

Planification, construction de logements et politique foncière

**Réponse au postulat de M. Laurent Guidetti
« Pour un plan de développement du logement à Lausanne »**

**Réponse au postulat de M. Laurent Guidetti
« Sortons les immeubles à vendre du marché spéculatif ! »**

**Réponse au postulat de Mme Natacha Litzistorf
« Pour une planification du logement à l'échelle de l'agglomération »**

Rapport-préavis N° 2017/05

Lausanne, le 16 février 2017

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1. Objets du rapport-préavis

Le présent rapport-préavis constitue une réponse à trois postulats traitant de politique du logement : deux relatifs aux enjeux de planification et de construction de logement et un troisième relatif à la politique foncière et l'encouragement de l'habitat coopératif. Ces trois interventions touchant au cœur de la politique du logement de la Ville de Lausanne, il y est répondu dans le même et unique rapport-préavis. Il s'agit des postulats de :

- M. Laurent Guidetti « Pour un plan de développement du logement à Lausanne », déposé le 6 mars 2012 ;
- M. Laurent Guidetti « Sortons les immeubles à vendre du marché spéculatif ! », déposé le 20 mars 2012 ;
- Mme Natacha Litzistorf « Pour une planification du logement à l'échelle de l'agglomération », déposé le 22 mai 2012.

2. Table des matières

1. Objets du rapport-préavis	1
2. Table des matières	2
3. Résumé	2
4. Evolution de l'offre et de la demande depuis l'an 2000	3
4.1 Evolution de la population et la construction de logements depuis 2000	3
4.2 Evolution des prix, des loyers ainsi que des revenus et conséquences liées	6
4.3 Evolution des ménages et le parc de logements et conséquences liées	8
5. Politique lausannoise de construction de logements depuis l'an 2000	10
5.1 Le programme « 3'000 nouveaux logements durables »	10
5.2 Accélération de la construction de logement	12
5.3 Mixité sociale	12
5.4 Une meilleure planification	14
6. Nouveau Plan directeur cantonal et planification régionale d'ici à 2030	14
6.1 La nouvelle donne du Plan directeur cantonal (PDCn)	14
6.2 Le logement dans le projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM)	15
6.3 Coordination de l'urbanisation, des transports, des paysages et de l'environnement au sein d'un même projet	16
6.4 Exemples de stratégies intercommunales en matière de logement	16
6.4.1 Ouest lausannois	16
6.4.2 Grand Genève	17
6.5 La concrétisation d'une politique du logement à l'échelle de l'agglomération : consensus et autonomie communale	17
7. Aspects financiers	18
8. Réponse au postulat de M. Laurent Guidetti « Pour un plan de développement du logement à Lausanne »	18
9. Réponse au postulat de M. Laurent Guidetti « Sortons les immeubles à vendre du marché spéculatif ! »	19
10. Réponse au postulat de Mme Natacha Litzistorf « Pour une planification du logement à l'échelle de l'agglomération »	20
11. Conclusions	22

3. Résumé

En réponse aux postulats de M. Laurent Guidetti « Pour un plan de développement du logement à Lausanne » et de Mme Natacha Litzistorf « Pour une planification du logement à l'échelle de l'agglomération », le présent rapport-préavis présente une analyse de l'évolution de l'offre et de la demande de logements dans la région depuis le début des années 2000 (chapitre 4).

Celle-ci montre que Lausanne a connu une croissance de sa population supérieure à l'offre de logements impliquant une baisse sensible du taux de logements vacants. Cette évolution est comparable à celle de la plupart des communes de l'ouest lausannois, en parallèle d'une relative homogénéité et stabilité des revenus fiscaux.

L'étude montre également que les loyers lausannois, même s'ils se situent dans la fourchette basse en comparaison des autres grandes villes suisses, ont augmenté bien plus vite que les revenus, en particulier ceux modestes ou moyens. Pour une part prépondérante de la population, les loyers pratiqués aujourd'hui sur le marché locatifs sont trop chers. Un déménagement, qu'il soit contraint ou choisi, implique dès lors souvent une baisse sensible du pouvoir d'achat des ménages.

Ce constat et cette évolution ont incité les autorités à poursuivre une politique active dans le domaine du logement. Si celle-ci n'a pas permis, à elle seule, de combler le manque de logements offerts, la Ville de Lausanne a toutefois contribué à la construction de plus de 20% du parc de nouveaux logements depuis le début des années 2000. Sous l'impulsion d'une accélération sensible des programmes publics, cette part dépasse aujourd'hui 50%.

Le rapport-préavis présente aussi les politiques poursuivies par la Ville de Lausanne depuis l'an 2000, et en particulier le lancement du programme « 3'000 nouveaux logements durables », en détaillant les projets initiés par les pouvoirs publics, comprenant par ailleurs des objectifs de mixité sociale et intergénérationnelle affinés au cours du temps (chapitre 5).

Par ailleurs, le rapport-préavis évoque le changement de paradigme induit par l'adoption future du Plan directeur cantonal (PDCn). Il en résulte une vision précise des développements immobiliers prévus à l'échelle de l'agglomération d'ici à 2030 (chapitre 6). Les règles du futur PDCn, découlant lui-même de la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014, imposent une vision quantitative des développements prévus au niveau de l'agglomération, qui ont des répercussions sur le potentiel de développement des communes. La fixation de la répartition géographique des objectifs quantitatifs du PDCn a considérablement fait évoluer la situation par rapport à 2012, date du dépôt des postulats auxquels il est répondu. La Municipalité se déclare cependant favorable à une meilleure coordination des politiques de logement au niveau de l'agglomération ainsi qu'au renforcement des collaborations avec les communes voisines.

Le présent rapport-préavis répond enfin au postulat de M. Laurent Guidetti « Sortons les immeubles à vendre du marché spéculatif ! ». Il précise la politique municipale en la matière et les intentions de la Municipalité en termes de politique foncière et de lutte contre la spéculation immobilière. La marge de manœuvre de la Commune demeure toutefois modeste à l'heure actuelle. Cependant, la nouvelle loi cantonale sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), adoptée par les Vaudois le 12 février 2017, étend les compétences communales en la matière notamment par le droit de préemption.

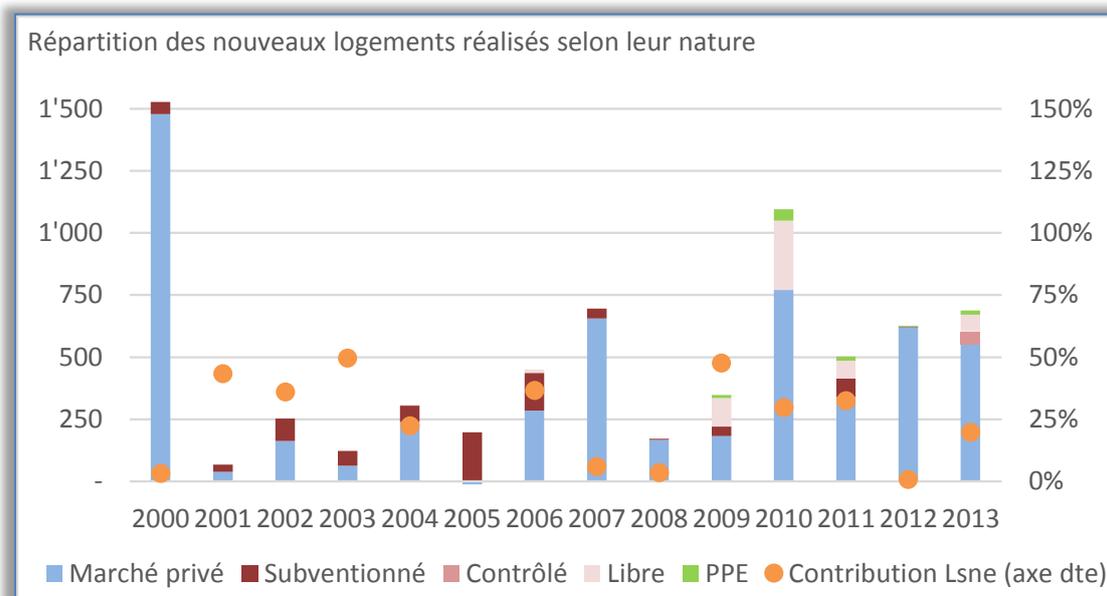
4. Evolution de l'offre et de la demande depuis l'an 2000

4.1 Evolution de la population et la construction de logements depuis 2000

Historiquement, la Ville de Lausanne connaît une pénurie de logements (taux de logements vacants inférieur à 1.5%) depuis la fin des années 1970, à l'exception notable des années 1990 où le marché s'est détendu sous l'effet de la crise économique. En période de croissance, le marché immobilier de Lausanne, ville-centre au cœur d'une des régions d'Europe les plus attractives sur le plan économique, connaît nécessairement une forte pression.

Cela étant, dans le contexte de pénurie de logements auquel le canton de Vaud est confronté, le parc résidentiel de Lausanne a augmenté de 6'273 logements, soit de 7%, entre 2000 et 2012. Comme l'illustre le graphique n° 1, la Ville de Lausanne a contribué pour 22% à cette production de nouveaux logements. En effet, entre 2000 et 2012, 1'368 logements de différentes natures, soit 22% de l'augmentation totale, ont été réalisés sous l'égide de la Ville de Lausanne.

