

UNIVERSITE DE
NEUCHATEL

•
INSTITUT DE GEOGRAPHIE

•
Espace Louis–Agassiz 1
CH – 2001 Neuchâtel

Guillaume Rais

***La production de
logements en ville-
centre.***

*L'exemple de la ville de Lausanne
pour la période 2001-2005*

MEMOIRE DE LICENCE

Sous la direction du Prof.

ETIENNE PIGUET

□ *Mai 2008* □

Résumé

Dans ce travail, nous avons tenté de mettre en lumière les différentes logiques à l'œuvre dans la production de l'environnement construit résidentiel sur la commune de Lausanne. Nous nous sommes concentrés sur la période 2001-2005 qui coïncide avec une période de reprise dans l'immobilier après la crise des années nonante.

Notre recherche a permis de mettre en avant les tendances du marché immobilier concernant la période étudiée.

Nous nous sommes également intéressés aux dynamiques du développement de l'environnement construit résidentiel. L'analyse du champ des producteurs de logement nous a amené à placé le terrain au centre de notre analyse. Deux principales variables influencent l'attractivité d'un terrain en ville de Lausanne. Il s'agit d'une part, des différents règlements de l'aménagement du territoire comme le PGA et les plans de quartier et d'autre part de la perception du quartier où se situe la parcelle constructible. Ces variables vont directement influencer le type de bâtiment et le standing des logements qui vont être construits.

Notre recherche a aussi permis de mettre en évidence la concurrence très forte qu'il existe entre les différents agents de la production de logements pour l'obtention de terrains constructibles. Cette concurrence crée une hiérarchie au sein du champ des constructeurs de logements en ville de Lausanne avec en position dominante les agents qui construisent pour de la PPE et en position dominée ceux qui construisent pour de la location.

La Municipalité a joué un rôle central durant la période 2001-2005 en permettant de mettre sur le marché un nombre important de logements subventionnés destinés à une population économiquement fragile. Notre travail a également montré le changement de politique qui a eu lieu en 2005 avec une volonté de promouvoir la construction de logements avec des critères écologiques stricts destinées à toutes les couches sociales de la population.

Table des matières

Résumé	2
Table des matières	3
Liste des illustrations et tableaux	5
PREMIERE PARTIE	7
Problématique et fondements théoriques.....	7
1. Introduction	8
2. Le contexte général.....	9
2.1. La morphologie urbaine	9
2.2. Le contexte Lausannois.....	10
3. Problématique.....	12
3.1. Question de recherche.....	13
3.2. Hypothèses (Clés de lecture).....	13
4. Méthodologie.....	14
5. Description du terrain, matériaux et données.....	15
5.1. Les entretiens semi-directifs.....	16
5.2. Les autres matériaux	16
6. La production sociale de l'environnement urbain	17
6.1. Les acteurs clés.....	17
6.1.1. Les promoteurs immobiliers	18
6.1.2. Les investisseurs institutionnels.....	19
6.1.3. Les coopératives de logements	20
6.1.4. Les pouvoirs publics.....	20
6.1.4.1. L'aide à la pierre.....	20
6.1.4.2. L'aménagement du territoire.....	21
6.1.5. Les agents immobiliers.....	22
6.1.6. Les architectes.....	22
6.1.7. Les propriétaires fonciers	22
6.1.8. Les institutions de prêt hypothécaire.....	23
6.1.9. Résumé	24
6.2. Le concept de champ	24
6.3. La gentrification.....	26
6.3.1. « New-build » gentrification.....	28
6.4. Gouvernance urbaine : logique d'entrepreneuriat	29
7. Conclusion.....	31
DEUXIEME PARTIE	32
Le cas de la ville-centre de Lausanne.....	32
1. Les tendances du marché immobilier à Lausanne	33
1.1. Structure du parc immobilier résidentiel Lausannois.....	37
1.2. Analyse de la période 2001 à 2005	38
1.2.1. Types de maître d'ouvrage.....	38
1.2.2. Localisation des nouveaux logements	40
1.2.3. Type d'ouvrage	42
1.2.4. Nombre de pièces	43
2. Les dynamiques du développement de l'environnement construit résidentiel	45
2.1. Le champ des producteurs de logements à Lausanne	45
2.1.1. Le terrain comme propriété spécifique.....	46
2.1.2. La constructibilité de la parcelle	48

2.1.3. La perception des terrains.....	48
2.1.4. Les capitaux spécifiques.....	51
2.1.5. Les stratégies des acteurs.....	52
2.1.6. Concurrence entre location et propriété par étage.....	54
2.1.7. Synthèse.....	56
2.2. L'Etat	57
2.2.1. La politique du logement.....	57
2.2.2. La Municipalité comme propriétaire foncier	59
2.2.3. La politique « 3000 logements ».....	60
2.2.4. L'aménagement du territoire	62
2.2.5. Vers une logique entrepreneuriale	64
TROISIEME PARTIE.....	66
Synthèse et conclusion.....	66
1. Synthèse générale	67
1.1. Les acteurs clés.....	67
1.2. Les stratégies des acteurs	67
1.3. Le public cible des nouveaux logements	68
1.4. La localisation des nouveaux logements.....	68
1.5. Le rôle de l'Etat	68
2. Vers une gentrification menée par la municipalité ?	68
3. Limites de ce travail.....	69
4. Perspectives d'avenir	70
QUATRIEME PARTIE.....	71
Bibliographie et Annexes.....	71
Bibliographie.....	72
Ouvrages et articles :	72
Articles de presse :	75
Annexes.....	76
Grille d'entretien type.....	76
Listes des secteurs et quartiers statistiques de lausannois	77

