

Coordination d'associations pour le logement et la qualité de vie – CALQ

## **COMPTE-RENDU DU FORUM INTERNE DU JEUDI 2 OCTOBRE 2014 À 19h30 A L'ESPACE DICKENS À LAUSANNE**

Nombre de participants selon liste de présence : 30

11 groupements ou quartiers représentés, soit : Collectif Beau-Lieu - CBL, Lausanne, Demain Bussigny –DEBU, Association Druey 22-30, Lausanne, Montelly vit!, Lausanne , Groupe d'intérêt de Florissant - GIF, Renens, Collectif Gare, Lausanne, MontAvenir, Le Mont-sur-Lausanne, Quartier La Rouveraie, Lausanne, Sauvegardons Romanel, Communauté d'intérêts de Tolochenaz – CITOL, Collectif Vinet-Beaulieu, Lausanne.

3 groupements ou quartiers excusés, soit : Quartiers des Bergières, Lausanne, Jardin City, Pully, Locataires Avant-Poste 13.

Daniel Desponds s'est chargé de l'animation de la rencontre, Jean-François Huguelet de la CITOL de la prise de notes à la volée.

### **1. Partie statutaire**

**Compte-rendu des activités du comité exécutif**, composé de Daniel Desponds (DD), Jacques Virchaux (JV) et Urs Zuppinger (UZ)

Les trois tâches suivantes ont été accomplies depuis l'assemblée constitutive du 21 mai 2014 :

- mise en place du site WEB durant l'été et lancement sur la toile (<http://calq.ch>) au début septembre 2014
- diffusion d'un communiqué de presse aux média à mi-septembre ; dans son édition du 17 septembre 2014 24heures consacre la première page du cahier vaudois à la CALQ ; depuis lors, les média connaissent notre structure et s'attendent à ce qu'il se passe quelque chose.
- préparation de ce premier forum interne du 2 octobre 2014

La parole n'est pas demandée suite à cette présentation.

### **Thèmes pour les activités futures de la CALQ**

Les propositions suivantes sont faites par les participants et admises par l'assemblée :

1. Métamorphose (Plaine du Loup) : comment va s'organiser ce grand chantier ? Question à creuser : les conditions du droit de superficie octroyé par la Ville de Lausanne sur des terrains qui valent peu (Fr. 2.- à Fr.10.) à l'heure actuelle vu leur classement en zone de verdure et de sport ; annonce qu'une exposition sur Métamorphose est en cours sous les arches du Grand-Pont.
2. Question de la pénurie de logements sous l'angle des rénovation 'sauvages' : un thème d'actualité, car le Grand Conseil est saisi cet automne de deux exposés des motifs sur des projets de modifications de lois visant à créer un consensus politique autour d'un contreprojet à l'initiative de l'ASLOCA « Stop à la pénurie de logements ! » qui sera soumis en 2015 au verdict populaire (sauf en cas de retrait...).
3. Projet d'agglomération Lausanne-Morges – PALM : une démarche d'urbanisme complexe qui sert de référence aux autorités tout en étant une 'usine à gaz' incompréhensible pour l'habitant ordinaire.

4. Consultation des politiques (élus, candidats) par rapport aux problèmes qui nous préoccupent : la CALQ pourrait envoyer un questionnaire aux partis, aux élus et aux candidats à la veille des prochaines élections cantonales et communales.
5. Droit d'initiative communal, potentialités et limites par rapport aux activités de nos groupements : est-ce un outil au service de la capacité de résistance de nos groupements ? – si oui, comment l'utiliser au mieux ?

Pour les propositions 1 – 3 il est admis qu'elles pourraient faire l'objet d'un prochain forum interne. Pour les propositions 4 et 5, il est décidé de constituer des groupes de travail chargés d'étudier le sujet en vue de faire des propositions lors d'un forum interne ultérieur.

En complément de cette discussion, JV fournit quelques précisions au sujet du site WEB de la CALQ : les informations qui y figurent sous les rubriques « Communes » et « Quartiers » se limiteront à une présentation générale de chaque groupe et des problèmes auxquels il est confronté. Cette présentation sera uniquement mise à jour en cas de changements importants des problématiques. En tant que Webmaster Jacques les introduira sur proposition des groupements.

Pour permettre aux groupements et quartiers qui ne disposent pas d'un site WEB spécifique, de communiquer au jour le jour avec leurs membres et sympathisants sur les événements auxquels ils doivent faire face, il faudrait qu'ils ouvrent un blog ou une page Facebook.

La CALQ est disposée à organiser un après-midi de formation pour permettre aux membres intéressés des groupements affiliés d'apprendre à installer un blog ou une page Facebook. Une fois ces outils mis en place la page WEB de la CALQ pourra être programmée de façon à ce qu'il soit possible d'accéder à partir d'elle aux blog et aux Facebook mis en place, au même titre qu'il est aujourd'hui déjà possible d'accéder aux sites WEB des groupements affiliés depuis le site WEB de la CALQ

A la suite à cet échange le comité exécutif est chargé de mettre les propositions émises en musique au cours des semaines à venir.

