



VERSION APPROUVEE

25 mars 2004

**CONFÉRENCE DE CONSENSUS
«UNE POLITIQUE DU LOGEMENT POUR TOUS»**

Rapport final

1. Rapport de synthèse.....	1
2. Fiches de projet:.....	5
CC-L-1: Création de 3000 logements	5
CC-L-2: Eviter les quartiers ghettos	12
CC-L-3: Construction durable en ville de Lausanne	15
Annexe Fiche de projet 3	19
CC-L-4: Convivialité – Autogestion.....	24
3. Classification des fiches AI	27
4. Schéma récapitulatif	28
5. Membres de la conférence.....	29

Avenue de l'Eglise-Anglaise 14
Case postale 555
1001 Lausanne
tél. 021 693 06 04
fax 021 693 41 54
quartiers21@lausanne.ch



VERSION APPROUVEE

25 mars 2004

**CONFÉRENCE DE CONSENSUS
«UNE POLITIQUE DE LOGEMENT POUR TOUS»**

Rapport de synthèse

1. DÉROULEMENT DES TRAVAUX

La conférence de consensus « Une politique du logement pour tous » (CC-L) s'est réunie à 5 reprises les 22.1, 5.2, 19.2, 11.3 et 25.3 2004, de 19h00 à 23h00. Elle était composée de 17 participants dont un tiers provenait des ateliers d'innovation menés dans les quartiers et de ceux organisés dans le cadre de « Français en jeu » et deux tiers issus de groupes d'intérêts concernés par la problématique du logement. Une animatrice et une chargée du procès-verbal ont encadré cette série de réunions.

Les membres de la CC-L ont décidé de travailler en permanence en plenum plutôt que d'alterner travail en plenum et en sous-groupes, estimant, au vu des intérêts en présence dans la CC-L, cette modalité plus propice à l'élaboration de propositions consensuelles.

La CC- L a invité trois experts représentant différents services de l'administration communale :

- Service d'architecture,
- Services industriels,
- Service d'urbanisme,

notamment pour discuter des actions menées par la Ville concernant l'incitation à la construction, rénovation et utilisation écologique des bâtiments et des potentiels constructibles et possibilités de densification sur le territoire communal.

2. DU CADRE INITIAL AUX RÉSULTATS DE LA CONFÉRENCE DE CONSENSUS

Comme point de départ pour ses travaux, la CC-L. s'est vue confier 4 objectifs spécifiques:

- 1) Favoriser la mixité en termes d'affectation
 - 2) Favoriser la mixité sociale dans les quartiers
 - 3) Sensibiliser à la construction ou la rénovation écologique
 - 4) Augmenter le nombre de logements à des loyers abordables
- ainsi que 9 fiches provenant des ateliers d'innovation et 4 propositions reçues par courrier.

La CC-L a adapté les objectifs spécifiques 3) et 4) comme suit:

3) Sensibiliser à la qualité de la construction et de la rénovation écologique:

- l'objectif a été élargi, les membres de la CC-L considérant qu'il faut également tenir compte de la qualité de la construction, entre autres en ce qui concerne l'isolation phonique. Le terme "qualité de la construction" recouvre également les prolongements du logement: balcons, terrasses, espaces extérieurs, chemins piétonniers, équipements de proximité etc.

4) Favoriser la création de logements adaptés aux différents besoins de la population:

- la formulation initiale prêtait à confusion et était trop restrictive: d'une part, que faut-il entendre par "loyers abordables"? D'autre part il faut veiller à une composition socio-démographique équilibrée afin que Lausanne ne devienne pas un lieu d'habitat principalement pour les chômeurs, les pauvres, les aînés et les requérants d'asile (les 4A en allemand). Dans cette perspective, la création de logements de haut standing ne doit pas être négligée. L'idée de création de logements (plutôt que construction) est importante car elle indique qu'on peut procéder par transformation et réaffectation.

Pour mener à bien ses travaux, la CC-L s'est basée d'une part sur les propositions émanant des ateliers d'innovation, d'autre part sur les propres idées et expériences de ses membres.

Les travaux du groupe ont porté essentiellement sur les objectifs 2, 3 et 4, l'objectif 1 n'ayant pas été développé faute de temps. A noter par ailleurs que le PGA et le plan directeur traitent de cet aspect.

Certains des projets développés par la CC-L permettent de contribuer à plusieurs objectifs spécifiques tandis que d'autres concernent l'un d'eux en particulier. Dans un premier temps, la CC-L a élaboré 6 projets dont les libellés sont les suivants:

Projet 1. "Création de 3000 logements" (concerne les 4 objectifs spécifiques).

Projet 2. "Des logements pour tous" (concerne l'objectif spécifique 4).

Projet 3. "Eviter les quartiers ghettos" (concerne l'objectif spécifique 2).

Projet 4. "Sensibilisation et incitation à une construction durable" (concerne l'objectif spécifique 3).

Projet 5. "Convivialité-Autogestion" (concerne l'objectif spécifique 3).

Projet 6. "Participation des locataires" (concerne l'objectif spécifique 3).

Dans un second temps, le projet 2 a été intégré au projet 1 et les projets 5 et 6 ont été agrégés et leur orientation légèrement modifiée.

Les réflexions qui sous-tendent les projets proposés par la CC-L: sont les suivantes.

En premier lieu il s'agit de faire face à la crise du logement que connaît Lausanne en favorisant la création de logements par des nouvelles constructions ou des transformations, en veillant à une densification "intelligente" du tissu urbain. Des mesures organisationnelles au sein de l'administration communale, des mesures d'ordre technico-juridiques et le développement des partenariats public-public et public-privé peuvent y contribuer (projet 1).

La création de logements est urgente et constitue une priorité, ce qui ne signifie pas pour autant faire fi de la qualité, ce qui est d'autant plus vrai dans le cadre de Quartiers 21, projet pour un développement durable de Lausanne. La qualité doit toucher aussi bien à la dimension sociale qu'environnementale, sans prêter l'économie voire, même, la favoriser.

Dimension sociale

Compte tenu de l'hétérogénéité de la population, notamment en termes d'âges, de revenus, de structures familiales, de cultures, il importe de fournir une offre de logements diversifiée. Une attention particulière doit être portée aux logements pour les familles, dont l'offre semble particulièrement déficiente. Il importe également d'améliorer l'équilibre socio-économique en évitant l'exode des contribuables et en favorisant l'accueil d'une population qui par ses contributions fiscales augmentera la marge de manoeuvre financière de la Ville (projet 1).