Liste des illustrations et tableaux

Illustration 1 : Evolution de la population totale, commune de Lausanne depuis 1980. (Source : SCRIS).....	11
Illustration 2 : Evolution de la population totale selon l'origine, commune de Lausanne depuis 1980. (Source : SCRIS)	12
Illustration 3 : Fortunes immobilières des différents propriétaires institutionnels. (Source : Swisscanto 2007).....	19
Tableau 1 : Synthèse des différentes bases théoriques.....	31
Illustration 4 : Taux de logements vacants, commune de Lausanne. (Source : SCRIS).....	34
Illustration 5 : Variation nette de logements pour le canton de Vaud, depuis 1990. (Source : SCRIS).....	35
Illustration 6 : Dépenses dans la construction d'habitation en milliers de francs, commune de Lausanne, depuis 1979. (Source : SCRIS).....	35
Illustration 7 : Nouveaux logements terminés par année, commune de Lausanne. (Source : OFS).....	36
Illustration 8 : Taux hypothécaire de référence au 1er janvier de chaque année. (Source: BCV)	36
Illustration 9 : Distribution de la propriété d'habitation selon le recensement fédéral des bâtiments et des logements de 2000. (Source : SCRIS)	37
Illustration 10 : Logement selon le nombre de pièces selon le recensement fédéral des bâtiments et des logements de 2000. (Source :SCRIS)	38
Illustration 11 : Nouveaux logements selon le type de maître d'ouvrage entre 2001 et 2005. (Source : OFS).....	39
Illustration 12 : Nouveaux logements prévus suivant les permis de construire délivrés pour des nouveaux bâtiments avec logements selon le type de maître d'ouvrage entre 2001 et 2005. (Source : Camac).....	39
Illustration 13 : Localisation des permis de construire délivrés entre 2001 et 2005 pour des nouveaux bâtiments avec logements sur la commune de Lausanne (sans les zones foraines). (Source : Camac), (Fond de carte : SCRIS)	40
Tableau 2 : Nombre de projets et de logements par quartier selon les permis de construire délivrés entre 2001 et 2005 pour des nouveaux bâtiments avec logements sur la commune de Lausanne (sans les zones foraines). (Source : Camac)	41
Illustration 14 : Logements terminés entre 2001 et 2005 selon le nombre de pièces. (Source : OFS).....	43
Illustration 15 : Comparaison entre les logements totaux selon le recensement fédéral des bâtiments et des logements de 2000 et les logements terminés entre 2001 et 2005, selon le nombre de pièces. (Source : OFS).....	44
Tableau 3 : terrains communaux importants disponibles et des terrains stratégiques détenus par des propriétaires privés. (Source : Lausanne, 2005).....	47
Illustration 16 : Revenu net moyen en francs des contribuables domiciliés âgés de 21 ans et plus, selon les éléments et l'impôt en 2002 par quartiers statistique. (Source : SCRIS)....	50
Tableau 4 : Les stratégies des agents.....	53
Tableau 5 : Proportion des logements en PPE et en location suivant les permis de construire délivrés entre 2001 et 2005 pour des nouveaux bâtiments avec logements sur la commune de Lausanne (sans les zones foraines). (Source : Camac)	54
Tableau 6 : Nombre de projets, de bâtiments et de logements selon les permis de construire délivrés entre 2001 et 2005 pour des nouveaux bâtiments avec logements sur la commune de Lausanne (sans les zones foraines). (Source : Camac)	56

Illustration 17 : Logements subventionnés construits par années. (Source : Service du logement et des gérances)	58
Tableau 7 : Inventaire des sites pour la construction de logements sociaux à Lausanne pour la période 1995-2006. (Source : Lausanne, 1994)	59

PREMIERE PARTIE

Problématique et fondements théoriques

1. INTRODUCTION

À l'aube du 21^{ème} siècle, 80% de la population européenne vit en ville et ce chiffre devrait atteindre, selon l'Office fédéral du développement territorial (2005), 83% en 2030. En Suisse, le processus d'urbanisation est comparable, même si nos villes sont touchées de manières moins aiguës par les problèmes sociaux, économiques et d'infrastructures que certains pays voisins. Par contre, notre pays connaît un autre problème, lié à sa topographie : l'exiguïté de l'espace disponible. La croissance continue des agglomérations urbaines depuis plusieurs décennies fait qu'aujourd'hui celles-ci regroupent les trois quarts de la population suisse sur un quart du territoire. L'activité économique se concentre toujours plus dans les zones urbaines tandis que l'habitat continue à se disperser. « *La surface des agglomérations a beaucoup plus rapidement augmenté que leur population. Les aires urbaines ont grandi, certes. Mais surtout, elles se sont étalées sur de larges périmètres, selon un mode d'urbanisation grand consommateur de sol* » (Office fédéral du développement territorial, 2005 : 11). Ce processus d'urbanisation peut être expliqué par plusieurs facteurs : par la tertiarisation de l'économie et par les emplois proches, l'offre de formation et de culture de haut niveau et le mode de vie qu'offre la ville. En Suisse, ce sont les trois grandes aires métropolitaines du bassin lémanique, de Bâle et de Zurich qui connaissent la croissance démographique et économique la plus forte. Ce processus produit des effets sur deux échelles différentes : l'une inter-urbaine, c'est-à-dire l'augmentation de la population au sein des zones urbaines et l'autre intra-urbaine, c'est-à-dire l'étalement continu des zones urbaines du fait de la suburbanisation.

Ces changements entre les espaces ruraux et urbains sont accompagnés de transformations « *en profondeur de l'organisation interne des agglomérations, conduisant à une ségrégation fonctionnelle et sociale croissante* » (Office fédéral du développement territorial, 2005 : 16). Selon l'Office fédéral du développement territorial, les groupes de populations socialement défavorisés (pauvres, personnes âgées, étrangers, chômeurs, etc.) auraient tendance à s'établir dans les villes centres où ils peuvent trouver plus facilement des contacts, un certain anonymat et diverses prestations sociales, alors que les familles jeunes, qui ont un revenu moyen à élevé, préféreraient la périphérie des agglomérations pour des raisons multiples telles que des appartements plus avantageux, un meilleur environnement et davantage de surfaces vertes. Ces dynamiques génèrent une certaine paupérisation des centres des agglomérations avec pour conséquence des coûts sociaux de plus en plus importants et qui sont le plus souvent assumés uniquement par une partie des communes. Nous pouvons prendre l'exemple des logements subventionnés de l'agglomération lausannoise qui sont très inégalement répartis entre les communes (SCRIS 2006).

