

Groupements et associations de locataires de l'agglomération Lausanne-Morges, en lutte contre des projets de constructions et des planifications urbaines qui mettent en question leur droit au logement et à la qualité de vie en ville

COMPTE-RENDU DE LA RENCONTRE ÉLARGIE DU 10 MARS 2014 À 20 HEURES AU CENTRE DE LOISIR PÔLE SUD À LAUSANNE

Andrea Egli souhaite la bienvenue à tous les groupements et associations qui ont répondu à l'invitation du 19 décembre 2013 et les remercie de leur présence. Elle fait circuler une liste de présence. Elle annonce que deux groupements invités, à savoir l'association 'Sauvons le patrimoine de Tolochenaz' et le 'Collectif Beaulieu' se sont excusés tout en témoignant de leur intérêt pour la démarche.

Elle présente l'ordre du jour :

1. Tour de table pour faire connaissance des groupements présents
2. Deux exposés introductifs :
 - Origine de la coordination existante, raisons du projet d'élargissement et traits saillants de l'esquisse de plateforme (Urs Zuppinger)
 - Idées relatives à un programme d'action à court terme (Daniel Desponds)
3. Débat
4. Décisions relatives à la suite

1. Tour de table

Chaque délégation présente fait une brève présentation de sa problématique. Celle des groupements qui se sont déjà coordonnés en 2013 figure à la fin du document « ESQUISSE D'UNE PLATE-FORME ». Les passages en italique ci-après constituent des reprises de cette présentation.

Association Montelly Vit ! (Lausanne)

C'est le nom de la dernière structure d'organisation des habitants d'un quartier qui défend ses intérêts, souvent avec succès, depuis les années 1990. Sa création au printemps 2013 fait suite à une démarche de Contrat de quartier accomplie entre 2010 et 2012. Depuis 2009 les habitants se sont battus contre deux projets de densification spéculative dont le dernier est encore en cours. Constatant que ces projets s'appuient sur les droits accordés par le plan général d'affectation (PGA) de 2006 et que ces droits sont incompatibles avec le maintien de la qualité de vie du quartier, Montelly vit se bat à l'heure actuelle pour une révision du PGA 2006 relative à son quartier.

Association Druey 22-30 (Lausanne)

Le 29 août 2012 les baux à loyer des 50 ménages de l'immeuble Druey 22 -30 ont été résiliés afin de pouvoir procéder à une rénovation lourde avec hausse des loyers à la clef. Les locataires ont créé leur association pour défendre au mieux leurs intérêts. Le dépôt du projet de rénovation est intervenu un an après la résiliation des baux. Grâce à l'adoption unanime d'une résolution par le Conseil communal, les locataires bénéficient d'un certain soutien de la Municipalité. La lutte collective devant le Tribunal des baux est en cours. La décision relative à la demande du permis de construire pour le projet de rénovation n'est pas encore tombée.

Association Demain Bussigny (DEBU)

Suite à sa victoire lors de la votation référendaire, en 2012, un nouveau plan de quartier est en préparation. L'association veille au grain.

Groupe d'intérêts de Florissant (GIF)

Ce groupe réunit des locataires d'un ensemble de locatifs des années 1960 et les propriétaires du quartier de villas adjacents. Il se bat depuis 4 ans contre un projet de densification du quartier d'immeubles locatifs qui exige la modification du plan de quartier en vigueur depuis le début des années 1960. Sa constitution s'est faite dans le cadre d'une tentative d'engager une démarche participative. Il dispose d'un levier redoutable, car la révision du plan de quartier est soumise au référendum facultatif. Sa stratégie consiste à dissuader la finalisation du projet de plan de quartier et son adoption par le Conseil communal tout en préparant le lancement du référendum éventuel. Dans ce but il a sollicité des rencontres avec les partis et lancé une pétition « O u i à la densification dans les friches industrielles, N o n à la densification des quartiers existants et déjà denses de Renens ! ». Celle-ci a récolté 1850 signatures et le Conseil communal l'a ensuite transmis à la Municipalité pour étude et rapport. Si la procédure d'adoption de la révision du plan de quartier devait se poursuivre, le lancement du référendum est prêt.