En sus d'une offre diversifiée de logements, et dans une perspective de développement durable, 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 propositions que la CC-L a commencé à esquisser pour lutter contre la ségrégation socio-spatiale rejoignent celles développées dans le préavis 2003/43 : «nouvelle politique communale du logement» qui s'est penché de manière approfondie sur la question et propose des solutions très pertinentes pour favoriser la mixité sociale. Pour cette raison, la CC-L soutient les propositions présentes dans le préavis et ne fait qu'esquisser quelques pistes complémentaires (projet 2).

Dimension environnementale

La création de logements est de première urgence, ce qui ne signifie pas qu'il faut créer n'importe comment. Dans ce sens, la CC-L a développé une proposition favorisant la création de logements en tenant compte de critères de construction durable, l'accent étant mis sur la sensibilisation et l'incitation des partenaires concernés (projet 1 et 3) : localisation, coordination urbanisation – transports, intégration esthétique, matériaux etc.

La CC-L a également développé des propositions qui touchent à la fois à la dimension sociale et la dimension écologique du DD : "promouvoir la création de locaux/espaces communs dans les immeubles, gérés par les locataires eux-mêmes, et les quartiers" et "inciter les propriétaires et les régies à consulter les locataires avant tout projet de rénovation" (projet 4).

Dimension économique

Dans leur grande majorité, les propositions développées mettent l'accent sur les éléments susceptibles d'inciter les acteurs privés à investir dans la création de logements et sur la nécessité d'un partenariat public-privé.

Attirer des contribuables permettra à la ville de mettre en œuvre une politique de développement durable.

Une densification équilibrée favorisera une synergie entre investissements privés et publics permettant des économies.

3. RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES À LA MUNICIPALITÉ

La crise du logement pèse extrêmement lourd sur l'attractivité de Lausanne et l'état des finances communales. La création de logements répondant à une demande diversifiée est une des priorités politiques qui doit être clairement affirmée auprès des partenaires de la Ville (privés, institutionnels, collectivités publiques etc.).

La ville doit marquer clairement sa volonté politique en lançant simultanément les actions suivantes:

- mettre la priorité sur la mise en valeur des terrains dont la maîtrise foncière appartient à la Ville.

- travailler de façon plus transversale entre les services afin de mieux valoriser les connaissances et les savoir-faire existants au sein de l'administration et pouvoir mettre ces compétences au service des privés.
- mettre l'accent sur la prospective notamment par des projets pilotes et par une approche plus dynamique de la planification.
- mettre l'accent sur l'incitation (sensibilisation, conseil aux privés, incitations financières ou autres, etc.) et le partenariat avec les privés.

Ceci peut permettre à terme à Lausanne de se situer à l'avant-garde en matière de politique du logement, de devenir un « laboratoire » en la matière.

La politique du logement peut particulièrement contribuer à la mise en œuvre d'une politique de développement durable car elle touche autant à la dimension sociale, environnementale et économique (voir projets proposés par la CC-L)

4. EVALUATION

Hormis l'association conviée, mais qui n'a jamais envoyé de représentant (l'ALJF), les participants ont pour la majorité fait preuve d'une grande assiduité. Plusieurs participants ont effectué des travaux complémentaires entre les séances de la CC-L: recherche d'information, élaboration et mise à jour de documents, etc.).

A partir de l'expression ouverte des intérêts de chaque partenaire, la recherche de consensus à partir de positions divergentes a été au centre des préoccupations de la CC-L. Une attention particulière a été accordée à la faisabilité des propositions avancées, et les participants ont particulièrement apprécié et jugé utiles les échanges avec les représentants de l'administration qu'ils ont invités.

La possibilité de travailler de manière constructive et créative dans un groupe où les différents milieux concernés et des intérêts divergents sont représentés a été vécue par tous les participants comme une expérience enrichissante et fructueuse, expérimentant un véritable partenariat. Plusieurs participants ont souligné le fait que la démarche a levé les réticences et le scepticisme qu'ils éprouveraient avant le début des travaux.

OS: 1, 2, 3, 4

**«UNE POLITIQUE DU LOGEMENT POUR TOUS»
CRÉATION DE 3000 LOGEMENTS**

1. CODE CC:

CC-L-1

2. TITRE DU PROJET:

Création de 3000 logements

3. OBJECTIF(S):

Favoriser et faciliter la création de logements répondant aux différents besoins de la population

4. DESCRIPTION DU PROJET:

Si Lausanne souhaite rester attractive pour ses habitants et attirer de nouveaux résidents, il faut qu'elle offre un nombre suffisant de logements répondant à des besoins diversifiés (bas, moyen, haut standing).

Il s'agit de favoriser la création de logements par différents types de mesures:

- développement du partenariat;
- mesures organisationnelles;
- mesures technico-juridiques.

5. LOCALISATION:

Sur tout le périmètre de la commune de Lausanne, y compris les secteurs des territoires forains bien reliés à des TP performants (p. ex. Nord de Romanel, sur le LEB)

Mettre la priorité sur les secteurs disponibles à court terme : les Fiches, Prés-de-Vidy, Blécherette

6. CODES AI DE RÉFÉRENCE:

AI 8 - 5.5, courrier 1, AI9 bis-5.14, AI 7-5.3

7. INDICATIONS POUR LA MISE EN ŒUVRE:

	Quoi	Qui	Comment
Développement du partenariat	Mettre sur pied une « unité de promotion de la construction de logements selon les principes du développement durable » (task force sur le modèle bâlois) en partenariat avec les milieux investisseurs, les privés et les associations concernées	Ville de Lausanne	<p>Décision politique sur l'enjeu de création de logements : priorité communale</p> <p>Donner une grande marge de manœuvre à cette unité (collaboration transversale de l'administration, ouverture à des formes organisationnelles novatrices)</p> <p>Dans son cahier des charges : prévoir des actions à court, moyen et long terme</p>
	Favoriser les actions conjointes entre les communes, la région et le canton	Ville de Lausanne, Lausanne Région et Canton	<p>Elargir la problématique du logement à l'échelle de l'agglomération par exemple par le biais du « projet pilote d'agglomération », développer des pistes d'actions</p> <p>Proposer des actions communes, p. ex. sur des secteurs précis (faisceau des voies, Lausanne – Prilly – Renens voire jusqu'à Bussigny)</p>
	Promouvoir le partenariat (privé-public, coopérative, institutionnels)	Ville de Lausanne, privés, institutionnels, éventuellement appui du Canton	<p>Lancer des projets pilotes de construction (rénovation, densification) pour différents publics cibles (PPE et location, diversité des types de logements)</p> <p>Notamment favoriser la création de logements de 4p, et plus, adaptés aux familles ; tenir compte des besoins de personnes âgées et des handicapés en encourageant les projets tel que celui que réalisera la Fondation Val Fleuri au Mont d'Or 42 qui prévoit la création de logements pour personnes âgées avec locaux communs et présence de concierges-animateurs</p> <p>Pour ce faire, mettre l'accent sur la promotion, le « démarchage » auprès des différents partenaires potentiellement intéressés</p>