Parallèlement aux départs des jeunes familles vers la périphérie, toujours importants, nous assistons depuis quelques années à un regain d'attractivité des villes centres. Selon Bidou-Zachariassen, « *les cœurs des villes sont aujourd'hui l'objet de dynamiques multiples et de réinvestissements importants tant de la part des acteurs politiques et économiques que des acteurs sociaux* » (2003 : 9). Ce phénomène qui semblait, tout d'abord, toucher uniquement les grandes métropoles globalisées est, désormais, aussi présent dans les villes moins importantes. Ces nouvelles dynamiques, que connaît la ville aujourd'hui, sont le centre d'un grand nombre de recherches en sciences sociales. En Suisse, une recherche du programme national (PNR 54) s'intéresse justement à ce « retour en ville ». D'autres recherches (Vuagniaux, 2004 ; Cunha et al. 2004) ont montré que le logement revêt une grande importance dans le choix des ménages de rester vivre en ville ou de partir vers le suburbain.

Cette importance jouée par le logement dans l'arbitrage du choix de la localisation de l'habitat, nous a amené à nous pencher sur l'offre de logement et plus particulièrement sur la

production de logements dans les villes-centres. Dans ce travail, nous avons tenté de mettre en lumière les différentes logiques à l'œuvre dans la production de l'environnement construit résidentiel sur la commune de Lausanne. Nous nous sommes concentrés sur la période 2001-2005 qui coïncide avec une période de reprise dans l'immobilier après la crise des années nonante. Ce travail de recherche auprès des différents acteurs de la production de logements nous a aussi permis d'apporter des éléments quant à l'évolution future du marché immobilier lausannois tout en gardant un regard critique sur les conséquences sociales et économiques que cela pourrait engendrer.

Les villes, dans le dessein de garder une certaine assiette fiscale permettant de maintenir les politiques sociales, se livrent aujourd'hui à une concurrence très forte pour attirer des catégories de population intéressantes fiscalement. Mais ces politiques visant à rendre la ville attractive économiquement peuvent aussi avoir des effets d'exclusion envers les ménages les plus démunis. Des politiques de revitalisation ou de revalorisation peuvent engendrer une hausse des loyers et, par là, pousser les ménages les plus modestes à déménager. Il est donc important de prendre en compte les multiples dimensions touchant cette thématique.

Le logement, qui est un bien essentiel pour la vie de tous les jours, remplit, selon Pahl et al. (1983), un certain nombre de fonctions différentes : il permet d'avoir un abri, une sécurité et une intimité ; il est utilisé comme un produit pour réaliser un revenu et de la richesse à travers le système de la propriété privée ; il peut aussi représenter un symbole du statut social. Donc, le logement n'est pas qu'un simple élément de l'environnement construit, mais il est une ressource sociale qui implique des relations sociales complexes qu'il faut prendre en compte quand on l'étudie.

2. LE CONTEXTE GENERAL

Le phénomène de « retour en ville » offre, dans une perspective de développement durable, une alternative intéressante à la suburbanisation. Cela permettrait, à travers la notion de ville compacte, une utilisation du sol beaucoup moins néfaste pour l'environnement. D'ailleurs, les principes du développement durable sont devenus, depuis le début des années 2000, la clé de voûte des différentes politiques mises en place par la Municipalité de.

2.1. LA MORPHOLOGIE URBAINE

Au sein du débat sur la morphologie urbaine, l'accent a été mis sur la recherche d'un modèle qui serait en accord avec les principes du développement durable. De ce fait, un grand nombre de critiques ont été adressées à la ville étalée (Aguiléra et Mignot 2003 ; Campagni et al. 2002 ; Rérat 2005 ; Wiel 1999) : une grande consommation de l'espace et du sol, des difficultés à rentabiliser les équipements publics, une utilisation d'agents énergétiques non-renouvelables, des pollutions de l'air, une distance élevée entre les différentes fonctions, une forte dépendance vis-à-vis de l'automobile. C'est pour essayer de limiter au maximum ces désagréments que le modèle alternatif de la ville compacte a été proposé dès les années 1990 par l'Union Européenne. Ses caractéristiques sont les suivantes : une forte densité, une verticalisation des espaces bâtis, un urbanisme de trajets courts, une hyperdensité des flux, une forte accessibilité et une mixité fonctionnelle. Mais pour que ce modèle de ville compacte soit compatible avec le développement durable, un simple compactage du tissu urbain ne suffit pas, il est nécessaire d'exercer une densification qualifiée. Cette densification doit intégrer des exigences aussi bien au niveau de la qualité de vie qu'au niveau des aspirations résidentielles des ménages. Selon Cunha (cité par Rérat, 2004), il y a plusieurs stratégies et instruments qui permettent de promouvoir la ville compacte :

« Densification du tissu bâti : régénération des friches urbaines, rénovation, contrôle de la consommation de sol, revitalisation des centres, fixation de densités minimales, etc.

Traitement des limites urbaines : ceinture verte, réseaux d'espaces verts, aires de protection, parcs urbains, etc.

Polycentrisme en réseau : mise en valeur des centres secondaires, mixité fonctionnelle, articulation des réseaux de transports, etc.

Occupation des sols et transports : densification de l'habitat autour des nœuds des transports publics, limitation des parkings dans les zones centrales, réseaux de pistes cyclables et de cheminements piétonniers, internalisation des coûts environnementaux, etc. » (2004 : 27-28).

Ce modèle de développement urbain coïncide avec le mouvement de renouveau que connaissent les centres villes depuis maintenant quelques années. Mais ce regain d'attractivité des villes centres, associé à la volonté de mettre en place un modèle de « ville durable », ne va pas sans poser un certain nombre de problèmes sociaux. Selon l'étude effectuée par Van Criekingen et Dubois à Bruxelles, « *les interventions et les discours appuyés sur le modèle de la « ville durable » paraissent sous-tendre activement un creusement de la polarisation sociale de l'espace urbain via l'encouragement de dynamiques de gentrification aux effets très peu régulés* » (2006 : 17).