Association MontAvenir

L'intégration de la Commune du Mont dans l'agglomération urbaine est en cours, sous la forme de 11 projets de densification élaborés sans vision d'ensemble, conçus pour permettre le doublement de la population avec, dans l'un des périmètres un immeuble-tour d'une hauteur de 55m. MontAvenir se bat pour un développement mieux planifié. Les densités projetées sont déraisonnables, le suivi des équipements collectifs n'est pas garanti.

Quartier de la Rouveraie

Les immeubles de ce quartier font l'objet d'une démarche de rénovation en cours avec des hausses de loyer à la clef. L'opération est mise en œuvre *dans des conditions difficiles à supporter par certains locataires*. La tentative de créer une association des locataires est en cours.

Association Bien vivre à Chavannes

Le groupe est né pour s'opposer au projet de nouveau quartier avec tour démesurée au sud de l'autoroute. Le groupe poursuivra son action malgré le fait que le plan de quartier vient d'être approuvée lors de la votation référendaire, car d'autres projets sont en gestation sur les terrains encore non bâtis de la Commune et les quartiers existants, qui accueillent une population à revenu modeste, sont laissés à l'abandon.

Association 'Sauvegardons Romanel'

Ses 450 membres s'opposent à la sur-densification. Préoccupation principale actuelle : L'intention de Lausanne de réaliser à Vernand, entre Romanel et Cheseaux, une ville nouvelle de quelques 8000 habitants, avec des conséquences potentiellement graves sur le plan des infrastructures et des transports. Les autorités annoncent une planification d'ensemble, alors que les projets de PPA pullulent dans l'intervalle.

Association Jardin City (Pully)

Elle regroupe les locataires de l'ensemble locatif du même nom. Elle se bat contre un projet de densification de la société propriétaire SwissLife qui met en question des qualités essentielles d'une réalisation de qualité des années 1930 – 50. Leurs baux à loyer ont été résiliés, le permis de construire a été octroyé, mais la bataille se poursuit devant les tribunaux.

A Pully existe en plus l'association « Sauvons le patrimoine de Pully » dont une pétition a récolté 600 signatures. Les commerçants du village de Pully, qui viennent de récolter 400 signatures contre un projet de détournement de la circulation, ont annoncé au président de Jardin City qu'ils s'intéressent

pour la coordination.

Campagne des Bergières (Lausanne)

Ce nom désigne un ensemble de 823 appartements locatifs réalisé entre 1972 et 1988, suite à l'adoption d'un plan de quartier. Aujourd'hui les propriétaires veulent densifier ce quartier par surélévation de 12 immeubles en vue de créer 114 appartements supplémentaires. Suite à une assemblée d'information organisée par la Ville le jour de l'ouverture de l'enquête publique de la modification du plan de quartier, 660 oppositions ont été déposées contre le projet. Celui-ci est depuis lors en stand by. Par ailleurs, certains locataires ont reçu le congé avec comme seul motif le niveau trop bas de leurs loyers. Jusqu'à présent, il n'a pas été possible de mettre en place une association.

Collectif Vinet-Beau-lieu

Vinet-Beaulieu est le quartier le plus dense de Lausanne. L'association existe depuis 2007. Elle essaie d'obtenir que l'espace public soit mieux équipé en bancs, arbres, etc. Elle s'est mobilisée d'autre part contre les conséquences du projet de restructuration des transports publics lausannois actuellement en cours (projet AFTPU), car celui-ci engendrera une forte augmentation du trafic sur ses artères principales qui sont déjà surchargées. Sa revendication : mettre tout le centre-ville de Lausanne au régime 30km/h. Il se battra également contre les conséquences négatives des projets d'urbanisation prévus aux alentours, dont notamment l'éco-quartier de la Plaine du Loup.

