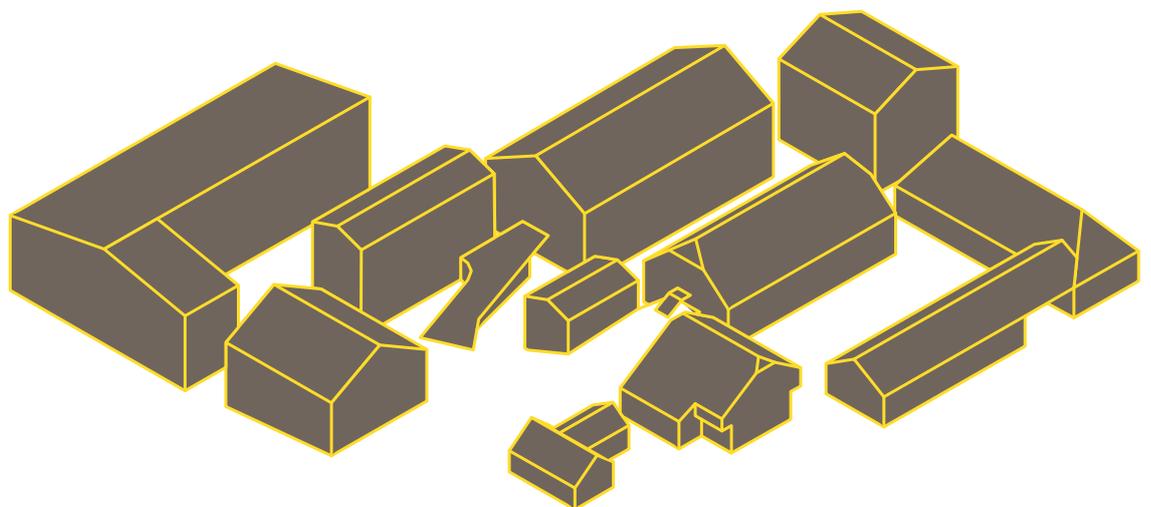


PLATE-FORME LOGEMENT OUEST LAUSANNOIS

COMPTE-RENDU DES ATELIERS

BUSSIGNY
CHAVANNES-PRÈS-RENENS
CRISSIER
ECUBLENS
PRILLY
RENENS
SAINT-SULPICE
VILLARS-SAINTE-CROIX

#08 REPROGRAMMATION ET NOUVEAUX MODES DE VIE



PARTICIPANTS ET ORDRE DU JOUR

LIEU Espace Perrier, c/o Pont 12 architectes SA, rue Centrale 15, Chavannes-près-Renens

DATE Mercredi 1^{er} novembre 2017

PARTICIPANTS

BUSSIGNY Germaine Müller, municipale, affaires sociales, modératrice de la discussion de cet atelier / **CHAVANNES-PRÈS-RENEUS** Fathi Othmani, municipal, urbanisme / Loubna Laabar, municipale, cohésion sociale / Lisa-Lou Bruyas, service de l'urbanisme / **CRISSIER** Jacques Liadet, service de l'urbanisme / **ECUBLENS** Pascale Manzini, municipale, affaires sociales / Didier Lannaz, municipal, urbanisme / Danièle Petoud, municipale, bâtiments / Cyril Besson, Cynthia Martignier, Diane Tiedemann, service de l'urbanisme / **RENEUS** Jean-François Clément, syndic / Patricia Zurcher Maquignaz, municipale, gestion urbaine / Karine Clerc, municipale, cohésion sociale (par vidéo) / Aurélie Deblüe, office du logement / Cyril Coulot, service de l'urbanisme / **ST-SULPICE** Anne Merminod, municipale, logement, présidente de la PFL-OL / Alain Clerc, syndic / **VILLARS-STE-CROIX** Susanne Perrudet, municipale, urbanisme / **CANTON** Corinne Martin, cheffe SCL / **VALAIS** Nicolas Mettan, adjoint SDT-VS / **SVL** Gabriel Winkler, secrétaire général SVL / **CONFÉDÉRATION** Doris Sfar, Office fédéral du logement / Jude Schindelholz, Office fédéral du logement / **BUREAU SDOL** Ariane Widmer, directrice / Benoît Biéler, adjoint / Louis Rochaix, géographe / Joël Christin, chef de projet PFL-OL / **INTERVENANTS** voir programme ci-dessous / **INVITÉS** président-e-s des Conseils communaux / membres des Commissions d'urbanisme communales / représentants de la Ville de Lausanne / architectes et urbanistes membres sia ou fsu.



ORDRE DU JOUR DE L'ATELIER #08

- Accueil-visitte salle Perrier - Guy Nicollier, Pont 12
- Introduction - Anne Merminod, présidente de la Plate-forme logement
- Découverte commentée de l'exposition «Les enjeux du développement vers l'intérieur» (DAEC/FR, DDTE/NE et DEET/VS) - Gaël Cochand, TRIBU architecture
- Présentation de trois projets:
 - Bussigny, rue St-Germain - Marc-Antoine Aubert, Air-Architectes
 - Renens, rue de la Paix - André Luscher, Atelier 0041
 - Renens, maison multifamiliale - Yves Dreier, Dreier Frenzel Architecture
- Nouveaux modes d'habiter - Luca Pattaroni, EPFL
- Discussion générale - modération Germaine Müller, municipale à Bussigny
- Visite Pont 12 avec Guy Nicollier, architecte
- Apéritif offert par la commune de Chavannes
- Vernissage public de l'exposition «Les enjeux du développement vers l'intérieur».

Atelier #09: mercredi 28 mars 2018, de 17h à 20h

REGARDER PLUS PRÈS POUR ÉLARGIR LE CHAMP DE VISION

L'évolution des modes de vie n'est généralement pas la première des pensées qui vient à l'esprit quand on réfléchit à la politique du logement. Devant l'évolution démographique et l'indispensable mutation de l'espace urbain, c'est d'abord le nombre de logements, leurs prix et le problème de la mobilité qui nous préoccupent.

Les habitudes et aspirations des habitants semblent difficiles à appréhender et les Communes n'ont guère d'outils pour y répondre. Il vaut pourtant la peine de prendre le recul nécessaire pour considérer ce facteur clé.