Ce terme de gentrification a été utilisé, selon Bidou-Zachariasen (2003), pour la première fois en 1963 par Ruth Glass pour caractériser le processus à travers lequel des ménages de la classe moyenne avaient peuplé d'anciens quartiers dévalorisés du centre de Londres, plutôt que d'aller vivre en banlieues résidentielles selon le modèle dominant jusqu'alors pour ces couches sociales. Ce concept est né de l'étude de grandes villes nord-américaines et britanniques et a donc été développé dans un contexte très différent de notre terrain d'étude. Mais, aujourd'hui, ce processus de gentrification se retrouve sous des formes quelques peu différentes et beaucoup moins radicales dans un nombre très important de villes du monde entier (voir les différentes études de cas (New York, Bruxelles, Lyon, Naples, Barcelone, Mexico, Sao Paulo) dans l'ouvrage « retour en ville » dirigé par Bidou-Zachariasen (2003)). D'autres auteurs préfèrent parler de revitalisation, revalorisation ou encore renouvellement, qui a, selon eux, un caractère plus neutre. Mais, ce langage de la revitalisation peut amener à euphémiser les problèmes de polarisation sociale et d'exclusion urbaine des couches populaires. Selon Neil Smith, ce langage est employé dans le but d'anesthésier les analyses critiques de la gentrification en Europe et représente une victoire idéologique des visions néolibérales de la ville (Bidou-Zachariasen 2003 : 22).

2.2. LE CONTEXTE LAUSANNOIS

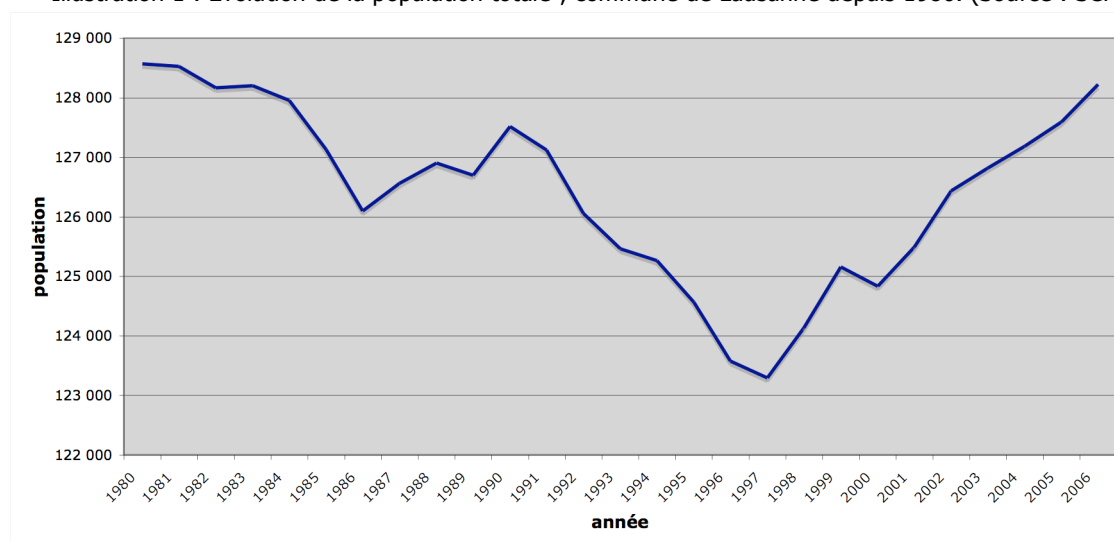
La notion de développement durable est présente, depuis la fin des années nonante, dans la politique des autorités municipales lausannoises. C'est en 1998, en signant la Charte d'Aalborg (Charte des villes européennes pour la durabilité) que la Municipalité de Lausanne s'est engagée à mettre en œuvre un programme de développement durable par l'élaboration de son Agenda 21 qui touche les principaux domaines de compétence de la Municipalité. Dans le cadre de cet Agenda 21, plusieurs projets concernent directement le logement. En 2001, le 2^{ème} volet, « Social et logement », a mis en avant la volonté de la Municipalité de mettre en place des « *actions en faveur d'une politique plus équilibrée en matière de logements sociaux* » et « *en faveur de la mixité sociale dans les quartiers* » (Lausanne, 2001 : 9). L'autre volet ayant des implications importantes quant à la production de logement, est le 6^{ème}, « Economie », dans lequel la Municipalité énonce son souhait de promouvoir la création de

3000 logements d'ici à 2020. Ce projet de la Municipalité est mis en œuvre « *pour remédier à la pénurie profonde et généralisée de logements, qui s'est installée à Lausanne de manière permanente depuis l'an 2000* » (Lausanne, 2005 : 2). De plus « *ces nouveaux logements seront destinés à toutes les couches de la population, afin d'éviter les quartiers ghettos. [...] Leur matérialisation respectera des critères de développement durable et leur réalisation se fera de préférence par un partenariat "public-privé", soit entre les autorités communales et les constructeurs-investisseurs privés* » (Lausanne, 2005 : 2).

À côté de cet Agenda 21, la ville de Lausanne s'est lancée dans d'autres initiatives qui vont avoir un impact important sur le futur de la ville. Il y a tout d'abord l'entrée en vigueur, le 26 juin 2006, d'un nouveau Plan général d'affectation (PGA). Ce nouveau « *PGA généralise une certaine densification et la mixité des affectations. Par contre, afin de contenir l'étalement des constructions, aucune nouvelle zone à bâtir n'est proposée. Le potentiel constructible supplémentaire peut ainsi être évalué entre 10 et 15% des constructions existantes. La prise en considération des aspects environnementaux fait aussi partie désormais des outils de planification* »¹. Ensuite, l'ouverture en 2008 de la ligne du métro m2, qui relie Ouchy à Epalinges, ouvre la voie au projet « *Métamorphose* » à travers lequel la Municipalité souhaite « *redistribuer, sur le territoire communal, de nombreuses installations sportives, créer un grand quartier à haute valeur environnementale, relancer un projet de nouvel axe de transport public vers le nord en mettant en place des processus de participation des citoyens, qui constitueront les moteurs des transformations futures de la ville* » (Lausanne, 2007 : 5).

Ces différents projets très ambitieux montrent le souhait de la Municipalité de dynamiser la ville et de la rendre attractive au niveau national, voir international. Mais le « *retour en ville* »² de la population est antérieur à ces grands projets. Effectivement, la ville de Lausanne connaît de nouveau, depuis 1998, une augmentation de sa population. En 9 ans, elle a gagné presque 5'000 habitants pour en compter, en 2006, 128'225 (SCRIS) (illustration 1). La population étrangère a été la principale source de cette augmentation, car la population suisse a continué de baisser durant cette même période, à l'exception d'un court épisode 2001-2002 (illustration 2).