Avenue de l'Avant-Poste (Lausanne). A l'intérieur du très bel ensemble des années 1930-1950 qui s'étend à cet endroit entre le parc de Mon-Repos et l'Avenue de Rumine le propriétaire d'une travée d'immeuble a résilié en 2011 les baux de tous les locataires. Au printemps 2013 il a mis à l'enquête publique un ajout à cette travée d'immeuble de 6 niveaux qui défigure le quartier. Le litige en rapport avec la résiliation de baux à loyer est au stade du recours au Tribunal fédéral, suite à la victoire des locataires devant le Tribunal des baux et à l'acceptation du recours du propriétaire (UBS) par le Tribunal cantonal. La décision municipale relative au permis de construire est imminente. Une association est en voie de constitution.

Urs Zuppinger, urbaniste à la retraite, est à disposition de groupes de locataires ou habitants qui se battent contre des projets qui mettent en question leur droit au logement ou la qualité de vie de leurs quartiers.

2. Exposés introductifs

2.1 Les raisons de la crise actuelle, l'origine de la coordination existante, les raisons du projet d'élargissement et les traits saillants de l'esquisse de plateforme (Urs Zuppinger)

La présentation a rappelé quelques causes et caractéristiques de la crise qui sévit dans l'agglomération Lausanne-Morges et dans d'autres agglomérations urbaines suisses.

Elle a mis en exergue le rôle essentiel qui incombe aux groupes de locataires et d'habitants qui se battent à l'heure actuelle contre les attaques qu'ils subissent sur le plan de leur droit au logement et de la qualité de vie en ville.

Elle a insisté sur la nécessité de promouvoir la prolifération de cette résistance collective pour qu'elle s'amplifie et gagne en efficacité ; d'où la nécessité de se coordonner.

Puis, elle a décrit l'expérience acquise par les six collectifs qui ont commencé à se coordonner en 2013 et il a présenté les buts de présente réunion.

Son exposé s'est conclu par une présentation de l'esquisse de plateforme qui a accompagné l'invitation. Celle-ci a notamment insisté sur les trois utilités d'une telle coordination :

- Stimuler l'entraide entre membres collectifs et individuels
- Stimuler une compréhension de la crise du logement et du développement urbain et la réflexion sur des objectifs et revendications qui vont au-delà des conflits particuliers dans lesquels les groupements individuels sont impliqués
- Devenir un interlocuteur des média et des décideurs afin de faire connaître le mouvement, d'encourager le développement d'autres luttes collectives et l'échange avec des locataires et habitants qui se battent ailleurs dans le canton et en Suisse, afin de faire avancer la cause des locataires et d'un urbanisme de qualité à des niveaux supérieurs (région, canton, Confédération)

Les notes détaillées de l'exposé figurent en annexe.

2b. Idées relatives à un programme d'action à court terme (Daniel Desponds)

Une mindmap distribuée en séance illustre les différentes tâches qu'une coordination devrait ou pourrait accomplir (voir annexe 2).

Trois choses seront importantes :

- Il faudra trouver une structure d'organisation adéquate.
- Il faudra assurer l'information et si possible la formation des membres et sympathisants, leur permettre de partager les problèmes rencontrés, établir un répertoire de compétences
- Il faut organiser la communication
 - o à l'interne entre groupes et individus
 - o à l'externe envers les média, le monde associatif et politique et des groupements similaires dans d'autres villes et agglomérations du canton de Vaud et d'ailleurs, en initiant ou soutenant des actions du type pétition, manifestation et en organisation des événements du type Assises sur un thème d'actualité.

3. Débat

Des avocats ont fait connaître leur disposition de fonctionner comme personnes-ressources. Participation qui pourrait avoir un effet bénéfique sur leur pratique ; exemple : échange d'informations sur les jugements rendus par les différents tribunaux (tribunal des baux, tribunal civil cantonal, tribunal administratif).