Graphique n° 1

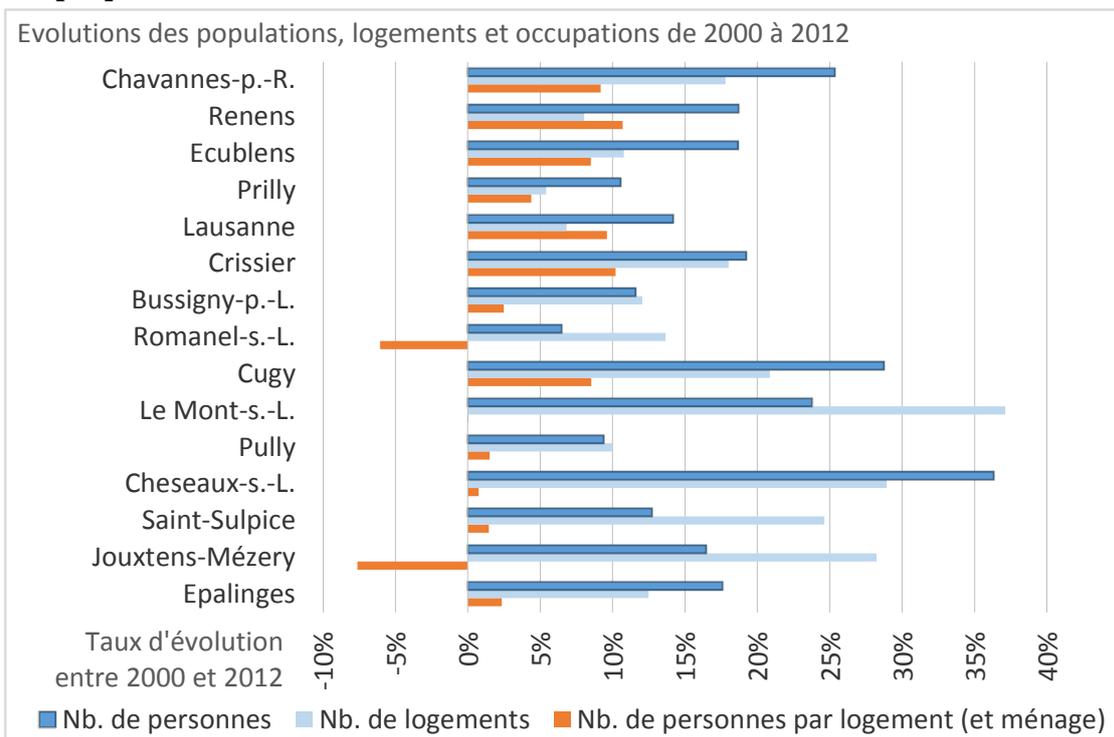


Source : iConsulting, analyse de Lausanne du 16.12.2015

Le graphique fait également apparaître la diversification de la politique lausannoise du logement après le lancement, en 2005, du programme « 3'000 nouveaux logements durables » ; la contribution de Lausanne à la production de nouveaux logements variant selon la dynamique des permis de construire et se diversifiant aussi en faveur de logements non contrôlés et même de PPE.

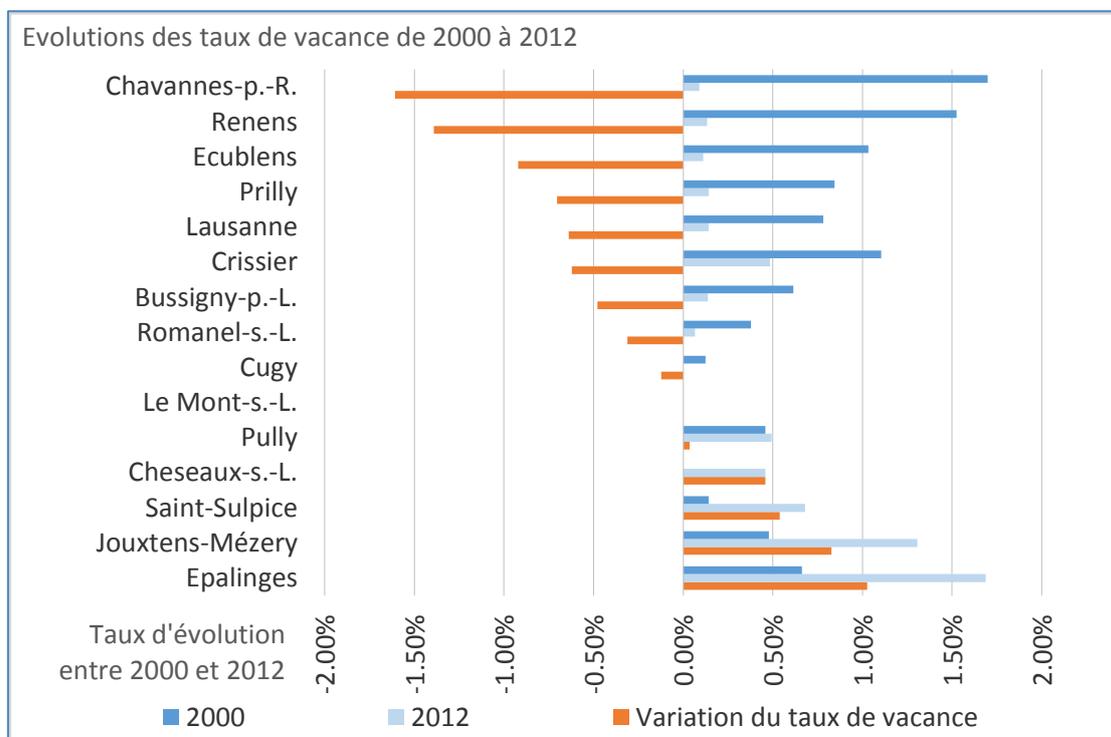
Malgré cela, à Lausanne comme dans presque toutes les communes périphériques, la croissance de la population a été plus forte que celle du parc, ce qui a résulté en une diminution du taux de vacance. En 2012, seules Jouxens-Mézery et Epalinges présentaient un taux de vacance proche de 1.5% communément admis comme le point d'équilibre entre l'offre et la demande (cf. graphiques n° 2 et 3).

Graphique n° 2



Source : iConsulting, analyse de Lausanne du 16.12.2015

Graphique n° 3



Source : iConsulting, analyse de Lausanne du 16.12.2015

Depuis 2001, le canton de Vaud en général et la région lausannoise en particulier souffrent d'une crise aiguë du logement qui se manifeste par des difficultés à trouver un logement adapté, notamment en termes de taille, et par des loyers chers. La pénurie affecte plus particulièrement les classes sociales les plus défavorisées et les classes moyennes.

Au niveau cantonal, le taux de vacance est compris, depuis 2009, à un niveau situé entre 0.4% et 0.6%, ce qui ne garantit pas une situation de fluidité satisfaisante. Ce taux est plus bas à Lausanne que dans le reste du canton ; il se situe à 0.1% depuis 2011.

La situation de pénurie est à mettre en relation avec la forte croissance installée dans l'agglomération Lausanne-Morges. En effet, entre 2005 et 2010, l'agglomération (équivalant dans le périmètre compact à 26 communes) a vu sa population augmenter de près de 7% (+ 19'500 habitants). Dans la même période, cette croissance démographique s'est accompagnée d'une forte augmentation des emplois (+ 9.9%, soit 17'500 emplois supplémentaires). Lausanne contribue fortement à ce phénomène ; en effet, entre 2005 et 2010, elle a accueilli près de 10'000 nouveaux résidents et l'attractivité de la région reste forte.

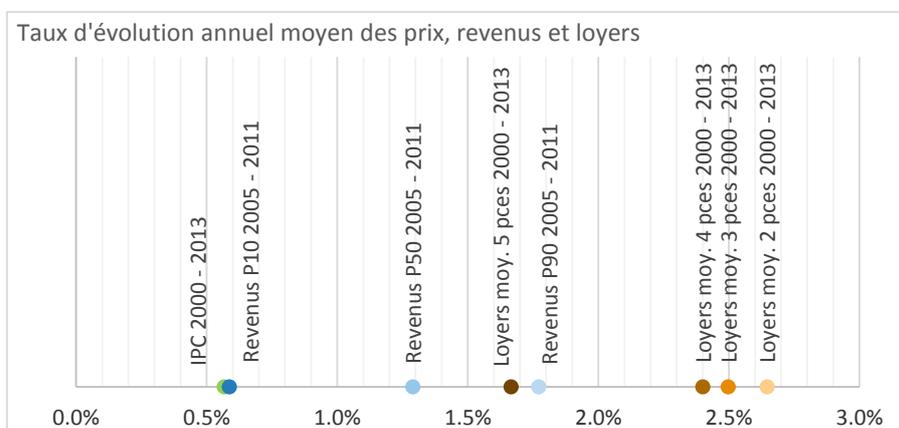
L'Office fédéral de la statistique a publié, en septembre 2016, le recensement des logements vacants au 1^{er} juin 2016. Une vacance moyenne suisse de 1.30% y est observée, soit, par rapport à l'année 2015, 11% de hausse de logements vacants en Suisse. En ce qui concerne Lausanne, une légère détente est observée (0.29% en 2016, contre 0.14% en 2015, 0.08% en 2014 et 0.15% en 2013). A l'échelle de l'agglomération lausannoise, le taux 2016 de logements vacants est de 0.46%, contre 0.30% en 2015, 0.33% en 2014 et 0.30% en 2013.

