
Sécurité sociale et environnement
Administration générale et finances
Culture, sports, patrimoine
Travaux
Sécurité publique
Enfance, jeunesse et éducation
Services industriels

Création de 3 000 nouveaux logements à Lausanne

Préavis N° 2005/45

Lausanne, le 23 juin 2005

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

1 Objet du préavis

La démarche participative "Quartiers 21" s'inscrit dans l'Agenda 21 de la Ville pour un développement durable. La mise en place de cette démarche participative, qui s'est déroulée entre l'été 2002 et le printemps 2005, a été proposée dans le cadre du 2^{ème} volet d'Agenda 21 "Politique sociale et logement".

Les projets développés dans ce cadre devaient répondre aux objectifs suivants définis par la Municipalité :

- renforcer la qualité de vie de tous les Lausannois;
- améliorer la vie des quartiers en développant les relations entre leurs habitants et entre les différents secteurs de la ville;
- développer une politique de proximité de la Ville, facilitant le rapprochement entre les habitants, les autorités et l'administration;
- valoriser la qualité de vie offerte à Lausanne pour en renforcer l'attractivité.

La consultation des habitants a permis d'identifier 3 thèmes principaux : mobilité, habitat, communication.

Les projets relatifs à l'habitat se caractérisent par les aspects suivants :

- un fort souci de préservation de l'environnement;
- une approche globale de la thématique du logement incluant d'autres catégories que les logements subventionnés;
- une attention accordée à la valeur exemplaire que doivent revêtir les actions de la Ville;
- un accent prononcé sur l'incitation au partenariat "public/privé".

Par ce préavis, la Municipalité communique les orientations politiques qu'elle souhaite prendre et les solutions qu'elle pourra mettre en œuvre afin de surmonter efficacement la pénurie de logements, tout en garantissant le respect de l'environnement, une mixité sociale et une situation financière saine.

Les quatre motions traitant du logement, déposées par Mme Attinger¹, Mme Truan², M. Junod³, et M. Perrin⁴ seront traitées dans un autre préavis.

2 « Quartiers 21 » : réponses aux projets issus de la conférence de consensus

«Une politique du logement pour tous»

Dans le domaine du logement, trois projets ont été proposés par la conférence de consensus :

- Création de 3 000 logements à Lausanne
- Construire des logements durables
- Eviter les quartiers ghettos.

Les deux premiers projets : «création de 3 000 logements à Lausanne» et «construire des logements durables» seront traités dans le cadre du présent préavis alors que le 3^{ème}, qui a déjà fait l'objet d'un rapport-préavis adopté par le Conseil communal en mars 2004⁵, ne sera pas traité ici.

Pour remédier à la pénurie profonde et généralisée de logements, qui s'est installée à Lausanne de manière permanente depuis l'an 2000, les Lausannois demandent à leur Municipalité de mettre en œuvre la création de 3 000 nouveaux logements sur le territoire communal. Ces nouveaux logements seront destinés à toutes les couches de la population, afin d'éviter les quartiers ghettos; leur matérialisation respectera des critères de développement durable et leur réalisation se fera de préférence par un partenariat "public/privé", soit entre les autorités communales et les constructeurs/investisseurs privés.

3 Analyse de la pénurie par les autorités fédérales, cantonales et communales

3.1 Les observations de l'Office fédéral du logement (OFL)

Depuis le recensement des logements de l'an 2000, l'OFL constate une insuffisance dans la construction de logements qui se manifeste par un recul constant du parc de logements vacants. Seuls trois cantons (Glaris, Appenzel-Rhodes extérieures et Thurgovie) affichaient en 2000 une offre de logements supérieure à 2%. Une étude plus poussée prouve qu'aujourd'hui, les logements vacants se raréfient, non seulement dans les zones urbaines habituellement concernées, mais également dans de nombreuses régions rurales.

¹ BCC 2005, à paraître - Commission du CC n° 59 - Motion de Mme et MM. Claire Attinger Doepper, Filip Uffer et Fabrice Ghelfi : "Vieillir au XXIème siècle à Lausanne" (SSE)

² BCC 2005-2006 - T1 (N° 21), à paraître : Motion de Mme Isabelle Truan "Pour une vraie politique du logement, fondée sur les moyens dont dispose actuellement la Commune" (SSE)

³ BCC 2004 - N°10, séance du 5 octobre 2004, pp. 53-56 - Motion de M. Grégoire Junod et consorts : "Politique du logement : s'impliquer sur le marché libre !" (SSE)

⁴ BCC 2004-2005 - N° 1 du 9 mars 2004, pp. 70-72 - Motion de M. Charles-Denis Perrin et consorts : "Investir dans la pierre pour une santé de fer... de la CPCL" (AGF)

⁵ BCC 2004-2005 - T.1 - N° 2 du 30 mars 2004, pp. 127 ss. - Rapport-préavis n°2003/43 : "Nouvelle politique communale du logement et réponses à trois motions sur le logement" (SSE-CSP)

Depuis 1994, la construction de nouveaux logements n'a pas cessé de diminuer et, depuis 3 ans, elle stagne à un niveau très faible. De nombreux facteurs expliquent cette situation : les mauvaises expériences faites lors du crash de l'immobilier dans les années nonante, l'anéantissement des valeurs en capital à la suite du "boom" de la bourse, une plus grande réserve dans la pratique financière des banques ou les incertitudes quant au droit du bail, ou encore la peur diffuse d'une saturation du marché. Comme le constate l'état de l'offre, établi par le recensement des logements en 2000, on a besoin à court et à moyen terme de beaucoup plus de logements neufs, soit une création de 32 000 à 35 000 nouveaux logements par an en Suisse. Il faut en outre adapter les logements aux nouveaux besoins qui apparaissent avec la diversification croissante de la demande en fonction de l'âge, de la forme du ménage, du statut social ou du pouvoir d'achat.

3.2 *Les constats du Service cantonal de l'économie, du logement et du tourisme (SELT) et du Service cantonal de recherche et d'information statistique (SCRIS)*

Depuis 2000, le Canton de Vaud est lui aussi en situation de pénurie de logements⁶. Le taux de vacance aujourd'hui est approximativement le même que celui du début des années nonante (moins de 1%). Pourtant, la situation est bien différente, tant au niveau de la taille des logements disponibles que de celui de leur répartition géographique. Si les centres urbains ont été les premiers à annoncer un taux de vacance reflétant une pénurie, on constate aujourd'hui qu'un bassin regroupant plus de 90% de la population vaudoise affiche un taux égal ou inférieur à 0,5%. Cette pénurie peut donc être considérée comme générale dans l'ensemble du canton et non pas uniquement dans les centres urbains et leur proche environnement.