Lors de la discussion tenue durant cet atelier #08, le sociologue Luca Pattaroni a évoqué un exercice proposé à ses étudiants de l'EPFL : imaginer la réappropriation des routes et des autoroutes dans un scénario de disparition de l'automobile ! Sans porter l'imagination si loin, avoir à l'esprit l'évolution des modes de vie, sur la base d'études chiffrées, ouvre des angles de vision bénéfiques sur la question du logement. Le modèle de la famille « papa, maman, les deux enfants et le chien » qui a prévalu au XXe siècle n'est plus d'actualité. En tout cas plus majoritairement. Les repères se déplacent, les besoins évoluent, la mobilité augmente, des espaces se partagent ou sont mis en commun tandis que d'autres deviennent multifonctionnels.

Cette vision élargie sur les « modes d'habiter », c'est en rapprochant notre regard et en nous intéressant à la petite échelle que nous l'avons abordée dans cet atelier. Après avoir considéré les grands ensembles de logements de l'Ouest lausannois lors des deux derniers ateliers, nous avons choisi des projets nettement plus petits. Une part des logements qui doivent être créés trouve son potentiel dans des réhabilitations, des transformations et des « reprogrammations » de bâtiments ou de locaux existants. À la clé, une meilleure utilisation de l'espace, une réponse à des besoins spécifiques, des lieux de contact et d'échanges et, souvent, une augmentation de la qualité urbaine environnante.

Les trois réalisations présentées lors de l'atelier ont permis, en tout, de créer une vingtaine de logements à Bussigny et à Renens. Elles fournissent des exemples d'adaptation, voire de souplesse ou d'inventivité, et finalement d'une qualité de vie en phase avec l'évolution de la société. À leur manière, elles répondent aux « enjeux du développement vers l'intérieur », titre de l'exposition prêtée par les cantons de Neuchâtel, Valais et Fribourg qui a dressé le décor et fourni, avec ses 32 exemples commentés répartis dans toute la Suisse, un premier point de référence à cet atelier.

*Anne Merminod,
présidente de la Plate-forme
logement de l'Ouest lausannois*



Anne Merminod,
municipale à St-Sulpice.

2 POINTS FORTS

1. RENENS - RUE DE LA PAIX: MIXITÉ ET MÉMOIRE DU LIEU INDUSTRIEL DE L'ANCIENNE FABRIQUE D'ARTICLES EN MÉTAL - André Luscher

Le site, auparavant industriel, se trouve à l'angle de la rue de la Paix et de l'avenue du 24 Janvier, à Renens. La production de l'ancienne Fabrique d'articles en métal Renens SA a diminué et finalement été arrêtée sur place pour être centralisée ailleurs en 2010.

Le bâtiment libéré se composait de deux parties principales: la fabrique, à l'avant, côté sud, et le stockage et l'administration, à l'arrière, côtés est et nord.

Les propriétaires, enfants du fondateur de l'entreprise, ont mandaté l'architecte. Ils voulaient voir la réhabilitation du bâtiment rapidement. Le rendement maximum du terrain n'était pas leur première préoccupation. Ils donnaient une certaine importance à la conservation d'une trace historique de l'activité industrielle de la famille.

Cadre légal et démarche

Le site dépend d'un Plan partiel d'affectation de 1986 qui n'autorise que l'entretien. La reconstruction n'est possible que par le biais d'un additif au PPA, avec une limite à un coefficient d'utilisation du sol de 1. Or le secteur comprend des locatifs de CUS déjà situé entre 1,2 et 1,8. Le parcours s'annonçait long et incertain. Devant la solution proposée, la Commune s'est montrée souple. Il s'agissait dans un premier temps de valoriser l'historique et de surélever la toiture de la partie sud pour ajouter un étage afin de créer 13 logements d'étudiants avec un espace commun et une grande terrasse. Une réunion d'information a dès lors été organisée pour les voisins. Le dialogue s'est engagé et le projet a été bien accepté.

1re étape

Le rez-de-chaussée avait été loué à une association de designers. Les travaux ont eu lieu en leur présence.

La structure de la surélévation est en bois. La façade a bénéficié d'un nouveau procédé pour rendre un aspect de tôle rouillée s'harmonisant avec l'étage inférieur et rappelant le passé industriel du lieu.

L'usage d'éléments préfabriqués, tels les blocs sanitaires, ont permis d'accélérer les travaux, commencés en mars 2013: 6 mois plus tard, les premiers étudiants emménageaient.

Les studios sont répartis des deux côtés de l'étage. Chacun dispose d'une cuisinette minimale. Ils sont dotés de mezzanines surplombant le couloir central qui mène à une grande cuisine ainsi qu'à une terrasse partagées. Les espaces offrent ainsi une modulation entre vie privée et vie plus communautaire.

2e étape

La même démarche a été adoptée pour l'aile nord, dans un 2e étape débutée fin 2016 et terminée le 1er avril 2017. Le réhaussement d'un étage a permis de créer six nouveaux appartements de 2 à 4.5 pièces, avec terrasses, mezzanines, éclairage zénithal et distribution par une coursive côté nord. Deux appartements de 3 et 4.5 pièces dans les ailes et un grand atelier (ancien lieu de stockage) pour une association de jeunes diplômants et diplômés de divers métiers, complètent l'ensemble et ajoutent à la mixité du lieu. Tout a été loué avant la fin des travaux.

Espaces extérieurs

Les aménagements extérieurs, protégés de la rue, sont à l'entière disposition des habitants. Ils ont été pensés pour favoriser la rencontre, à l'image de la terrasse ou des jardins potagers réhaussés. Deux des toitures sont végétalisées. La proximité des transports publics et du futur tram t1 a permis de limiter les places de parc.

2. BUSSIGNY - RUE ST-GERMAIN 12BIS: CRÉATION DE TROIS LOGEMENTS ET D'UN PATIO VÉGÉTALISÉ DANS UN ANCIEN RURAL - Marc Antoine Aubert

Abandonné durant plusieurs années, l'ancien rural, désormais transformé en trois logements, se situe dans le secteur «bâti à conserver» du PPA St-Germain Nord. La rue St-Germain relie le centre de Bussigny et les nouveaux quartiers en construction. Le PPA présente l'avantage de ne pas être trop détaillé et permet ainsi prendre en compte les particularités de chaque cas. L'aspect d'ensemble et le volume général devaient être conservés. Le front bâti sur la rue St-Germain ne pouvait être que restauré.

