023. https://www.lausanne.ch/portrait/durabilite/developpement-durable/developpement-durable/ville-durable/nature-et-eau/espaces-verts.html.

———. « Etape 1 (PA 1) – Ville de Lausanne ». Site officiel de la Ville de Lausanne. Consulté le 27 novembre 2023. https://www.lausanne.ch/officiel/grands-projets/metamorphose/plaines-du-loup/etape-1.html.

———. « Lausanne en 2030 – Ville de Lausanne ». Site officiel de la Ville de Lausanne. Consulté le 21 novembre 2023. https://www.lausanne.ch/officiel/grands-projets/lausanne-2030.html.

———. « Les Jardins de Vidy – Ville de Lausanne ». Site officiel de la Ville de Lausanne. Consulté le 27 novembre 2023. https://www.lausanne.ch/officiel/grands-projets/metamorphose/pres-de-vidy/les-jardins-de-vidy.html.

———. « Logement – Ville de Lausanne ». Site officiel de la Ville de Lausanne, 15 juin 2018. https://www.lausanne.ch/portrait/cohesion-sociale/logement.html.

———. « Métamorphose – Ville de Lausanne ». Site officiel de la Ville de Lausanne. Consulté le 10 janvier 2024. https://www.lausanne.ch/officiel/grands-projets/metamorphose.html.

———. « Plaines-du-Loup – Ville de Lausanne ». Site officiel de la Ville de Lausanne. Consulté le 10 janvier 2024. https://www.lausanne.ch/officiel/grands-projets/metamorphose/plaines-du-loup.html.

———. « Plan climat lausannois – Ville de Lausanne ». Site officiel de la Ville de Lausanne. Consulté le 10 janvier 2024. https://www.lausanne.ch/portrait/climat/plan-climat.html.

———. « Plan directeur communal – PDCom – Ville de Lausanne ». Site officiel de la Ville de Lausanne. Consulté le 21 novembre 2023. https://www.lausanne.ch/officiel/grands-projets/lausanne-2030/plan-directeur-pdcom.html.

———. « Population – Ville de Lausanne ». Site officiel de la Ville de Lausanne, 15 juin 2018. https://www.lausanne.ch/portrait/

carte-identite/population.html.

———. « Prés-de-Vidy – Ville de Lausanne ». Site officiel de la Ville de Lausanne. Consulté le 10 janvier 2024. <https://www.lausanne.ch/officiel/grands-projets/metamorphose/pres-de-vidy.html>.

———. « S'informer – Ville de Lausanne ». Site officiel de la Ville de Lausanne. Consulté le 23 novembre 2023. <https://www.lausanne.ch/officiel/grands-projets/metamorphose/s-informer.html>.

———. « Stade de Coubertin – Ville de Lausanne ». Site officiel de la Ville de Lausanne. Consulté le 10 janvier 2024. <https://www.lausanne.ch/officiel/grands-projets/metamorphose/stade-de-coubertin.html>.

———. « Stade Olympique – Pontaise – Ville de Lausanne ». Site officiel de la Ville de Lausanne, 31 janvier 2018. <https://www.lausanne.ch/vie-pratique/sport-pour-tous/installations-sportives/liste-installations-sportives/stade-olympique-pontaise.html>.

———. « Statistiques – Ville de Lausanne ». Site officiel de la Ville de Lausanne, 15 juin 2018. <https://www.lausanne.ch/portrait/economie/statistiques.html>.

———. « Tuilière – Ville de Lausanne ». Site officiel de la Ville de Lausanne. Consulté le 10 janvier 2024. <https://www.lausanne.ch/officiel/grands-projets/metamorphose/tuiliere.html>.

———. « Vaudoise Arena, centre sportif de Malley – Ville de Lausanne ». Site officiel de la Ville de Lausanne. Consulté le 10 janvier 2024. <https://www.lausanne.ch/officiel/grands-projets/metamorphose/vaudoise-arena-centre-sportif-de-malley.html>.

DENSIFICATION (RÉ)GÉNÉRATRICE

Juliette Auer
Lausanne janvier 2024