## **2. Partie thématique** avec la participation d'Ariane Widmer, directrice du bureau du S.D.O.L. (Schéma Directeur de l'Ouest Lausannois)

Accueil de Mme Widmer qui expose brièvement le rôle du bureau qu'elle dirige : sa tâche consiste à assurer un développement coordonné de l'urbanisme et des transports dans l'Ouest lausannois.

### **Crise du logement, qu'en est-il à l'heure actuelle dans le canton de Vaud ?**

En introduction à son exposé Urs Zuppinger annonce que le principal but de son exposé est de montrer aux participants à la réunion les finalités et limites des informations et analyses qui traitent dans les médias et les publications officielles de la crise du logement : Pour l'essentiel, elles répondent aux préoccupations de l'économie immobilière et financière et des responsables politiques en tant qu'aide à la décision dans une optique qui cible la rentabilité tout en limitant les risques d'éclatement d'une bulle spéculative. Rares sont les informations sur des paramètres qui intéressent les habitants tels que l'évolution des niveaux des loyers et des prix d'appartements en PPE. Pour illustrer le caractère unilatéral des informations publiées, il projette deux cartes qui ont paru récemment dans Le Temps :

- La première présente l'évolution des prix de vente des logements en PPE dans les différents cantons suisses. Elle révèle que le marché du canton de Vaud est entré globalement dans une phase de stagnation sans mentionner les niveaux de prix qui sont au demeurant très élevés).
- La deuxième présente l'état actuel de l'indice UBS de risque de bulle immobilière par cantons et met en exergue que celui-ci reste élevé dans le bassin lémanique.

Manifestement, les habitants et locataires de conditions moyennes ou modestes ne sont pas les destinataires de ce type d'informations.

Le seul indicateur publié qui pourrait leur parler est le taux de vacances au niveau cantonal, des districts et des communes. Le taux de vacances cantonal vient d'augmenter au début de cet automne de 0.62% à 0.67%, mais on est toujours loin du taux de 1,5% qui devrait être atteint, selon la doctrine officielle, pour qu'on soit sortie crise. Or, cette référence est une simple convention. De plus, le taux cantonal qui sert de référence pour évaluer s'il y a crise ou non, est trompeur pour au moins trois raisons :

- Il gomme les disparités entre districts,
- Il gomme les différences de prix et de loyer
- il ne distingue pas entre logements à louer et logements en PPE

Pour dire quelque chose de significatif au sujet de la crise vécue le grand nombre des habitants, les taux de vacances publiés par le SCRIS devraient porter de manière distincte sur les logements à louer et les logements en copropriété et ils devraient être calculés selon des catégories significatives de loyers et de prix. Il apparaîtrait alors que la crise est infiniment plus grave et plus pérenne pour les habitants de conditions moyennes et modestes.

Le rapport d'Iconsulting «Logements vaudois, vers la fin de la pénurie ?» qui vient d'être publié sous l'égide de l'Etat de Vaud est un autre exemple qui démontre que les informations publiées dans ce domaine sont difficile à décrypter. Ce rapport affirme le « taux d'équilibre » de 1,5% de logements vacants serait atteint en 2016 et pourrait s'élever par la suite encore bien plus haut, « en l'absence de réaction du marché ». Est-ce l'annonce que fin de la crise du logement est proche ?

Pour le savoir, il faut sur quoi cette affirmation est fondée. Elle découle d'un inventaire des projets à l'étude dans le canton et des projets annoncés par les Communes, établi par le Service cantonal du développement territorial, dont une faible minorité seulement est au stade où la réalisation prochaine est inéluctable. En d'autres termes, l'annonce spectaculaire de ce rapport n'est pas une prévision, mais un avertissement à l'adresse de milieux immobiliers pour leur signaler qu'ils auraient avantage à mettre la pédale douce.

Par conséquent, il se pourrait bien que la pénurie de logements à louer et à acheter s'atténue dans un prochain avenir globalement, mais elle risque fort de perdurer dans la catégorie des logements à loyers abordables.

Ariane Widmer développe les propos suivant suite à l'exposé d'UZ:

- Sur l'Arc lémanique la pression restera plus forte que dans d'autres régions du Canton.
- L'initiative de l'ASLOCA a suscité une réflexion. Les Communes ont pris conscience de la nécessité d'offrir des logements à loyers modérés. Elles se posent des questions du type : Quels logements voulons-nous promouvoir ? qui voulons-nous faire venir chez nous ? Elles sont favorables à la mixité des types de logement.
- Les logements sont aujourd'hui globalement trop chers , parce que les terrains ont été soumis à la spéculation.
- Les collectivités qui possèdent un important patrimoine foncier ont un meilleur contrôle sur la spéculation et par conséquent des facilités pour réaliser des logements qui répondent aux besoins de la population. Lausanne peut développer son offre de logements parce que son patrimoine foncier est important. ses autorités suivent la logique des trois tiers : un tiers subventionné, un tiers contrôlé, un tiers libre.