Le projet

Le manque de surface extérieure et le carrefour bruyant ont conduit à l'idée de ne pas exploiter l'ensemble du volume pour de la surface habitable. Protégé par le mur existant, un patio végétalisé à ciel

ouvert a été imaginé sur une des trois travées, soit un tiers du volume constructible. Ce patio crée un écran visuel et sonore par rapport à la rue. Des places de parc couvertes, reconvertibles pour d'autres usages, et de grandes terrasses végétalisées y trouvent place. Le volume général et la matérialité du bâti existant ont été respectés. Des ouvertures ont été créées en façades ou intégrées dans les pans du toit.

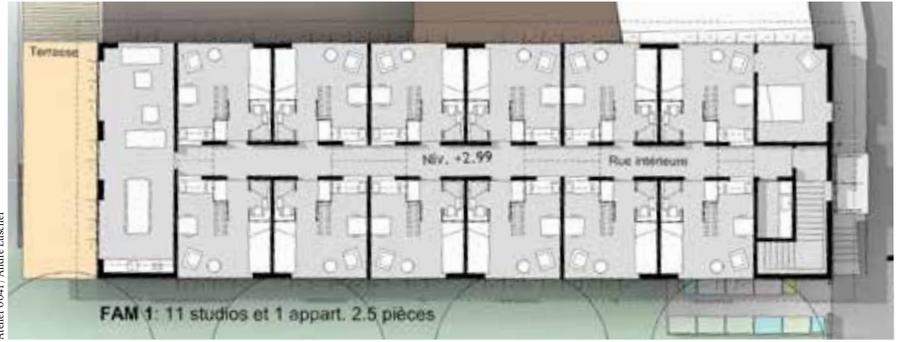
La typologie des appartements, un simple au rez et deux duplex au 1^{er} et aux combles, reste classique, mais compacte. Chaque logement possède son propre accès ainsi qu'une terrasse et une vue sur le patio.

Matérialité et technique

L'habitation est une «boîte dans la boîte». La façade pignon, initialement massive et borgne, est percée de



L'ancienne fabrique, côté sud-est.



Atelier 0041 / André Lüscher

Aux studios pour étudiants avec mezzanines s'ajoutent une cuisine et terrasse communes.



L'espace extérieur central de la FAM, protégé des nuisances directes de la rue, est agrémenté de terrasses et de jardins potagers collectifs.



Air-Architects



L'ancien rural et le bâtiment transformé, avec son patio dans le même volume, à la rue St-Germain, à Bussigny.

carrés surdimensionnés. C'est la seule façade qui a été reconstruite (en béton), en raison de son mauvais état initial. Elle joue le rôle de filigrane avec la rue. En contraste, la «boîte» intérieure est légère, avec une structure en sapin et des façades en mélèze.

Une isolation performante a pu être réalisée. L'inertie thermique du mur pignon massif participe au confort de l'habitat et du patio. Une chaudière à gaz à micro-cogénération (centrale chaleur-force) produit à la fois de l'électricité et de la chaleur. Il s'agissait quasiment d'un prototype en 2014, lors de la réalisation.

Acceptation

Offrant une certaine originalité mais respectant le PPA et son esprit, le projet a été très bien accueilli par les autorités et le voisinage. Le fait d'avoir pu conserver le même volume, sans réhausser la toiture, a compté.

Organisation du projet.

Le projet a été géré en autopromotion par les associés du bureau d'architectes. Ce cumul des rôles a permis

de prendre le risque de créer un patio qui génère de la qualité mais abandonnant une partie importante de la surface habitable. Ce risque semblait difficile à vendre à un promoteur.

Destination

Une flexibilité été conservée dans le projet pour permettre soit la location soit la vente. Les trois logements, de 80 à 100m², ont finalement été vendus. La transformation a coûté environ 1200 francs au m³, pour un coût d'appartement se situant autour de 700 à 800 000 francs. Un des appartements de 3 pièces a été acheté en copropriété entre une mère et sa fille, dans l'idée d'un échange. La fille l'a d'abord occupé, puis, sa famille s'étant agrandie, elle a échangé avec sa mère qui habitait une villa à Bussigny.

Retenue dans les 32 exemples de l'exposition «Les enjeux du développement vers l'intérieur», cette réalisation illustre la question de l'équilibre à trouver entre les acteurs, en termes de densité, de gabarit, de qualité et de rentabilité dans le processus de projet.

3. RENENS: MAISON MULTIFAMILIALE DU MARTINET

Yves Dreier

Pas loin des grands ensembles bâtis de Florissant, la villa transformée se situe au chemin du Martinet, à Renens. Deux ménages ont acheté la parcelle et un système de mitoyenneté a été conçu en projetant une extension sur la partie ouest du bâtiment. La maison, sans valeur patrimoniale particulière, date de 1954. Un cèdre de 80 ans limite l'usage de la parcelle.

Densification

Dans ce quartier pavillonnaire, la parcelle garde une utilisation du sol modérée. Avec l'extension, le COS passe de 0,13 à 0,19 et le CUS de 0,39 à 0,52. L'augmentation totalise cependant 35% de la surface bâtie, 33% de la densité et 42% du volume. Plus qu'une simple extension, le projet s'apparente à un métissage et donne une nouvelle expression au bâtiment.

Projet et construction

Deux balcons tournants ont été retirés. Un escalier a été créé pour les accès à chacun des logements. L'adjonction d'une lucarne a permis de créer la chambre d'amis sous le toit. L'extension a ajouté des espaces de jour au bâtiment d'origine qui regroupe aujourd'hui plutôt les espaces de nuit. Elle est construite comme une sorte de véranda, avec une structure en acier, du bois et une importante surface de vitrage.

Contamination et métissage

Le mélange entre ancien et nouveau a fait l'objet d'une forte attention. Des éléments sont mis en valeur ou se propagent dans les deux sens.

Le bâtiment d'origine a subi très peu de modifications. La porte cintrée de l'ancien balcon est devenue porte intérieure. Outre les nouvelles entrées, de nouveaux sanitaires ont été installés. Les revêtements de sol et parquets ont été majoritairement conservés. Certains

carrelages ont été réinterprétés comme des tapis, en lien avec une contamination de la partie nouvelle vers l'ancienne sous la forme d'une chape poncée qui permet d'uniformiser la vie intérieure.