Le taux de vacance varie également en fonction du nombre de pièces constituant un logement. Si en 2002, les appartements d'une pièce étaient encore dans une situation d'équilibre, avec un taux de vacance de 1,7%, aujourd'hui, toutes les catégories de logements sont touchées par la pénurie (avec un 0,4% de vacance pour les 2 pièces, 0,5% pour les 3 pièces et 0,6% pour les 4 pièces et plus). Cependant, le taux de pénurie des appartements d'une pièce (1,0%) est le moins alarmant, notamment en raison de la faible demande pour ce type de logement.

Le nombre de logements vacants étant directement fonction de la population résidente, pour répondre valablement aux besoins, il faut nécessairement connaître l'évolution de la population. Le Canton de Vaud compte aujourd'hui environ 640 000 âmes. La démographie, en constante augmentation, soit +9% ces 10 dernières années, va - selon les prévisions - continuer de progresser de 25% en 25 ans, soit environ 1% par année⁷. Cette augmentation de la population va s'accompagner d'un vieillissement de celle-ci. D'après le scénario de base établi par le SCRIS⁸, la part de la population de 65 ans et plus était, en 2003, de 15%; elle devrait passer à 20% en 2025 (+5 points), alors que la part de jeunes (entre 0 et 19 ans) passerait de 23% à 21% (-2 points). La population active, entre 20 et 65 ans, devrait aussi fléchir d'environ 2 points pour se fixer autour de 60%.

En ce qui concerne l'évolution du nombre de personnes par ménage, il est prévu que ce dernier passe de 2,21 en 2000 à 2,14 en 2020. Malgré cette diminution du nombre de personnes par ménage, la demande de logements plus grands va certainement continuer à progresser. En effet, depuis 1980 on observe une augmentation constante de la surface habitable par personne qui a passé en 20 ans de 36,0 m²/hab. à 42,1 m²/hab. (à l'échelle cantonale)⁹. Un autre facteur déterminant de l'évolution de la population et des besoins en logements est le pourcentage de personnes vivant seules et le nombre de familles monoparentales. Dans le canton, 35% des personnes vivent seules et plus de 5% sont des familles monoparentales. Ces proportions ont une influence directe, tant quantitative que qualitative, sur la demande de logements.

⁶ Une situation de pénurie est reconnue dès que le taux de vacance passe en dessous du seuil de 1,5% (défini sur la base du nombre de logements vacants au 1^{er} juin, en pourcentage du parc estimé au 31 décembre de l'année précédente).

⁷ Service cantonal de l'économie, du logement et du tourisme, « SELT : Politique du logement : information aux communes », 20 avril 2004, page 4.

⁸ SCRIS, *Perspectives de la population, Vaud, V 2003 -2025*, série « Perspectives démographiques », avril 2004, page 33.

⁹ SCRIS/OFS / recensement fédéral de la population (extrait VD)

En conclusion, selon les projections du SCRIS, l'évolution des ménages induira une demande en logements (résidence principale) qui, par rapport à 2005, devrait augmenter de 6% d'ici à 2010 et de 18% à l'horizon 2020¹⁰. D'après ces estimations, il faudrait ainsi construire dans le canton quelques 3 600 logements par année pour répondre à la demande attendue. Or, depuis 1997, on en a construit que 2 100 en moyenne par année dans le canton. Le déficit annuel en logements est donc de plus de 1 600 unités. La pénurie de logements que le Canton de Vaud connaît actuellement n'est ainsi pas près de se résorber.

3.3 *La situation lausannoise*

3.3.1 *L'évolution démographique*

La démographie lausannoise récente se caractérise par quelques faits saillants. En perte d'effectifs depuis le début des années 90, la population augmente à nouveau, depuis 1998, à un rythme fluctuant autour d'un demi pour cent par an. Si l'on excepte le court épisode 2001-2002, depuis au moins une vingtaine d'années, une tendance de fond explique la baisse régulière de la population d'origine suisse. Durant ce laps de temps, quelque 13 000 habitants d'origine suisse ont quitté le territoire de la commune; ils ont été remplacés par des ressortissants de toutes origines; la part de population étrangère connaissant ainsi une progression d'environ 10 points pour atteindre aujourd'hui 38%.

Par ailleurs, d'après les différentes statistiques disponibles, le nombre de logements construits à Lausanne depuis le début des années 90 a été de quelque 200 à 230 unités en moyenne annuelle, ce chiffre connaissant des variations significatives d'une année à l'autre. A s'en référer au taux de vacance mesuré par le SCRIS pour le district de Lausanne, qui a atteint en 2004 le niveau plancher historique de 0.3 %, il apparaît évident que ce rythme de construction est insuffisant pour contenir, par une offre plus appropriée, la forte demande qui pèse sur le marché du logement. Sur ce point, on remarquera également que le décalage entre l'offre et la demande induit nécessairement la pression à la hausse des prix de l'immobilier. Si l'appareil législatif en vigueur permet de limiter l'augmentation des loyers, d'après l'indice *SwissReseau* (le plus important regroupement romand d'agents de la branche), le prix d'achat des appartements et des maisons individuelles évolue actuellement à des niveaux très élevés, de l'ordre de 620 000 francs pour les premiers et de 1 300 000 francs pour les secondes.

Les mouvements de redéploiement de population en direction des communes limitrophes sont des faits historiques bien connus qui ne sont d'ailleurs nullement spécifiques au contexte lausannois. Au-delà du phénomène de brassage international des populations, ces tendances traduisent, dans la statistique démographique, les effets des politiques du logement et de ce qu'il faut bien appeler la concurrence territoriale à laquelle se sont livrées et se livrent de nombreuses communes de toutes les régions périurbaines afin d'attirer sur leur sol des habitants à la capacité contributive intéressante.

Il y a lieu de souligner à ce propos l'impact significatif que l'évolution du profil démographique d'une population exerce sur les finances de la collectivité. Malgré les nombreuses nuances qu'il convient d'apporter à une caractérisation aussi sommaire de la démographie lausannoise récente, marquée de surcroît par la plus forte augmentation de chômage enregistrée en Suisse depuis la deuxième guerre, le constat demeure que, depuis le début des années 90, le déficit moyen des comptes de l'exercice de la Ville se chiffre *grosso modo* à plus de 50 millions de francs courants par an et que l'insuffisance d'autofinancement a dépassé les 80 millions.

Quant à l'évolution démographique attendue pour Lausanne à l'horizon 2020, les perspectives établies par le SCRIS (scénario de base)¹¹ tablent sur un accroissement démographique estimé autour de +4 000 habitants par rapport à 2005¹². Ces projections s'appuient principalement sur les observations des dix dernières années

¹⁰ SCRIS, *Perspectives de ménages, Vaud, 2000 -2020*, série « Perspectives démographiques », janvier 2005, page 33.