	Quoi	Qui	Comment
Mesures organisationnelles	Diminuer le délai entre le dépôt d'un projet et l'obtention de l'autorisation de construire	Ville de Lausanne	Mettre en place un "guichet unique" qui diminuerait le nombre d'interlocuteurs de l'administration communale et centraliserait l'information utile aux investisseurs et aux constructeurs
			Et/ ou : Nommer un « pousseur de dossier » pour tout projet d'une certaine importance et d'enjeu communal, une des priorités étant la création de logements selon les principes du développement durable
		Ville de Lausanne, privés et associations	Promouvoir une communication efficace et proche des habitants, lors d'avant-projets et avant la mise à l'enquête, pour tout projet d'importance, de manière à limiter le nombre d'oppositions
Mesures technico-juridiques	Adaptation de la fiscalité à l'investissement immobilier	Ville de Lausanne	Aide aux promoteurs de logements par analogie à la promotion économique par exemple : allègements fiscaux limités dans le temps (les 10 premières années suivant la construction)
	Favoriser la densification "intelligente", respectant un certain nombre de critères DD	Ville de Lausanne, avec les propriétaires concernés	Elaboration d'un document de référence pour l'administration, définissant les critères DD à prendre en compte Analyse fine permettant l'identification des périmètres se prêtant à une densification Engagement de négociations avec les propriétaires concernés Bonus d'utilisation du sol sur la base de Plans directeurs sectoriels ou autres outils AT (distance aux limites, ordre contigu ou semi-contigu, création de fronts de rues) Modification du règlement du PGA ou de PPA légalisés Recourir davantage au concours d'aménagement

Quoi	Qui	Comment
<p>Mesures technico-juridiques</p>	<p>Densification (suite)</p>	<p>Reconsidérer la notion d' « espace vert » en mettant l'accent sur la qualité et l'esthétique plutôt que sur la quantité. Cela signifie notamment</p> <ul style="list-style-type: none"> - compenser les surfaces vertes « perdues » lors d'une densification par l'ordre contigu en prévoyant la végétalisation des façades, des jardins suspendus, jardins en toiture, etc. (s'inspirer de Lausanne-Jardins) ; en assurant l'existence de balcons, terrasses ; - privilégier une vision plus globale : plutôt que définir un taux d'espace vert par parcelle, favoriser l'ordre contigu de façon à dégager un véritable espace vert par groupes d'immeubles plutôt que des espaces verts interstitiels; - développer la notion de réseaux piétonniers, de raccourcis afin que les piétons puissent se déplacer autrement que le long des axes de circulation ; faire connaître les parcours existants (cf. plan piéton de la Ville de Genève).

	Quoi	Qui	Comment
Mesures technico-juridiques	Densification (suite)	Ville de Lausanne et partenaires concernés	<p>Rechercher en partenariat des solutions aux conflits éventuels entre préservation des jardins familiaux et création de logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> - rechercher des modes de production alternatifs, nécessitant moins d'espace; - mettre les jardins familiaux en zone agricole spéciale; - envisager des rocades entre terrains appartenant à la ville dévolus à la construction de logements et ceux dévolus aux jardins familiaux; - rechercher les possibilités d'utiliser des espaces verts privés pour y créer des jardins familiaux (ex. dans les secteurs où les immeubles sont organisés en barres, utiliser une partie de l'espace vert entre les immeubles, à l'exemple de Victor-Ruffy, Boissonnet).
	Faciliter les changements d'affectation (du commercial au logement et inversement)	Ville de Lausanne et Canton	Investiguer sur les possibilités de ne pas pénaliser à long terme (cf. LDTR) le propriétaire acceptant de passer du commercial au logement
	Faciliter les actions de rénovation permettant la création de logements	Ville de Lausanne	Sensibilisation des propriétaires privés, octroi de bonus si respect de critères DD (cf. ci-dessus)
	Favoriser l'accès à la propriété privée (PPE, innovation sociale et nouvelles formes de propriétés : association, droit d'usage, etc.) en ville, dans des secteurs denses, mixtes, bien desservis	Ville de Lausanne	Sensibilisation des propriétaires privés, octroi de bonus si respect de critères DD, (cf. ci-dessus) Projets-pilotes : logements à finitions brutes offrant les équipements de base et à terminer par le locataire ou le futur propriétaire selon contrat particulier à définir

	Quoi	Qui	Comment
Mesures technico-juridiques	Effectuer un inventaire et une évaluation des espaces constructibles privés ou publics	Ville de Lausanne, Lausanne Région, Canton	Affiner l'analyse existante au SU, et les inventaires des projets Ouest et Nord lausannois. Définir le potentiel théorique, les possibilités à court, moyen et long terme, faire ressortir les actions nécessaires à leur réalisation (achats de terrains, négociations avec les propriétaires privés et institutionnels, création ou amélioration d'infrastructures de transports, décontamination des sols, etc)
	Connaître les besoins réels en matière de logement	Ville de Lausanne, région et Canton	Se baser sur les données de l'observatoire du logement mis sur pied (en train d'être mis sur pied) par le Canton, le cas échéant les préciser
	Développer l'aide à la personne		Cf. préavis 2003/43

8. CONDITIONS DE RÉALISATION:

Volonté politique communale, régionale et cantonale , définition claire des priorités, donner les moyens à l'administration (directives claires)

Ouverture à de nouveaux modes de collaboration entre entités politiques, privés, institutionnels et associations

9. RESSOURCES:

Utilisation des ressources humaines existantes au sein de l'administration

Mise à disposition de terrains par la Ville de Lausanne, les communes adjacentes ou Lausanne Région et le Canton (première mesure concrète du « projet pilote d'agglomération » ?)

