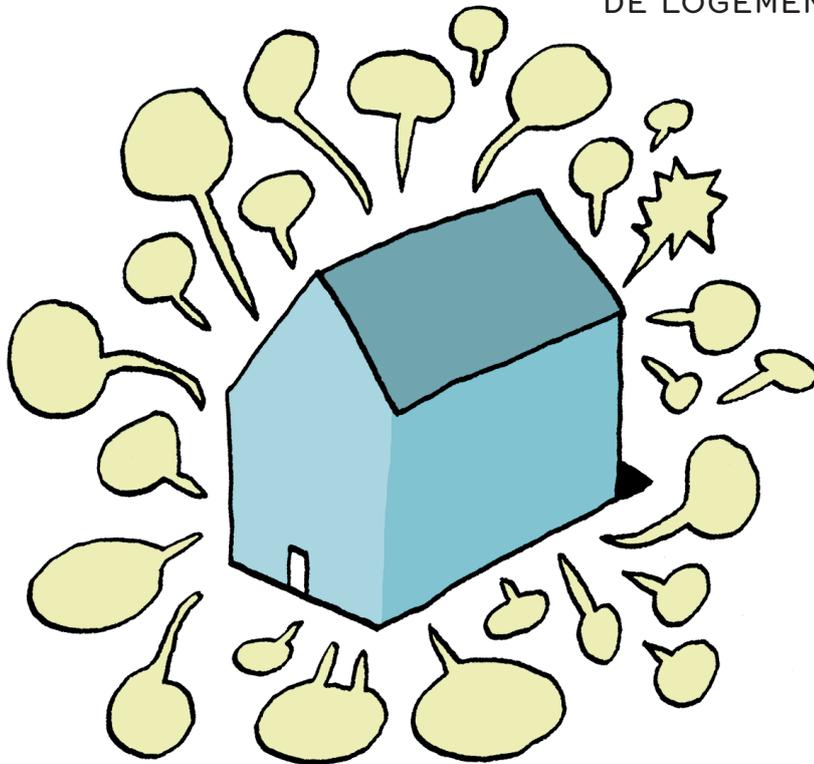


# PLATE-FORME LOGEMENT OUEST LAUSANNOIS

COMPTE-RENDU DES ATELIERS

BUSSIGNY  
CHAVANNES-PRÈS-RENEUS  
CRISSIER  
ÉCUBLENS  
PRILLY  
RENEUS  
SAINT-SULPICE  
VILLARS-SAINTE-CROIX

## #01 DÉMARCHES PARTICIPATIVES DANS LES PROJETS DE LOGEMENTS / MAI 2014



# PARTICIPANTS ET ORDRE DU JOUR

**LIEU** Salle de Conférence de la Salle de Spectacles de Renens

**DATE** Mercredi 7 mai 2014

## PARTICIPANTS

**BUSSIGNY** Claudine Wyssa, syndique / **Germaine Müller**, municipale, affaires sociales, Vice-présidente de la PFL-OL **CHAVANNES-PRÈS-RENEUS** Jean-Pierre Rochat, municipal, urbanisme / **Claude Daetwyler**, service de l'urbanisme (excusé) **CRISSIER** Michel Tendon, syndic **ÉCUBLENS** Pierre Kaelin, syndic / **Pascale Manzini**, municipale, affaires sociales / **Serge Nicod**, service du logement / **Cyril Besson**, service de l'urbanisme et mobilité **PRILLY** Olivier Simon, municipal, bâtiments / **Sandrine Maze**, service de l'urbanisme et des constructions **RENEUS** Jean-Pierre Rouyet, municipal, sécurité sociale, Président de la PFL-OL (excusé) / **Tinetta Maystre**, municipale, urbanisme / **Jean-François Clément**, municipal, finances (excusé) / **Frédéric Hubleur**, office du logement **ST-SULPICE** Alain Clerc, syndic / **Jean-Pierre Jatton**, municipal, aménagement du territoire et bâtiments **VILLARS-STE-CROIX** Georges Cherix, syndic **CANTON** Laurent Curchod, délégué au logement pour le Conseil d'Etat / **Jacques Biermann**, GOP-logement / **Anne Marion-Freiss**, Préfète **CONFÉDÉRATION** Doris Sfar, Office fédéral du logement / **Jude Schindelholz**, Office fédéral du logement **BUREAU DU SDOL** Ariane Widmer, cheffe de projet **Cynthia Martignier**, urbaniste **INVITÉS** Luc-Etienne Rossier, syndic, Aubonne / **Luc Vodoz**, CEAT-EPFL / **Nadine Kaeser**, FHNW, Bâle (excusée)



### Participants à l'atelier

La plupart des Communes de l'Ouest lausannois étaient représentées par des Municipaux ou des représentants des services techniques.