**Densifier la ville, dans quel contexte, à quelles conditions et selon quelles modalités ?**

En introduction à son exposé, Urs Zuppinger met en évidence que le développement urbain vers l'intérieur est une tâche aux multiples visages. Il illustre cette affirmation en listant différents types d'opérations de densification en montrant que l'éventail des luttes des groupements affiliés à la CALQ recouvre dans une large mesure cet éventail.

Il affirme ensuite que le développement urbain vers l'intérieur est une tâche récente, pour laquelle personne n'est encore vraiment compétent, pour la raison suivante : au cours des 50 dernières années l'aménagement du territoire a été dominé en Suisse par un urbanisme extensif, ou en d'autres termes par un urbanisme, dans lequel il est normal que le débat et les négociations ont seulement lieu entre autorités, professionnels, promoteurs et propriétaires, car au stade de la planification les habitants ne sont pas encore là. Depuis que le peuple suisse a accepté la modification de la loi fédérale sur l'aménagement, le 3 mars 2013, l'urbanisme extensif est abandonné au profit d'un urbanisme de la densification et dans cet urbanisme-là il faut travailler différemment parce que des habitants sont déjà là sur les sites de la planification.

L'ignorer engendre conflits et blocages, et l'expérience prouve qu'une fois brisées, les relations de confiance sont difficile à rétablir entre les défenseurs d'un projet de densification et les habitants des lieux.

Le reconnaître modifie le jeu de rôles, exige de la part des acteurs traditionnels de l'urbanisme une écoute nouvelle et la capacité d'innover sur le plan des méthodes de travail et de prendre en compte des problèmes et préoccupations additionnels. L'apprentissage est en cours et ne se passe pas toujours bien. Il donnera des résultats positifs, si les habitants qui sont déjà là sur et aux abords des sites de planification savent défendre leurs intérêts, car ces derniers sont légitimes. Au niveau de l'agglomération Lausanne-Morges la CALQ est là pour leur permettre d'assumer ce rôle au mieux, car les habitants qui se battent doivent devenir une force de proposition, car dans le contexte actuel il ne suffit plus de dire non.

Urs Zuppinger présente deux schémas de déroulement qui illustrent la différence entre l'urbanisme traditionnel, extensif et l'urbanisme de la densification. Dans l'urbanisme extensif, il est possible d'aborder la planification et sa mise en œuvre en tant que démarches successives. Dans l'urbanisme de la densification, les problèmes de mise en œuvre doivent être abordés conjointement avec les problèmes de la planification, car pour les habitants des sites de planification la mise en œuvre est tout aussi importante, si non plus que la planification. Cette dernière doit inclure les mesures de compensation pour les inconvénients de la densification et les décisions qui ne peuvent être inclus dans le plan d'urbanisme doivent faire l'objet de conventions dont la mise en œuvre est garantie par l'autorité communale. Or, pour que ce dispositif débouche sur des résultats concluants il est indispensable que les habitants ne se démobilisent pas après la ratification des plans d'urbanisme, mais restent organisés, afin de veiller au respect des conventions établies.

Ariane Widmer réagit à l'exposé comme suit : il est vrai que la densification pose des problèmes nouveaux pour lesquels le savoir est en voie d'acquisition, mais les autorités communales sont majoritairement conscientes du problème et de la nécessité de prêter une attention accrue aux habitants des sites de planification. La publication en mai de cette année de la brochure « Participation et logement » sous l'égide du Service des Communes et du logement de l'Etat de Vaud, constitue un premier pas concret dans ce sens.

La méthode bâloise est évoquée dans la discussion : A Bâle-Ville tout projet de densification fait l'objet d'une démarche de participation avec les habitants, le but étant d'éviter de « faire sauter la notion de quartier ». Cela n'a pas empêché que des habitants se révoltent contre des mégaprojets, (ex. : création de « Rheinhattan versenken » en 2012). Un participant réclame l'introduction d'une obligation de faire participer la population dans la loi sur l'aménagement du territoire du canton de Vaud. Les communes doivent ensuite être éduquées aux démarches participatives.

### **3. Clôture de l'assemblée**

A l'issue de la partie thématique, les participants ont demandé qu'un prochain forum interne soit organisé fin janvier 2015.

La CiTol s'est offert pour payer la location de la salle (Fr. 90.-), un geste vivement applaudi par les participants. Il est néanmoins décidé de faire une collecte auprès des participants. Les Fr. 224.- récoltés permettront de financer les activités futures de la CALQ.