¹¹ SCRIS, *Perspectives de population, Lausanne, 2004 -2025*, série « Perspectives démographiques », juin 2004, pp. 25- 27.

¹² A titre comparatif, deux autres scénarios existent ; l'un avec un fort solde migratoire prévoit +10'000 habitants et l'autre avec une évolution migratoire défavorable prévoit – 5'000 habitants.

et montrent que Lausanne a tendance à perdre essentiellement des familles et à augmenter légèrement la population des personnes seules (âgées ou en formation).

3.3.2 *La quantification des objectifs*

Les éléments brièvement esquissés ci-dessus invitent à souligner quelques constats nécessaires pour orienter qualitativement et quantitativement les choix à porter en matière de construction de logements.

En premier lieu, l'évolution démographique telle qu'elle ressort des perspectives statistiques n'est pas une tendance inéluctable : il est évident qu'une politique du logement délibérée peut peser sur l'évolution annoncée, par le biais de la mise sur le marché d'une offre locative de type et de taille choisis.

En deuxième lieu, la volonté d'augmenter l'offre locative sur le territoire communal ne dépend pas uniquement du souhait, aussi bien fondé soit-il, de répondre aux attentes de la partie de la population qui cherche à se loger convenablement et avec moins de difficultés que l'état actuel du marché ne le permet. Il convient de relever que la possibilité de conduire les politiques de redistribution et de justice sociale, auxquelles la Municipalité est attachée, dépend en dernière instance des ressources financières dont la collectivité dispose. Si les déséquilibres notoires qui distinguent les communes de la région, en matière d'assiette fiscale relative à la population de leurs contribuables, devaient persister, voire se creuser, il deviendrait encore plus problématique d'inscrire dans la durée les prestations que la ville centre assure pour ses citoyens et pour la région dans son ensemble.¹³ Autrement dit, le souci de durabilité des finances publiques locales incite à faire en sorte que toute nouvelle offre locative ne se traduise pas, à terme, par une augmentation démographique se soldant par une charge nette supplémentaire pour la collectivité qui l'accueille.

En troisième lieu, la volonté d'augmenter l'offre locative sur le territoire communal suit aussi une logique de développement durable qui vise, dans la mesure du possible, à contenir l'emprise territoriale de la ville sur le pays. En effet, l'étalement urbain et le mitage du territoire ne vont de loin pas sans effets sur toute une série de variables aussi bien écologiques qu'économiques, notamment en matière de trafic d'agglomération, avec les implications que personne n'ignore. Or, la densification sélective des centres-villes contribue à limiter la croissance des coûts d'aménagement liés à la dispersion de la population et à maintenir une partie de la population au sein d'un périmètre qui peut être convenablement desservi par les transports collectifs.

Ainsi, la pénurie générale de logements et les principes du développement durable - à savoir la nécessité de densification, vu la raréfaction des terrains constructibles bien desservis par des transports publics et l'existence, sur le territoire communal, d'une bonne offre d'infrastructures, notamment dans les domaines scolaires et parascolaires - militent en faveur d'une augmentation ciblée de l'offre de logements à Lausanne, conformément d'ailleurs aux attentes exprimées par la population durant la démarche Quartiers 21.

La Municipalité estime dès lors que la réalisation d'au moins 3 000 nouveaux logements à Lausanne est parfaitement compatible avec le respect des critères du développement durable et les besoins en logements manifestés par la population. La Municipalité note que, si elle devait s'en tenir à de sèches considérations d'ingénierie des finances publiques, pour combler le déficit moyen des comptes enregistré depuis 1990, il faudrait attirer à Lausanne quelque 5 000 nouveaux contribuables (soit environ 10 000 habitants et 5 000 nouveaux logements) au potentiel contributif analogue à celui du quartier fiscalement le plus aisé de Lausanne.

La cible de 3 000 nouveaux logements apparaît ainsi raisonnable et il serait même souhaitable que l'initiative privée puisse accompagner ce mouvement de manière à ce que, d'une part, le marché du logement retrouve un meilleur équilibre entre l'offre et la demande et que, d'autre part, il permette à Lausanne de faire face à

¹³ La récente étude réalisée par l'Office fédéral du développement territorial étaye les constats au sujet de la charge comparative élevée des centres urbains. « En raison de ses fonctions centrales et de sa structure sociodémographique spécifique, une ville centre supporte en général des charges par habitant plus élevées que la plupart des communes de son agglomération. [...] En l'absence de mécanismes de compensation (dans le cadre de la péréquation financière et de la répartition des tâches, par exemple), la répartition inégale des différents segments de la population dans l'espace urbain a, en règle générale, des incidences sur la situation financière des communes centres » (Etude thématique A9 : Les charges des centres urbains. Monitoring de l'espace urbain suisse, Office fédéral du développement territorial (ARE), Berne, mars 2005.

l'évolution démographique espérée dans le sens des observations ici formulées. La typologie des logements à créer devrait ainsi répondre, pour une moitié, aux besoins des couples et personnes seules dont la croissance démographique a été mise en évidence par les projections du SCRIS et, pour l'autre moitié, aux besoins des familles. Une attention particulière devra être portée à la création de logements pour les « aînés actifs » dont la population croîtra avec constance dans les 20 prochaines années.

3.3.3 Les terrains constructibles

A Lausanne, la majeure partie des parcelles communales constructibles - importantes en surface - se trouve dans les zones éloignées du centre, voire dans les zones foraines. Cependant, grâce à l'existence d'une offre de transports publics, avec l'axe du LEB en direction de l'ouest et l'axe du M2 en direction du nord, l'urbanisation de ces zones doit être envisagée sans tarder. Une attention particulière sera portée à l'implantation de nouvelles constructions afin d'assurer leur intégration en harmonie avec l'environnement naturel et construit. Plus près du centre ville, d'autres parcelles intéressantes se trouvent en mains privées et l'impulsion d'y construire pourra être donnée par l'entrée en vigueur du PGA qui offre des possibilités intéressantes. Des friches industrielles intéressantes par leur taille et leur situation urbaine se trouvent parmi les terrains recensés. Il s'agit essentiellement de parcelles propriété des CFF et des tl qui désirent y construire des logements.