## ORDRE DU JOUR

### 1. Introduction et mot de bienvenue

### 2. Guide cantonal «Participation et logement»

*Présentation du guide*

*Discussion*

### 3. Expériences de démarches participatives

*Bussigny, leçons tirées du quartier «Industrie»*

*Renens, processus participatif de la Place du Marché*

*PGA Aubonne*

*Discussion*

### 4. Informations diverses

*Informations sur le projet de révision de la LATC, de la LL et de la LPPL*

*(contre-projet ASLOCA): présentation des enjeux*

### 5. Calendrier: Atelier n°2 (automne 2014) / Forum Vaudois du logement

# DÉMARCHES PARTICIPATIVES ET LOGEMENT, MODE D'EMPLOI

Les communes disposent désormais d'un guide pour associer la population à un projet. Intitulée «Participation et logement», cette publication était au centre du premier Atelier de la Plate-forme Logement de l'Ouest lausannois. Bon nombre de dossiers de construction sont actuellement bloqués par des oppositions. Si ces dernières ne sont pas un phénomène nouveau, elles ont pris de l'ampleur et c'est pourquoi «Participation et logement» est un outil précieux au service des communes. Et de surcroît, un thème parfaitement dans la cible de la Plate-forme Logement.

Pour mémoire, cette Plate-forme est née le 4 décembre 2013 à l'initiative de l'Office fédéral du logement (OFL). Face aux tensions du marché immobilier, son idée était d'encourager les communes à collaborer entre elles et à davantage occuper le devant de la scène. Avec le Service des communes et du logement du canton de Vaud, l'OFL s'est rapidement tourné vers l'Ouest lausannois où, là, les communes cheminent ensemble depuis longtemps, notamment dans le domaine de l'urbanisme avec le SDOL (Schéma Directeur de l'Ouest lausannois). Afin de s'assurer que les huit communes concernées adhèrent au projet, mandat a été confié à la CEAT (Communauté d'études pour l'aménagement du territoire de l'EPFL) dans le but d'identifier leurs attentes.

Pendant que se dessinaient les contours de la Plate-forme, la situation du logement, elle, ne s'arrangeait pas: si le taux de logements vacants était de 0,6% en 2013 dans le canton, celui de l'Ouest lausannois atteignait péniblement le 0,1%! Loin du taux de 1,5% à partir duquel on considère que le marché immobilier est équilibré! Trop longtemps, on a pensé que la construction de logements ne relevait que du privé. Or la pénurie qui sévit depuis le début des années 2000 démontre que les autorités ont elles aussi un rôle à jouer, comme le prévoit la loi. En substance, la Loi sur le logement dit que les autorités communales doivent prendre des mesures pour «maintenir ou créer un équilibre satisfaisant entre l'offre et la demande».

Certaines communes sont plus actives que d'autres et c'est également pour s'inspirer de leurs pratiques que la Plate-forme Logement a été créée. Son objectif est d'échanger, informer, trouver des solutions pour, au bout du compte, agir. Politique foncière, droit de superficie, subventions, logement d'utilité publique, financements, loi sur l'aménagement du territoire, coopératives d'habitation... la palette est extrêmement large! Il s'agit de «prendre de la graine» des réussites, mais aussi des échecs afin de se montrer plus entreprenant que jusqu'ici.

Les ateliers de la Plate-forme se succéderont au rythme de deux à trois par année, avec le soutien et la participation de l'OFL et du Canton. Chaque thème fera l'objet d'un compte-rendu, une invitation à expérimenter, innover, créer afin de contribuer au rééquilibrage du marché immobilier. Si le logement est devenu un bien qui se vend ou se loue à prix d'or, n'oublions pas qu'il s'agit avant tout d'un bien élémentaire.

Germaine Müller

Vice-présidente de la plate-forme logement de l'Ouest lausannois



Germaine Müller,  
municipale à Bussigny

# LES SIX POINTS FORTS DE L'ATELIER

## 1. PARTICIPATION ET LOGEMENT: GUIDE POUR LES COMMUNES

« Des logements bien construits, au bon endroit, et pour tous ! » Plusieurs sources, politique, législative, constitutionnelle, se rejoignent pour assurer la création de logements dans le canton de Vaud. Insuffisant au vu de la tension du marché du logement actuellement en crise, un nouveau guide tente de donner des outils complémentaires aux communes vaudoises, pour produire plus de logements, tout en conservant de la qualité. Ce guide se veut pragmatique, concret, avec des pistes de réflexion. Il sensibilise les communes à la question de la participation pour la création de logements, tout en restant non-contraignant. Le processus participatif est basé sur un échange volontaire, entre l'autorité politique et la société civile (→ page 6 / photo 1). Sans remplacer le travail des élus, la participation amène des informations supplémentaires. Trois procédés participatifs sont à choix : l'information, la consultation, la concertation. Dans tous les cas, des règles de base sont indispensables, afin de fixer les résultats à atteindre grâce à des démarches participatives. Ces dernières sont à intégrer le plus en amont possible lorsque l'on veut créer des logements (→ encadré / page 5).

## 2. LES DIVERSES APPLICATIONS DU GUIDE

Certains éléments sont déclencheurs pour instaurer une démarche participative. Des projets d'envergure, avec beaucoup d'enjeux ou provoquant de gros changements, font pressentir un besoin de participation. De même, la volonté municipale est l'une des premières impulsions au démarrage de cette démarche. Celle-ci est ensuite conduite par des spécialistes qui permettent d'actionner les bons leviers. Le guide répond également au pourquoi, comment, quand, et qui mène à bien ce processus. Les outils proposés invitent les personnes opposées au projet à s'exprimer en amont de la décision finale (→ page 6 / photo 2). Certaines d'entre elles deviendront probablement des supporters de la démarche (→ encadré), grâce à leur implication personnelle et au sentiment d'être partie prenante du projet, à la base, source de conflits. Des illustrations de démarches dans l'Ouest lausannois ou ailleurs ont démontré ce phénomène.