Illustration 1 : Evolution de la population totale³, commune de Lausanne depuis 1980. (Source : SCRIS)

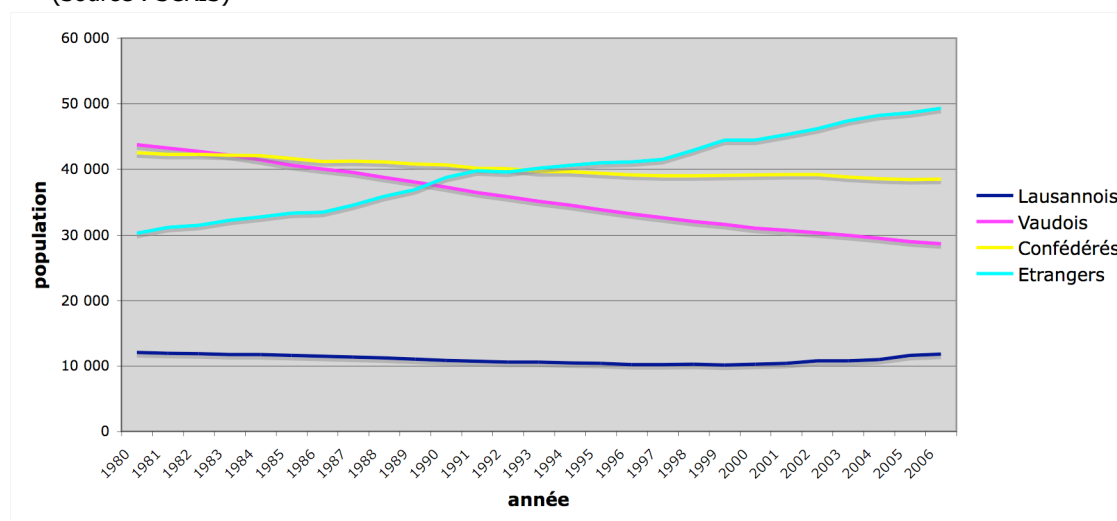


¹ <http://www.lausanne.ch/view.asp?docId=21238&domId=63385&language=F>, consulté le 28.11.2007

² Cette notion de « *retour en ville* » caractérise plutôt le fait qu'une certaine partie de la population ne parte plus vers le suburbain ou plus loin, plutôt qu'un véritable retour en ville de populations qui habitent en périphérie.

³ Les chiffres, provenant du Contrôle des habitants, enregistrent l'ensemble de la population résidente, y compris celle en séjour.

Illustration 2 : Evolution de la population totale selon l'origine⁴, commune de Lausanne depuis 1980. (Source : SCRIS)



Selon Clausen et Obst (2006), une grande part des départs se fait en faveur des autres communes de l'agglomération. La suburbanisation continue donc de jouer un rôle important. L'agglomération a connu une augmentation de 3.6% de sa population entre 2001 et 2005 alors que, pour la ville de Lausanne, l'augmentation n'a été que de 1.8%. Le mouvement de population du centre de l'agglomération vers les communes limitrophes est un fait historique bien connu (Clausen et Obst, 2006). Les communes se livrent à une certaine concurrence territoriale pour attirer les contribuables les plus intéressants fiscalement. Ce sont surtout des revenus aisés qui quittent le centre pour la périphérie. Selon Vuagniaux (2004), les désagréments poussant les personnes à déménager de la commune de Lausanne vers la périphérie sont liés au logement et à son environnement, tel que la grandeur et le loyer du logement, ainsi que l'environnement sonore. Le changement de la taille de la famille par la naissance d'un enfant est aussi un facteur important qui amène certains ménages à aller vivre en périphérie. Mais selon Cunha et al. (2004 : 9) ces « ménages pourraient faire l'objet de nouveaux arbitrages en faveur d'une localisation plus centrale à condition qu'une nouvelle offre immobilière leur soit proposée et que les pouvoirs publics accompagnent les nouvelles opérations de construction par une politique d'amélioration de la qualité des espaces publics ».

3. PROBLEMATIQUE

Le secteur immobilier connaît depuis quelques années une période de reprise. Parallèlement, le modèle de la ville compacte est devenu une des clés de voute de la politique urbaine de la Municipalité lausannoise. Cette volonté des autorités de densifier l'espace bâti répond, d'une part, au souhait de favoriser un développement territorial plus durable et, d'autre part, à la situation de pénurie de logements que connaît la ville depuis 2000. Dans cette politique de densification, la construction de nouveaux logements est indispensable. Le contexte est donc propice à un développement important de l'environnement construit. Qu'en est-il dans les faits? Les objectifs différents de la multitude d'acteurs prenant part à la construction de logements, ainsi que le peu de terrains disponibles pour la construction, du fait de sa situation de ville-centre, rendent ce développement problématique et complexe. Dans cette optique, nous avons cherché à mettre en lumière les logiques de la production de l'environnement construit résidentiel à l'oeuvre à Lausanne.

⁴ Les chiffres, provenant du Contrôle des habitants, enregistrent l'ensemble de la population résidente, y compris celle en séjour.

L'approche de Raymond Edward Pahl (1969), qui peut être reconnu comme un des premiers à avoir utilisé une approche institutionnelle en relation avec la structure de l'environnement construit, s'avère pertinente pour notre questionnement. En effet, en mettant en avant le rôle joué par certaines institutions sur la production de l'environnement construit, il nous a fourni un premier élément théorique pour notre recherche : les autorités publiques ainsi que tous les professionnels de l'immobilier doivent faire l'objet d'une attention particulière. Mais, comme le fait remarquer Cadwallader (1992), cette approche institutionnelle doit plutôt être considérée comme un cadre pour la recherche que comme une théorie cohérente. De là découle la nécessité de relier cette dernière à d'autres théories qui prennent en considération les structures socio-économiques et politiques de la société. Pour nous aider dans la compréhension des différentes stratégies mises en place par les agents de la production de logements, nous nous sommes appuyés sur le concept de champ tel que l'a théorisé Pierre Bourdieu (1997, 2000). Cela nous a permis de d'appréhender les enjeux centraux de la compétition au sein du champ des constructeurs de logements à Lausanne, quels sont les acteurs principaux et quels sont les atouts spécifiques qui permettent d'y tenir une position dominante.