Contribution à la décontamination de terrains (Canton-Ville)

10. LIENS AVEC D'AUTRES PROJETS (OU D'AUTRES CC):

CC-L-2: Eviter les quartiers ghettos, CC-L-3: Construction durable en ville de Lausanne

11. REMARQUES:

--

12. IMPORTANCE (1ÈRE APPRÉCIATION):

--

13. DEGRÉ D'URGENCE (1ÈRE APPRÉCIATION):

Extrême

OS: 2

**«UNE POLITIQUE DU LOGEMENT POUR TOUS»
EVITER LES QUARTIERS GHETTOS**

1. CODE CC:

CC-L-2

2. TITRE DU PROJET:

Eviter les quartiers ghettos

3. OBJECTIF(S):

Favoriser la mixité sociale dans les quartiers

4. DESCRIPTION DU PROJET:

La qualité de vie passe par la 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 ».

5. LOCALISATION:

Ensemble de la ville

6. CODES AI DE RÉFÉRENCE:

AI 4 - 5.32, AI 8 - 5.6, courrier 3, courrier 4, AI 7-5.3, AI 12-5.5

7. INDICATIONS POUR LA MISE EN ŒUVRE:

Quoi	Qui	Comment	Localisation
Préconiser l'installation d'équipements intérieurs de standings différents afin d'avoir une offre de logements à des loyers variés dans le même immeuble	Ville, promoteurs privés, institutionnels etc.	Développer une attitude proactive au sein des services de l'administration. Développer la culture de négociation et faire connaître aux privés les objectifs de développement de la ville Bonus, projets-pilotes, sensibilisation des propriétaires par des expositions de simulations possibles, des séminaires, etc.	
Profiter de la possibilité d'utilisation des combles autorisée par le nouveau PGA pour y créer des logements	Idem	Idem	
Favoriser la création d'immeubles de standings différents dans les quartiers	Idem	Idem	
Favoriser la mise à disposition de logements aux finitions brutes, disposant uniquement d'un équipement de base, à terminer par le locataire ou le futur propriétaire selon contrat particulier à définir	Idem	Idem	
Parallèlement à l'aide à la pierre, instaurer une aide à la personne par l'allocation au logement		cf. préavis 2003/43	

8. CONDITIONS DE RÉALISATION:

Volonté d'innover, développement d'une attitude proactive et de la culture de négociation

9. RESSOURCES:

Expériences réalisées ailleurs (...)
Compétences internes aux services de la Ville

10. LIENS AVEC D'AUTRES PROJETS (OU D'AUTRES CC):

CC-L-1: Création de 3000 logements

11. REMARQUES:

Le préavis 2003/43 traite la question de la mixité sociale de façon approfondie, raison pour laquelle ne sont évoquées ici que quelques pistes complémentaires.

12. IMPORTANCE (1ÈRE APPRÉCIATION):

13. DEGRÉ D'URGENCE (1ÈRE APPRÉCIATION):

Prioritaire, à mettre en œuvre parallèlement au projet de création de 3000 logements (CC-L-1)

OS 3

**«UNE POLITIQUE DU LOGEMENT POUR TOUS»
CONSTRUCTION DURABLE EN VILLE DE LAUSANNE**

1. CODE CC:

CC-L-3

2. TITRE DU PROJET:

Construction durable en ville de Lausanne

3. OBJECTIF(S):

Mettre en place une stratégie de sensibilisation à la construction, à la rénovation et à l'utilisation durables du logement en partenariat avec tous les acteurs concernés (personnel de la ville de Lausanne, propriétaires, financiers, fournisseurs, gérants, architectes, maîtres d'ouvrage, corps de métier, régies, locataires, etc.).

La ville de Lausanne doit inciter les acteurs précités à être plus proactifs dans la construction durable en ville de Lausanne.

4. DESCRIPTION DU PROJET:

5. LOCALISATION:

Lausanne

6. CODES AI DE RÉFÉRENCE:

AI 7bis - 5.53

7. INDICATIONS POUR LA MISE EN ŒUVRE:

Quoi	Qui	Comment	Localisation
Soutenir le guichet unique / pousseur de dossier (se référer au projet Création de 3000 logements) en apportant les compétences en construction et utilisation durable	Ville de Lausanne	Création d'une plate-forme transversale/interdisciplinaire composée de représentants des différents services de la ville concernés par la construction durable et l'entretien (SI, service d'architecture, services d'urbanisme, ...) Le but de cette plate-forme est d'harmoniser les compétences en DD pour être un soutien au guichet unique/pousseur de dossier	
	Ville de Lausanne, architectes, maîtres d'œuvres, instituts financiers	Faire appel à des méthodes de gestion de projet reconnues pour la création de logement telles que celles préconisées par la SIA et par le KBOB (Coordination des services fédéraux de la construction et de l'immobilier). Le but est la maîtrise de l'évolution des projets de création de logement et de rendre le partenariat plus aisé entre les différents partenaires et le guichet unique	
Promouvoir le développement durable auprès du personnel de la ville de Lausanne et particulièrement auprès des services concernés par la création de logement	Ville de Lausanne	Inscrire dans le cahier des charges des services (personnes) concernés l'obligation d'acquiescer et de maintenir les compétences en construction durable Mettre en place un plan de formation continue sur le développement durable et particulièrement sur la construction durable	
		Etre proactif dans les associations telles que la conférence sur l'éco-construction - koordinationsgruppe ökologisch bauen (Köb) http://www.ecobau.ch	

Quoi	Qui	Comment	Localisation
Sensibiliser les acteurs concernés par la création et l'entretien de logements sur la construction durable	Ville de Lausanne, EPFL, associations concernées par le DD, instituts financiers, Canton, Confédération	Organiser des séminaires ciblés pour les maîtres d'œuvre, les propriétaires, les responsables de maintenance des lieux d'habitation, les gérances, les locataires, etc. sur l'entretien et l'optimisation de l'usage de l'énergie	
		Promouvoir la construction durable de manière proactive par une présence accrue dans les foires d'habitations (ex. Habitat et jardin), par une vitrine sur Internet (ex. projet bâlois www.logisbale.ch) et par toute autre voie jugée efficace	
Rendre l'habitation à Lausanne attractive via un label de construction durable	Ville de Lausanne	Etablir une liste de labels de construction durable pouvant être attribués aux projets de création de logements. Exemple : plan de construction respectant un certain nombre de critères de DD, - choix de matériaux pauvre en énergie grise, qualité de construction - notamment label Minergie	
	Ville de Lausanne, EPFL, canton, confédération	Si les labels existant ne sont pas adéquats, établir des normes pouvant aboutir à des labels de construction durable	
	Ville de Lausanne, architectes, maîtres d'œuvre, instituts financiers	Faire appel à des méthodes de gestion de projet reconnues pour la création de logement telles que celles préconisées par la SIA et par le KBOB	