### → LES SUPPORTERS DES DÉMARCHES PARTICIPATIVES

Quelques points communs ont été répertoriés dans les exemples présentés. On retient plus particulièrement le changement de point de vue des opposants, lorsqu'ils sont intégrés aux processus participatifs. En passant de simples spectateurs à participants inclus dans un processus d'échanges, ils deviennent porteurs de projet.

Les groupes concertés se positionnent alors comme « supporters » des décisions choisies.

*La participation atténue les risques d'échec et favorise des relations constructives dans la durée.*

*Même les participants dont les idées ne sont pas retenues ont tendance à adhérer au résultat de la démarche.*

Guide « Participation et logement »

© Département des institutions et de la sécurité (DIS)

## 3. LEÇONS TIRÉES DU QUARTIER INDUSTRIE À BUSSIGNY

« Comment faire pour offrir du logement malgré l'opposition de la population à une politique de croissance ? » L'acceptation du référendum contre le plan partiel d'affectation du quartier Industrie a incité la Municipalité de Bussigny à analyser les raisons de ce refus. Si des aspects architecturaux tels qu'un bâtiment élevé a joué un rôle, c'est principalement le manque d'information et de communication sur les projets de la Commune qui a irrité la majorité des votants. La Municipalité a donc rédigé une charte dans laquelle elle s'engage à maîtriser l'augmentation de la population et, dans la mesure du possible, à limiter la hauteur des constructions. Désormais, tous les projets prévus sur le territoire de la commune peuvent être consultés sur le site [www.construire-bussigny.ch](http://www.construire-bussigny.ch). Par ailleurs, la participation de la population se traduit par des séances publiques, des sondages et des lettres d'information. Ces consultations ont remodelé le visage de plusieurs projets, mais la Municipalité a maintenu ses nouveaux principes. Le lien entre participation et communication a donc été renforcé afin d'assurer la production de logements, correspondant aux désirs de la population. En conclusion, la Municipalité indique que des outils existent, mais une volonté politique et de la communication sont nécessaires pour les instaurer.

## 4. UNE PLACE DU MARCHÉ PARTICIPATIVE À RENENS

«La participation n'est pas toujours facile, mais... si on y arrive, c'est un symbole de qualité». Suite à une première démarche participative sur l'image du centre-ville, dont la Municipalité souhaitait renforcer l'attractivité, un plan de quartier (PQ) est élaboré, intégrant place publique, logements et activités. Pour la place publique, un mandat d'études parallèles est réalisé avec débat public et séance de jugement des projets en présence du public – au lieu des habituelles délibérations à huis-clos. Le projet retenu par le jury n'avait pas la faveur de la salle, mais le processus a été équitable et transparent. Lors de la mise à l'enquête, la Municipalité a choisi d'informer largement sur le projet à l'aide de maquettes et plans, avec une soirée d'information, des permanences dans les locaux communaux en présence de Municipaux et de techniciens et durant quatre journées sur la future place du Marché. Les débats se focalisent sur le projet de place publique, que les nombreux échanges font évoluer. Lors de l'adoption du préavis relatif au PQ, incluant la levée des quelques oppositions reçues, le Conseil communal décide de soumettre le PQ au référendum spontané. Le projet est accepté par les trois quarts des votants. Le propriétaire privé et la Municipalité ont ensuite négocié les caractéristiques des logements, notamment la proportion de logements sociaux ou à loyers modérés. Au terme de cet échange, la réalisation de la place a pu débiter.

## 5. AUBONNE PLANIFIE SON PLAN GÉNÉRAL D'AFFECTATION (PGA)

«Pouvoirs publics et administrations doivent lancer des expérimentations de co-citoyenneté afin de créer des ponts.» La démarche participative entreprise par la Municipalité d'Aubonne avait pour but de réviser son PGA. L'implication des citoyens et des Conseillers communaux est apparue comme nécessaire, devant le peu d'intérêt pour le sujet jusqu'alors. Des règles de bases sont édictées afin que chacun ait la parole, qu'il n'y ait pas de leader et que les participants respectent les avis de chacun. Plusieurs volets dans cette démarche ont ainsi permis non seulement de réviser le PGA mais également de définir la vision communale. Réunions de la commission consultative et ateliers stratégiques ont précédé un atelier public. Des points forts et faibles sont ressortis à chaque étape. Par exemple, la lourdeur de la démarche ou la défense d'intérêts personnels des participants. Cependant, une vision plus claire des attentes et un arbitrage des objectifs sont les résultats concrets obtenus grâce à la démarche. La révision du PGA est perçue désormais favorablement par la commission de révision. De plus, les opposants des premières heures défendent désormais le PGA. Ils sont devenus acteurs et porteurs de projet final.

## 6. LES EXPÉRIENCES DE PARTICIPATION: ADAPTABLES À TOUS

La participation n'est pas un produit ficelé et paqueté, réutilisable à répétition. Dans chaque projet, il s'agit d'abord d'identifier la nécessité d'une démarche participative avant de l'adapter au dit projet. Ce processus concerne également la planification de logements ou l'implantation de futurs quartiers. Sur cette base, les démarches participatives s'appliquent selon les contextes, s'intègrent lorsque cela est souhaité et font participer la population au niveau désiré (→ page 7 / photo 3). Le point fort des démarches participatives, c'est qu'elles sont créatives.