4 Stratégie de création de nouveaux logements

4.1 Introduction

Soucieuse depuis toujours d'augmenter l'offre de logements à loyers abordables sur son territoire, la Municipalité s'est montrée très active, depuis une centaine d'années déjà, dans la réalisation de logements en partenariat avec le secteur privé, par le biais d'organismes oeuvrant dans le domaine du logement social. Pour mémoire, l'action de la Municipalité se traduit concrètement par la mise à disposition des sociétés de terrains appartenant à la Commune ainsi que par l'octroi de cautionnements et de subventions afin d'abaisser les loyers. Depuis 1994, quelque 700 nouveaux logements subventionnés ont été mis sur le marché et actuellement, le SEHL recense 450 logements en chantier ou ayant obtenu le permis de construire¹⁴.

La majeure partie de ces opérations a été réalisée en partenariat avec le secteur privé, soit avec des sociétés coopératives ou des fondations oeuvrant dans le domaine de la construction du logement à loyer modéré.

Consciente de la nécessité d'élargir son action - afin de favoriser, d'une part, la création de logements répondant aux besoins de toutes les catégories de la population et, d'autre part, de combler de manière plus efficace une pénurie de logements - la Municipalité a décidé d'accorder au projet de "création de 3 000 nouveaux logements à Lausanne" le statut de projet prioritaire et d'importance majeure pour le développement de notre ville. Nécessitant une dynamique d'action, ce projet est suivi par la Délégation municipale aux grands projets (DGP).

4.2 Constitution d'une unité interne de promotion logement

Pour réaliser cette mission, une collaboration étroite de tous les services concernés doit être assurée. Une unité de promotion interne a été créée à cet effet. Elle réunit, sous la conduite du SEHL, les services suivants : Urbanisme, FODOVI, Commission immobilière et SEGRE.

Cette unité, qui doit garantir une procédure dynamique pour les dossiers de construction de logements, suit le processus depuis le repérage des parcelles constructibles, puis l'attribution des terrains à un partenaire constructeur, jusqu'à l'obtention du permis de construire. Concrètement, elle est chargée de repérer les

¹⁴ Pour mémoire, le parc actuel de logements subventionnés ou contrôlés comprend 7'200 logements sur un parc total de 70'000 unités.

terrains constructibles, convenant à l'affectation au logement à court ou à moyen terme; sélectionner les terrains stratégiques pour la Ville; budgétiser et planifier les acquisitions nécessaires; recenser les terrains à densifier en logement et définir leur potentiel; étudier la compensation des surfaces vertes perdues et les autres possibilités de densification envisageables à moyen terme; ouvrir des discussions avec les propriétaires de parcelles privées intéressantes afin de les convaincre de vendre ou de réaliser des logements; établir un dossier technique sommaire pour chaque terrain repéré avec les estimations du nombre de logements constructibles, le coût estimatif de l'opération et le calendrier de réalisation prévisible; informer les partenaires investisseurs et engager avec eux une collaboration garantissant une dynamique d'action; prévoir une stratégie de communication permettant de désamorcer des oppositions éventuelles lors de la demande de permis de construire.

4.3 Secteurs et potentialités constructives

Pour assurer l'extension du parc de logements, la Municipalité axera prioritairement ses actions sur les terrains dont elle possède la maîtrise foncière. En même temps, elle cherchera à renforcer le dialogue avec les entités publiques, propriétaires de grandes parcelles, dont la modification des activités permet d'entrevoir des possibilités d'affectation en logement. Il s'agit en particulier des CFF et des tl.

Le tableau ci-dessous donne un résumé des terrains communaux importants disponibles et des terrains stratégiques détenus par des propriétaires privés. Il montre une projection du nombre approximatif de logements réalisables en fonction de la surface et de la densité.

• Territoire urbain

Parcelles	Surface (m ²) constructible	Nombre de logements	Propriétaires
Secteur Victor Ruffy- diverses parcelles	8 300	100 à 120	Commune
Secteur Faverges	4 300	60 à 80	Commune
Secteur Beaulieu	9 000	140 à 160	Commune
Secteur Mayoresses :	13 300	50 à 60	Commune
Secteur Provence	7 500	100 à 150	Commune
Secteur "Les Fiches"	55 000	700 à 800	Privés&Commune ¹⁵
Secteur "La Tuilière"	239 000	500 à 600	Commune
Secteur "Prés-de-Vidy"	58 100	250 à 350	Commune
Total		1 900 à 2 320	

¹⁵ Dans ce secteur, la majorité des parcelles est détenue par des propriétaires privés.

- **Zones foraines**

Parcelles	Surface (m²) constructible estimée	Nombre de logements	Propriétaires
Vernand/Bel-Air	49 000	250 à 300	Commune
Vers-chez-les-Blanc	100 000	400 à 500	Commune&Privés
Total		650 à 800	

- **Autres terrains stratégiques**

Parcelles	Surface (m²) constructible	Nombre de logements	Propriétaires
Sébeillon / Sévelin ¹⁶	60 000	500	CFF
Dépôt de la Borde	15 000	200	tl
Bois-Gentil	27 500	350	Privé
Vernand - parcelles privées	15 000	100	Privés
Total		1 150	

En conclusion, la création de 3 000 nouveaux logements est plausible si l'on respecte les densités prévues dans le PGA et, le cas échéant, après élaboration de PPA pour des secteurs d'intérêt majeur, par exemple : Les Fiches, Sébeillon, Sévelin, dépôt de la Borde, etc.

Chaque attribution de terrain à une société maître de l'ouvrage fera l'objet d'un préavis au Conseil communal.

4.4 Aspects réglementaires

Avec l'entrée en vigueur du PGA, de nombreuses parcelles deviendront constructibles. Il s'agit essentiellement de parcelles actuellement frappées de limites de constructions que l'on peut qualifier d'historiques, car liées à des projets notamment routiers, qui ont été abandonnés depuis longtemps. En outre, dans bien des cas, la densité moyenne sera légèrement supérieure au règlement actuel, notamment le long des axes importants de circulation définis en fonction du tracé du M2 et du réseau adapté des tl.

D'autre part, dans certains quartiers, une densification des volumes, par l'utilisation des combles à des fins d'habitation, sera également facilitée.

On peut ainsi considérer que l'entrée en vigueur du PGA ainsi que la mise en service du M2 et du nouveau réseau de transports publics seront des facteurs dynamisants favorisant de manière générale la construction de nouveaux logements à Lausanne.