N'oublions jamais que les locataires et les habitants sont par la force des choses dans un rapport de confrontation avec les concepteurs, promoteurs et décideurs de projets immobiliers ou d'urbanisation ! - Les projets élaborés scellent en général une alliance entre ces trois acteurs, obtenue lors de négociations parfois dures. A quoi s'ajoutent aujourd'hui les pressions en faveur de la densification, que le Canton et la Confédération exercent sur les autorités communales de l'agglomération urbaine Lausanne-Morges, sous prétexte de lutte contre le mitage du paysage et d'une utilisation optimale des transports publics urbains qui sont en train d'être réalisés grâce aux investissements octroyés par la Confédération et le Canton. Pas étonnant dès lors que l'opposition citoyenne soit comprise par ces trois acteurs-clef du développement urbain comme un obstacle à

contourner, et que l'adoption de leurs projets par le Conseil communal soit perçue comme un passage périlleux, car susceptible de relayer des réticences citoyennes au niveau politique.

Voilà pourquoi la rétention de l'information aux citoyens et aux élus est si répandue du côté des administrations communales et des autorités exécutives. Une pratique d'autant plus regrettable que les autorités et administrations négocient souvent mal.

Face à cette situation l'élue d'un Conseil communal est démunie en l'absence d'une mobilisation citoyenne et « Non à toute information secrète ! » doit devenir une revendication centrale pour cette dernière ; - même si être élu.e et en même temps actif.ve dans une association citoyenne n'est pas facile.

Profiter des échéances électorales pour faire valoir leurs objectifs est important pour les groupements et associations qui se battent sur les questions du logement et de l'urbanisme. Avant les dernières élections communales le collectif Vinet-Beaulieu a adressé à tous les candidat.e.s un questionnaire calqué sur ses objectifs, ce qui lui a permis ensuite de rappeler aux élu.e.s leurs réponses.

La création d'une coordination peut profiter à la mise en évidence de sujets brûlants, à motiver les gens à s'opposer et à rafraichir la mémoire des jeunes élu.e.s.

Les groupes qui se battent dans l'agglomération Lausanne-Morges ne sont pas tous confrontés aux mêmes problèmes. Les uns se battent contre un promoteur immobilier, les autres contre une planification urbaine, les uns se battent dans des quartiers déjà construits et les autres à la périphérie de l'agglomération.

Ces luttes ont en même temps des points communs. Tous les projets modifient le cadre de vie, engendrent le renchérissement de l'offre de logements à louer et à acquérir et obligent les ménages à faible revenu de déménager en périphérie urbaine. Dans bien des cas, un projet urbanistique contestable débouche en cas d'adoption sur des projets de transformation ou de construction contestables.

La coordination à mettre en place doit, de ce fait répondre à une double exigence :

- D'une part permettre à des groupes et associations qui ont un problème similaire, de se rencontrer. Exemple :
 - Réunir dans un même groupe de travail les associations qui se battent en périphérie de l'agglomération face à des projets d'extension urbaine (Bussigny, Romanel, Le Mont, Év. Tolochenaz) ;
 - Réunir dans un autre groupe de travail les associations qui se battent dans des quartiers urbains déjà bâtis contre des projets de densification ou de réorganisation de quartiers denses (Florissant - Renens, Les Bergières, Montelly, Avant-Poste et Druey à Lausanne, Jardin-City à Pully) ;
 - Faire dans ce deuxième groupe un sous-groupe des locataires qui se battent contre un promoteur (Druey, Jardin City)
- D'autre part, il faut aborder des questions auxquelles tous les groupements sont confrontés ; Exemple :
 - Organiser des Assises sur la densification : A quelles conditions celle-ci est-elle acceptable par les locataires et habitants existants (exemple : obligation de construire des logements à loyers modérés en contrepartie de l'octroi d'une augmentation de la densité ; Nyon veut introduit une telle exigence dans son PGA)

- Débattre des thèmes d'actualité ; exemple : l'initiative de l'ASLOCA « Stop à la pénurie de logements » pour lequel un contre-projet préparé par le Conseil d'Etat sera débattu au Grand-Conseil en juin ou en septembre 2014.
- Partant de l'idée que la coordination doit éviter d'être perçue comme un groupe de Neinsager, elle pourrait p.ex. décerner un prix du meilleur projet dans l'optique des locataires et habitants.