La participation ne vise donc pas uniquement l'intégration sociale, elle aide à réaliser un processus pour prendre des décisions qui ne sont pas imposées, mais désirées.

### → LE TIMING DE LA PARTICIPATION

Différents moments sont propices pour amorcer une démarche participative. Les spécialistes démontrent l'intérêt de commencer le plus tôt possible, lors des phases de planification. Elles permettent d'intégrer les personnes vivant autour des futurs logements et possiblement les futurs habitants de ces lieux de vie à venir. Le Guide «Participation et logement» propose une liste d'éléments contextuels, pouvant impliquer des démarches participatives. Ces contextes peuvent également être en dehors des phases de planification.

**L'opportunité  
d'instaurer une  
démarche participative  
doit être considérée de  
manière très précoce.**

Guide «Participation et logement»

© Département des institutions et de la sécurité (DIS)

**La participation, un processus d'échange volontaire entre l'autorité politique et la société civile**

**Comment?**

Pour inciter la population à se mobiliser et prévenir les déceptions, il faut définir d'emblée clairement la portée de la participation.

La volonté politique de la Municipalité est déterminante pour le succès de la démarche. L'autorité municipale veille à ce que des « règles du jeu » claires soient établies.

Les démarches participatives doivent être conçues minutieusement et conduites avec doigté.

Les niveaux de participation doivent être bien définis, de même que les tâches et responsabilités de chacun. La démarche participative doit être transparente.

© Département des institutions et de la sécurité (DIS)

**Quand prendre l'initiative d'une démarche participative lors d'un projet de logements?**

**A** PLANIFICATION DIRECTIVE  
Plan directeur communal  
Plan directeur local

**B** PLANIFICATION D'AFFECTION  
Plan général d'affectation  
Plan de quartier

**C** PROJET DE CONSTRUCTION  
Programme  
et projets architecturaux

L'opportunité d'instaurer une démarche participative doit être considérée de manière très précoce.

**Boîte à outils de la participation**

**Outils pour l'information et la sensibilisation**  
Soirées d'information, stands, safaris urbains, publications, sites web, etc.

**Outils pour la consultation**  
Entretiens avec des acteurs concernés, questionnaires, sondages, débats publics, discussions, etc.

**Outils pour la concertation**  
Ateliers de concertation pour affiner un plan de quartier, conférences de consensus pour élaborer le cahier des charges d'un concours d'urbanisme, diagnostic territorial partagé, etc.

1. Présentation de Luc Vodoz sur le Guide cantonal «Participation et logement»

**En synthèse**

30 mètres

3'000 habitants

3 phases ● ● ●

**Communication**

- Présentation des projets très tôt dans le processus
- Lettres d'information à la population, site internet
- Séances publiques
- Sondages
- Communication sur sa volonté d'acheter des terrains

**Aujourd'hui**

- 2 séances publiques de consultation populaire en début de projets;
- 1 PDL adopté par le Conseil communal avec des bâtiments de moins de 30 mètres sauf une exception;
- Le PPA rejeté est en voie de finalisation dans une 2<sup>e</sup> version, même densité, pas de bâtiment élevé, priorité au logement, mixité;
- Un projet complètement remodelé, zone industrielle et nouvelle zone d'habitation;
- Et d'autres... dans le cadre de la charte.

**Conclusion**

- Gestion du patrimoine
- Développement urbain
- Création de logements

Il existe des outils, mais il faut une volonté politique et de la communication.

© Ville de Bussigny

2. Présentation de Claudine Wyssa sur la nouvelle organisation de communication des projets urbains de Bussigny

### Historique du processus participatif

- définition du programme du concours, en public septembre 2006
- présentation des projets et jugement, en public novembre 2006
- pétition (plus de 800 signatures) au législatif novembre 2006
  
- présentation et mise à l'enquête du PQ, en public mars 2007
- 4 jours de débats publics sur la place du Marché mai 2007
- adoption du PQ et décision du législatif : référendum octobre 2007
  
- votation communale (oui à 76%) 24 février 2008
- mise en vigueur du plan de quartier 3 mars 2008

Processus participatif / Place du Marché / Renens

### Concours et participation

- procédure par invitation (3 équipes)
- groupe de travail (cahier des charges)
- présentation des projets et jugement devant le public
  
- Buts du projet
  - centre attractif et vivant
  - lieu de repère et d'identité
  - respect du développement durable
  
- Contexte du projet
  - réaménagements des espaces publics du centre
  - construction de logements et de commerce (Coop)
  - rénovation d'un centre commercial (Migros)

Processus participatif / Place du Marché / Renens

### Présentation du projet 2009



Rue Neuve, 2009. Photo : Nicolas Coulomb

Processus participatif / Place du Marché / Renens

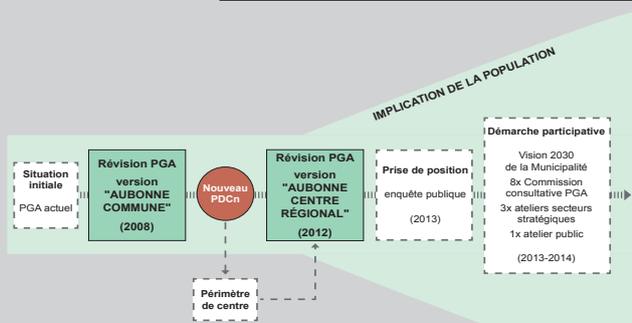


Processus participatif / Place du Marché / Renens

Matthieu Gafsou

### 3. Présentation de Tinetta Maystre sur le processus participatif lors du réaménagement de la Place du Marché à Renens