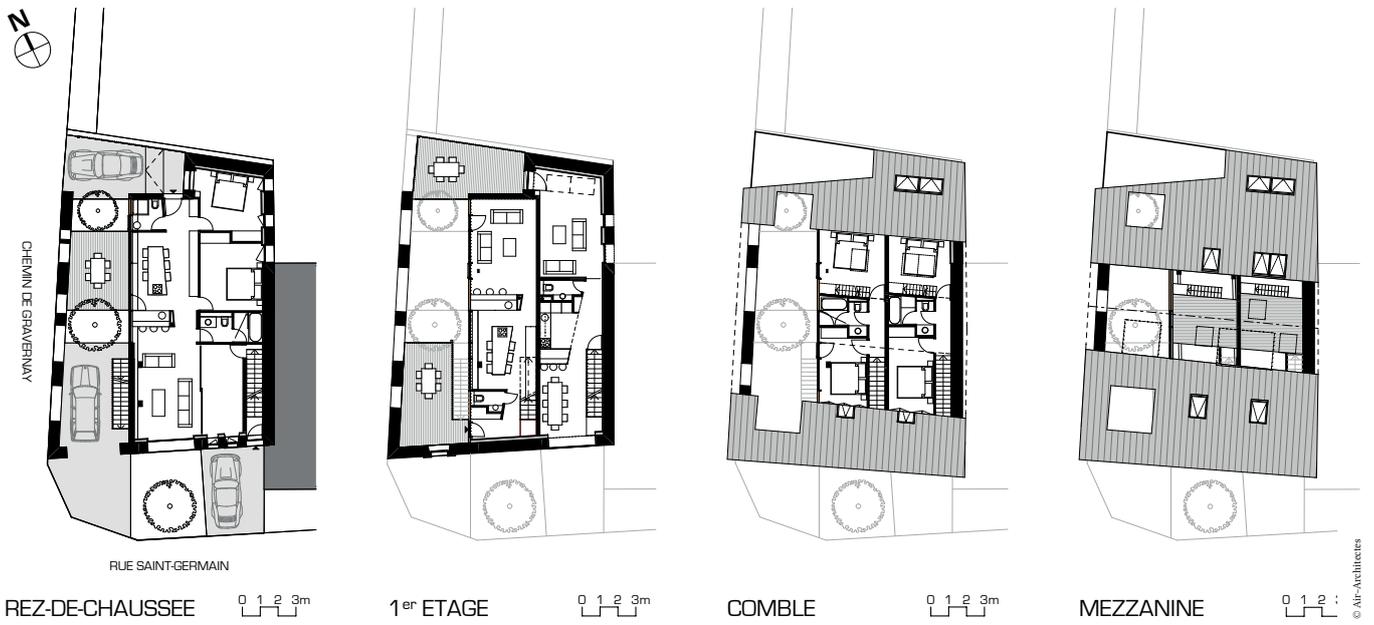
Le métissage se retrouve aussi dans les encadrements, les proportions des fenêtres, les barreaudages ou les lasures, même si les types de construction et les matériaux utilisés sont très différents de ceux d'origine. Ce principe d'influence s'étend à l'extérieur grâce aux grandes ouvertures et au cèdre. Le grand arbre fait comme partie de la maison et son ombre permet d'éviter les protections solaires sur l'extension.

Programme et plan

L'entrée de l'ancien bâtiment a été réaffectée et chaque appartement, de 100 à 110m² chacun, a reçu un nouvel accès individuel. L'appartement du bas comporte deux chambres, un bureau et de nouveaux sanitaires dans la partie ancienne. L'extension accueille cuisine, salle à manger, salon et terrasses. L'appartement du haut, a deux chambres, la cuisine et les sanitaires dans le bâtiment ancien et un espace de travail, un espace à manger, un salon et une terrasse dans l'extension.

Espaces collectifs et bibliothèque commune

La mutualisation du projet entre les deux ménages avait des raisons économiques mais aussi une intention: ne pas trop s'isoler. Il en résulte environ 42% de surfaces habitables dédiées au collectif. Il en va ainsi d'un local de jardin, d'un bout de garage à vélos et poussettes, du sous-sol où se trouvent atelier, buanderie, garde-manger et locaux techniques. Plus original et emblématique, l'ancienne cage d'escalier accueille une grande bibliothèque commune aux deux ménages et donne accès à la chambre d'amis, également commune, située dans les combles.



Chacun des trois logements, un simple au rez et deux duplex au 1^{er} et aux combles, dispose d'une terrasse avec vue sur le patio.



Un cèdre occupe une grande partie de la parcelle du chemin du Martinet.



Le bâtiment avant transformation et extension.

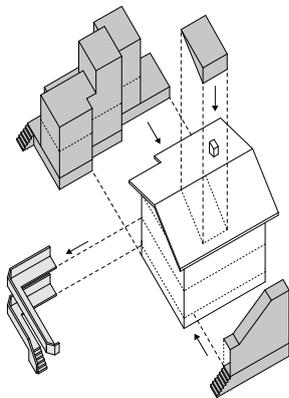


Schéma des ajouts et suppressions.

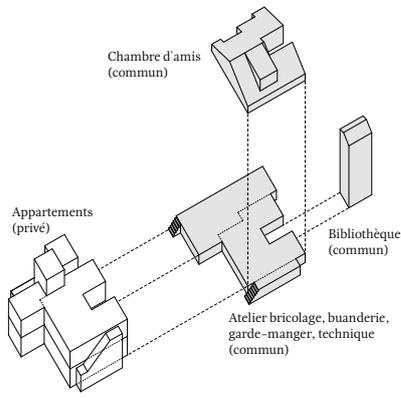
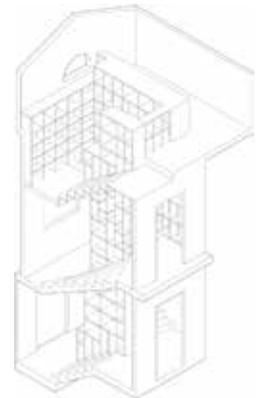


Schéma des espaces mis en commun.



Bibliothèque monumentale.



Le métissage se retrouve dans les encadrements et barreaudages.



