

Conseil communal de Lausanne

Rapport de la commission n°45 Chargée de l'examen du postulat de M. Mountazar Jaffar

« La fin des quartiers populaires, le début d'une meilleure justice sociale »

Présidence :	Romane Benvenuti (Les Vert·e·s)
Membres présents :	Ilias Panchard (rempl. Constance Von Braun, Les Vert·e·s) Tatiana Taillefert (Les Vert·e·s) Carolina Carvalho (Socialiste) Mountazar Jaffar (Socialiste) Samuel de Vargas (Socialiste) Matthieu Delacretaz (PLR) Josée-Christine Lavanchy (rempl. Fabrice Moscheni, UDC) Françoise PIRON (PLR) Mathilde Maillard (Rempl. Anouck Saugy, PLR) Magali Crausaz-Mottier (Ensemble à Gauche)
Membres excusés :	Dery Çelik (Socialiste), Vincent Vouillamoz (Vert· libéraux)
Municipale concernée:	Mme Natacha Litzistorf, directrice Logement, architecture et environnement
Accompagnante de la Municipalité :	Mme Andrea Faucherre (adjointe à la cheffe de service ARLO et responsable de Domaine logement)

Lieu : Salle 368, Port-Franc 18
Date : 02.10.2023
Début et fin de la séance : 17h00-17h40

Présentation du postulat par son auteur

Deux aspects renforcent l'actualité du dépôt du postulant : l'actuel propriétaire de la Bourdonnette réfléchissant à des travaux de rénovation pour les 50 ans du quartier, et un grand nombre de projets aux alentours du même quartier étant en cours de développement.

Le postulant présente les quatre demandes figurant dans son dépôt. Il s'agit premièrement d'inciter la propriétaire du quartier de la Bourdonnette à prévoir des travaux de rénovation et de requalification des espaces publics de ce quartier, se faisant vieillissant. Il demande ensuite qu'une partie des logements du quartier soit soustraite du régime LLM (logement à loyer modéré) et de les proposer en logement libre/ à loyer abordable (LLA) et pour logement étudiant, à des fins de mixité sociale (Max un tiers). La troisième revendication concerne la possibilité de réfléchir à la densification du quartier. Il souhaite que la Municipalité analyse la manière dont il serait possible de proposer de nouveaux logements dans le quartier qui ne seraient pas des LLM. Finalement, le postulant souhaite que la Municipalité applique les trois premiers points de son postulat à d'autres quartiers de Lausanne, comme à la Borde ou dans le quartier de Praz-Séchaud, quartiers concernés par la même problématique de manque de mixité sociale que le quartier de la Bourdonnette.

Conseil communal de Lausanne

Discussion

Des commissaires se questionnent sur le choix ciblé du quartier de la Bourdonnette dans le texte du postulant ainsi que sur la possibilité d'appliquer les mesures proposées dans d'autres quartiers. La nécessité de création de logements étudiants dans le quartier est également mentionnée, au vu de la proximité du site avec les campus UNIL/EPFL. Une commissaire estime que le fait d'intégrer cette catégorie de population favoriserait la mixité intergénérationnelle. Une interrogation est émise sur la proportion d'étudiants y résidant déjà. On s'interroge aussi sur la possibilité de densifier davantage le quartier et si cela ne nuirait pas à la requalification des espaces publics.

Le postulant répond aux diverses questions qui lui sont adressées. Le quartier de la Bourdonnette est traité prioritairement dans son postulat, se prêtant bien aux demandes qui y figurent. Il rappelle que sa quatrième demande vise à identifier les autres quartiers qui pourraient bénéficier de sa proposition. Il indique ne pas trouver contradictoire la volonté de combiner une densification et une requalification des espaces publics du quartier mais se réjouit justement de pouvoir entendre la Municipalité à ce sujet. Il lui semble rester de l'espace constructible dans le quartier.

Il se dit ouvert au fait d'analyser l'intérêt d'intégrer des logements étudiants dans le quartier à des fins de mixité sociale mais émet tout de même une réserve, un quartier déjà dédié aux étudiant.e.s se trouvant en face du quartier de la Bourdonnette. Il argumente par la suite que le but de son postulat est de renforcer une mixité sociale et économique à la Bourdonnette, unique type de mixité manquant réellement dans le quartier (contrairement à la mixité intergénérationnelle, déjà plus présente). Un commissaire abonde dans son sens en soutenant que le profil étudiant ne permettrait pas une réelle mixité des revenus et une possible installation sur le long terme.

Une commissaire demande ensuite si l'ensemble des logements du quartier de la Bourdonnette sont de la propriété de la ville, suite à quoi le postulant répond que les bâtiments sont gérés par la fondation Lausannoise pour la Construction de Logements (FLCL), fondation privée à but non lucratif et créée par la Ville de Lausanne.