8. CONDITIONS DE RÉALISATION:

- Volonté politique de la ville de Lausanne
- Soutien du Canton et de la Confédération
- Participation proactive dans les associations tel que le Kòb
- Volonté des acteurs à participer à cette démarche

9. RESSOURCES:

Travaux existants menés par les différentes associations oeuvrant dans ce sens, EPFL, instituts financiers

10. LIENS AVEC D'AUTRES PROJETS (OU D'AUTRES CC):

CC-L-1: Création de 3000 logements

11. REMARQUES:

Attention à ne pas créer de "couche supplémentaire": Oui aux mesures incitatives, non aux mesures impératives

S'inspirer du projet bâlois Aktionsprogramm Stadtentwicklung Basel <http://www.aps-bs.ch> (voir aussi le document Aktionsprogramm Stadtentwicklung Basel, Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt, <http://www.aps-bs.ch/pdf/aktionsprogramm.pdf>, 1999) dans lequel l'organisme Logis bâte a été créé <http://www.logisbale.ch>

12. IMPORTANCE (1ÈRE APPRÉCIATION):

13. DEGRÉ D'URGENCE (1ÈRE APPRÉCIATION):

Prioritaire, à mettre en œuvre parallèlement au projet de création de 3000 logements (CC-L-1)

ANNEXE CC-L-3

PROJET : SENSIBILISATION ET INCITATION À UNE CONSTRUCTION DURABLE EN VILLE DE LAUSANNE

1. INTRODUCTION

En 1998, la ville de Lausanne a été une des nombreuses villes d'Europe à signer la Charte d'Aalborg. En adoptant cette Charte les villes s'engagent à élaborer leur propre stratégie pour permettre un développement durable, en tenant compte des trois composantes essentielles soit le social, l'économie et l'environnement.

Le 2^{ème} volet de l'Agenda local lausannois se dédie plus précisément au social et logement et c'est dans ce sens que nous aborderons la construction durable. Au cœur de nos préoccupations se trouve la pénurie de logements dont souffre la ville de Lausanne qui atteint actuellement un taux de vacance de 0.2%.

Pour faire face à ce problème, les habitants ont proposé lors des ateliers d'innovation la création de 3'000 logements supplémentaires dans un bref délai. La question centrale que nous tentons d'élucider dans notre démarche est comment réaliser ces constructions tout en respectant la Charte d'Aalborg.

2. VERS UNE CONSTRUCTION DURABLE

L'espace habité par individu a passé en moyenne de 34 m² dans les années 80 à 44 m² aujourd'hui (1). De plus, les exigences en qualité des lieux d'habitation ont aussi augmenté durant la même période (2).

Le territoire réservé à l'habitation n'est pas extensible à l'infini. La pollution de l'air est devenue une préoccupation importante de même que la consommation d'énergie. Il devient donc nécessaire d'élaborer des solutions pour aborder sainement la construction d'aujourd'hui et de demain.

Pour remédier à ces problèmes des systèmes d'isolation et des installations de chauffage nettement plus performants ont été développés et s'emploient de plus en plus. Par contre, la consommation de l'énergie dite grise, c.-à-d. l'énergie nécessaire à la fabrication des matériaux, à leur transport et à leur mise en œuvre ainsi que l'énergie nécessaire à la démolition d'un immeuble reste encore un thème largement méconnu.

Dans le domaine qui nous préoccupe, c.-à-d. la construction et la rénovation de lieux d'habitation, le développement durable est un des moyens mise en avant pour pallier à ces préoccupations (consommation d'énergie, densification de la population, qualité d'habitation).

Qu'est ce que le développement durable dans la construction? Dans le cadre de la conférence débat *Le développement durable, matière à construction* du 9 mars 2001 organisé par la ville de Genève, division de l'aménagement et des constructions, Jean-Bernard Gay, professeur à l'EPFL au département d'architecture, présenta une définition de la construction durable en termes de société, d'économie et d'environnement. A cet égard, les objectifs à atteindre sont :

Société :

- de répondre au mieux au cahier des charges établi,
- de pouvoir évoluer en fonction des exigences futures (extensibilité, flexibilité d'usage),
- d'assurer la sécurité et le confort des occupants,
- de favoriser les relations humaines et sociales.

Economie :

- de conduire à un investissement supportable,
- d'être économique tant pour son utilisation que pour son entretien,
- de tenir compte de l'ensemble des coûts, y compris les coûts externes,
- de conserver sa valeur, sur l'échelle de temps considérée,
- d'avoir une incidence favorable sur l'emploi local.

Environnement :

- de faire appel à des matériaux locaux, abondants ou renouvelables,
- de consommer le moins d'énergie non renouvelable possible,
- d'induire le moins possible de trafic (choix de la localisation),
- d'avoir un faible impact sur le paysage et l'environnement,
- de générer peu de déchets.

3. DÉMARCHE

Au niveau de l'habitation, l'objectif principal de la ville de Lausanne est d'enrayer la crise du logement et de favoriser la mixité de la population (milieux sociaux et âge) sur l'ensemble de son territoire en rendant le lieu d'habitation attractif. La création de logements de qualité (nouvelles constructions, réaffectation de locaux, rénovations saines) est d'une grande importance et doit s'effectuer dans un cadre où l'environnement de l'habitation fait partie intégrante du projet.

Certaines approches de la construction durable existent (3,4), mais ne sont pas nécessairement bien connues des différents acteurs concernés par la construction.

Les actions suivantes sont proposées:

- rendre la ville de Lausanne proactive dans les associations telles que la conférence sur l'éco-construction - *koordinationsgruppe ökologisch bauen* (Köb),
- inciter les organisations, les institutions financières, les associations et les écoles concernées par la construction à être plus proactives dans la construction durable en ville de Lausanne
- favoriser la construction durable en ville de Lausanne,
- rendre l'habitation en ville de Lausanne attractive via un label de construction durable,
- sensibiliser les différents acteurs concernés par la construction (propriétaires, financiers, fournisseurs, gérants, architectes, maîtres d'ouvrage, corps de métier, grand public) à la construction durable et à son intérêt.

Ce projet ne doit pas être un frein à la construction, mais bien un stimulus ne serait-ce que par une orientation de la planification des projets vers une construction durable et par un soutien mutuel des protagonistes impliqués.

Il s'agit de trouver un juste milieu entre l'obligation (règlement), la sensibilisation (information), l'incitation passive (label) et active (bonus, taxe, avantage fiscal).