L'ancienne porte cintrée du balcon est devenue intérieure.

4. REGARD SOCIOLOGIQUE

L'HABITAT À L'ÉPREUVE DE LA TRANSFORMATION DES MODES DE VIE

Luca Pattaroni (LaSUR)

L'évolution des modes de vie est un facteur principal pour l'habitat, associée à la démographie et aux transformations de la mobilité et du travail.

La famille nucléaire n'est plus le modèle dominant

En ce qui concerne la démographie et la structure des ménages, les statistiques vaudoises montrent toujours davantage de personnes seules et de couples sans enfants. Le modèle de la famille nucléaire (deux parents avec enfants) qui a informé les typologies de construction depuis la fin du XIXe siècle est concurrencé. Par ailleurs, la population vaudoise vieillit et l'enquête sur le logement réalisée par M.I.S. Trend dans le canton en 2015 montre que les habitants jugent leur logement mal adapté à leurs vieux jours s'il n'y a pas de densité et une proximité des services.

Enjeux liés à l'évolution de la mobilité

L'évolution de la mobilité et du travail joue aussi un rôle. En 30 ans, le pendularisme a explosé. Certaines communes se vident à 80% le matin. Amos Rapoport, architecte qui a étudié les comportements selon l'environnement, suggérerait de penser en système de lieux. Pourquoi chercher à tout faire (manger, dormir, recevoir des amis, etc.) dans chaque appartement? Une chambre d'amis n'a pas besoin d'être à l'intérieur d'une unité de logement. Elle peut être partagée, comme dans la villa présentée par Yves Dreier.

Les systèmes de lieux et de «mi-lieux» sont en fait très larges. Avec le pendularisme et nos moyens de communication, l'habitabilité des systèmes de transport est aussi concernée. On effectue dans les trains des actions qui relevaient du privé auparavant. Le modèle de séparation privé-public devient flou. Il y a redistribution. Des qualités urbaines entrent dans les milieux ruraux et l'inverse commence aussi. Des qualités dédiées à l'habitat individuel entrent dans le logement collectif et vice versa.

Modes de vie

Au delà de la démographie, du travail et de la mobilité, les modes de vie évoluent. Il s'agit des rapports qu'on entretient en général avec le voisinage, la collectivité, la mobilité, la consommation ou autres. La composition de ces rapports dans le temps et dans l'espace n'est plus la même qu'auparavant.

Une transformation assez forte s'est produite à partir des années 60-70. À l'époque, l'apparition des mouvements squat rend attentif à l'importance de l'appropriation et de la collectivisation des espaces. En Suisse, les locataires n'osent pas trop planter un clou dans leur logement. Et à part la chambre à lésive, les espaces communs sont rares.

Les coopératives contemporaines développent des espaces partagés. L'attrait pour ces nouveaux modes d'habiter n'est pas uniquement le fait de quelques «bobos». L'enquête M.I.S. Trend de 2015, montre que la proportion de ménages vaudois disposés à habiter

en coopérative dépasse 50% dans presque toutes les classes d'âges et toutes les structures de ménages. Il ne s'agit plus d'une frange alternative.

Réinventer la proximité et penser aux «tiers-lieux»

Il paraît essentiel de réinventer la proximité et de réfléchir à la question des «tiers-lieux».

La proximité a par exemple été malmenée dans les villages qui ont subi une réorganisation autour de la voiture durant 40 ans. La circulation de transit ne laisse plus de place aux piétons et à la vie de quartier. L'étalement sous forme de zones de villas renforce la perte de proximité. On doit réinventer du commun, des espaces intermédiaires. Le succès de coopératives, telle Kalkbreite à Zurich, souligne ce besoin de retrouver une maîtrise sur l'environnement proche.

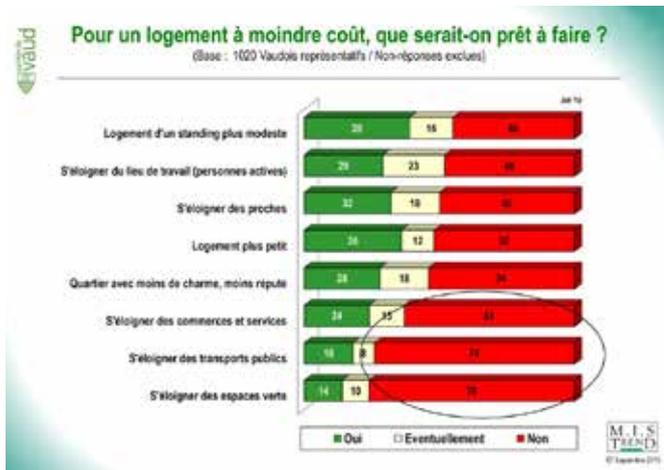
L'importance des «tiers-lieux», ces espaces partagés non dédiés au travail ou au commerce, ressort également. L'Îlot 13, à Genève, qui regroupe plusieurs immeubles avec certains logements à loyer libre, offre une diversité d'espaces communs. Les logements pour étudiants présentés par André Luscher ont une cuisine et une terrasse communes. Des clusters développent ce principe. C'est aussi un tiers-lieu, présenté par une équipe suisse, qui a remporté la compétition internationale *Solar Decathlon 2017*, à Denver.

Retrouver des marges de manoeuvre

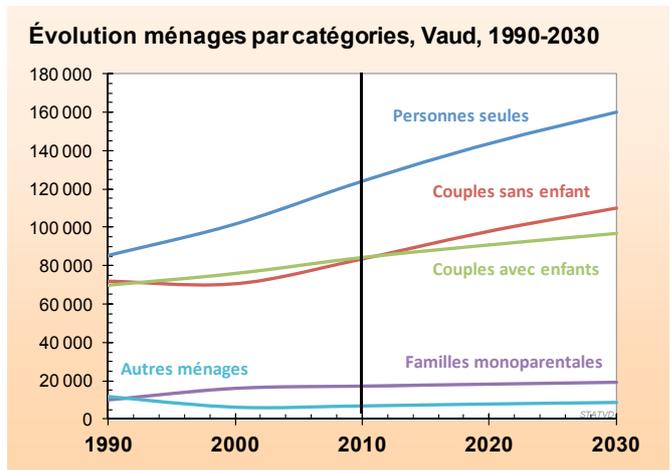
Le contexte de «ville-garantie» où nous nous plaçons souvent aujourd'hui n'est cependant pas très favorable à la réinvention de la proximité et à l'intégration de «tiers-lieux» peu définis. Nous avons tendance à vouloir garantir toutes les qualités à l'avance. Les systèmes réglementaires se multiplient pour assurer que tout fonctionnera. Les espaces intermédiaires entrent mal dans ce contexte.