### Contexte de la démarche



CEP, Gallotton et Charand SA architectes - urbanistes FSU Aubonne PGA • Démarche participative • Plate-forme logement Ouest lausannois • 7 mai 2014 2

### Vision 2030 et CCPGA

#### Déroulement

- recueil des perceptions (atouts/faiblesses)
- mise en situation de réussite (objectifs)
- identification et formulation des enjeux
- CCPGA : affinage des objectifs et enjeux

#### Règles de base

- chacun(e) a le droit à la parole : **pas de leader !**
- toutes les idées sont intéressantes : **pas d'autocensure !**
- chacun(e) respecte les idées des autres : **pas de critique négative !**

#### Résultats

- points forts
- points faibles

CEP, Gallotton et Charand SA architectes - urbanistes FSU Aubonne PGA • Démarche participative • Plate-forme logement Ouest lausannois • 7 mai 2014 3

### Ateliers secteurs stratégiques



#### Déroulement

- présentation du contexte et du site
- recueil des perceptions (atouts/faiblesses)
- mise en situation de réussite (objectifs)
- atelier pratique (2 groupes)
- synthèse

#### Règles de base

- chacun(e) a le droit à la parole : **pas de leader !**
- toutes les idées sont intéressantes : **pas d'autocensure !**
- chacun(e) respecte les idées des autres : **pas de critique négative !**

#### Résultats

- points forts
- points faibles

CEP, Gallotton et Charand SA architectes - urbanistes FSU Aubonne PGA • Démarche participative • Plate-forme logement Ouest lausannois • 7 mai 2014 4

### Atelier public

#### Déroulement

- présentation du contexte
- présentation des objectifs de la Municipalité
- 4 postes pour informer et dialoguer (90 min., 1 rapporteur)
- restitution des propositions
- réponses aux suggestions
- questions ouvertes

#### Résultats

- points forts
- points faibles

CEP, Gallotton et Charand SA architectes - urbanistes FSU Aubonne PGA • Démarche participative • Plate-forme logement Ouest lausannois • 7 mai 2014 5

### 4. Présentation de Luc-Etienne Rossier et «GEA Partners» sur la démarche participative du Plan général d'affectation d'Aubonne

# POUR CONCLURE

## LA PARTICIPATION POUR AMÉLIORER LA QUALITÉ DE L'HABITAT

Présentations et discussions lors de l'atelier ont mené à des informations profitables sur les démarches participatives. Certes, la participation est un outil déjà connu. Mais le fonctionnement adéquat, pour réussir un processus participatif dans le cadre du logement, comporte des éléments complexes. Et l'enjeu est particulièrement de taille. Car cet outil permet de diminuer les blocages rencontrés de plus en plus fréquemment dans la production de logements. Le guide « Participation et logement » répond de manière claire à ce problème : les discussions doivent intervenir très en amont afin de disposer d'une certaine marge de manoeuvre et de toucher un large public. En tenant compte des avis les plus convaincants, la qualité des projets n'en sera que meilleure. Les expériences participatives présentées ont toutes démontré que ce processus permettait non seulement de faire discuter les participants entre eux, mais de leur apprendre de nouvelles notions sur l'urbanisme, la construction, les transports. La mutation urbaine est, peut-être pour la première fois pour certains, réellement thématifiée et expliquée, amenant à une meilleure compréhension et acceptation de l'évolution urbaine qui les entoure. L'avantage des démarches participatives est leur adaptation en fonction de la thématique traitée. Elles peuvent être utiles dans des circonstances très variées et pour tout objet.

Les éléments émis pour prétendre à une réussite du processus participatif ont également été énoncés, certains de manières fortes. On retient notamment le soutien politique, l'encadrement par des professionnels des démarches participatives, à savoir le besoin de bons médiateurs, ou encore aller chercher les bonnes personnes pour participer. Il se peut tout de même que la démarche aboutisse à un échec. Cependant, cela est toujours préférable à l'absence de dialogue et les réflexions collectives auront au moins pu évoluer. La participation n'est en effet pas une recette miracle, elle aide à la décision, grâce à des ingrédients bien mis ensemble.

## UN PUBLIC, AU COURANT DES RÈGLES

Un des ingrédients a son importance: les participants aux démarches. Les opposants aux projets sont souvent le groupe le mieux représenté parmi les participants. Mais d'autres personnes doivent également avoir la possibilité de s'exprimer. Pour cela, il est parfois nécessaire d'aller chercher les personnes à qui l'on destine les démarches participatives. En effet, à travers les exemples présentés, les « supporters » des démarches ont été désignés comme personnes déterminantes, afin de rendre les discussions constructives et équilibrées. Il ne faut cependant pas oublier qu'une démarche participative est un long processus ; s'y intégrer demande du temps ! Il est donc nécessaire de prendre en compte les signes d'essoufflement, de fixer des règles de base et de définir des objectifs concrets.

Pour conclure, les démarches participatives ne doivent pas négliger la voie institutionnelle. Car si elles sont une aide à la décision politique, elles ne la remplacent pas. Il est donc primordial de raccrocher les décisions du public au Conseil communal durant la démarche.