4.5 Définition du public cible

Selon les éléments établis par le SCRIS, à l'horizon 2020, les ménages composés de personnes seules devraient croître d'environ 2 000 unités pour atteindre quelque 33 500 ménages, alors que la population des couples sans enfant ne devrait augmenter que marginalement. Ces deux catégories de population représentent actuellement 70% du total, une part que les perspectives du SCRIS supposent stable au cours de prochaines années. D'autre part, une croissance du nombre de couples avec enfants et, en particulier, de familles

¹⁶ Cette évaluation tient compte d'une mixité de 50% logements et 50% autres activités

monoparentales est attendue (environ +400 et +700, respectivement). Au total, par rapport à l'an 2000, ce sont donc plus de 3 000 nouveaux ménages que le modèle démographique du SCRIS prévoit pour Lausanne vers 2020.¹⁷

La construction de 3 000 nouveaux logements à Lausanne devra aussi contribuer à l'amélioration de l'équilibre social et fiscal de la Ville. La construction de logements subventionnés sera cependant poursuivie afin de permettre également la réalisation de logements destinés aux autres catégories de la population.

En ce qui concerne la taille et la qualité des logements à réaliser, elles doivent refléter le public ciblé par cette offre. Hormis les personnes bénéficiant d'un soutien social, qui forment le socle permanent du public cible attiré par le logement en ville, des ménages de la classe moyenne et supérieure pourraient être attirés à Lausanne, à condition d'y trouver une offre adéquate. Il s'agit de :

- personnes d'âge mûr ou à la retraite
- personnes en formation
- couples sans enfants
- familles.

Comme ville centre, Lausanne est très attractive pour une population devenant âgée et cherchant à s'approcher ou à garder la proximité des services offerts par un centre urbain (santé, transports publics, contact social, culture, loisirs, etc.). Il faut relever qu'une population d'âge mûr ou à la retraite n'est pas nécessairement assistée ou dépendante des services sociaux. La plupart des personnes arrivant aujourd'hui à l'âge de la retraite possèdent un 2^{ème} pilier et disposent donc de revenus suffisants. Cette population forme donc une catégorie intéressante de contribuables qu'il convient d'attirer ou de conserver. L'augmentation de l'espérance de vie de cette catégorie, combinée à l'amélioration générale de sa condition physique et de sa situation économique, incite à développer l'offre de logements lui correspondant¹⁸. Ceci contribuera en outre à une diminution des personnes prises en charge par des structures lourdes telles qu'EMS ou résidences pour personnes âgées.

D'un autre côté, les hautes écoles situées à Lausanne et aux environs attirent une population de jeunes en formation qui pourraient s'installer définitivement à Lausanne, après leur formation, et contribuer à la prospérité de notre ville.

Ces deux premières catégories de personnes ont besoin d'appartements de taille relativement modeste de 2 à 3 pièces.

La présence de couples sans enfants en ville, supposée constante selon les projections démographiques, est cependant difficile à quantifier en terme de typologie d'appartement. En effet, les besoins de cette catégorie de la population varient en fonction de ses revenus, de son niveau socioculturel et des activités exercées à domicile; ils vont du 2 pièces au minimum au 4 pièces et plus.

En ce qui concerne les ménages avec enfants, la Ville devrait se fixer comme objectif le maintien du pourcentage autour de 30% des familles résidant à Lausanne. Dans les années 1980 à 2000, on a pu observer la tendance des familles à quitter la ville pour s'installer dans des zones périurbaines. Ce choix leur permettait d'accéder à la propriété en s'offrant des surfaces d'habitation et de verdure plus généreuses qu'en ville, ainsi que le calme, pour un coût qu'elles pouvaient assumer. En outre, dans leur esprit, ce choix permettait d'afficher une appartenance à un rang social supérieur et d'assurer un placement intéressant pour leur descendance.

Depuis peu, on observe certaines modifications importantes des facteurs sociaux et territoriaux qui rendent cette possibilité de moins en moins attractive. Parmi ces facteurs, citons : la raréfaction des terrains constructibles, l'augmentation inévitable de leur coût, l'éloignement des terrains encore disponibles des

¹⁷ SCRIS, Perspectives des ménages, Lausanne, 2000 -2020, série « Perspectives démographiques », avril 2005, page 29.

¹⁸ En effet, par la création de logements adaptés aux personnes âgées, une nouvelle dynamique pourra être instaurée. Elle permettrait de libérer de grands appartements, occupés par des couples âgés, en faveur des familles.

réseaux de transports publics, l'augmentation du nombre de mères de famille qui désirent conserver une activité professionnelle. Cette tendance des familles à quitter la ville pour s'installer à la campagne tend à s'inverser. En soignant son offre, Lausanne pourrait donc devenir attractive pour des familles d'une catégorie sociale qui autrefois la quittaient.

Des études de marché, effectuées par des professionnels de l'immobilier, montrent que l'esthétique des constructions, leur qualité, leur environnement ainsi qu'une offre satisfaisante de transports publics renforcent de manière significative l'attractivité de la ville pour les couches sociales plus aisées. Ces aspects seront donc particulièrement soignés lors des prochaines opérations de construction de logements.

4.6 *Taille et catégories de logements à réaliser*

A l'avenir, la construction de logements d'une pièce sera pratiquement abandonnée étant donné l'augmentation générale de la demande en surface par habitant, la diminution de la demande en logements d'une pièce et le taux de rotation très élevé des locataires de ces appartements. L'offre actuelle pour ce type de logement est suffisante et ne doit pas être augmentée par de nouvelles constructions. D'une manière générale, pour l'horizon 2020, le SCRIS prévoit pour les logements de 1 à 2 pièces une part de 34% dans le total du parc disponible, à savoir quelque 2 300 logements en moins dans cette catégorie correspondant à une diminution de 5 points par rapport à 2000. Concernant les 3 pièces, le SCRIS chiffre à environ 1 250 le nombre de nouveaux logements, la part dans le total demeurant analogue à celle observée en 2000 (33%). Pour les 4 pièces, ce sont environ 2 100 nouveaux logements que l'accroissement démographique devrait générer, une augmentation qui porterait la part de cette catégorie dans le total des logements à plus de 18% (+2.5 points). Enfin, pour les logements de 5 pièces et plus, le SCRIS table également sur quelque 2 200 nouveaux logements, pour atteindre une part de 14% en progression de 3 points environ par rapport à 2000.¹⁹

En conclusion, la typologie de logements à réaliser devra couvrir la demande en appartements de 3, 4, 5 pièces et plus. En outre, pour permettre une meilleure réponse aux besoins, avant chaque opération de construction, la question du type de logements à réaliser sera redéfinie en fonction des qualités offertes par le quartier et des facteurs socioéconomiques. Enfin, une nouvelle catégorie de logement sera réalisée, il s'agit de logements dont la disposition des cloisons internes et le degré de finitions seraient définis au gré de l'habitant. Comme dit précédemment, la préoccupation de la Municipalité pour fournir des appartements destinés aux catégories sociales les moins favorisées va se maintenir; parallèlement, des terrains à grandes qualités résidentielles seront affectés aux logements dits du marché libre.