Dans cette situation, il reste nécessaire de garantir la mise à disposition de nouveaux logements, dont une majorité à loyers abordables. Pour améliorer la situation, le Conseil d'Etat estimait ainsi, en 2014, qu'il faut viser la construction de 5'000 à 6'000 nouveaux logements par an dans le canton.

4.2 Evolution des prix, des loyers ainsi que des revenus et conséquences liées

Le graphique n° 4 montre trois groupes d'évolutions. Les prix et les revenus les plus faibles (P10) ont relativement peu augmenté. Les revenus moyens (P50 = médiane) et supérieurs (P90) ainsi que les loyers des grands appartements (cinq pièces) ont augmenté plus fortement. Les loyers des petits appartements (deux pièces) et appartements de taille moyenne (trois à quatre pièces) ont augmenté plus fortement encore.

Graphique n° 4

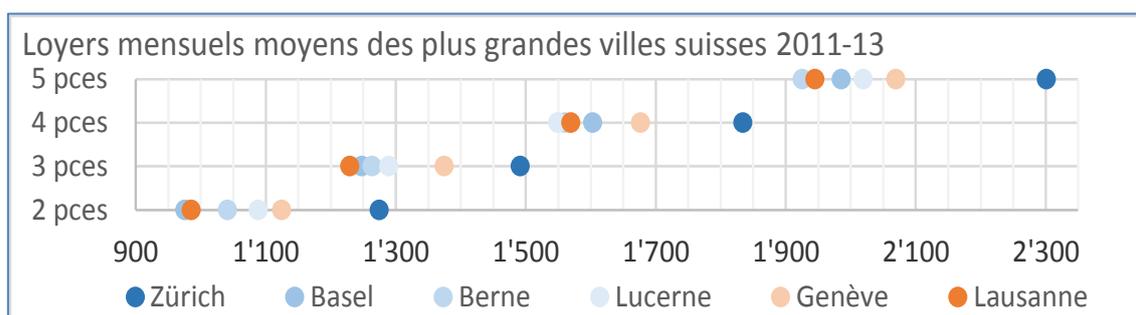


Source : iConsulting, analyse de Lausanne du 16.12.2015

Il en découle que si le pouvoir d'achat global s'est maintenu pour les revenus les plus modestes et qu'il a augmenté pour les revenus moyens et supérieurs, il a régressé pour presque toutes les strates de la population lausannoise au niveau des logements à louer. Seuls les grands appartements sont devenus plus accessibles pour les ménages aisés.

Malgré ces hausses, comme le montre le graphique n° 5, les loyers lausannois moyens restent parmi les plus bas des grandes villes suisses. Ils sont notamment substantiellement en dessous de ceux de Genève et Zurich. La signification de cette différence doit cependant être relativisée par le fait que les capacités économiques de leurs populations sont supérieures à celles des Lausannois.

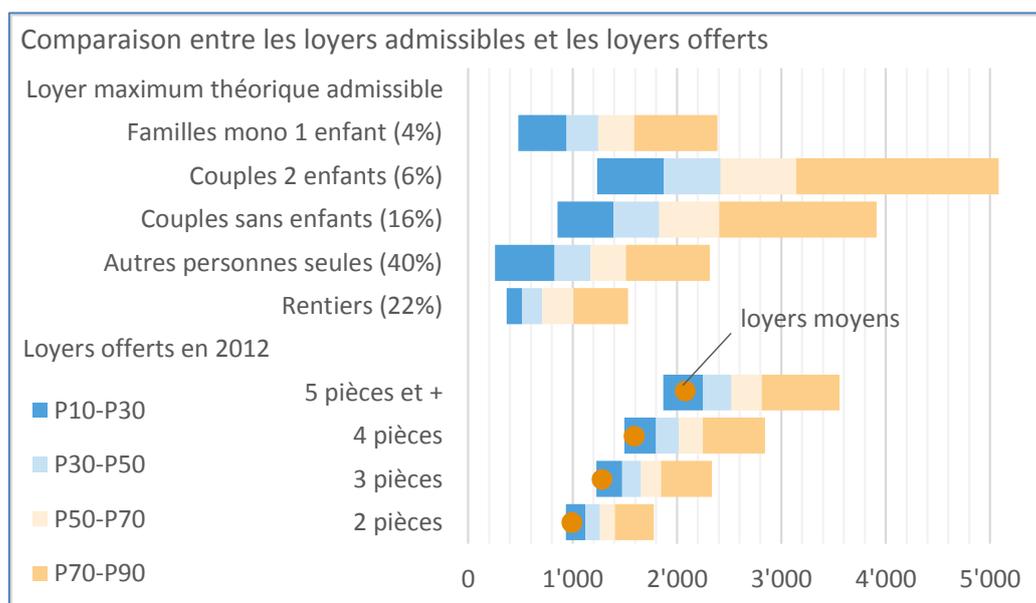
Graphique n° 5



Source : iConsulting, analyse de Lausanne du 16.12.2015

Le graphique n° 6 compare les loyers moyens avec les répartitions des loyers offerts et des loyers admissibles pour différents types de ménages avec un taux d'effort de 25% (ce qui est au-dessus du taux moyen suisse qui se situe à 20%).

Graphique n° 6



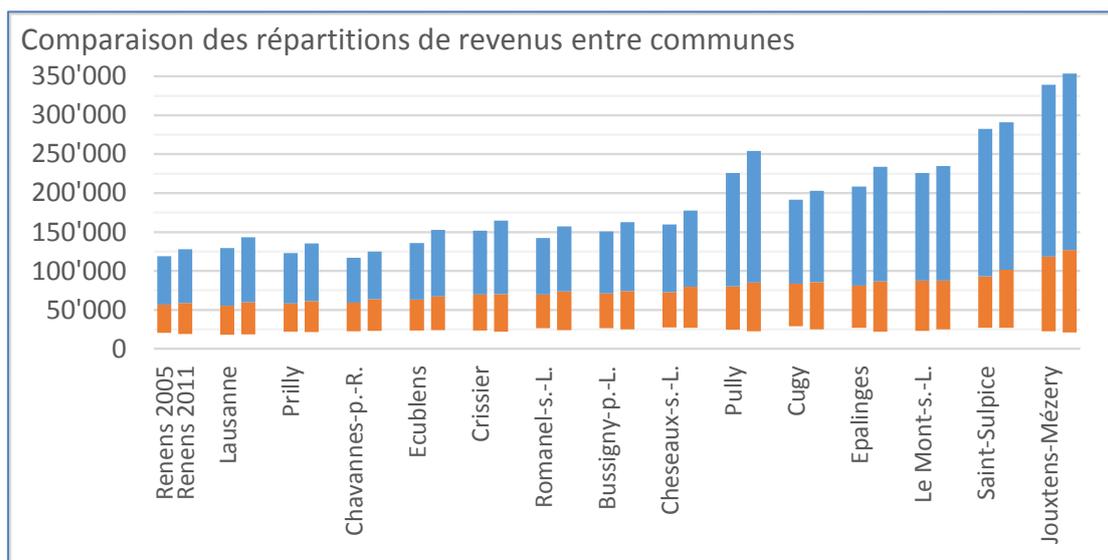
Source : iConsulting, analyse de Lausanne du 16.12.2015

Cette représentation des combinaisons logements/ménages possibles ou pas en fonction des loyers et des revenus confirme que les ménages les moins aisés de tout type ne peuvent accéder à aucun logement à ce taux d'effort. A l'autre extrémité des revenus, si les familles de

deux enfants les plus aisées peuvent se loger dans les logements de leur choix, il ne faut pas perdre de vue que ces ménages ne représentent qu'un peu plus de 1% des contribuables lausannois et sont donc une exception.

Le graphique n° 7 montre que les revenus médians (séparation orange / bleu) et supérieurs (limite supérieure bleue = P90) des Lausannois sont parmi les plus faibles des communes considérées.