# LE SAVIEZ-VOUS?

## CARTE DES MICRO-SITUATIONS UNE FINE LECTURE DU LOGEMENTS DANS L'OUEST LAUSANNOIS

Qu'un loyer soit plus élevé à Saint-Sulpice qu'à Chavannes-près-Renens pour un logement comparable, chacun peut le deviner. Les cartes de micro-situations mises au point par le cabinet de conseil Wüest & Partner (→ page 10) font mieux que le confirmer. Elles renouvellent l'approche du territoire considéré, en l'occurrence l'Ouest lausannois. En effet, la méthode utilisée renonce à considérer les délimitations politiques mais découpe la Suisse habitée en 4,9 millions de carrés de 25 sur 25 mètres, pour analyser chacune des parcelles de cette trame à la lumière d'une vingtaine de critères. Parmi ceux-ci : la vue sur le lac ou sur les montagnes, la proximité du centre, la distance à parcourir jusqu'au prochain arrêt de transports publics, l'orientation, l'exposition au bruit, la pente. Il en résulte des descriptions minutieuses, rue par rue, immeuble par immeuble ainsi qu'une connaissance approfondie et détaillée de chaque situation particulière en termes de construction, d'aménagement et d'immobilier.

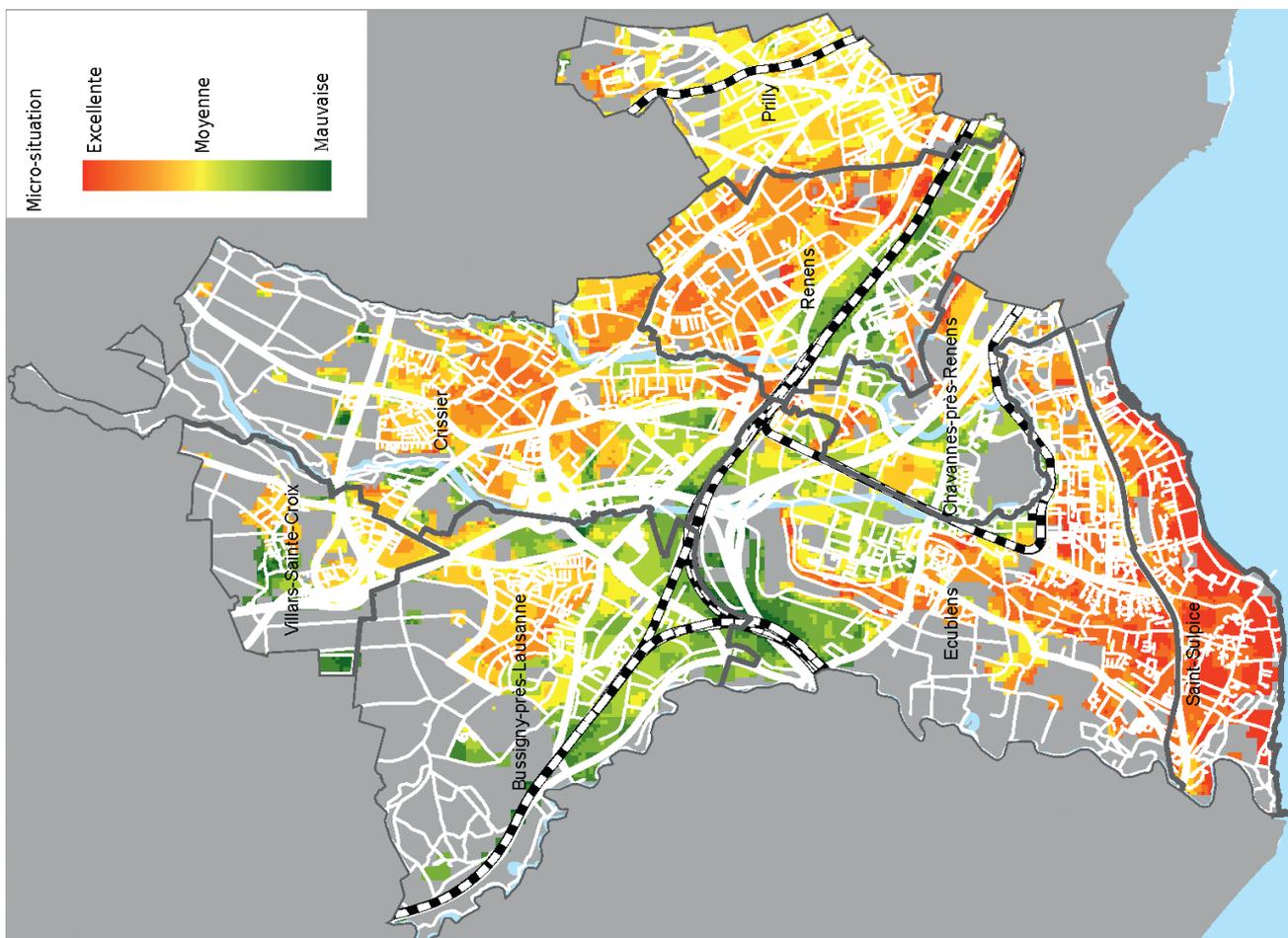
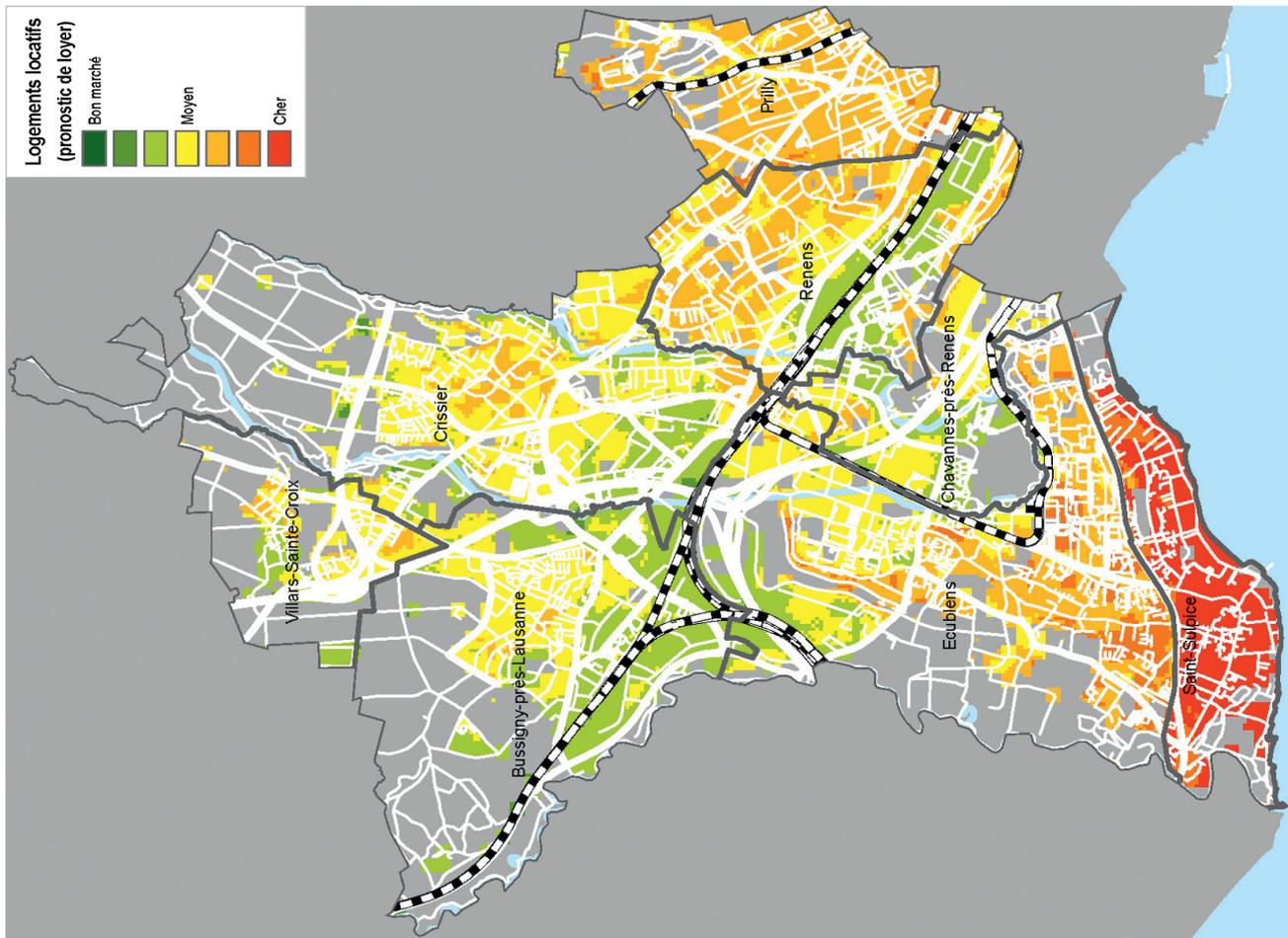
Pour l'Ouest lausannois, le premier facteur de changement réside avant tout dans l'amélioration de la mobilité et le renforcement de l'accessibilité. La ligne du tramway roulera au début des années 2020 sur le boulevard de l'Arc-En-Ciel, à la charnière des communes de Crissier