3.1. QUESTION DE RECHERCHE

Question principale : Quelles sont les logiques qui sous-tendent la production de l'environnement construit résidentiel à Lausanne pour la période 2001-2005 ?

Sous-questions :

Qui sont les acteurs clés de cette production ?

Quelles sont les stratégies des différents acteurs ?

A quel public ces nouveaux logements sont-ils destinés ?

Où se situent ces nouvelles constructions ?

Quel est le rôle de l'Etat dans cette production de l'environnement construit résidentiel ?

3.2. HYPOTHESES (CLES DE LECTURE)

Dans notre analyse, nous avons choisi de garder un œil attentif sur les conséquences sociales et économiques que peuvent engendrer les logiques de développement territorial. Ce choix de prendre en compte les conséquences sociales de ce développement vient du fait que « *dans les villes-centres, la concurrence pour le logement est souvent féroce et les ménages qui ne disposent pas de ressources importantes ont de la peine à trouver un logement adéquat* » (Lausanne, 2002 : 7). Ainsi, nous avons choisi une clé de lecture se réclamant d'une géographie critique.

La production de l'environnement construit est complexe et ne suit pas une seule logique. Néanmoins, un nombre important de recherches⁵ ont mis en avant le fait que les centres des villes connaissent, à des degrés divers suivant les pays, des dynamiques d'embourgeoisement, par l'arrivée de ménages de la classe moyenne et moyenne supérieure dans des quartiers jusque-là peuplé par des populations à revenu modeste. Ces changements sont dus à la construction de logements d'un certain standing dans des quartiers peu valorisés économiquement. Le travail de Schüssler et Thalmann, à propos des motivations des

⁵ Voir Smith (1996, 2002, 2003) et Davidson et Lees (2005) pour un contexte anglo-saxon ; Uitermark et Duyvendak (2008) et Uitermark et al. (2007) pour la ville de Rotterdam ; Dubois et Van Crieckingen (2006) et Van Crieckingen (2006) concernant la ville de Bruxelles.

investisseurs privés dans la construction de logements en Suisse, a montré que les nouvelles constructions réalisées par ceux-ci s'adressent en priorité aux classes moyennes et moyennes supérieures : « *en effet, les promoteurs concentrent leur activité avant tout sur les objets bien situés, destinés à la propriété ; même les nouveaux logements locatifs sont, en règle générale, prévus pour les revenus moyens ou aisés* » (2005 : 6).

Dans ces dynamiques, l'influence de l'Etat, particulièrement en Europe, est importante. David Harvey (1989) offre une conceptualisation de la gouvernance urbaine dans les sociétés post-industrielles qui nous a aidés dans la compréhension des différentes politiques publiques mises en place par la Municipalité concernant le logement. Selon lui, les municipalités sont passées d'une logique qu'il qualifie de managériale à une gouvernance basée sur des logiques d'entrepreneuriat. Cette nouvelle gouvernance prend acte des difficultés des autorités publiques à maintenir une politique de régulation des logiques économiques capitalistes qui engendre un renforcement des dynamiques d'exclusion des catégories sociales inférieures des centres villes (MacLeod, 2002). Ainsi, dans une logique d'entrepreneuriat, la politique concernant le logement ne pourra que difficilement atténuer le processus de polarisation sociale engendré par les logiques de développements propres aux acteurs privés. Les logiques d'entrepreneuriat n'ont donc plus pour objectif de réguler l'économie et d'atténuer ses dysfonctionnements mais de promouvoir l'efficacité du marché. En ce qui concerne la politique du logement, cela amène à une baisse des subventionnements pour des logements sociaux, ce qui peut engendrer de grandes difficultés pour des catégories de population à revenus modeste, car en Suisse « *ce sont presque exclusivement les promoteurs d'utilité publique qui proposent une offre adaptée aux demandeurs de logement moins fortunés. Or, sans soutien notable de la part des pouvoirs publics, leur position sur le marché menace de s'affaiblir* » (Schüssler et Thalman, 2005 : 6). Ce retrait de l'Etat a pour conséquence que « *les conditions de logement de chaque ménage vont dépendre davantage de son revenu et de la situation conjoncturelle* » (Thalman, 2001 : 29).

4. METHODOLOGIE

Un des points centraux de notre questionnement est de comprendre les logiques d'action et les stratégies des différents agents qui produisent des logements à Lausanne. Ce questionnement nous a fait nous pencher vers une démarche compréhensive, dans le but de saisir de l'intérieur la nature des motivations et des représentations de ces différents agents. Selon Kaufmann (2007), le premier à avoir systématiser cette approche est Max Weber qui perçoit en elle la possibilité d'analyser le monde social directement au travers des acteurs qui la composent.

« La démarche compréhensive s'appuie sur la conviction que les hommes ne sont pas de simples agents porteurs de structures mais des producteurs actifs du social, donc des dépositaires d'un savoir important qu'il s'agit de saisir de l'intérieur, par le biais des systèmes de valeurs des individus ; elle commence donc par l'intropection. Le travail sociologique toutefois ne se limite pas à cette phase. Il consiste au contraire à être capable d'interpréter et d'expliquer à partir des données recueillies. La compréhension de la personne n'est qu'un instrument, le but du sociologue est l'explication compréhensive du social » (Kaufmann, 2007 : 26).