Graphique n° 7

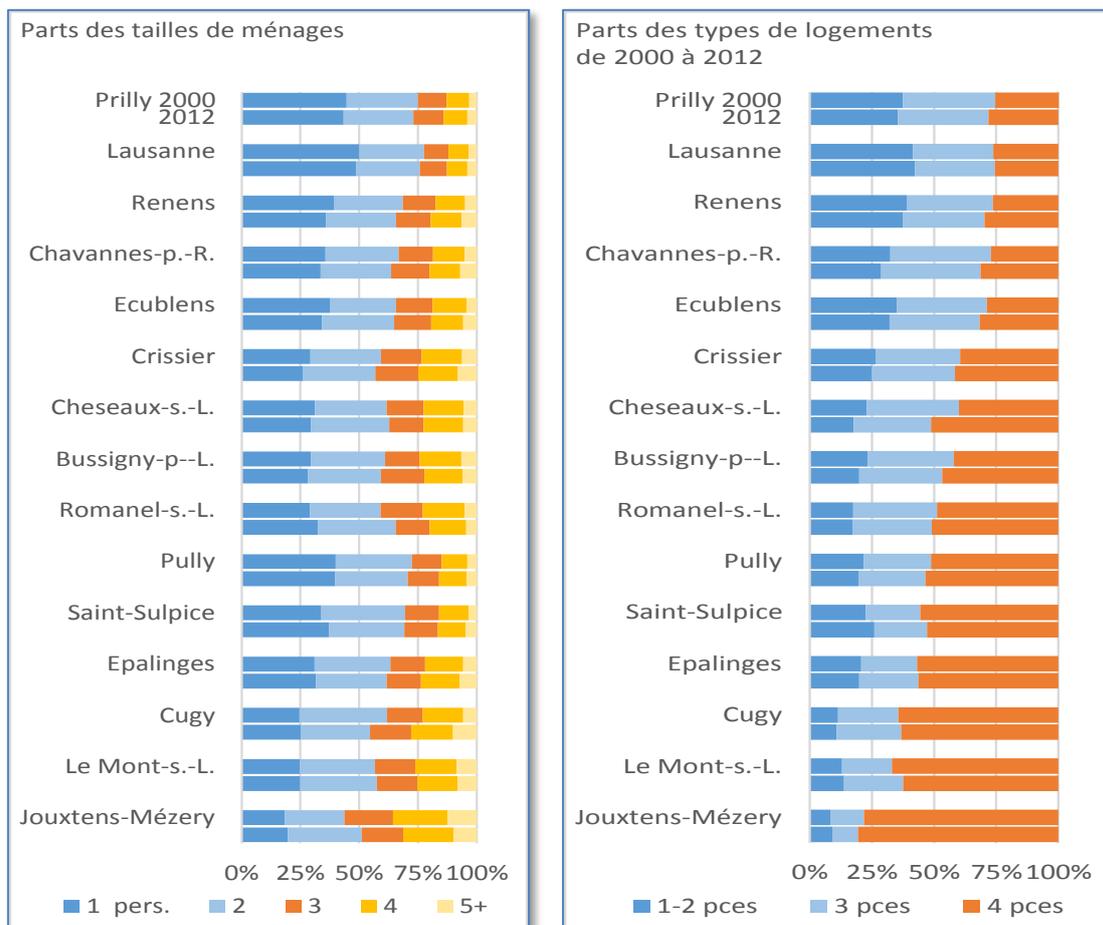


Source : iConsulting, analyse de Lausanne du 16.12.2015

4.3 Evolution des ménages et le parc de logements et conséquences liées

Lausanne présente un profil caractéristique des villes-centres au niveau de la répartition de la taille des ménages. Avec un peu moins de deux habitants par logement, Lausanne se situe assez significativement en dessous des autres communes voisines, qui en comptent généralement plus que la moyenne suisse de 2.3. Les ménages d'une personne, jeune ou âgée, représentent presque la moitié de la population (graphique n° 8). Ainsi, de manière subséquente, les logements d'une et deux pièces représentent une part importante des logements lausannois (graphique n° 9). Ainsi, pour loger un nombre d'habitants donné, il faut produire plus de logements à Lausanne que dans les communes de sa couronne.

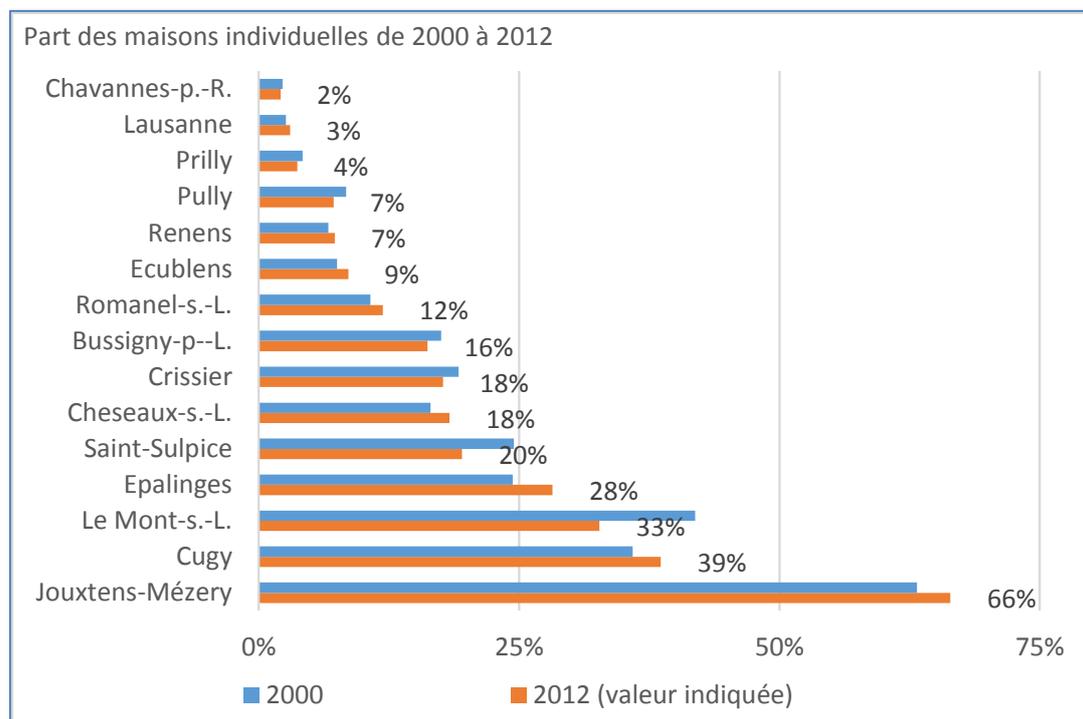
Graphiques n° 8 et 9



Source : iConsulting, analyse de Lausanne du 16.12.2015

La part des maisons individuelles (cf. graphique n° 10) confirme la nature très urbaine de Lausanne. Son taux de 3% est inférieur à celui de presque toutes les communes qui l’entourent. Afin de pouvoir attirer les familles, ce qui permettrait de rééquilibrer quelque peu la structure de la population, il est important de poursuivre la réalisation de grands logements qui offrent les caractéristiques des logements individuels en réponse à leurs attentes.

Graphique n° 10



Source : iConsulting, analyse de Lausanne du 16.12.2015

5. Politique lausannoise de construction de logements depuis l'an 2000

5.1 Le programme « 3'000 nouveaux logements durables »

Lausanne dispose d'une stratégie communale en matière de logement basée sur une politique constante en faveur du logement subventionné et à loyer modéré. Elle s'est toutefois élargie à d'autres catégories de logements depuis le milieu des années 2000. Pour faire face à la pénurie de logements qui s'est installée dans la Commune depuis les années 2000, la Municipalité a défini une politique proactive en matière de mise à disposition de logements. Si celle-ci n'a pas suffi (voir chapitre 4) à équilibrer l'offre et la demande, elle a toutefois significativement contribué, pour plus de 20%, à l'augmentation de l'offre de logements depuis le début des années 2000.

Cette politique a été détaillée dans le rapport-préavis N° 2003/43 du 25 septembre 2003 « Nouvelle politique communale du logement et réponse à trois motions sur le logement » et le préavis N° 2005/45 du 23 juin 2005 « Création de 3'000 nouveaux logements à Lausanne », qui font tous deux référence en la matière.

Le rapport-préavis N° 2003/43 posait les principaux objectifs de la nouvelle politique de la Municipalité, à savoir :

- évoluer vers une plus grande mixité dans les immeubles, tant subventionnés que relevant du marché libre, et les quartiers ;
- augmenter l'offre d'appartements à loyers accessibles pour les catégories les plus défavorisées de la population.

En 2005, le préavis N° 2005/45 a consacré l'ouverture de la politique lausannoise du logement à toutes les catégories de la population. Fondé sur une identification de terrains publics et privés susceptibles d'être dévolus au logement, il a posé les bases du programme « 3'000 nouveaux logements durables », à construire d'ici à 2015-2020, dont environ un tiers de logements subventionnés. Il a aussi inscrit le respect des critères du développement durable comme un objectif prioritaire des nouveaux projets.

Pour rappel, les sites suivants ont été identifiés dans le programme « 3'000 nouveaux logements durables » :

Territoire urbain : de 1'900 à 2'320 logements		
Secteur Victor-Ruffly	terrains communaux	100 à 120 logements
Secteur Faverges	terrains communaux	60 à 80 logements
Secteur Beaulieu	terrains communaux	140 à 160 logements
Secteur Mayoresses	terrains communaux	50 à 60 logements
Secteur Provence	terrains communaux	100 à 150 logements
Secteur "Les Fiches"	terrains communaux et privés	700 à 800 logements
Secteur "La Tuilière"	terrains communaux	500 à 600 logements
Secteur "Prés-de-Vidy"	terrains communaux	250 à 350 logements

Zones foraines : de 650 à 800 logements		
Vernand/Bel-Air	terrains communaux	250 à 300 logements
Vers-chez-les-Blanc	terrains communaux et privés	400 à 500 logements

Autres terrains stratégiques : environ 1'150 logements		
Sébeillon/Sévelin	terrains communaux et CFF	500 logements
Dépôt de la Borde	terrains appartenant aux TL	200 logements
Bois-Gentil	terrains privés	350 logements
Vernand	terrains privés	100 logements

Dans les faits, le programme indiqué ci-dessus n'aura pas été suivi à la lettre ; certains projets ont été reportés (Prés-de-Vidy) alors que d'autres ont été abandonnés (Borde et Tuilière). Cependant, sur le plan quantitatif, à la faveur notamment d'autres projets qui sont venus compléter la liste initiale, les objectifs ont pu être tenus en respectant les délais.