En principe, la Municipalité souhaite que la proportion de logements subventionnés créés se monte à 1/3 des 3 000 logements. Ces logements seront intégrés dans les divers quartiers à réaliser en respectant le principe de la mixité. En outre, elle veillera au respect des critères de développement durable sur les terrains qu'elle mettra à disposition.

4.7 *Calendrier prévisionnel des réalisations*

Certaines opérations de construction d'habitat groupé, implantées dans le secteur de Vers-chez-les-Blanc, pourraient commencer en 2005 déjà, dans la mesure où les bases légales actuelles le permettent et où les premières études sont déjà engagées. La création d'une centaine de nouveaux logements est ainsi prévue.

La plupart des opérations importantes, sur des parcelles communales situées en ville, pourront démarrer avec l'entrée en vigueur du PGA soit, selon nos prévisions, courant 2006. Il s'agit en particulier de :

¹⁹ SCRIS, Perspectives des ménages, Lausanne, 2000 -2020, série « Perspectives démographiques », avril 2005, page 29.

Parcelles	Nombre de logements
Secteur Victor-Ruffly - diverses parcelles	100 à 120
Secteur Faverges	60 à 80
Secteur Beaulieu	140 à 160
Secteur Mayoresses	50 à 60
Secteur Provence	100 à 150
Total	450 à 570

Dans plusieurs cas, les études ont déjà commencé.

Des opérations à réaliser sur des terrains communaux, dans les zones foraines, pourraient démarrer dès 2007, au plus tôt après l'achèvement de l'étude du schéma directeur du nord et l'établissement des plans partiels d'affectation.

Parcelles	Nombre de logements
Vernand-Bel-Air	250 à 300
Vernand - parcelles privées	100
Vers-chez-les-Blanc - centre	200 à 250
Vers chez les Blanc - autres parcelles	200 à 250
Total	750 à 900

Quant aux secteurs Tuilière et Prés de Vidy, des études préalables pourraient démarrer dès 2007. Cependant, ces deux secteurs importants en surface et en localisation présentent quelques difficultés quant à leur affectation future. Cette démarche pourrait prendre jusqu'à une génération.

En effet, pour le secteur de la Tuilière, des études préalables sont nécessaires pour établir - sur la base de critères économiques - les affectations souhaitables, maîtriser les problèmes de nuisances sonores dus à la présence de l'aérodrome et organiser le transport public.

Pour le secteur des Prés de Vidy, il faudra préalablement trouver une solution adéquate pour le déplacement des jardins familiaux. Cette étude pourra se dérouler en parallèle avec les études concernant la réaffectation du secteur.

Concernant les terrains stratégiques détenus par des entités publiques telles que les CFF et les tl, les actions seront planifiées dès 2006. En effet, pour les tl, il s'agit en particulier du dépôt de la Borde qui pourrait se libérer (partiellement) dès la mise en service du M2 en 2008. Quant aux parcelles propriété des CFF, à Sévelin ou dans la région de la gare, les réflexions sur leur réaffectation pour d'autres activités sont déjà en cours mais les décisions concernant les délais et le calendrier des réalisations ne sont pas encore prises.

En ce qui concerne les terrains détenus par des propriétaires privés (secteur «Les Fiches» notamment), il est impossible de définir un calendrier actuellement. La dynamique de construction ainsi créée sera probablement un facteur favorable pour entraîner les propriétaires privés dans le processus de mise en valeur de leurs terrains.

D'une manière générale, l'échelonnement des réalisations pourra s'effectuer à un rythme annuel de 300 logements au minimum, sur une dizaine d'années. Ceci permettra d'achever ce programme à l'horizon de

2016. Cette observation est basée sur les données statistiques lausannoises des années précédentes qui montrent, en 2004, la réalisation de 313 nouveaux logements toutes catégories confondues²⁰. Les secteurs de l'immobilier et de la construction, confrontés à la forte demande en logement et stimulés par des taux d'intérêts bas, devraient même dépasser ce minimum de 300 logements pour atteindre le niveau de 400 à 450 logements par année.

Ce rythme, également souhaité par la politique cantonale du logement, est certes très élevé mais néanmoins atteignable, à condition que tous les acteurs s'accordent à donner la priorité à la construction de logements.

5 Modalités de réalisation

5.1 Partenariat avec le secteur privé

Historiquement, lorsqu'il s'agissait de promouvoir des logements sur son territoire, la Ville a toujours privilégié la construction de logements sociaux et fait appel à des sociétés coopératives et fondations oeuvrant dans le domaine du logement à loyer modéré, afin de réaliser des logements subventionnés. La mise à disposition des terrains s'est systématiquement faite par l'octroi d'un droit de superficie.

Avec la nouvelle orientation prise en faveur de la réalisation de logements pour toutes les catégories de la population, les principes généraux qui ont prévalu jusqu'à présent pourront subsister et permettront de garantir la dynamique de construction souhaitée.

5.2 Inventaire des acteurs

Actuellement, la grande majorité des sociétés coopératives et fondations oeuvrant dans le domaine du logement subventionné affichent une solidité financière et des structures professionnelles permettant d'entreprendre l'étude et la réalisation de nombreux projets. En outre, les comptes annuels de toutes ces sociétés sont contrôlés par le Service de la révision dans le cadre de la délégation de compétences accordée par le Canton depuis de nombreuses années. En ce qui concerne la qualité des nouveaux logements réalisés ou des rénovations, ces sociétés privilégient la qualité des matériaux et des espaces en général. En témoigne la satisfaction des locataires. Le contrôle des plans financiers, effectué par le SEHL et le SELT, permet d'affirmer que la construction de logements de qualité à prix abordable est possible, permettant ainsi de satisfaire les locataires à la fois sur les plans qualitatif et financier. En outre, dans le but de concrétiser la mixité, la plupart de ces sociétés désirent s'ouvrir vers la réalisation et la gestion de logements du marché libre.

D'autre part, les caisses de pension en général et la Caisse de pension du personnel communal (CPCL) en particulier sont également intéressées à construire de nouveaux logements. Elles disposent des moyens financiers nécessaires, de l'expérience et du savoir-faire.

Si la participation du Service immobilier de la Ville dans cette opération n'est pas exclue, elle sera vraisemblablement très limitée. En effet, les moyens financiers à sa disposition ne sont pas comparables à ceux des autres acteurs. En outre, ce financement immobiliserait des montants d'investissements importants qui ne pourraient pas être affectés à d'autres secteurs, ce qui est finalement dommageable pour les autres projets d'utilité publique que la Ville souhaite développer.