Cette posture qui s'oppose à l'expertise vue comme aide à la décision, s'inscrit dans une « *logique de fonctionnement de la recherche à vocation théorique, qui est fondamentalement une déconstruction/reconstruction permanente changeant notre regard sur ce qui nous entoure. La recherche modifie l'architecture du savoir, cependant que l'expertise compile et trie des données* » (Kaufmann, 2007 :14). Pour pouvoir se situer dans cette perspective,

Wright Mills prône la figure de l'« artisan intellectuel » qui « *est celui qui sait maîtriser et personnaliser les instruments que sont la méthode et la théorie, dans un projet concret de recherche. Il réalise une œuvre (et ceci n'est pas réservé à quelques grands auteurs), qui tranche par son relief sur le flux uniforme des plates données et autres informations. L'information n'est pas le savoir : l'accumulation d'information peut même tuer le savoir* » (Kaufmann, 2007 : 15)

Notre démarche s'oppose aux conceptions formalistes et techniques de la recherche au sein de laquelle « *la construction de l'objet suit [...] une évolution bien codifiée : élaboration d'une hypothèse (elle-même fondée sur une théorie déjà consolidée), puis définition d'une procédure de vérification, débouchant généralement sur une rectification de l'hypothèse* » (Kaufmann, 2007 : 23). Notre démarche que nous avons suivie inverse les phases de construction de l'objet en prenant le terrain comme point de départ de la problématisation. Si l'ordre est inversé, les deux phases ne sont pas séparées c'est-à-dire que nous avons fait tout au long de notre travail de recherche un aller-retour constant entre le terrain, les hypothèses et la théorie. Ces deux dernières étant, tout au long de notre travail, redéfinies et affinées par notre recherche sur le terrain. Selon Becker (2006 :12) : « *la recherche ne consiste pas à tester des hypothèses, mais plutôt en des concessions incessantes entre ce que vous apprenez du terrain et vos efforts pour donner du sens à vos découvertes* ».

Cette approche un peu particulière ne va pas sans poser quelques difficultés et en particulier pour ce qui concerne les critères d'évaluation et de validité des résultats.

« Dans le modèle classique, le protocole d'enquête joue en lui-même le rôle de preuve. La sanction est donc immédiate et la communauté scientifique peut juger de la validité du test. Dans l'entretien compréhensif, les hypothèses sont tirées de l'observation, ce qui est une bonne garantie de départ, mais pas une garantie à l'arrivée » (Kaufman, 2007 : 29).

Pour notre recherche, les instruments techniques offrent peu de garanties et les preuves sont à chercher ailleurs.

« D'abord dans la cohérence de l'ensemble de la démarche de recherche, la façon dont les hypothèses sont appuyées sur des observations et articulées entre elles, les généralisations contrôlées. Ensuite dans l'analyse précise du modèle qui est dégagé, et dans son adéquation aux faits. Même le modèle théorique le plus parfait a ses failles, surtout quand il est confronté aux données. Enfin dans le jugement sur les résultats plus concrets » (Kaufmann, 2007 : 29).

5. DESCRIPTION DU TERRAIN, MATERIAUX ET DONNEES

Notre terrain s'est focalisé sur les nouvelles constructions résidentielles de la commune de Lausanne, principalement pour la période 2001-2005.

Les entretiens ont occupé une place centrale dans notre recherche. D'autres matériaux comme diverses statistiques (pour la plupart tirées du recensement fédéral des bâtiments et logements de 2000), des documents officiels (en particulier les préavis du conseil communal) ou encore des documents concernant les nouvelles constructions ont été utilisés pour préparer les divers entretiens et également comme instruments complémentaires de validation.

« Les résultats doivent être régulièrement croisés et confrontés avec ce qui est obtenu par d'autres méthodes, notamment statistiques » (Kaufmann, 2007 : 33).

5.1. LES ENTRETIENS SEMI-DIRECTIFS

Les entretiens semi-directifs⁶ ont été menés avec l'intention de laisser parler ouvertement les interlocuteurs sur le déroulement, les différentes logiques et les stratégies des projets de construction qu'ils ont réalisés à Lausanne. Cette méthode nous a permis de mettre en évidence, d'une part, le sens que les acteurs donnent à leurs pratiques ainsi qu'à celles des autres acteurs et, d'autre part, les enjeux et rapports de force qui orientent les processus de décision.

Nous avons choisi nos interlocuteurs en nous référant aux permis de construire délivrés pour la construction de bâtiments avec logements pour la période 2001-2005.. Nous avons sélectionné les personnes qui ont construit le plus de logements. Nous avons également cherché à rencontrer tous les types d'acteurs, mis à part les particuliers, car ceux-ci construisent principalement un logement pour y habiter. Le fait de rencontrer des acteurs ayant été maîtres d'ouvrage⁷ d'un projet assez récent nous a permis de discuter de projet précis dont nous avons, au préalable, pris connaissance par divers moyens (presse, revues spécialisées, Internet, etc.). Selon Pinçon et Pinçon-Charlot (1997 : 51), « *une connaissance préalable du contexte d'un sujet aide ainsi à économiser beaucoup de temps et à aller directement aux expériences personnelles des agents. Ces mises au point factuelles en cours d'entretien autorisent à ramener le discours à un contenu moins convenu* ».

5.2. LES AUTRES MATERIAUX

Les données statistiques que nous avons recherchées se rapportent au logement, à l'immeuble à l'intérieur duquel se trouve le logement, ainsi que le quartier dans lequel se trouve l'immeuble. Ainsi, en ce qui concerne le logement, nous avons cherché le nombre de pièces, la valeur, le statut d'occupation (propriétaire occupant, PPE ou location), le loyer et le standing. Pour l'immeuble, nous avons cherché le nombre d'étages, le nombre d'appartements, le promoteur, le propriétaire, le lieu.

De plus, nous nous sommes appuyés sur les permis de construire délivrés entre 2001-2005 pour avoir des données concernant le lieu de construction et l'identité des maîtres d'ouvrage, en étant conscient de l'écart, de quelques mois à quelques années, qui peut exister entre la délivrance du permis de construire et l'achèvement du projet. Les entretiens que nous avons menés se sont réalisés, dans leur presque totalité, avec des maîtres d'ouvrage ayant reçu un permis durant cette période. Ils ont porté sur le projet de construction de ces permis de construire. Cela nous a permis d'éviter les conversations trop abstraites en les rattachant à un projet précis.

En ce qui concerne la politique de la ville relatif au logement sur la période 2001-2005, nous sommes appuyés principalement sur les publications officielles de la Municipalité et, en particuliers, sur les préavis couvrants cette période. Cela a été complété par un entretien avec un représentant de la commune de Lausanne. Pour ce qui est de la politique cantonale et fédérale en matière de logement, nous nous sommes appuyés essentiellement sur les publications officielles.