L'Îlot 13 a nécessité des états d'exception. Des associations d'habitants, une maîtrise foncière de la Ville et une conception de projet-pilote y ont permis ce que les cadres financiers et politiques d'habitude interdisent. Ailleurs, on constate plutôt un durcissement des normes et un besoin de maîtrise. Peu de place pour l'inventivité. Peu de souplesse face aux exceptions. En France, l'article 88 de la récente *loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine* consacre la possibilité de déroger et de faire des expériences hors normes. C'est essentiel!

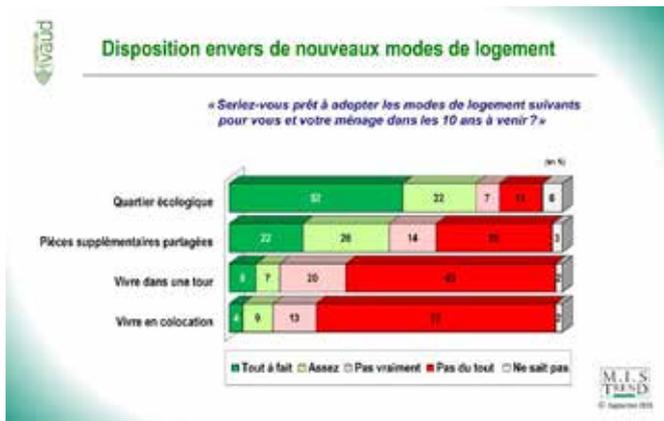
Il y a là un vrai enjeu. L'aisance, la convivialité et la créativité ne se décrètent pas. Le bon habitat n'est pas une somme d'indicateurs ni la traduction mécanique des modes de vie. Ce n'est pas parce qu'on fait de jolis appartements que les gens s'y sentiront à l'aise. On peut faire la plus jolie des places publiques, ça ne garantit pas que la convivialité va s'y développer. La qualité du vivre ensemble a besoin de bons processus politiques, d'un regain de confiance dans l'usager et de la réinvention de marges de manoeuvre permettant d'innover et de déroger.



La proximité des services et des espaces verts compte pour les Vaudois.



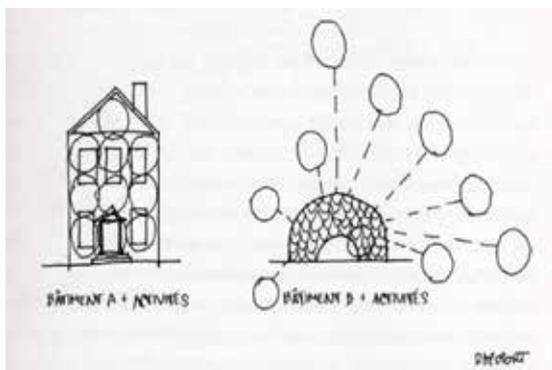
La famille avec enfants n'est plus le modèle dominant dans le canton.



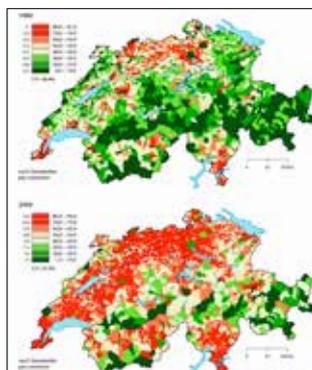
Les Vaudois se disent ouverts au partage d'espace et à l'écologie.



Pouvoir aménager son espace de vie est important pour les Suisses.



Amos Rapoport suggère de penser en systèmes de lieux.



Pendularité: évolution 1980-2000.



Moyens de transport et espaces de vie.



Cloisonnement dans l'espace extérieur.



Les espaces communs de l'îlot 13, à Genève.



Cluster Merh als Wohnen, Zurich.

SAISIS AU VOL

QUELQUES PROPOS RESSORTIS DE LA DISCUSSION

PERMETTRE LA LIBERTÉ

Karine Clerc, municipale à Renens (par vidéo pré-enregistrée) : C'est aujourd'hui davantage la nécessité que le rêve qui guide le choix du logement. On vit une pénurie, mais aussi une période de transformation. Malheureusement, les Communes ont peu de terrain pour encourager la créativité. Il est dès lors heureux de voir se développer des projets privés comme la FAM, à Renens, qui mise sur la mixité.

Malgré l'individualisme ambiant et les nez qu'on voit rivos sur les portables, je pense que les gens ont un vrai besoin de se rencontrer, de partager, de mieux se connaître et se reconnaître. Il fut un temps où des quartiers étaient squattés. Des projets culturels et sociaux s'y sont développés. Il y avait une grande liberté. Le besoin est toujours le même. Si on peut penser l'urbanisme de manière à permettre cette liberté, on aura des villes d'autant plus vivantes.

RÔLE DES COMMUNES (4857)

Germaine Müller (GM), modératrice de la discussion et municipale à Bussigny : Les Communes sont-elles prêtes à accueillir ces nouveaux modes de vie et comment peuvent-elles le faire, si par exemple une coopérative d'habitants venait avec un projet très créatif?
Cyril Besson, urbaniste, commune d'Ecublens : Pour de projets neufs ou des transformations de bâtis libérés d'activités, il me paraît relativement aisé d'accueillir des projets originaux. Le problème est plus important pour les nombreux bâtiments d'habitation des années 70 et 80. Les cahiers des charges se bornent généralement à l'assainissement énergétique et sécuritaire. Les espaces extérieurs sont délaissés. Nos règlements ne nous permettent pas de fixer ce qui s'y passe. Encore moins d'influencer la création de locaux fonctionnels ou communautaires à l'intérieur.
Andréa Faucherre (AF), Service du logement et des gérances de la Ville de Lausanne : Il faut redonner un peu de responsabilité aux locataires. Mais ce n'est pas toujours facile. Le prêt à usage d'un espace est possible. Mais si ça ne marche pas comme ça devrait, qu'il y a une mauvaise gestion, des déchets ou autres, il se peut que personne ne le règle et que ça nous retombe dessus. Nous en avons fait l'expérience.