D'autres acteurs privés ont également manifesté leur intérêt de construire à Lausanne; il s'agit en particulier d'entreprises générales de la construction et de sociétés gérant des fonds de placement. Ces acteurs, très influents dans le domaine de la construction, exercent une pression constante pour réaliser des opérations à Lausanne.

²⁰ A titre comparatif, en 2003, le nombre de nouveaux logements mis sur le marché était de 152 et 182 en 2002.

En conclusion, sans exclure la participation d'entreprises générales et autres investisseurs, les partenaires naturels de la Ville, dans la réalisation de 3 000 nouveaux logements, seront les sociétés et fondations dont la qualité de construction et la fiabilité ont été prouvées par de nombreuses années de collaboration et de partenariat.²¹

5.3 Sélection des acteurs et attribution des terrains

Les terrains seront attribués en droit de superficie onéreux pour une durée de 70 à 99 années.

La raréfaction des terrains et la volonté de réaliser des quartiers et des logements de qualité, qui contribue à enrichir et améliorer l'image de notre ville, imposent de procéder à une sélection attentive des acteurs afin de garantir la primauté des critères qualitatifs dans la réalisation des futurs logements.

Une procédure détaillée et transparente sera appliquée. Elle impliquera l'organisation de concours d'architecture et la sélection des projets sur cette base. Cela permettra de garantir une bonne qualité architecturale et construite, un respect des principaux critères de développement durable et une transparence des coûts pour le calcul des loyers.

En ce qui concerne la réalisation de projets de taille inférieure à 40 logements, la procédure pourra être plus légère mais les mêmes critères seront appliqués.

Quant aux parcelles situées dans les zones de villas, suivant leur taille (ne permettant qu'une construction individuelle) et leur situation particulière (isolées d'autres parcelles propriété de la Commune), elles pourront faire l'objet d'une vente à des particuliers, leur nombre restant très faible sur l'ensemble des parcelles propriété de la Commune.

6 Respect des critères de développement durable

6.1 Exigences écologiques

La conférence de consensus sur le logement a demandé de :

- *"Mettre en place une stratégie de sensibilisation à la construction, à la rénovation et à l'utilisation durables du logement, en partenariat avec les autres acteurs concernés (personnel de la Ville, propriétaires, financiers, fournisseurs, gérants, architectes,...)".*
- *"La Ville de Lausanne doit inciter les acteurs précités à être plus proactifs dans la construction durable en ville de Lausanne".*
- *"Rendre attractive l'habitation à Lausanne via un label de construction durable".*

Pour répondre à cette demande, la Municipalité a décidé, en novembre 2004, de mandater le Laboratoire d'énergie solaire et de physique du bâtiment de l'EPFL pour élaborer un cahier des charges techniques incombant aux partenaires de la construction de logements désirant construire sur des terrains communaux accordés en droit de superficie. Cette étude, dont le montant s'élève à 25 000 francs, est financée par le fonds communal pour le développement durable.

L'étude, commandée par la Municipalité, a démarré au début de l'année 2005. Actuellement en cours, elle est pilotée par le SEHL et suivie par plusieurs autres services concernés de l'administration communale : FODOVI, SIL, SARCH, SEGRE. Elle doit permettre notamment :

- D'identifier, pour le secteur du logement, l'ensemble des critères déterminants.

²¹ Parmi les sociétés importantes, on trouve par exemple : COLOSA, LE LOGEMENT IDEAL, FLCL, CITE DERRIERE, CPCL, LOCACOP, BATIR ABC, FONDATION CITES VAL PAISIBLE & VAL FLEURI, ...

- De pondérer ces critères en fonction de leur importance pour le projet.
- De faciliter la formulation des exigences en matière de développement durable dans les différentes étapes du processus de construction.
- De s'assurer, avant la réalisation, que le projet définitif répond aux exigences fixées.
- D'aider à rédiger les cahiers des charges des mandataires et adjudicataires.
- De mettre en évidence les points particuliers à surveiller en cours de construction.
- De souligner les points à contrôler en phase d'exploitation du bâtiment.

Il est prévu, en outre, de tester la méthode sur quelques projets en préparation et effectuer, au besoin, les corrections nécessaires.

Ce travail aboutira, d'ici la fin de l'année 2005, à la rédaction d'un cahier des charges techniques établissant les principes de développement durable applicables au logement à construire ou à rénover. Chaque société immobilière, coopérative ou fondation, désirant réaliser des logements sur des terrains communaux en droit de superficie, devra suivre les recommandations contenues dans ce cahier des charges. Il est en outre prévu d'instaurer, tout au long du processus de construction, un suivi par sondage permettant de s'assurer que les principes de développement durable, énoncés lors du dépôt du projet, sont effectivement respectés lors de la réalisation.

La première opération qui s'inscrira dans la démarche décrite ci-dessus se déroulera à l'avenue Victor Ruffy, dans le cadre de la construction d'environ 60 logements, sur des terrains communaux qui deviendront constructibles dès l'adoption du PGA.

La volonté d'offrir aux Lausannois une gamme de logements différenciés par leur degré d'équipement intérieur, de favoriser la mise à disposition de logements aux finitions brutes et la création d'immeubles de standing différent dans les quartiers sera également poursuivie et concrétisée au travers de chaque nouveau projet.

Outre le volet "construction de nouveaux logements respectant les principes de développement durable", la Municipalité propose de renforcer l'information et l'incitation des maîtres d'ouvrage à rénover et construire en appliquant ces principes, par la création d'un "guichet" développement durable au sein du SEHL. Sa mission sera d'orienter tout maître d'ouvrage, architecte ou gérant vers les informations utiles et les personnes compétentes au sein de l'administration.

Au surplus, des contacts seront établis avec d'autres partenaires, notamment les autorités cantonales, la SIA et l'EPFL, afin d'organiser des séances d'information et de participer aux grandes manifestations (Habitat et Jardin, Comptoir Suisse, etc.).

6.2 Exigences sociales

La conférence de consensus traitant du logement a également exprimé la volonté d'éviter les quartiers ghettos et de favoriser la mixité sociale dans les quartiers : *"La qualité de vie passe par une rencontre, l'échange, la connaissance mutuelle. Dans cette perspective, la mixité sociale dans les différents quartiers de la ville doit être favorisée afin de promouvoir la cohésion sociale, la solidarité et éviter l'émergence de quartiers à problèmes"*.