4. RÉALISATIONS À CE JOUR

Dans ce domaine, plusieurs engagements de la ville de Lausanne sont à signaler :

Services industriels

- effectuent régulièrement des expositions sur l'énergie,
- maintiennent une cartographie de la répartition de la pollution,
- informent régulièrement le grand public sur l'évolution de la consommation énergétique ainsi sur les moyens pour faire des économies,

- proposent un service d'audit énergétique,
- ont mis sur pied un programme de construction de capteurs solaires pour les enfants
- proposent aux constructeurs l'élaboration de plans de financement qui considèrent les coûts de construction et les coûts de maintenance (incluant la consommation d'énergie) dans leur globalité.

Sur le plan communal

- existence d'immeubles modèles de construction durable Exemple : *Guest House* près de la gare (label Minergie), rénovation de l'école Eglantine avec une finition en bois,
- existence d'une législation exigeant la soumission aux normes sur l'énergie et pour les installations techniques,
- mise à disposition d'un système de chauffage à distance : Pierre-de-plan aujourd'hui, Tridel demain,
- surfaces commerciales de Crissier entièrement chauffées par les fumées de l'usine d'incinération des déchets de construction.
-

5. ELÉMENTS DE PROJET

5.1 PLATE-FORME INTERDISCIPLINAIRE

La création par la ville de Lausanne d'une plate-forme interdisciplinaire composée de représentants des différents services de la ville concernés par la construction durable (SI, service d'architecture, services d'urbanisme, ...) est l'élément principal à la réussite de ce projet. Cette plate-forme sera le référent pour le guichet unique ou pousseur de dossier (se référer au projet Création de 3000 logements de la conférence de consensus «Une politique du logement pour tous») en ce qui à trait aux compétences en construction durable.

Le but de cette plate-forme est de conseiller et de promouvoir une construction durable auprès des acteurs concernés par la création de logement et d'encourager les habitants à entretenir les logements (propriétaires, architectes, maîtres d'œuvres, régis, locataires, ...).

Cette démarche s'apparente en partie avec le projet bâlois *Aktionsprogramm Stadtentwicklung Basel* (6) dans lequel l'organisme *Logis bâle* a été créé (7).

5.2 COMPÉTENCE DE LA VILLE DE LAUSANNE EN CONSTRUCTION DURABLE

Dans la foulée, afin de s'assurer de l'efficacité de cette plate-forme, la ville de Lausanne devra s'assurer que les services concernés ont les compétences nécessaires en matière de construction durable. Pour s'y faire :

- elle devra inscrire dans le cahier des charges des services concernés, particulièrement pour les personnes directement impliquées dans la création de logement, l'obligation d'acquérir les compétences en développement durable, à savoir, en construction durable,
- elle devra mettre sur pied un plan de formation continue en développement durable et en construction durable en étroite collaboration avec les écoles et tout autre organisme spécialisés dans le domaine.

5.3 ELÉMENTS DE PROMOTION

Au travers de la Plate-forme interdisciplinaire, la ville sera portée à encourager :

l'économie d'énergie

- en promouvant la rénovation écologique de bâtiments déjà existants,
- en promouvant le réseau de chauffage à distance,
- en limitant les déperditions calorifiques,
- en optimisant les installations techniques,

- en exploitant au maximum la lumière du jour,
- en utilisant des installations électriques à faible consommation,
- en réduisant au minimum les besoins en froid, de conditionnement d'air et de climatisation.

L'utilisation d'énergies renouvelables

- en exploitant l'énergie solaire au maximum,
- en promouvant d'utilisation de chauffage au bois,
- en intégrant le biogaz comme source d'énergie,
- en utilisant la chaleur géothermique pour le chauffage,
- en prévoyant des grandes fenêtres au Sud (SO/SE),
- en optimisant l'exploitation.

L'utilisation de matériaux de construction écologiques

- en utilisant des matériaux ne renfermant que peu d'énergie grise
- en construisant avec des matériaux ayant une longue durée de vie
- en utilisant des matériaux disponibles sur le plan local et régional
- en élaborant les bilans d'énergie grise des bâtiments dans leur ensemble
- en établissant une liste des critères et des matériaux recommandables (ex: Eco devis)
- en promouvant l'utilisation du bois
- en instaurant des labels sur les différents matériaux
- en évaluant dès le début la durabilité de la construction
- en intégrant des espaces verts dans l'environnement de la construction
- en effectuant des études d'impact sur l'environnement
 - du chantier
 - des nuisances sonores
 - de la construction

5.4 POLITIQUE DE COMMUNICATION SUR LA CONSTRUCTION DURABLE

La ville de Lausanne devra sensibiliser et inciter les acteurs concernés par des projets de développement d'habitations via une politique de communication adéquate.

Pour se faire, elle devra faire appel aux différentes instances compétentes en la matière, telles que les écoles, associations, institutions financières, les services concernés du canton et de la confédération. Cela pourra s'effectuer en organisant des séminaires ciblés (pour les maîtres d'œuvre, les propriétaires, les responsables de la maintenance des lieux d'habitation, les gérances, les locataires, etc.), par une présence accrue dans les foires d'habitations (ex. habitat et jardin), en offrant une vitrine sur Internet ou par toute autre voie jugée efficace.

5.5 DÉROULEMENT DES PROJETS

La ville de Lausanne préconisera via ses services concernés une méthode de gestion de projets en se référant grandement à ceux préconisés par le SIA (destinés particulièrement aux architectes) et par le KBOB via le document (3) (destinées aux maîtres d'ouvrage).

Par cette approche, le *guichet unique* ou *pousseur de dossier* (cf. section 5.1) pourra soutenir, voire parrainer avec plus de facilité les différents acteurs concernés par la construction dans les tâches administratives dans un cadre de construction durable.

L'accent porté aux méthodes de gestion de projets et le soutien au niveau des tâches administratives ne peut qu'aboutir à la réalisation d'économies financières.

5.6 LABELS DE CONSTRUCTIONS DURABLES

Dans le cadre d'une incitation passive, la ville de Lausanne devra établir la liste des labels de construction durable pouvant être attribués aux projets de développement d'habitation.

Il devra faire appel aux différentes associations et grandes écoles compétentes en construction durable pour, le cas échéant, faire évoluer les labels existants et éventuellement participer à la création de nouveaux labels.

5.7 ESPACES VERTS ADAPTÉS AUX BESOINS

Afin de subvenir aux besoins de densification, il est nécessaire d'optimiser les espaces verts dits « inutiles ». Ces espaces (ex. espaces interstitiels) sont particulièrement ceux dont les habitants de quartier ou des immeubles concernés ne peuvent jouir visuellement ou utiliser comme lieu de loisir.