Luca Pattaroni : Une salle commune peut se retrouver vides parce que plus personne ne s'en occupe. Mais c'est toujours une réserve spatiale. Et puis deux ou trois ans plus tard, soudain ça redémarre!

Gaël Cochand, architecte, TRIBU Architecture : Il y a une forme de responsabilité naturelle de chacun de faire vivre les espaces partagés, qu'ils soient privés ou publics. C'est aussi bien une problématique physique que sociale. Un jardin collectif peut ne pas être utilisé parce qu'il y manque une table accueillante. Si cela ne suffit pas, il faut peut-être y organiser une grillade ou un apéro entre locataires. Du côté de la Commune,

elle pourrait favoriser des usages simplement en les suggérant.

David Barbier, Commission consultative d'urbanisme, Chavannes : La marge de manoeuvre des Communes est très restreinte. Lausanne, comme propriétaire foncier, peut faire des expériences intéressantes. Mais dans l'Ouest lausannois, les Communes sont tributaires d'investisseurs qui ont leurs objectifs.

GM : Des Communes se donnent tout de même des moyens. Je pense en particulier à Crissier où, pour les gros projets, une sorte de charte est signée entre propriétaire ou promoteur et Commune.

AF : Le plus intéressant, c'est le dialogue. Je ne crois pas que les coopératives d'habitants aient le monopole de la créativité. Chacun a des idées, y compris les investisseurs. Discuter avec l'ensemble des partenaires permet beaucoup de choses, au-delà de l'unique maîtrise foncière de la Commune.

Lisa-Lou Bruyas, urbaniste, commune de Chavannes : Accompagner le changement est un rôle partagé entre Communes, personnes qui vont y vivre, nouveaux opérateurs urbains et promoteurs immobiliers. La Commune peut agir au stade de l'urbanisme et de la planification, en se basant sur une vision qui prend en compte les nouveaux paradigmes. Ensuite, au gré des opportunités, le relais est transmis à des opérateurs urbains et des investisseurs ou propriétaires privés. Mais avec un fil rouge, on peut toujours négocier.

GM : Les autorités ont-elles suffisamment de vision de ce que sera l'habitat, la mobilité, le vivre ensemble de demain ?

Loubna Laabar, municipale à Chavannes : Chaque Commune a son fil rouge, mais il n'est pas toujours facile d'avancer avec la vision qu'on s'est donnée. Il y a des changements de normes, des éléments hors de pouvoir. On peut hériter d'un vieux plan de quartier qu'il faut appliquer alors qu'il ne correspond plus à la vision actuelle. La cohérence n'est pas toujours assurée dans le temps.

François Jolliet, architecte, Pont12 : Il y a des mouvements de fonds qui prennent du temps. Le travail mené à Zurich depuis trente ans est très impressionnant. Ils ont utilisé des politiques de concours avec une vision. Il y a une réelle culture. Ils se sont donnés les moyens et ça s'est construit. Ici, nous avons encore du chemin à faire.

Yves Dreier, architecte, Dreier Frenzel Architecture + communication : Je ne pense pas qu'il faille faire un complexe par rapport aux Zurichois. Ils appliquent des outils multiples. Mais il y a avant tout de l'encouragement. Ils ont fait de la dérogation une règle. Ils n'ont pas peur des précédents. Ils ne se cachent pas derrière des systèmes qui auraient mal fonctionnés. Ils ne font pas de projets pilotes, mais des études de cas. Je crois qu'on a tous ça en main et qu'on est sur le bon chemin : de grands projets se font ici de manière très intelligente. Je crois qu'il faut se montrer ouvert aux envies qui se présentent.



© per Chmura / SDOL

INDIVIDUALISME

Germaine Müller : L'individualisme crasse, c'est du passé ?

Luca Pattaroni : Je n'en suis pas sûr. En évoquant l'appropriation et la collectivisation, je ne voulais pas dire que le citoyen du futur sera plus collectif, mais que certains modèles deviennent obsolètes. Les besoins évoluent. Des tensions fondamentales se créent. En densifiant, il est important d'en avoir conscience. C'est un affranchissement par rapport à une vision figée du privatif. Il faut sortir de ce que les économistes appellent la « tragédie des communs ». Ces espaces où chacun pouvait aller paître sa bête ou cueillir des pommes ont été fermés au XVI^e siècle. Les enclosures les ont découpés et remplacés par des systèmes privatifs jugés plus simples à gérer, notamment contre les abus. Mais Elinor Ostrom, prix Nobel d'économie, a montré que des communs sont possibles et que la gestion collective de certains peut perdurer 1000 ans. Nos sociétés vont rester individualistes, mais devant l'évolution des modes de vie et la densification, il s'agit de réinventer des seuils, des systèmes de partage et de responsabilités.

François Jolliet, architecte, Pont12 : Je ne crois pas du tout qu'on ait perdu en collectivité. C'est l'évolution sur une heure qu'il faut regarder ! Parfois, nous sommes purement individualistes et avons besoin de calme. D'autres moments c'est le contraire. On se situe en permanence dans ces tensions-là. On est automobiliste, puis piéton, puis ceci ou cela. L'Ouest lausannois est une chance pour la vie collective. L'espace y est moins cloisonné qu'ailleurs. On y ressent davantage de liberté. Il laisse les tensions s'exprimer. Il ne coupe pas tout par des systèmes privatifs.

CONFLITS ET TOLÉRANCE

Pascale Manzini, municipale à Ecublens : La mise en commun et les espaces partagés, c'est charmant, mais ce que je constate le plus souvent, c'est de l'intolérance. Particulièrement au bruit. Des jeunes discutent le soir sous des fenêtres avec un peu de musique et la Municipalité reçoit immédiatement des plaintes.

Gaël Cochand : La ségrégation des fonctions bruyantes est à éviter autant que possible. Chez soi ou invité chez quelqu'un, on ne se comporte souvent pas comme ailleurs ou dans un lieu dédié. Devant chez soi, j'espère qu'on peut trouver des équilibres réciproques de tolérance au bruit et de sensibilité à l'émission sonore que l'on produit soi-même.