et de Bussigny; elle induira une profonde mutation de tout ce secteur. On peut donc légitimement s'attendre à voir les quartiers adjacents à la ligne du chemin de fer ainsi qu'à l'autoroute, actuellement colorés en vert foncé sur la carte (micro-situation mauvaise), virer progressivement au rouge (excellente) à mesure que l'axe fort des transports publics y fera son entrée. On peut aussi prévoir un phénomène analogue à Bussigny où le centre gagnera en importance grâce à la croissance de la desserte ferroviaire et aux services qui l'accompagneront.

Le bureau du SDOL place le développement des espaces publics au cœur de sa méthode de requalification urbaine. La mise en œuvre de cette politique par les communes – à Crissier, le nouveau quartier de Lentillères Nord, à Bussigny, la zone Cocagne-Buyère, par exemple – et l'incitation à la mobilité douce déjà en cours feront rapidement sentir leur effets. L'encouragement des activités commerciales et culturelles aussi. On a vu un quartier bourdonnant de vie surgir sitôt achevés le Centre de congrès de l'Ecole polytechnique fédérale de Lausanne et les logements pour étudiants contigus. Avec des équipements comme le gymnase sur territoire renannais (→ encadré / page 11) ou la Haute école de santé transférée à Dorigny, la revalorisation des terrains aux alentours ne se fera pas attendre. La même évolution est prévisible à Malley avec les nouveaux immeubles de logements et le développement des installations sportives.