Pour palier à cela, la ville de Lausanne devrait favoriser le dialogue entre les propriétaires de logement concernés de sorte à les sensibiliser :

- à l'intérêt d'avoir des espaces verts de qualité tels que, la végétalisation des façades, des toitures, de jardins suspendus et le développement d'espaces verts d'une certaine taille avec un aménagement commun à plusieurs immeubles, ...
- à l'usage de ces espaces « inutiles » pour la création de logement.
-

6. CONCLUSION

La ville de Lausanne aura comme tâche de promouvoir la construction durable (incluant l'optimisation des espaces verts dits « inutile ») et d'inciter ou du moins de favoriser le partenariat entre les différents acteurs concernés par la création de logement via une plate-forme interdisciplinaire compétente en la matière.

Elle sera aussi portée à établir des labels de construction durable et à les attribuer aux projets méritants. Cette démarche ne pourra s'effectuer sans le soutien des différentes associations (exemple le *Köb*), les écoles spécialisées et autres protagonistes ayant des compétences en développement durable.

La ville de Lausanne devra relever le défi de soutenir la construction durable tout en veillant à ce que les initiatives au maintien de la qualité de l'habitation à Lausanne ne soient pas compromises.

7. RÉFÉRENCES

- 1) Bulletin d'information, Société Coopérative d'Habitation Lausanne, N° 37, Novembre 2003.
- 2) Bulletin d'information, Société Coopérative d'Habitation Lausanne, N° 36, Novembre 2002.
- 3) Gestion écologique des projets de construction, Coordination des services fédéraux de la construction et de l'immobilier (KBOB) & Communauté d'intérêts des maîtres d'ouvrage professionnels privés (IPB), 3^e édition, décembre 2000.
- 4) SIA, Diane Construction écologique, Doc. D0137 f, 2000.
- 5) Site Internet Köb : <http://www.ecobau.ch>.
- 6) Aktionsprogramm Stadtenwicklung Basel, Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt, <http://www.aps-bs.ch/pdf/aktionsprogramm.pdf>, 1999.
- 7) Site Internet Logis Bâle : <http://www.logisbale.ch>.

OS: 3

**«UNE POLITIQUE DU LOGEMENT POUR TOUS»
CONVIVIALITÉ - AUTOGESTION**

1. CODE CC:

CC-L-4

2. TITRE DU PROJET:

Convivialité - Autogestion

3. OBJECTIF(S):

Favoriser la rencontre et la convivialité de la population dans les différents quartiers

4. DESCRIPTION DU PROJET:

On peut favoriser la convivialité dans les quartiers en offrant aux habitants, tous âges confondus, des moyens de se retrouver, de se rencontrer. Cela se traduit par un réaménagement des temps de travail, une aide aux parents (augmenter le nombre de places dans les garderies et les APEMS), la mise à disposition de locaux dans les immeubles / les quartiers, l'allègement des procédures administratives pour les manifestations dans les quartiers (y compris une éventuelle exonération des taxes). Les quartiers doivent être conçus comme des lieux de vie, d'initiation à la citoyenneté, de rencontre intergénérationnelle et de reconnaissance mutuelle.

5. LOCALISATION:

Tous les quartiers de la commune de Lausanne, y compris les secteurs des territoires forains

6. CODES AI DE RÉFÉRENCE:

AI 12 - 5.5, courrier 1, AI 13

7. INDICATIONS POUR LA MISE EN ŒUVRE:

Quoi	Qui	Comment
Inventorier les quartiers qui développent des actions locales pour la rencontre	Ville de Lausanne	
Favoriser et stimuler les actions déjà existantes, et les élargir aux personnes de tous âges	Ville de Lausanne, FASL	Modifier la Convention (Charte de l'animation socioculturelle) pour donner la possibilité aux Centres de développer aussi des activités pour les adultes
Promouvoir le partenariat privé (milieux associatifs)-public	Ville de Lausanne, Associations	Lancer des projets pilotes d'animations dans les différents quartiers (concours autour de thèmes, à l'exemple du Prix culturel de la Ville de Lausanne pour les communautés étrangères)
Augmenter les places des garderies et des APEMS	Ville de Lausanne	
Favoriser la création et constitution de forums de quartiers	Ville de Lausanne - privés	
Favoriser la création de lieux de rencontres communautaires par des règles de planifications souples	Ville de Lausanne, Canton	Adaptation des exigences, allègements fiscaux pour une période qui permette la récupération des investissements nécessaires pour s'adapter aux normes
Mise à disposition de salles et autres espaces communs	Ville de Lausanne, propriétaire, régies, concierges	

8. CONDITIONS DE RÉALISATION:

Volonté politique communale, de donner plus de possibilités aux habitants de participer et prendre de décisions sur son quotidien

Ouverture à de nouveaux modes de collaboration entre entités politiques, privés et associations et citoyens en général autour de l'animations des quartiers

9. RESSOURCES:

Les associations des quartiers, les associations des communautés étrangères, personnes clés dans les quartiers

Contribution de la Ville aux projets des quartiers (exonération des taxes, p.ex.)

10. LIENS AVEC D'AUTRES PROJETS (OU D'AUTRES CC):

CC-Vivre ensemble

11. REMARQUES:

12. IMPORTANCE (1ÈRE APPRÉCIATION):

13. DEGRÉ D'URGENCE (1ÈRE APPRÉCIATION):

Prioritaire, à mettre en œuvre parallèlement au projet de création de 3000 logements (CC-L-1)

«Une politique du logement pour tous» - Fiches AI classées par objectifs spécifiques

Objectif 1 Favoriser la mixité en termes d'affectation

Code	Objectif AI
AI 7 - 5.3	Logements: moins de bureaux à la place des logements, (logements à loyers abordables)
AI 8 - 5.5	Construire 3000 logements en 7 ans
AI 9bis - 5.14	Favoriser la mixité de logements et d'activités
AI 12 - 5.5	Eviter les quartiers ghettos
Courrier 4	Création de lieux dédiés au bricolage par la ville et/ou par les propriétaires d'immeubles

Objectif 2 Favoriser la mixité sociale dans les quartiers

Code	Objectif AI
AI 8 - 5.5	Construire 3000 logements en 7 ans
AI 9bis - 5.14	Favoriser la mixité de logements et d'activités
AI 12 - 5.5	Eviter les quartiers ghettos
Courrier 1	Manque de logements "famille"
Courrier 4	Création de lieux dédiés au bricolage par la ville et/ou par les propriétaires d'immeubles