David Barbier : Il est important d'avoir des règles relativement claires. C'est une condition du vivre ensemble. Ça semble un peu conservateur mais, dans les squats des années 80, il y avait tout de même pas mal de règles, même si c'était libertaire. Quelqu'un a dit que le partage des espaces fonctionnait mieux en Suisse alémanique. Peut-être que les règles y font moins peur. Qu'elles y sont vues aussi comme un moyen, pas seulement comme une contrainte.

Doris Sfar, Office fédéral du logement : L'absence de conflit est un mythe. Ce ne sont pas les conflits qui posent problème, mais la peur de les traiter. L'espace qui nous entoure est un espace de projection. Il y a des moments où je m'y investis et des moments où c'est l'autre. Chacun doit l'accepter. Il faut faire attention qu'il n'y ait pas de victime, mais les frictions en elles-mêmes sont indispensables, autant qu'inévitables.

Luca Pattaroni : J'abonde dans ce sens. La quête de garantie que j'évoquais révèle cette peur-là parmi d'autres. On édicte à l'avance des mesures, et des indicateurs. On ne se trouve plus dans une approche politique. Les espaces y perdent en intensité. Il faudrait retrouver des possibilités de développement incrémental, ne pas se laisser guider par la peur.

Ariane Widmer, directrice SDOL : Le besoin de pouvoir agir sur son environnement, évoqué tout à l'heure, est une piste importante. Un coin de cours d'immeuble peut s'animer s'il y a possibilité de l'investir, de se l'approprier, de venir y planter un arbre ou que sais-je. Tout ne doit pas être taillé au sécateur. Avoir des espaces un peu indéfinis, où tout n'est pas prévu, permet à des dynamiques de se développer. Le non-lieu qui a été et rendu accessible à Prilly-Malley et où a pu s'ouvrir le bar La Galicienne offre une possibilité de s'exprimer. Tous les jours, des personnes ou des associations l'ont utilisé. Il a favorisé toutes sortes de rencontres, d'activités et d'événements.

→ QUELLE SUITE AUX ATELIERS ?

Une antenne de la Fondation Apollo s'installera dans l'Ouest lausannois

Les huit législatifs communaux ont accepté le préavis intercommunal «Pour le financement de l'implantation et de l'exploitation d'une antenne de la Fondation Apollo dans le district de l'Ouest lausannois». Le soutien aux personnes qui connaissent, pour des raisons financières ou sociales, des difficultés à trouver et/ou à conserver un logement stable sera ainsi amélioré dans l'Ouest lausannois.

Institution de droit public, la Fondation Apollo avait été invitée lors de

l'atelier #02 de la Plate-forme logement. L'intérêt du système Apollo pour l'Ouest lausannois et la complémentarité avec certaines missions de l'Association Régionale pour l'Action Sociale dans l'Ouest Lausannois (ARASOL) avaient été relevés à cette occasion.

Le Canton (DSAS/SPAS) financera la moitié des coûts d'exploitation de l'antenne Apollo et du salaire de la travailleuse sociale de l'ARASOL. Un représentant des communes de l'Ouest lausannois entrera au Conseil de fondation d'Apollo.

EXPOSITION LES ENJEUX DU DÉVELOPPEMENT VERS L'INTÉRIEUR

L'exposition *Les enjeux du développement vers l'intérieur* (accompagnée d'un livre) a été présentée pour la première fois dans le canton de Vaud, à l'occasion de cet atelier #08. L'exposition et le livre mettent en évidence treize enjeux liés au développement urbain, illustrés au travers de 32 réalisations en Suisse, dont une à Bussigny (rue St-Germain 12bis). Ils sont nés d'un partenariat entre les cantons de Neuchâtel (DDTE), Fribourg (DAEC) et Valais (DDTE) qui les ont gracieusement mis à disposition.

Un des auteurs, Gaël Cochand, architecte, a guidé la visite et présenté les quatre groupes d'enjeux : environnement naturel (localisation et accessibilité, nature et paysage, ressources naturelles), environnement construit (patrimoine bâti, qualité spatiale, densité), environnement social (mixité fonctionnelle, mixité sociale, vivre ensemble), processus (maîtrise d'ouvrage, action publique, foncier, participation). Le choix des 32 exemples s'est basé sur leur répartition en Suisse et leur diversité dans trois situations : construction nouvelle, transformation-rénovation et projets mixtes. Les densifications qu'ils réalisent apparaissent moins comme une contrainte que comme une opportunité de mieux vivre ensemble. L'exposition est restée ouverte jusqu'au 18 novembre 2017.

ACTUALITÉS

La *loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (L3PL)* et son règlement d'application sont entrés en vigueur le 1^{er} janvier 2018. Cette nouvelle loi donne des outils aux Communes pour faciliter la mise en place d'une politique du logement qui répond à leur besoin, notamment par la création d'un nouveau type de logement d'utilité publique (LUP) : les logements à loyer abordable (LLA).

À SUIVRE

PROCHAIN ATELIER

Le prochain atelier aura lieu le **mercredi 28 mars 2018, de 17h à 20h**, à la Grande salle de Bussigny. Il portera sur l'utilité pour les Communes de la nouvelle *loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (L3PL)*, en particulier de l'usage des logements à loyer abordable (LLA), nouvelle catégorie de logements d'utilité publique.

SDOL EN QUELQUES MOTS

En appui aux huit Communes signataires, SDOL (**Stratégie et développement de l'Ouest lausannois**) développe, par un processus continu et itératif, une vision et une planification globales, interdisciplinaires, partagées et dynamiques du développement urbain de l'Ouest lausannois, contribuant à une identité commune et à la qualité de vie des habitants, tout en répondant à une politique cantonale de densification et de respect de l'environnement. Urbanisme, mobilité, paysage, environnement et énergie, logement et activités, patrimoine et identité régionale constituent ses domaines d'activités.

L'entité SDOL collabore avec les instances cantonales et régionales concernées. Elle représente les Communes de manière active dans le développement du PALM et participe à la mise en œuvre du projet d'agglomération, ainsi qu'à la création de la dynamique régionale.

STRATÉGIE & DÉVELOPPEMENT DE L'OUEST LAUSANNOIS
RUE DE LAUSANNE 35 CP 542 1020 RENENS 1
T: 021 632 71 60 sdol@ouest-lausannois.ch
www.ouest-lausannois.ch