4. Décisions en prévision de la suite

4.1 Prise de position relative à la mise en place d'une coordination des groupes de locataires et habitants en lutte de l'agglomération Lausanne-Morges (dénomination provisoire)

Un vote indicatif permet de constater que les participants à la rencontre sont à l'unanimité favorable à la mise en place d'une telle coordination.

La prochaine réunion élargie aura la valeur d'une assemblée constitutive. Chaque groupement et association présente est invité à prendre jusqu'à la décision formelle d'adhérer ou non à cette coordination. Les groupements intéressés mais excusés sont invités à en faire de même.

4.2 Désignation d'un groupe de travail

Les participants suivants s'annoncent pour participer à un groupe de travail chargé de préparer l'assemblée constitutive :

- Patrick Michel, ABAC
- Jacques Michaux, DEBU
- Daniel Desponds, GIF
- Urs Zuppinger, urbaniste à la retraite

4.3 Prochaines dates

Le groupe de travail se réunira le mercredi 9 avril 2014 à 20.15 au Buffet de la Gare de Lausanne ; une table sera réservée par Urs Zuppinger

L'assemblée constitutive de la coordination aura lieu le mercredi 21 mai 2014 à 20h00 à Pôle Sud, Avenue Jean-Jacques Mercier 3, 1003 Lausanne

5. Divers

Le GIF a son assemblée générale annuelle le 29 mars 2014 à Malley. Tout le monde est invité (précision voir sur le site)

5.1

Annexes

Annexe 1 : Notes du premier exposé introductif (UZ)

La crise du logement fait régulièrement la une des médias depuis quelque temps. Trois points sont pourtant toujours escamotés :

1. Pour les milieux immobiliers ce n'est pas la crise, mais la haute conjoncture : ils construisent certes peu, mais ils construisent assez pour les besoins du tiers riche de la population et font de ce fait des bénéfices extraordinaires. De ce fait, ils n'ont aucune peine de laisser la majorité de la population dans la déche.
2. La densification des territoires bâtis est depuis la votation fédérale du 3 mars 2013 un objectif national de l'aménagement du territoire. Cela a donné des ailes aux promoteurs immobiliers
3. Le développement constructif actuel se fait trop souvent au détriment des conditions de location des locataires et de la qualité de vie des habitants existants.

Conséquences :

- De plus en plus de locataires trouvent un jour un courrier dans leur boîte aux lettres qui leur offre le choix entre acquérir leur appartement à un prix généralement dissuasif ou de partir, si ce n'est qu'il leur annonce la résiliation de leur bail à louer en raison d'une prochaine rénovation lourde de leur immeuble.
- De plus en plus de projets d'agrandissement/rehaussement d'immeubles existants sont mis à l'enquête publique qui bouleversent la situation des locataires existants.
- De plus en plus de plans d'urbanisme (PQ, PPA, modification du PGA) sont à l'étude, en procédure ou en voie de réalisation qui mettent en question l'état existant de l'organisation urbaine de manière préjudiciable pour les habitants existants.
- A quoi s'ajoute dans l'agglomération lausannoise :
 - l'extension de la ville en périphérie de l'agglomération lausannoise, p.ex. au Mont et à Romanel - Vernand
 - la récente déferlante de projets d'immeubles-tours à Bussigny, à Chavannes et actuellement à Beaulieu sur Lausanne avec Taoua
 - le projet de restructuration du réseau de transports publics AFTPU, en cours avec le soutien de la Confédération ; une opération en principe incontestable, qui fait pourtant des dégâts dans des quartiers urbains existants tels que Vinent-Beaulieu et dont les conséquences sur les prix du sol sont soigneusement passés sous silence.