Objectif 3 Sensibiliser à la qualité de la construction et de la rénovation écologique

Code	Objectif AI
AI 4 - 5.32	Impliquer les habitants du quartier dans toute construction ou rénovation de bâtiment.
AI 7bis - 5.53	Sensibiliser à la construction écologique
AI 8 - 5.5	Construire 3000 logements en 7 ans
AI 8 - 5.6	Augmenter le nombre et la qualité des petits espaces tout près de chez soi
Courrier 3	Peu de prise en compte de l'opinion des gens du quartier en ce qui concerne le logement
Courrier 4	Création de lieux dédiés au bricolage par la ville et/ou par les propriétaires d'immeubles

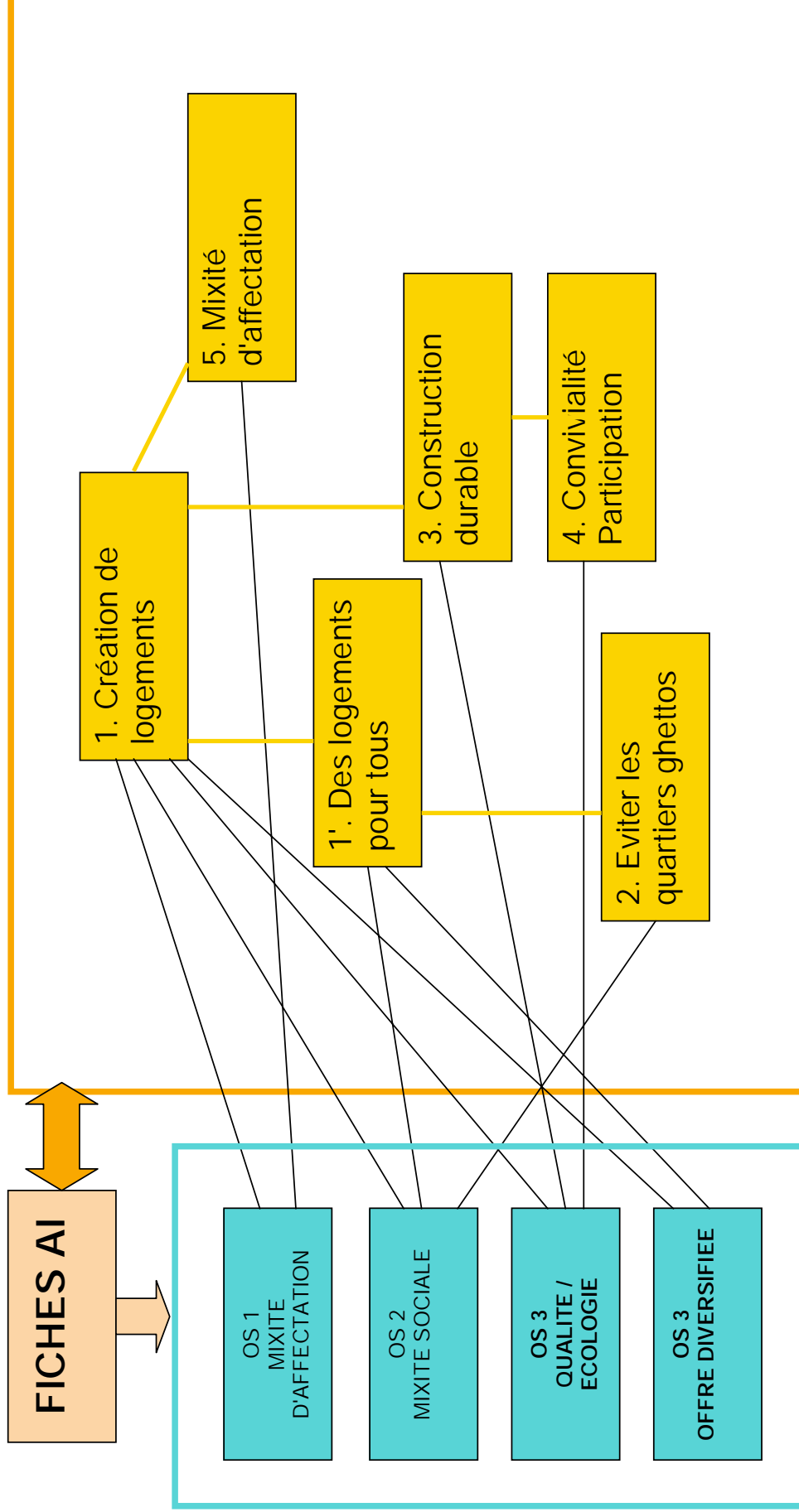
Objectif 4 Favoriser la création de logements adaptés aux différents besoins de la population

Code	Objectif AI
AI 7 - 5.3	Logements: à loyers abordables (logements: moins de bureaux à la place des logements)
AI 8 - 5.5	Construire 3000 logements en 7 ans
Courrier 1	Manque de logements "famille"

Propositions qui ne seront pas traitées

Code	Objectif AI
AI 6 - 5.3	Harmoniser et requalifier l'aspect visuel de la ville
AI 9a - 5.2	Meilleur aménagement du quartier du Flon
Courrier 2	Création d'une bourse d'échange de logements via internet

«Une politique du logement pour tous» • Schéma récapitulatif



Membres de la conférence de consensus «Une politique du logement pour tous»

Nom	Prénom	Association / Atelier d'innovation (AI)
1BARKI	Camille	9bis Centre*
2DOS SANTOS	Laurent	AI Français en jeu
3ESPOSITO	Alfonso	SIA
4FELLER	Olivier	Société vaudoise des régisseurs et courtiers en immeubles
5GONZALEZ	Douglas	Forum des Etrangers
6GOULPIE	Pascal	Sauvons les Aubépines
7HUMBERT PRINCE	Valentine	AI 7a Sous-Gare, Ouchy, Montchoisi
8MEYER	Philippe	FLCL Fondation lausannoise pour la construction de logements
9MOSER SCHORI	Sylvie	AI 8 Bourdonnette, Malley, Cour
10MUNK	Charles	AI 7b Sous-Gare, Ouchy, Montchoisi
11OESS	Andrea	Centre de formation SIB
12STUDER-ROUQUETTE	Sophie	AI 9bis Centre*
13THONNEY	Thierry	ASLOCA Vaud
14WAEBER	Marianne	Français en Jeu
15WHARY	Simon	Chambre vaudois immobilière CVI
16ZRYD	Claude	SD Boveresses

* Ces personnes se sont relayées pour représenter l'association ou l'atelier d'innovation.