Les réponses à ces préoccupations se trouvent dans le préavis n° 2003/43, adopté par le Conseil communal en mars 2004, qui a défini les grandes lignes de la future politique sociale du logement à Lausanne. Ce préavis souligne l'importance de la mixité pour l'équilibre social des quartiers et finalement de toute la ville. Le suivi de la politique sociale ainsi définie permettra d'éviter la création de nouveaux quartiers ghettos et d'améliorer, au fil du temps, la composition et l'image des quartiers qui ont aujourd'hui cette réputation. Les mesures adoptées dans le cadre de ce préavis permettent d'atteindre ces buts, soit pour l'essentiel :

- Poursuivre l'aide à la pierre dans une optique de mixité sociale et de qualité de l'habitat.

- Assouplir l'application stricte des conditions d'occupation des logements subventionnés afin de permettre à des ménages bien intégrés dans leur quartier d'y rester et de contribuer ainsi à la cohésion sociale.
- Instaurer une aide à la personne, sous forme d'une allocation au logement valable pour tout le parc immobilier.
- Offrir aux ménages défavorisés un soutien dans la recherche d'un logement et aider à la résolution des conflits de voisinage éventuels.

Une première évaluation de ces mesures pourrait avoir lieu fin 2005, le SEHL ayant mis en route progressivement, depuis l'adoption du préavis, une "cellule logement" pour faciliter l'accès au logement des ménages en difficulté, "une allocation au logement" pour l'ensemble du parc; un nouveau règlement pour les logements subventionnés.

6.3 Exigences économiques

En ce qui concerne la croissance locale et régionale, une offre de logements appropriée en ville est un facteur important pour l'attractivité économique qu'un centre tel Lausanne peut exercer envers les entreprises nationales et internationales qui cherchent des opportunités d'implantation. Sous cet angle, il est très important que le marché du logement local parvienne à offrir un choix adéquat pour loger les collaborateurs, souvent de niveau dirigeant, que ces entreprises amènent avec elles. D'une part, le marché du travail local bénéficie de l'apport, désormais indispensable, de la demande émanant de ces sociétés. D'autre part, la collectivité publique bénéficie de la fiscalité sur le revenu des collaborateurs de ces entreprises, à condition toutefois qu'ils trouvent à se loger sur le territoire de la commune. La qualité des lieux d'accueil, aussi bien du point de vue de la sécurité que de la beauté topographique et des aménagements, représente un des principaux facteurs d'attractivité des sites et de fidélisation au lieu d'implantation. A égalité de conditions fiscales et de disponibilité d'une main-d'œuvre qualifiée, ces éléments jouent souvent un rôle déterminant lors du choix du lieu d'implantation.

Pour ce qui relève de l'économie publique, les données rétrospectives sur la démographie et la disponibilité de logements incitent à rapprocher le déficit des finances lausannoises de l'insuffisance de l'offre locative de catégorie moyenne/supérieure pouvant accueillir des contribuables aisés mais aussi à retenir à Lausanne de jeunes futurs bons contribuables. Pour assurer la durabilité de la capacité d'investissement et de redistribution de la Commune, il est nécessaire de disposer d'une bonne assise démographique et contributive. A défaut de quoi, le chemin pour maîtriser l'endettement public se réduirait soit au choix d'identifier les prestations communales qu'il faudrait alléger, sinon supprimer, soit à augmenter la charge fiscale, une option inenvisageable dans le contexte actuel.

Une politique visant l'accroissement démographique de la commune, qui privilégierait uniquement l'édification de logements bon marché au détriment de logements à loyers libres, contribuerait davantage à l'aggravation du déficit structurel des finances locales qu'à son redressement. Ce ne sera qu'en s'appuyant sur une meilleure assise fiscale que la Commune parviendra à faire face aux sollicitations financières toujours croissantes que lui adresse un environnement socio-économique difficile.

Enfin, bien que l'on ne dispose pas pour l'instant d'analyses empiriques qui chiffrent les coûts publics occasionnés par la dispersion de l'espace urbanisé, une augmentation tendancielle de la densité de population au cœur des agglomérations, ainsi qu'autour de quelques noyaux périphériques, agirait comme facteur d'atténuation des impacts financiers publics, notamment pour la ville centre, qui découlent de l'éclatement de l'habitat urbain.

7 Conséquences financières

Les conséquences financières attendues sont globalement positives.

D'une part, la mise à disposition progressive d'environ 150 000 à 200 000 m² de terrain communal constructible en droit de superficie pourrait amener un revenu annuel supplémentaire de 2 400 000 à 4 000 000 francs²².

D'autre part, l'arrivée de nouveaux contribuables, majoritairement des personnes physiques disposant de ressources financières moyennes ou supérieures, augmentera la masse des recettes fiscales de notre Ville. Cette augmentation quantitative et qualitative du nombre d'habitants contribuera à améliorer la situation financière lausannoise.

Si l'on considère l'arrivée progressive de 2 000 nouveaux contribuables appartenant à la classe moyenne et supérieure,²³ la cible de 10 000 000 francs de recettes brutes supplémentaires est plausible.

En ce qui concerne les nouveaux logements subventionnés, annoncés dans le cadre de ce préavis, les abaissements des loyers seront, comme par le passé, pris en charge par le budget de fonctionnement. Grâce au système dégressif en vigueur, les nouveaux logements construits remplaceront progressivement ceux qui arrivent au terme de la période de subventionnement. Le montant total des subventions accordées restera donc constant.

8 Conclusions

Eu égard à ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis n° 2005/45 de la Municipalité, du 23 juin 2005;

ouï le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire;

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. de prendre acte du présent préavis ;
2. d'approuver les propositions de la Municipalité en matière de politique communale du logement et de développement durable, à savoir :
 - Créer 3 000 nouveaux logements à Lausanne en 10 à 15 ans.

²² Cette estimation est basée sur :

- une valeur seuil de 150 000 m² x 400 fr./m² = 60 000 000 francs et une redevance de 4% = 2 400 000 francs par année
- une valeur plafond de 200 000 m² x 500 fr./m² = 100 000 000 francs et une redevance de 4% = 4 000 000 francs par année

²³ Cette estimation est basée sur l'hypothèse suivante :

- 1 000 couples avec 2 enfants avec un revenu imposable de 120 000 à 180 000 francs
- 500 couples sans enfants avec un revenu imposable de 90 000 à 120 000 francs
- 500 célibataires avec un revenu imposable de 60 000 à 120 000 francs.

-
- Veiller au respect des principes de développement durable lors des opérations de construction de logements sur les parcelles propriété de la Commune.
 - Veiller au respect des principes de développement durable lors des opérations de rénovation de logements faisant partie du patrimoine de la Commune.
 - Informer, encourager et stimuler les sociétés constructrices et gérantes à appliquer des principes de développement durable dans des opérations privées.
 - Développer la mixité sociale et générationnelle à Lausanne par une diversification de l'aménagement et des finitions des logements.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
François Pasche