Dans un Ouest lausannois qui a choisi le polycentrisme, les cœurs de villages et de bourgs apparaîtront-ils en rouge vif dans les calculs de micro-situations? Ces cartes ne prétendent pas fournir de telles prévisions; en revanche, elles offrent aux communes et au bureau du SDOL à la fois une vision d'ensemble et de détail. De ce fait, elles constituent un outil de réflexion et d'analyse particulièrement approprié pour la conduite d'une politique du logement efficace et coordonnée, à la lumière des mutations du territoire.

Lorette Coen  
Journaliste

→ voir cartes des micro-situations de l'Ouest lausannois page suivante



© Wüest&Partner

Cartes des micro-situations de l'Ouest lausannois, réalisées par Wüest&Partner / Hervé Froidevaux

## → LES FUTURES RÉALISATIONS DE LOGEMENT DANS L'OUEST LAUSANNOIS

D'autres réalisations que celles présentées précédemment verront le jour dans les années à venir. Un exemple est présenté ci-dessous. Il s'agit de la reconversion en cours des entrepôts CFF à Renens en quartier de logements et d'emplois. Dès 2016, le site accueillera le Centre d'enseignement postobligatoire de l'Ouest lausannois, premier gymnase du District.

Le chantier a débuté dernièrement, avec la démolition progressive des entrepôts CFF. Ce projet a fait l'objet de démarches qualitatives par une procédure de mises en concurrence. La population a été informée sur l'avancement du projets lors d'une séance d'information publique et par le site internet communal.



1. «Les Entrepôts», Vue aérienne (2011), J. Christin



2. Image de synthèse, KCAP



3. Plan du futur quartier «Les Entrepôts», KCAP

## → LATC-LL: QUELS ENJEUX?

Du côté de la législation, des modifications sont proposées afin de résoudre la pénurie de logements. Une initiative de l'ASLOCA sera soumise au peuple vaudois. Le Canton propose un contre-projet car il estime que l'initiative comporte quelques désavantages.

Ces deux projets de loi se fixent un but similaire: créer des logements adaptés aux besoins de la population, à savoir des logements dénommés «d'utilité publique» (LUP). Pour l'ASLOCA, la clé se trouve dans une politique foncière active par les communes et un financement grâce à un montant d'investissement fixe, calculé selon le nombre d'habitants par commune.

Le contre-projet, actuellement en consultation, quant à lui, propose d'étendre la notion de LUP aux logements à loyers abordables, d'inciter communes et privés à construire

plus de LUP en gagnant des droits à bâtir, complétés par l'introduction d'un droit d'emption en faveur des communes et un droit de préemption pour les LUP dans la LATC. Après la consultation des communes et des milieux concernés, ce contre-projet pourrait être proposé par le Conseil d'Etat et discuté par le Grand Conseil en été/automne 2014. L'ASLOCA devra déterminer si elle maintient son initiative ou pas.



© Joël Christin

Jacques Biermann,  
chef de la division  
logement-VD

## À SUIVRE

### PROCHAIN ATELIER

Le prochain atelier aura lieu le **vendredi 21 novembre 2014 de 14h00 à 17h00**. Une courte présentation des enjeux concernant les logements d'utilité publique avec l'initiative ASLOCA et le contre-projet du Conseil d'Etat a déjà initié les participants à ce thème. Il sera donc question d'approfondir les différentes propositions, les implications sur la gestion communale et les possibilités d'action, afin de parvenir au but commun: créer des logements de qualité, en suffisance et ce pour plusieurs types de ménage.

### ACTUALITÉS

- 27 juin 2014: Forum du logement vaudois, organisés par le Canton de Vaud. Les slides de cette journée sont disponibles sur le site internet du Canton: [www.vd.ch/themes/vie-privee/logement/](http://www.vd.ch/themes/vie-privee/logement/)
- 27 juin 2014: parution de la brochure: «Logements à prix avantageux – un kit d'options à la disposition des villes et des communes», Office fédéral du logement OFL, 2014.  
À commander ou à télécharger sur [www.ofl.admin.ch](http://www.ofl.admin.ch) > documentation > Publications > Rapports de recherche > Marché du logement.
- 6 novembre 2014 dès 10h00: Journées du logement 2014, à Granges, séminaire organisé par l'Office fédéral du logement. Plus d'informations: [www.bwo.admin.ch/wohntage/00554/index.html?lang=fr](http://www.bwo.admin.ch/wohntage/00554/index.html?lang=fr)

### LE SDOL EN QUELQUES MOTS

Afin de coordonner et de guider leur croissance en matière d'urbanisation et de transports, les communes de l'Ouest lausannois et le Canton ont élaboré un schéma directeur: le SDOL. Il donne une vision commune de l'aménagement urbain à long terme, en suivant des principes de développement durable et de concertation. Il permet notamment d'améliorer le cadre de vie des habitants, de renforcer l'offre en transports publics, de préserver la campagne en évitant l'étalement urbain, de favoriser la mixité des affectations et de garantir une saine diversification du tissu des activités économiques.

**BUREAU DU SCHÉMA DIRECTEUR DE L'OUEST LAUSANNOIS**  
RUE DE LAUSANNE 35 CP 542 1020 RENENS 1  
T: 021 632 71 60 [schema-directeur@ouest-lausannois.ch](mailto:schema-directeur@ouest-lausannois.ch)  
[www.ouest-lausannois.ch](http://www.ouest-lausannois.ch)