Il ressort des statistiques du Bureau du développement & projet Métamorphose (BDM) les éléments suivants :

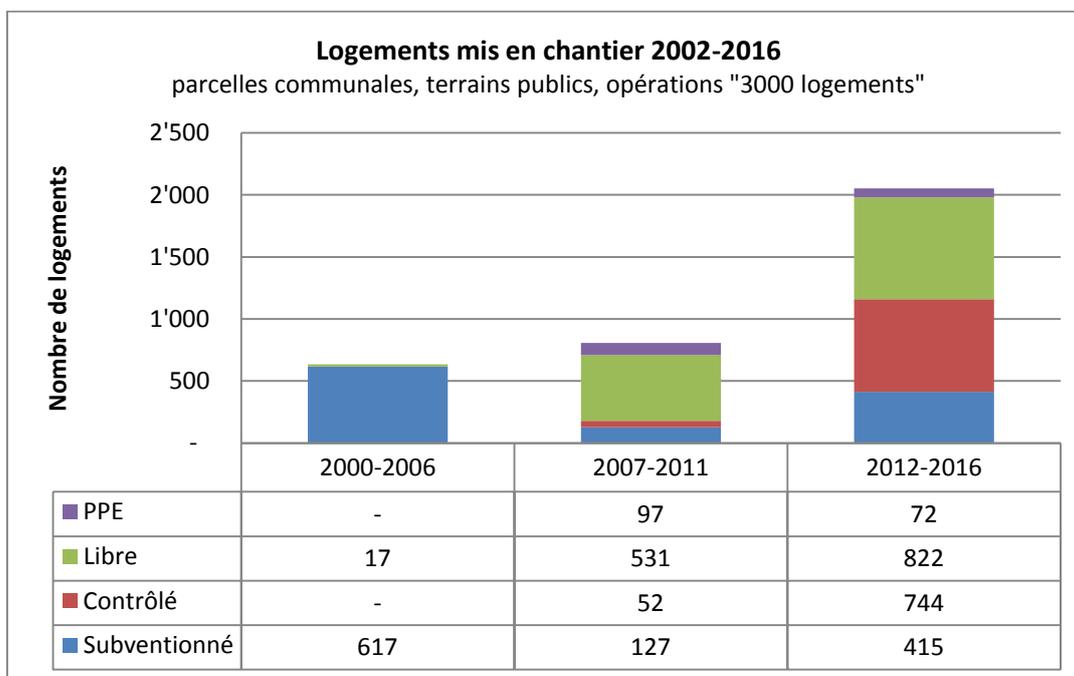
- entre 2008 et 2016, plus de 2'800 logements ont été mis en chantier (annexe n° 1) ;

- si le programme fait apparaître un déficit en termes de construction de logements subventionnés (moins de 20% des mises en chantier entre 2008 et 2016), celui-ci est compensé par la réalisation de près de 30% de logements à loyer contrôlé non prévus lors du lancement du programme « 3'000 nouveaux logements durables » (annexe n° 2) ;
- l'objectif d'un tiers de logements subventionnés est entièrement respecté sur la période 2000-2016 (annexe n° 3).

5.2 Accélération de la construction de logement

Les programmes lausannois de construction de logements se sont considérablement développés ces quinze dernières années. Si un peu plus de 600 logements ont été mis en chantier en sept ans, de 2000 à 2006, ce chiffre dépasse 2'000 logements entre 2012 et 2016. La moyenne annuelle est ainsi passée d'un peu moins de 100 logements à environ 400 logements par année. Aujourd'hui, les projets initiés par la Ville pèsent plus de 50% de l'ensemble du marché de la construction, comme le montre le graphique ci-dessous :

Graphiques n° 11



Source : Bureau de développement immobilier, Ville de Lausanne, 2016

Il convient toutefois de préciser que le programme public de construction de logement depuis 2000, en particulier celui de « 3'000 nouveaux logements durables » inclut, outre des projets réalisés sur des terrains communaux ou ceux d'autres institutions publiques, une part de développements sur des parcelles privées. Sur la période 2000-2016, cela concerne 557 logements, soit environ 16% du total des logements mis en chantier.

5.3 Mixité sociale

Le graphique ci-dessus fait également apparaître la politique de mixité sociale poursuivie. Trois périodes peuvent ainsi être mises en évidence :

1. jusqu'en 2006, Lausanne réalise presque exclusivement des logements subventionnés dans la continuité des politiques publiques initiées au XX^e siècle ;

2. entre 2007 et 2011, avec l'adoption du préavis N° 2005/45, Lausanne diversifie sa politique du logement en l'étendant au marché libre et à la PPE ;
3. dès 2011/2012, la Ville de Lausanne complète son offre de logements par la création de logements à loyer contrôlé et relance la construction de logements subventionnés sur des parcelles communales donnant ainsi naissance à la politique dite des « trois tiers » (voir encadré ci-dessous).

La Ville veille également à intégrer dans ses projets aussi bien des chambres ou appartements pour des jeunes en formation que des logements protégés ou adaptés pour les personnes âgées¹. Elle défend aussi la mixité sociale au sein d'un même immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.

Cette politique des « trois tiers » a été précisément définie dans le rapport-préavis N° 2014/50 du 11 septembre 2014 « Métamorphose – critères et modalités d'attribution des parcelles de l'écoquartier des Plaines-du-Loup, mesures visant à soutenir le logement d'utilité publique et les coopératives d'habitants – Réponse au postulat de M. Charles-Denis Perrin et consorts : « Etablissement d'un règlement pour l'attribution des droits de superficie dans le cadre du projet Métamorphose », de manière à permettre d'offrir des logements qui correspondent aux besoins et aux moyens de la population ; elle s'appuie sur les analyses menées sur l'offre et la demande de logements tenant compte des moyens financiers des différentes catégories de la population².

La politique des trois tiers :

- environ 30% de **logements subventionnés**. La construction d'environ 30% de logements subventionnés doit permettre, compte tenu des planifications immobilières à Lausanne, de maintenir la proportion actuelle de 10 à 12% de logements construits ou rénovés avec l'aide des pouvoirs publics sur le territoire communal. Pour rappel, les loyers des logements subventionnés peuvent en principe être abaissés de 20 à 30% (financement paritaire entre le Canton et la Ville) et ce, pour une durée de quinze ans. Le contrôle public des loyers demeure effectif à l'issue des quinze ans par l'intermédiaire d'une convention signée par l'investisseur, l'Etat et la Ville de Lausanne conformément à la Loi sur le logement. La construction de logements subventionnés permet d'offrir des logements neufs à des loyers nets inférieurs aux prix du marché, généralement compris entre CHF 160.- et CHF 190.- par m² net et par an. Enfin, ces logements sont soumis à des conditions d'accès, en termes de revenus et de composition du ménage, fondées sur les dispositions réglementaires communales et cantonales ;
- environ 40% de **logements du marché libre à loyer régulé**. Les logements du marché libre à loyer régulé sont des logements ouverts à tous, sans condition de revenu. Les loyers initiaux sont fondés sur le coût de construction et une rémunération raisonnable des fonds propres ; leur évolution est soumise à un contrôle de droit privé par la Municipalité, applicable sur toute la durée du DDP. Cette catégorie permet de mettre sur le marché des logements neufs à prix coûtant dont les loyers sont aujourd'hui généralement compris entre CHF 240.- et CHF 260.- par m² net et par an ;
- environ 30% de logements du **marché libre** ou en **PPE**. Ces logements sont libres de contrôle des loyers par les pouvoirs publics, à l'exception des conditions de commercialisation de départ qui sont fixées dans le droit de superficie. Leur prix dépend donc des conditions du marché et des valorisations foncières proposées.

¹ Rapport-préavis N° 2007/20 du 5 juillet 2007 « Vieillir au XXI^e siècle à Lausanne », adopté le 6 mai 2008 ; rapport-préavis N° 2013/42 du 5 septembre 2013 « Pour une politique du logement des jeunes en formation », adopté le 23 septembre 2014 et rapport-préavis N° 2014/15 du 3 avril 2014 « Logements locatifs adaptés à la personne âgée », adopté le 25 novembre 2014.

² Voir chapitre 4.2 du présent rapport-préavis et la réponse à la question écrite n° 20 de M. Henri Klunge déposée le 8 octobre 2013 « Distribution d'une étude sur le logement » traitant de la confrontation entre les loyers du marché et les revenus des ménages lausannois.

Entre 2012 et 2016, sur l'ensemble des projets (3'000 logements, terrains publics et parcelles communales), la part de logements subventionnés atteint 20% et celle des logements à loyer contrôlé 36%. Pour les seuls projets réalisés sur des parcelles communales, les proportions sont de 33% pour les logements subventionnés, 55% pour les logements à loyer contrôlé et 12% de marché libre / PPE.

5.4 Une meilleure planification

L'accélération des programmes publics de construction de logements tient beaucoup au travail de planification mené par la Ville de Lausanne, en bonne coordination entre les services de l'urbanisme (URB) et du logement et des gérances (SLG) ainsi que la Commission immobilière. Depuis le milieu des années 2000, Lausanne procède à une mise à jour constante des terrains disponibles ou susceptibles d'être intelligemment urbanisés. L'adoption du programme « 3'000 nouveaux logements durables » ainsi que le lancement du projet Métamorphose ont également contribué à une planification plus fine et plus précise.

Depuis 2013, la Ville de Lausanne s'est également dotée d'un bureau de développement immobilier, initialement rattaché au SLG, puis depuis le début de la nouvelle législature au Secrétariat général de la Direction de la culture et du développement urbain et fusionné avec l'équipe de projet Métamorphose au sein du Bureau de développement & projet Métamorphose (BDM). Cette unité, en charge du développement, travaille en étroite collaboration avec URB, pour les aspects de planification, et le SLG, pour la définition des programmes de logements, l'analyse des besoins et les aspects qualitatifs (énergie, qualité de l'objet, environnement). La Ville dispose dès lors d'une vision claire en termes de planification et de développement de projets immobiliers valorisant les sites prioritaires. Le Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) participent aussi à poser les bases d'une planification, tout au moins quantitative, à l'échelle régionale.

