

Point fort

Malgré les chantiers, la course au logement va continuer

Lausanne Seules 108 habitations sur un parc de 74 000 unités étaient vacants dans la capitale au 1^{er} juin. Les gérances se promènent, l'Asloca s'étrangle, la Ville construit

Lise Bourgeois

Dans la famille d'Annick, il y a aujourd'hui deux enfants de 12 et 3 ans. En 2010, alors qu'elle est enceinte, elle décide avec son mari de quitter son trois-pièces du centre de Lausanne pour trouver un quatre-pièces. Les deux enfants auront besoin de leur espace propre. «Nous cherchions forcément à Lausanne puisque nous n'avons pas de voiture et qu'il fallait garder nos contacts avec la crèche», raconte-t-elle. Trois ans auront été nécessaires à la famille d'Annick, et pas mal de déconvenues, avant de trouver.

Taux de vacance plancher...

C'est le parcours de milliers de gens. Une ville comme Lausanne va-t-elle jamais voir la fin de la pénurie de logements? Au cœur de l'arc lémanique, où la crise bat son plein, la capitale vaudoise affiche un taux de vacance très faible de 0,14% sur un taux cantonal de 0,6%. Selon les derniers chiffres de Statistique Vaud, seules 108 habitations à louer ou à vendre étaient libres au 1^{er} juin dans la capitale.

Ce taux plancher est d'autant plus sidérant que la ville fourmille de chantiers. Grégoire Junod, municipal lausannois du Logement, n'est pas étonné: «La pénurie a plusieurs causes. Dans les années 1990, la construction a connu un net ralentissement pour des raisons économiques. Ce qui est mal tombé, car ensuite la libre circulation des personnes, ainsi que l'at-



«A cause de la pénurie, des bailleurs sursoient aux rénovations des maisons et les laissent aller, sachant qu'ils trouveront de toute façon des preneurs. C'est une bombe à retardement»

Anne Baehler Bech, secrétaire générale de l'Asloca-Vaud

trait scientifique et économique des grandes écoles, ont eu pour effet d'attirer beaucoup de monde.»

...malgré une avalanche de projets
La profondeur du mal pourrait ainsi expliquer la persistance de la pénurie mal-

gré la multiplication des chantiers. Selon le Service des logements et des gérances de Lausanne, 1173 logements se trouvent en construction à fin juin, entraînant un total de 64 chantiers des secteurs public et privé. En outre, 49 permis sont délivrés au 30 juin pour des constructions, reconstructions ou transformations, avec 430 nouveaux logements à la clé.

Mais cela ne raccourcira pas les listes d'attente. «Car la pénurie est qualitative, estime Claude Chessex, directeur de la gérance Braun à Lausanne. Les 3 à 4 pièces et les studios pour étudiants, par exemple, sont très recherchés. Dans les loyers à plus de 3000 francs, en revanche, il n'y a pas de pénurie. Cela dit, le taux de 0,14% est à relativiser, car il ne tient pas compte des nombreux appartements en transition, c'est-à-dire en train de passer d'un locataire à l'autre.»

Les problèmes des gérances

Dans ce secteur, Claude Chessex perçoit d'ailleurs un phénomène nouveau. Les employés des multinationales, auxquels leur boîte avait coutume de remettre un appartement clés en main à leur arrivée, se voient de plus en plus souvent attribuer une prime pour leur logement: «Dès lors, les expatriés font leur choix et cherchent forcément moins cher.»

Quoi qu'il en soit, la tension du marché reste bien réelle, notamment avec une conjoncture défavorable aux classes moyennes: «Nous constatons que les quatre-pièces à 2000-2500 francs sont au-

95+13

Soit les 95 appartements à louer et les 13 à vendre totalisant les 108 logements vacants au 1^{er} juin 2013.

1173

C'est le nombre de logements actuellement en travaux à Lausanne, aux mains des promoteurs privés et de la collectivité publique.

aujourd'hui moins pourchassés», remarque pour sa part Olivier Moser, directeur adjoint chez de Rham.

Un constat à nuancer. La famille d'Annick cherchait un quatre-pièces à 2500-2600 francs: «Nous avons eu des occasions, comme ce grand cinq-pièces à 2700 francs où nous avions un piston. Mais la gérance le montait à 4500 au moment du changement de locataire...»

Le casse-tête de l'Asloca

L'état du marché rend la vie la facile aux gérances qui n'ont que l'embarras du choix. L'Asloca rigole moins. La secrétaire générale, Anne Baehler Bech, parle d'une «catastrophe» et relève que les mauvais traitements faits aux locataires continuent.

Hausse de loyers entre deux locations, congés pour motifs économiques, facturation de frais pour l'établissement du bail font le quotidien de l'association: «Ce que je vois d'un peu nouveau, ce sont des immeubles entiers menacés pour motifs économiques, comme ceux en haut du Valentin.» Annick ajoute qu'on lui a parfois demandé des commissions qui ressemblaient plutôt à des pots-de-vin.