Bref : la situation actuelle est complexe. Toutefois, la chose est claire : les milieux immobiliers sont à l'offensive et les locataires, habitants et propriétaires de petites villas sont les dindons de la farce, à moins qu'ils se mettent à défendre leurs intérêts.

Quelles sont les possibilités qui s'offrent à nous sur ce plan ?

Les locataires ont l'ASLOCA, mais celle-ci est à la peine. Son acquis, un droit du bail protecteur, l'accapare, l'amène à privilégier la défense individuelle et à faire parfois de l'autocensure.

L'initiative populaire cantonale qu'elle a déposée en 2011 est intéressante. Mais le Grand Conseil est en train de lui réserver une fin de non-recevoir et le Conseil d'Etat propose un contre-projet qui est un 'pis-aller', d'après moi (point qui mériterait d'être examiné plus à fond).

En urbanisme les habitants non propriétaires ont peu de droits. Les possibilités d'intervention ne sont pas pour autant inexistantes, mais elles exigent un savoir-faire à acquérir.

Malgré ce tableau sombre, je ne suis pas désespéré, pour une seule raison : **DANS L'AGGLOMÉRATION LAUSANNOISE, DES LOCATAIRES ET DES HABITANTS S'ORGANISENT DEPUIS QUELQUE TEMPS POUR DÉFENDRE LEURS INTÉRÊTS COLLECTIVEMENT ET LES GROUPEMENTS AINSI CONSTITUÉS REMPORTENT PARFOIS DES VICTOIRES AU MOINS TEMPORAIRES, SI NON DÉFINITIVES.**

Cette voie doit être promue, à mon avis de trois manières :

- en multipliant et pérennisant ces collectifs,
- en créant une coordination des collectifs existants et en tissant des liens avec des collectifs ailleurs en Suisse,
- en faisant en sorte que cette coordination devienne un interlocuteur reconnu face aux autorités, aux médias et aux associations existantes (ASLOCA, CVI, SIA, FSU).

Le 2^e objectif a connu en 2013 un début de concrétisation : **SIX COLLECTIFS PLUS OU MOINS STRUCTURÉS ONT COMMENCÉ À SE RÉUNIR À PARTIR DU PRINTEMPS DE L'ANNÉE PASSÉE.**

Nous avons appris à échanger et commencé à nous entraider. Nous avons aussi appris qu'il n'est pas toujours facile de se comprendre, parce que :

- Lutter contre une société immobilière n'est pas la même chose que s'opposer à un plan de quartier.
- En même temps, les deux types de luttes sont étroitement liées ne serait-ce que parce qu'ils ont lieu dans un même contexte économique, politique et urbain.

Au début de l'automne 2013 nous avons compris que nous devons nous élargir si nous voulons aller plus loin. Nous avons donc rédigé l'esquisse de plateforme que vous avez reçue et nous avons convoqué la présente rencontre.

Nous espérons qu'il s'en dégagera un accord sur la constitution d'une coordination crédible et consistante, ainsi que sur ses fonctions, son fonctionnement et sur un programme d'action.

Pour ouvrir la discussion, je rappelle à présent les deux premiers points de l'esquisse de plateforme :

- Le point : « Une coordination pour quoi faire ? » décrit le rôle de la structure que nous aimerions mettre en place.
- Le point : « Tantôt plateforme d'action, tantôt plateforme d'échange » débouche sur la proposition d'un mode de fonctionnement.

Annexe 2 : Mindmap des tâches à accomplir par la coordination

Trois volets à développer:

- 1) Structure et organisation de la « Coordination »
- 2) Information à partager (répertoire de compétences, ...)
- 3) La communication interne et externe (organisation d'événements, ...)