Finalement, l'adoption du futur PDCn, découlant directement de l'entrée en vigueur de la nouvelle LAT, précise les potentiels de développement à l'horizon 2030 et donc les projets retenus par commune.

6. Nouveau Plan directeur cantonal et planification régionale d'ici à 2030

6.1 La nouvelle donne du Plan directeur cantonal (PDCn)

Le PDCn organise le territoire afin d'assurer un développement harmonieux, tant sur le plan de l'économie, que de la qualité de vie et de l'environnement afin de répondre aux besoins des générations actuelles et futures, notamment en optimisant l'utilisation du sol.

La 4^e adaptation du PDCn, mise en consultation en janvier 2016, modifie considérablement la donne quant aux possibilités de développement dans les centres et les agglomérations. Appliquant les nouvelles prescriptions de la (LAT) révisée, le PDCn fait correspondre les potentiels de développement à la croissance démographique prévue pour les quinze années à venir et fait procéder plus de 240 communes à des dézonages. Ainsi, la coordination entre communes et avec l'Etat s'intensifie pour fixer les localisations des zones à bâtir ainsi que des zones d'activités économiques.

Alors que le développement des centres et des agglomérations était au préalable recherché, il est désormais plafonné, pour le projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM), à un maximum de 80'000 nouveaux habitants à l'horizon 2030 et à 42'000 supplémentaires à l'horizon 2040.

Pour les communes situées au-dehors des périmètres de centre ou compacts d'agglomération, seul un taux de croissance de 0.75% par année, à compter de 2014, s'applique.

En ce qui concerne le territoire lausannois, le bilan des réserves en zones à bâtir mixtes et de logement ainsi que le travail réalisé dans la 3^e génération du PALM (PALM 2016) ont permis de dresser un aperçu complet des potentiels d'accueil en comptant :

- les réserves en zones à bâtir mixtes et de logements (parcelles non bâties ou partiellement bâties, sur la base de l'affectation en vigueur au 31 décembre 2013) ;
- le potentiel de densification sur la base des droits à bâtir en vigueur (correspond aux droits à bâtir non utilisés dans un plan d'affectation en vigueur) ;
- les potentiels dans les nouveaux plans d'affectation légalisés depuis fin 2013 (mesures d'urbanisation du PALM 2016) ;
- les potentiels dans les projets en cours (nouveaux plans partiels d'affectation, plans de quartiers, etc., induisant de nouveaux droits à bâtir) et les intentions de développement (mesures d'urbanisation du PALM 2016).

En l'état, le potentiel d'accueil de Lausanne dans son périmètre compact coordonné au niveau régional avec les perspectives de croissance démographique de l'agglomération se répartit comme suit :

- jusqu'en 2030 : environ 30'000 nouveaux habitants et 15'700 nouveaux emplois ;
- jusqu'en 2040 : environ 5'500 nouveaux habitants et 1'800 nouveaux emplois.

Par ailleurs, Lausanne dispose aussi de territoires hors du périmètre compact (Chalet-à-Gobet, Vers-chez-les-Blanc, Montblesson, Le Taulard, etc.), où un régime distinct s'applique. Des éléments de réponse détaillés relatifs aux implications de la LAT, du PDCn et aux potentiels de droits à bâtir figurent dans le rapport-préavis N° 2017/04 « Réponse au postulat de M. Yves Ferrari et consorts : "LAT : penser globalement, agir localement" ».

Une telle évolution représente un changement de contexte considérable par rapport à 2012, date du dépôt des postulats de Mme Natacha Litzistorf et M. Laurent Guidetti, et une amélioration notoire de la coordination intercommunale. Ce changement de paradigme, effectif depuis cette année, ne répond cependant pas entièrement aux exigences d'une planification régionale de la politique du logement de par son caractère exclusivement quantitatif. Elle n'aborde en effet pas le type de logements construit, leur qualité ou la prise en compte du principe de mixité sociale. A ce propos, il convient de rappeler que Lausanne concentre à ce jour environ 50% des logements construits ou rénovés avec l'aide des pouvoirs publics de l'ensemble du canton et 70% de ceux de l'agglomération Lausanne-Morges. L'effort « social » repose donc encore très largement sur Lausanne.

6.2 *Le logement dans le projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM)*

La première génération du projet d'agglomération, déposée auprès de la Confédération en 2007 (PALM 2007), n'abordait guère la question du logement. La seconde génération du projet (PALM 2012), déposée en juin 2012, a reconnu l'importance de cette problématique et y a consacré une orientation stratégique spécifique (orientation stratégique 4). Cette dernière pose les bases d'une action volontariste visant à « mener une politique proactive de production de logements répondant aux besoins des différentes catégories sociales ». Cette orientation est détaillée comme suit :

« Pour répondre urgemment à la pénurie actuelle de logements, à la croissance démographique prévisible et à l'évolution des modes de vie, le pilotage partenarial des projets urbains doit en particulier :

- mener des actions soutenues et proactives pour optimiser les délais des processus de production de logements en associant les différentes autorités (cantons et communes) et les acteurs privés (propriétaires, opérateurs, investisseurs, etc.) ;
- intégrer le plus tôt possible dans les démarches des conditions permettant de garantir une offre de logements diversifiée, répondant aux diverses attentes de la population (types de logements) ;
- veiller aux ratios habitants/emplois dans les planifications, notamment dans les sites stratégiques, pour y viser globalement un ratio d'au moins 1.6 habitant pour un emploi ».

Le PALM 2016, en voie de finalisation, confirme l'importance stratégique du logement pour l'agglomération Lausanne-Morges, en reprenant l'orientation stratégique de 2012.

6.3 *Coordination de l'urbanisation, des transports, des paysages et de l'environnement au sein d'un même projet*

Le PALM prévoit un développement coordonné de l'urbanisation et des infrastructures de transport. Le développement est conçu par étapes, les priorités de chaque infrastructure de transport étant définies conjointement avec les objectifs de développement des sites urbains. La coordination passe aussi de plus en plus par la préservation des paysages et de l'environnement.

Cette planification conjointe entre les communes, l'Etat et la Confédération vise un développement urbain de qualité. Il n'y a donc pas lieu d'envisager des mesures spécifiques d'accompagnement visant à la qualité de l'urbanisation, ces mesures étant d'emblée développées avec les projets d'urbanisation. La coordination au sein du PALM fait l'objet d'un examen attentif de la part des services fédéraux, une priorité de réalisation étant associée à chaque mesure en fonction de leur urgence et de leur maturité (listes A, B et C).

6.4 *Exemples de stratégies intercommunales en matière de logement*

La Suisse romande compte à ce jour un nombre limité de planifications de logements abouties et opérationnelles à l'échelle intercommunale.

6.4.1 *Ouest lausannois*

En partenariat avec l'Office fédéral du logement et le Service des communes et du logement du Canton, l'Ouest lausannois a réalisé, en 2013, une étude préalable sur la collaboration en matière de politique du logement à l'échelle intercommunale³. Cette étude visait à explorer les possibilités de collaboration entre les communes et avec le Canton, en vue de renforcer leur capacité d'action et d'offrir aux communes des moyens supplémentaires pour remédier à la pénurie de logement.

Sur la base d'entretiens menés auprès des communes du Schéma directeur de l'Ouest lausannois (SDOL), les besoins et contraintes de collaboration intercommunale ont été identifiés et des pistes de solution ont été dégagées. L'étude a abouti à un accord de principe pour la mise sur

³ THEVOZ Laurent, WALTER Sandra, *Pré-étude de la collaboration institutionnelle en matière de politique de logement dans l'Ouest lausannois*. Lausanne : CEAT, 2013.

pied d'une « plate-forme logement » destinée à échanger et réfléchir à des collaborations spécifiques. La plate-forme sera gérée par le bureau du SDOL.

6.4.2 Grand Genève

La problématique du logement est centrale pour le Grand Genève qui fait face à un important déséquilibre entre la production de logements en France et en Suisse.

La thématique du logement est traitée notamment dans le cadre des travaux de la Commission logement du Comité régional franco-valdo-genevois. Un des axes de réflexion est le développement d'outils d'observation de la production de logements et des politiques du logement.

En 2007, les partenaires du Grand Genève ont élaboré le Plan directeur de l'habitat transfrontalier (PDHT). Il est notamment concrétisé sous la forme d'une charte destinée à coordonner les politiques de logement. Ainsi, les partenaires s'engagent à adapter leur politique aux objectifs de réduction de la pénurie et au rééquilibrage de l'agglomération franco-suisse. Chaque territoire s'engage à concrétiser un objectif quantitatif de production de logements, notamment des locatifs à loyers accessibles, aidés ou non. La charte comprend aussi des objectifs qualitatifs et des fiches-actions par territoire. Le forum transfrontalier sur l'habitat, qui se réunit régulièrement, suit la concrétisation de la politique coordonnée du logement.

En 2008, le Grand Genève a réalisé une étude intitulée « Leviers pour faciliter la production de logements durables dans l'agglomération franco-valdo-genevoise »⁴. Elle vise à améliorer la quantité de logements produits sur territoires suisse et français, leur qualité et leur localisation.