Autre tendance: le défaut d'entretien des immeubles. «A cause de la pénurie, des bailleurs sursoient aux rénovations des maisons et les laissent aller, sachant qu'ils trouveront de toute façon des preneurs, reprend Anne Baehler Bech. C'est une bombe à retardement.»

Et les politiques dans tout ça

Grégoire Junod n'est pas optimiste. Le municipal juge que la crise «va persister longtemps». Son baromètre? Les prévisions de la croissance démographique: «Cette évolution à la hausse s'est révélée soudaine et durable.» Propriétaire de nombreux terrains constructibles, la Ville a démarré au milieu des années 2000 une politique des prix abordables. Elle commence à porter ses fruits avec près de 800 logements construits entre 2009 et 2013. Bien d'autres projets sont en route (voir ci-dessous). «Mais la collectivité publique n'est qu'un acteur sur le marché immobilier, tempère Grégoire Junod. Aujourd'hui il faut construire, mais surtout construire à des prix accessibles.»

Le plan de Lausanne pour doper les possibilités d'habitation sur ses terres



NUMÉRO	LIEU	NOMBRE DE LOGEMENTS	DATE D'ENTRÉE
1	Bocharдон 11-13	13 logements	2016
2	Bonne-Espérance	59 logements	2014
3	Le Communet	16 logements	2014
4	Diablerets II	10 logements	2015
5	En Contigny	30 logements	2016
6	Fiches-Nord	579 logements	2015-2017
7	Av. de Morges 139	104 logements	2015
8	Pra Roman Nord	80 logements	2016
9	Prés-de-Vidy	62 logements	2015
10	Rte du Jorat, Pont-Rouge	45 logements	2016
11	La Sallaz	28 logements	2016
12	Sauges 18	22 logements	2015
13	Sébeillon-Est	354 logements	2015
14	Sévelin	66 logements	2016



Bocharдон



Bonne-Espérance



Le Communet



Fiches-Nord

P. FYSOURCÉ VILLE DE LAUSANNE PHOTOS DR

● Issue de la démarche participative Quartiers 21 de 2004, l'idée de promouvoir la construction de 3000 logements dits durables signale le démarrage d'une nouvelle politique du logement à Lausanne. Depuis, de nombreux projets ont été conçus et certains sont sortis de terre. Dans notre infographie ci-dessus figurent les projets dont la réalisation est espérée à l'horizon 2016. Ils totalisent 1468 nouveaux appartements dont moins de la moitié seront livrés sur le marché libre. Le reste sera colloqué en logements subventionnés ou en habitations à loyers contrôlés ou à prix coûtant. Avec sa

réserve importante de terrains constructibles, Lausanne peut se permettre d'influencer le marché. Elle le fait en louant ses mètres carrés aux promoteurs, en échange de quoi, ces derniers se plient aux exigences de la Ville qui veut obtenir une mixité des loyers et des populations dans les quartiers. C'est la pratique du Droit distinct de superficie (DDS). Grégoire Junod fait valoir qu'en plus des projets déjà réalisés et de ceux qui verront le jour d'ici deux à trois ans, de grands parcs de logements sont en devenir aux quatre coins de la ville, voire sur des parcelles communales en dehors de son territoire.



Grégoire Junod, municipal du Logement, n'entrevoit pas la fin de la pénurie

En tête de liste figure l'écoquartier des Plaines-du-Loup. Cette vaste réalisation va offrir entre 3000 et 3500 logements organisés en coopératives d'habitation, en subventionnés et en logements de plus haut standing. Pour le moment, le premier coup de pioche est prévu en

2017, mais c'est sans compter les importants au moment des mises à l'enquête. Deux autres écoquartiers sont prévus. Aux Prés-de-Vidy, 1000 logements devraient voir le jour avec un début de construction dès 2018. A Malley, sur des parcelles qui appartiennent à la Ville de Lausanne, 800 autres habitations sont prévues, également organisées en écoquartier. Autre endroit hors des limites de la ville, le terrain de Vernand Bel-Air, situé entre les communes de Lausanne et de Cheseaux, accueillera 300 appartements, dès 2019. Et un peu plus au sud, celle de Vernand Couvins Camarés offre un

potentiel de 500 logements à loyers libres, déjà en mains du Crédit Agricole qui devrait «livrer» dès 2018. Enfin, la densification du quartier du Vallon est prévue dès 2019 avec 150 logements répartis en subventionnés, loyers contrôlés et loyers libres. «Si l'on additionne les 2200 logements actuellement en développement, prévus de 2014 à 2018, et les grands projets, il apparaît que Lausanne planifie plus de 8000 logements d'ici à 2025-2027», calcule le municipal Grégoire Junod. Après ça, il ne restera plus beaucoup de terrains en mains de la Ville.