Un commissaire insiste sur la nécessité d'éviter de tout simplement supprimer un certain nombre de logements subventionnés au motif de renforcer la mixité sociale. Il appuie qu'il ne suffit pas de maintenir le même nombre de logements subventionnés au niveau global dans la ville mais que ce nombre doit être augmenté, au vu de la précarisation de la population. Par la suite, d'autres commissaires rappellent également la nécessité de lire ce postulat conjointement avec un autre objet déposé auparavant par le postulant¹, et qu'il ne faut donc pas supprimer des LLM sans en ajouter ailleurs.

Madame la Municipale dit adhérer au principe de mixité sociale et à la volonté de ne pas créer de ghetto. Elle admet que les questions de mixité sociale et fonctionnelle concernant le quartier de la Bourdonnette demeurent cruciales à traiter pour la Municipalité. Elle préconise cependant la vigilance lorsqu'il s'agit de vouloir retirer des LUP du marché. En effet, seulement 13% des logements situés sur le territoire de la Ville de Lausanne sont des LUP et il s'agirait de ne pas en perdre davantage, particulièrement au vu de la conjoncture économique critique dans laquelle on se trouve. Il est donc selon elle dangereux de diminuer la proportion des LLM tant qu'il n'y a pas de stratégie pour en créer d'autres à l'échelle de la Ville. Elle rappelle enfin que 5% du patrimoine bâti sur le territoire est géré par la Ville de Lausanne, à quoi s'ajoutent 10% sur lesquelles la Ville de Lausanne a un œil par le biais de fondation.

Madame l'adjointe à la cheffe de service précise que si une partie des LLM est retirée du quartier de la Bourdonnette, il sera très difficile de retrouver des loyers à ce degré d'attractivité ailleurs dans Lausanne. Le prix des logements y est particulièrement bas et cela constituerait une perte pour les gens ayant besoin d'un loyer à ce tarif. Elle poursuit en indiquant qu'un entretien régulier a été effectué dans le quartier durant ces cinquante dernières années en termes de travaux et de qualification des espaces publics et que d'autres sont encore à prévoir. Elle conclue qu'une densification au sol n'est pas envisageable à la

¹ Postulat de M. Mountazar Jaffar et csrt « Pour mettre fin au croissant doré lausannois »

Conseil communal de Lausanne

Bourdonnette mais qu'une surélévation des bâtiments peut être considérée. Il s'agira de s'assurer que cette éventuelle mesure s'inscrit dans une logique intelligente et constructive.

La discussion générale reprend. Un commissaire fait part de la nécessité de travailler avec les communes environnantes dans ce type de projet afin d'anticiper certains problèmes ou désaccords.

Un commissaire ajoute que la proximité résidentielle avec un logement étudiant peut s'avérer difficile en termes de nuisances sonores et préconise de les isoler le plus loin possible des personnes exerçant un travail ou d'un certain âge. Elle estime que, comme le quartier de Montelly 50 auparavant, les jeunes de quartier populaire sont tout à fait capables de brillamment réussir leur vie et que cela n'est pas forcément lié aux quartiers dans lesquels ils ont grandi.

Un commissaire témoigne son soutien aux demandes émises dans le postulat de remettre des appartements sur le marché libre ainsi que de densifier les quartiers urbains. Une autre commissaire appuie son soutien au postulat mais s'interroge sur la pertinence de conduire des rénovations et travaux de densification dans le quartier, étant donné que cela causerait une hausse des loyers proposés.

Le postulant reprend la parole pour indiquer qu'avec ses environ 10% de LLM, la Ville de Lausanne est assez exemplaire en Suisse. Il ne souhaite en aucun cas réduire cette part de logements, c'est la raison pour laquelle il a déposé un autre postulat visant à créer d'autres LLM. Il explique qu'il est en revanche essentiel d'agir pour atténuer l'étiquette stigmatisante qui pèse actuellement sur les gens ayant grandi dans le quartier de la Bourdonnette, les habitants ressentant fortement certains stéréotypes peser sur eux. Il suggère d'insérer un quota de LLM dans le nouveau quartier des Pré-de-Vidy afin de compenser le retraitement de certains de ces logements à la Bourdonnette. Les appartements de la Bourdonnette ne sont selon ses dires, plus aussi attractifs qu'à une époque et il suggère qu'en rendant le quartier plus attractif à toutes, cela pourrait changer.

Conclusions de la commission :

La commission accepte la prise en considération du postulat de M. Mountazar Jaffar par 10 oui et 1 Abstention.
--

Lausanne, le 1er décembre 2023

Romane Benvenuti, rapportrice