Finalement, pour suivre le projet dans la durée, le Grand Genève a mis en place un monitoring de la production et du marché du logement dans l'agglomération.

6.5 La concrétisation d'une politique du logement à l'échelle de l'agglomération : consensus et autonomie communale

Selon l'article 2 de la loi cantonale sur le logement datant de 1975, les communes jouent le premier rôle en matière de logement. Bien que l'autonomie communale en la matière prévale, les possibilités de dialogue entre la Ville de Lausanne et les communes voisines sur la thématique du logement sont régulières.

La position de capitale peut induire une certaine méfiance de la part des communes environnantes lors des discussions générales, notamment par manque de consensus politique quant aux catégories de logement à promouvoir. Cependant, sur la base de projets concrets, la coordination se fait à satisfaction, comme par exemple dans le quartier de Malley.

De manière plus générale, suite aux modifications de la LAT, toutes les communes de l'agglomération ont initié une réflexion en matière de logement afin de disposer d'une vision claire et cohérente de leurs possibilités et/ou objectifs, ces derniers étant coordonnés au niveau régional dans le cadre du PALM.

Le PALM ainsi que les évolutions de la LAT et du futur PDCn ont ainsi considérablement changé la donne. L'évolution du cadre législatif a en effet induit une évolution très positive en

⁴ TOPOS Urbanisme, *Leviers pour faciliter la production de logements durables dans l'agglomération franco-valdo-genevoise*. Genève : Comité régional franco-genevois, 2008.

termes de planification de logements et de coordination des politiques publiques à l'échelle régionale. Le travail mené par Lausanne Région y a également contribué.

La Municipalité de Lausanne souhaite profiter de la dynamique actuelle et des structures existantes (PALM et schémas directeurs) pour promouvoir une approche régionale de la production de logements, sous l'angle quantitatif mais aussi qualitatif (mixité sociale, énergie, qualité architecturale).

7. Aspects financiers

Le présent rapport-préavis n'a pas d'incidences financières, le développement des actions de coordination souhaitées pouvant être assuré sur la base des ressources actuelles.

8. Réponse au postulat de M. Laurent Guidetti « Pour un plan de développement du logement à Lausanne »

Rappel du postulat :

Par son postulat, déposé le 6 mars 2012, et renvoyé à la Municipalité pour étude et rapport le 14 mai 2013, le postulant invite la Municipalité à :

- dresser un état de lieux de la situation de l'offre et de la demande de logements, qui intègre l'évolution des prix à la location et à la vente, les effets des législations en vigueur ainsi qu'un bilan des politiques engagées ces dernières années (état du projet « 3'000 nouveaux logements durables », nombre et prix des logements réalisés, etc.) ;
- proposer une planification du développement de logements à court et moyen termes (cinq à quinze ans), en prenant en compte l'ensemble des projets connus actuels et futurs et en se dotant d'un volet opérationnel du plan directeur ainsi qu'en étudiant la densification des parcelles aujourd'hui dévolues à des parkings ou en droits de superficie.

Réponse de la Municipalité :

Par l'étude réalisée à la suite du dépôt de ce postulat et présentée au chapitre 4 du présent rapport-préavis sur l'évolution de l'offre et la demande, le rappel des planifications engagées par la Ville depuis le début des années 2000 (chapitre 5) et surtout la planification découlant du PDCn, la Municipalité de Lausanne estime œuvrer dans le sens du postulat de M. Laurent Guidetti.

Les effets des législations en vigueur, à savoir la loi sur le logement (LL), la loi sur les démolitions, les transformations et les rénovations (LDTR) et la loi concernant l'aliénation d'appartements loués (LAAL) sur la production de logements sont sans doute assez modestes. Cependant, la Municipalité estime que les outils légaux existants sont essentiels en termes de modération des prix, en particulier par la LL et les mécanismes de subventionnement à la pierre prévus. La LDTR et la LAAL sont utiles pour préserver le parc locatif et modérer les montants des loyers en cas de rénovation ou de reconstruction.

Figurent ci-dessous quelques chiffres sur l'application de la LDTR en 2016 :

- 1'145 logements contrôlés représentant 70'362 m² de surface habitables ;

- CHF 148'182'666.- de travaux autorisés et soumis à la LDTR ;
- CHF 191.-/m²/an de loyer moyen avant travaux ;
- CHF 233.-/m²/an de loyer moyen après travaux préavisé par la Commune ;
- CHF 236.-/m²/an de loyer moyen après travaux autorisé par l'Etat ;
- 9.6 ans de durée moyenne du contrôle des loyers souhaitée par la Commune, alors que l'Etat fixe une durée moyenne de 6.4 ans.

Ainsi, par le présent rapport-préavis, la Municipalité estime avoir répondu positivement au postulat de M. Laurent Guidetti.

9. Réponse au postulat de M. Laurent Guidetti « Sortons les immeubles à vendre du marché spéculatif ! »

Rappel du postulat :

Par son postulat, déposé le 20 mars 2012 et renvoyé à la Municipalité pour étude et rapport le 14 mai 2013, le postulant invite la Municipalité à :

- développer sa politique d'acquisition, en utilisant le crédit d'acquisition d'immeubles octroyé en début de législature (préavis N° 2011/42 du 7 septembre 2011 « Acquisitions d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières et aliénations d'immeubles et de droits réels immobiliers – Acquisition de patrimoine vert – Transfert de la SILL SA du patrimoine administratif au patrimoine financier ») et en faisant largement connaître sa volonté d'acheter ;
- d'accompagner l'achat des immeubles par des sociétés à but idéal ou par leurs habitants, en prenant, par exemple, contact avec le vendeur pour le mettre en relation avec les habitants.

Réponse de la Municipalité :

Le postulant mentionne la LAAL et la LDTR comme instruments permettant de limiter la spéculation. Très concrètement, ces dispositifs légaux de droit public répondent au but d'intérêt général de sauvegarder le parc immobilier locatif existant et de prévenir la diminution du nombre de logements à loyers abordables correspondant aux besoins et aux moyens de la population. A ce titre, la LAAL peut empêcher la division en lots d'un immeuble et sa vente par appartement. Pour sa part, la LDTR permet notamment aux autorités de prendre les mesures adéquates afin d'éviter la disparition d'appartements suite à une démolition ou à un changement d'affectation ou encore de contenir le renchérissement des loyers en limitant le volume des travaux à ceux qui sont indispensables, favorisant ainsi un entretien régulier des bâtiments.

Cela étant, dans le cadre de la vente d'immeubles entiers, ces législations ont un champ d'application relativement limité puisqu'elles ne s'étendent pas à la vente en bloc d'immeubles loués, que tout acquéreur peut librement négocier selon le marché.

En ce qui concerne sa politique d'achat d'immeuble, la Municipalité a augmenté son crédit d'acquisition de biens immobiliers à CHF 40 millions pour la législature 2011-2016, montant qui a été reconduit pour la législature 2016-2021 (préavis N° 2016/55). La Ville est désormais connue auprès des milieux immobiliers lausannois et souvent directement sollicitée par les vendeurs potentiels.

Depuis 2000, la Ville a ainsi acquis quatorze immeubles totalisant plus de 170 appartements. Ces acquisitions ont contribué à préserver des loyers abordables pour leurs locataires.

Les dernières acquisitions en date sont les suivantes :

- rue Pré-du-Marché 9 b / Tour 4 ;
- rue de Chailly 6/8 ;
- rue du Simplon 29 ;
- boulevard de Grancy 32 ;
- place du Tunnel (en cours).

En ce qui concerne l'achat d'immeubles par des sociétés à but idéal ou par leurs habitants, la Municipalité a déjà favorisé plusieurs transactions entre des sociétés privées, des assurances ou d'autres propriétaires, aboutissant à l'acquisition d'immeubles par des sociétés à but idéal.

Il s'agissait toutefois de ventes portant sur des immeubles construits avec des aides publiques, en fin de période de contrôle et destinés à être rendus au marché libre. Ces opérations ont été menées par l'intermédiaire et avec l'appui de la Ville afin que les immeubles conservent leur caractère social originaire et des conditions de location favorables.

L'opération Riponne-Tunnel, menée entre 2003 et 2005, a permis aux locataires de constituer une coopérative d'habitants et de rénover les immeubles dont la Ville est devenue l'unique propriétaire, tout en restant locataires de leur appartement avec une faible augmentation de loyer. Il s'agit du premier cas connu de coopérative de locataires à Lausanne.

Rappelons que, consciente de la détresse des locataires confrontés à des transactions immobilières sans pouvoir agir et voulant accroître son parc d'immeubles locatifs, la Municipalité est déterminée à poursuivre sa politique active en matière d'achat d'immeubles de logements. Lorsque les conditions sont réunies, en faveur d'une cession d'immeuble à des sociétés coopératives ou à une association d'habitants à but non lucratif sous forme de DDP, la Municipalité est prête à accorder son soutien technique et les aides financières nécessaires (prêts chirographaires, cautionnements solidaires, aides linéaires, etc.). Dans le cadre légal actuel, les moyens d'intervention demeurent toutefois limités à certaines opportunités.

La Municipalité a considérablement accru sa politique foncière et entend la poursuivre en vue de préserver un parc locatif abordable. L'introduction d'un droit de préemption grâce à la nouvelle loi cantonale sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) permettra d'accroître les moyens à disposition.

Ainsi, par le présent rapport-préavis, la Municipalité estime avoir répondu positivement au postulat de M. Laurent Guidetti.

10. Réponse au postulat de Mme Natacha Litzistorf « Pour une planification du logement à l'échelle de l'agglomération »

Rappel du postulat :

Initialement déposée le 22 mai 2012, la motion a été transformée en postulat par la Commission permanente de politique régionale (CPPR) en date du 21 novembre 2012.

La motionnaire a accepté la transformation de sa motion en postulat, considérant que cela laisserait plus de latitude à la Municipalité pour étudier les possibilités d'action auprès des autres partenaires du PALM.

Partant du constat que la crise du logement qui perdure dans le canton de Vaud et, en particulier, dans la région lausannoise concerne tant les populations précarisées que la classe moyenne, la postulante propose que les réflexions lausannoises en matière de logement soient étendues à l'échelle et dans le cadre du projet d'agglomération du PALM. Les initiatives menées dans l'agglomération du Grand Genève, avec la mise en place d'un Plan directeur de l'habitat transfrontalier (PDHT), pourraient notamment servir d'exemple aux actions du PALM.

Concrètement, la postulante demande d'établir une planification de court, moyen et long termes, dans le cadre du PALM, de réhabilitation et de construction de logements en proposant le mode opératoire suivant :

- intégration du traitement de la question du logement au sein du PALM ;
- réalisation d'un diagnostic pour établir les besoins en types de logements et répartitions entre des réhabilitations et constructions sur le territoire du PALM ;
- évaluation des mesures d'accompagnement à mettre en place pour garantir la qualité de l'habitat proposé (transports publics, espaces de détente, etc.) ;
- rédaction d'une charte comme première pierre angulaire d'une politique concertée de l'habitat à l'échelle de l'agglomération.

Réponse de la Municipalité :

La Municipalité adhère aux objectifs et intentions du postulat. Elle estime agir dans son sens et relève que le PALM et le futur PDCn ont permis de franchir une étape très importante en termes de planification de logements à l'échelle régionale, en particulier sur le plan quantitatif. Le développement du quartier de Malley témoigne aussi de nouvelles dynamiques de collaboration intercommunale et d'une intensification du dialogue entre les communes sur la thématique du logement, notamment quant à l'aspect délicat des catégories de logement à développer.

Comme évoqué dans le présent rapport-préavis, la Municipalité entend s'appuyer sur la dynamique actuelle et les outils à disposition pour promouvoir une vision globale et une politique régionale du logement portant aussi bien sur les aspects quantitatifs que qualitatifs de manière à offrir des logements de qualité répondant aux besoins de la population.

Bien que les communes jouissent d'une autonomie complète en matière de logement, une évolution rapide et notable, principalement en zone d'agglomération, est observée de la part des autorités communales issues des pouvoirs aussi bien législatif qu'exécutif. Les modifications de la LAT ont nécessité de dresser un bilan complet des diverses zones disponibles pour disposer d'une vision cohérente des possibilités de construction, impliquant plus régulièrement une bonne coordination régionale, par exemple dans le cadre du PALM. Ainsi, l'évolution du cadre législatif a un effet positif sur la coopération intercommunale en matière de logement, qui est vraisemblablement amenée à s'intensifier et s'institutionnaliser.

Ainsi, par le présent rapport-préavis, la Municipalité estime avoir répondu positivement au postulat de Mme Natacha Litzistorf.

11. 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 rapport-préavis N° 2017/05 de la Municipalité, du 16 février 2017 ;

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 des développements de la politique du logement ;
2. d'approuver la réponse de la Municipalité au postulat de M. Laurent Guidetti « Pour un plan de développement du logement à Lausanne » ;
3. d'approuver la réponse de la Municipalité au postulat de M. Laurent Guidetti « Sortons les immeubles à vendre du marché spéculatif ! » ;
4. d'approuver la réponse de la Municipalité au postulat de Mme Natacha Litzistorf « Pour une planification du logement à l'échelle de l'agglomération ».

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Grégoire Junod

Le secrétaire :
Simon Affolter

Annexes : 1. Projets inscrits au programme « 3'000 nouveaux logements durables » classés par date de mise en chantier
2. Projets depuis 2000 classés par date de mise en chantier
3. Carte PALM 2016, sites stratégiques et zones à urbaniser

Annexe n° 1 : Projets inscrits au programme « 3'000 nouveaux logements durables » classés par date de mise en chantier

	Subventionnés	Contrôlés	Marché libre	PPE	Total
2008	72		392	60	524
Beaumont 82 – La Sallaz 58			28		28
Borde 34-44	72				72
Grandes-Roches 1-7b			114		114
Maillefer 101-125			233		233
PaC 5a-5b, Jorat 10a-12b, 28, 32a, 34, 34a, 34b, 38d, 42d				13	13
Ruffy 57-63			17	47	64
2009				18	18
Jorat 44 a-c				18	18
2010			61	3	64
Devin 38				3	3
Jorat 190 a-h			61		61
2011		52	68	16	136
Praz Gillard				16	16
Provence		52	68		120
2012				16	16
Le Communet				16	16
2013	40	19	38		97
Bonne-Espérance - FLCL	22				22
Bonne-Espérance - SILL	18	19			37
Fiches ECA			38		38
2014	47	52	561	32	692
Fiches lot 3 - Crédit agricole			38		38
Fiches lot 5 - Vaudoise			32		32
Fiches lot 7 - CPCL			133		133
Fiches lots 8-9 - SILL	47	52		32	131
Sébeillon est			358		358
2015		13			13
Bochardon		13			13
2016	182	288	89		559
Av. de Sévelin	70	90			160
Fiches Bérée lot 11 - SILL	88	68	29		185
Fiches lot 4 - Vaudoise			60		60
Fiches lot 6 - FLCL	24				24
Pont-Rouge		30			30
Pra-Roman Nord		88			88
Route du Jorat 11		12			12
Total général	341	424	1209	145	2'119

Annexe n° 2 : Projets depuis 2000 classés par date de mise en chantier

Projets classés par date de mise en chantier	Subventionnés	Contrôlés	Marché libre	PPE	Total
2000	94				94
Chablais 49	3				3
Couchirard 19-23	40				40
Jardins-Préalmaz 1, 2-4, Renens 13-15, Morges 60a	51				51
2001	61				61
Jardins-de-Préalmaz 3-5, 6-8, Renens 17	61				61
2002	65		4		69
Haldimand 3 / Arlaud 2	9		4		13
Oiseaux 6	18				18
Plaines-du-Loup 2c-2d	18				18
Prairie 22a-22b	20				20
2003	198				198
Borde 7	15				15
Jardins-de-Préalmaz 7-9,10-14, Renens 19-21	89				89
Malley 22-24	48				48
Temple 10a-10g	46				46
2004	130		13		143
Centrale 26-30	19				19
Clochatte 16a-16d	29		13		42
Colline 14-56	54				54
Echallens 85, Recordon 46	28				28
2005	61				61
Mont-d'Or 42	39				39
Tunnel 10-16 / Deux-Marchés 11-15	22				22
2006	8				8
Montelly 55-57	2				2
Montmeillan 6 / Vallon 17-19	6				6
2008	111		392	60	563
Beaumont 82 – La Sallaz 58			28		28
Borde 34-44	72				72
Chablais 30	39				39
Grandes-Roches 1-7b			114		114
Maillefer 101-125			233		233
PaC 5a-5b, Jorat10a-12b, 28, 32a, 34, 34a, 34b, 38d et 42d				13	13
Ruffy 57-63			17	47	64
2009				18	18
Jorat 44 a-c				18	18
2010	4		71	3	78
Devin 38				3	3
Echallens 30			10		10
Entre-Bois 42-44	2				2
Entre-Bois 46-50	2				2
Jorat 190 a-h			61		61

Projets classés par date de mise en chantier	Subventionnés	Contrôlés	Marché libre	PPE	Total
2011	12	52	68	16	148
Borde 46-48	4				4
Borde 50-56	8				8
Praz Gillard				16	16
Provence		52	68		120
2012	22	58	22	40	142
Le Communet				16	16
Morges 139	22	58		24	104
Sauges 18			22		22
2013	40	48	48		136
Bonne-Espérance - FLCL	22				22
Bonne-Espérance - SILL	18	19			37
Diablerets 11			10		10
Fiches ECA			38		38
La Sallaz		29			29
2014	47	52	561	32	692
Fiches lot 3 - Crédit agricole			38		38
Fiches lot 5 - Vaudoise			32		32
Fiches lot 7 - CPCL			133		133
Fiches lots 8-9 - SILL	47	52		32	131
Sébeillon est			358		358
2015		75	40		115
Bochardon		13			13
Chailly 10-12			40		40
Près-de-Vidy - modulaires		62			62
2016	306	499	133		938
Av. de Sévelin	70	90			160
En Cojonnex - SILL		98			98
Fiches Bérée lot 11 - SILL	88	68	29		185
Fiches lot 4 - Vaudoise			60		60
Fiches lot 6 - FLCL	24				24
Morges 58	26	27	26		79
Pont-Rouge		30			30
Pra-Roman Nord		88			88
Réservoir du Calvaire - MO	71	30			101
Réservoir du Calvaire - SILL	27	48	18		93
Route du Jorat 11		12			12
Tours de Valentin 30-34		8			8
Total général	1'159	784	1'352	169	3'464

Source : Bureau de développement immobilier, Ville de Lausanne

Annexe n° 3 : Carte PALM 2016, sites stratégiques et zones à urbaniser