⁶ La liste complète des personnes rencontrées se trouve en annexe.

⁷ Le maître d'ouvrage est le donneur d'ordre au profit de qui l'ouvrage est réalisé. À ne pas confondre avec l'investisseur final.

6. LA PRODUCTION SOCIALE DE L'ENVIRONNEMENT URBAIN

Dans le contexte général du développement urbain, il existe plusieurs angles d'approches pour étudier les changements auxquels les villes sont soumises. Notre travail s'est appuyé sur différents courants théoriques que nous allons développer dans ce chapitre. Dans un premier temps, la perspective institutionnelle (parfois aussi appelée perspective managériale) (Pahl, 1969 ; Pahl et al., 1982) nous a permis de mettre en avant les différents acteurs de la production de l'environnement construit. Dans un deuxième temps, le concept de champ (Bourdieu, 1992, 2000) nous a permis de théoriser les interactions des différents acteurs de la production de l'environnement construit. Ce concept s'est introduit dans notre travail après plusieurs entretiens, dans lesquels nous avons remarqué l'importance des relations des agents entre eux. De plus, nous nous sommes appuyés sur deux clés de lecture que sont d'une part le concept de gentrification qui nous a permis d'analyser les conséquences de la production de logements et d'autre part le mode de gouvernance de la municipalité en s'appuyant sur David Harvey (1989) et la distinction qu'il fait entre une logique managériale et une logique d'entreprenariat.

6.1. LES ACTEURS CLES

La production de logement n'est pas simplement une fonction de l'offre et de la demande influencée par des forces économiques et institutionnelles, c'est aussi une fonction de relations sociales en rapport avec le temps et le lieu et qui implique une variété d'acteurs clés (Knox et Pinch, 2000). De même, les autorités publiques, aussi bien communale, cantonale que nationale, doivent être reconnues comme des agents importants, comme des régulateurs de la compétition entre les différents acteurs. Dans son étude sur le marché de la maison individuelle en France, Bourdieu (2000) met en avant le fait que les choix économiques en matière d'habitat dépendent, d'une part, des dispositions économiques des agents et, d'autre part, de l'état de l'offre d'habitation. Et ces deux éléments dépendent eux-mêmes « *plus ou moins directement de tout un ensemble de conditions économiques et sociales produites pas la « politique du logement »* » (Bourdieu, 2000 : 29). Bourdieu (2000) donne une place importante au rôle de l'Etat dans la production de logements par l'influence qu'il a sur les rapports de force au sein du champ des constructeurs de logements en avantageant certains acteurs au détriment d'autres.

Dans ce cadre-là, il est utile de penser les marchés immobiliers en termes de champ au sein duquel les diverses contraintes des contextes politiques et institutionnels jouent un rôle important. Pour comprendre les logiques de ce champ, il est intéressant de se focaliser sur la manière dont les opportunités qu'offrent les marchés du logement sont formées et contraintes par les différents acteurs et professionnels du logement. Nous avons essayé de comprendre, à l'aide de nos entretiens, comment les opportunités de construction de nouveaux logements se forment et comment ces logements sont développés c'est-à-dire comment se fait le choix du type de bâtiment (maison, immeuble), du standing, du statut d'occupation (PPE, location), du financement, etc..

D'autres acteurs influencent également la construction de logements comme les propriétaires fonciers, les institutions de prêt hypothécaire, les agences immobilières, ou encore les architectes. Ces acteurs-là ne feront pas l'objet d'entretiens mais nous avons tout de même détaillé leurs activités et leurs influences dans la typologie ci-dessous. Nos entretiens ont donc été réalisés avec les agents qui ont directement construit des logements que ce soit pour les vendre ou pour les louer. Nous retrouvons, ici, plusieurs types d'agents : les promoteurs immobiliers, les investisseurs institutionnels, les coopératives de logements et les architectes lorsqu'ils sont maîtres d'ouvrage. Le point commun entre ces acteurs est qu'ils sont à l'interface entre les ressources disponibles et la population. C'est à travers leur prise de

décision quotidienne que la différenciation spatiale prend forme, mais leur influence est, selon Knox et Pinch (2000), bien plus importante encore. La force de ces institutions de l'offre immobilière est qu'ils déterminent non seulement les opportunités mais aussi le champ des possibles.

Il faut encore préciser que, dans la réalité, le secteur immobilier n'existe pas comme une industrie séparée et cohérente mais plutôt comme un assemblage de différents types de capitaux, d'intérêts et de fonctions. L'approche que nous avons suivie ici met en avant les rôles et les relations archétypaux des acteurs du secteur de l'immobilier.

6.1.1. Les promoteurs immobiliers

Le promoteur immobilier est, selon Craven (cité par Knox et Pinch (2000)), « *a catalyst who interprets, albeit inaccurately, major forces in the urban environment; an initiator of action based on this interpretation and a challenger of public policies which obstruct such action* » (1975 : 124). Les profits qui peuvent être fait de la spéculation immobilière donne aux promoteurs une forte motivation pour s'insérer eux-mêmes comme des acteurs clés au centre des structures de la production immobilière.

MacLaran (2003) met en avant le rôle central que jouent les promoteurs dans le développement de l'environnement construit. Ce sont eux qui initient le processus de développement en reconnaissant une opportunité de profit. Ils négocient avec les propriétaires fonciers pour l'acquisition des droits fonciers, chargent les architectes d'élaborer un projet avec certaines contraintes financières engageant aussi les entreprises de constructions et utilisent les agences immobilières pour trouver des locataires ou des acheteurs. Les promoteurs peuvent être considérés comme « les impresarios » de l'environnement construit. C'est à travers la sélection du site et le caractère physique et social des logements que les promoteurs exercent un effet direct sur la structure urbaine. Ce sont eux, à travers la lecture qu'ils font du marché, qui imposent les normes concernant la taille, la qualité et le standing des logements.

Selon Maclaran (2003), la recherche de profit, force conduisant le développement immobilier, peut être obtenu de plusieurs manières. Premièrement, le promoteur peut décider de vendre le bien immobilier en entier. Deuxièmement, le promoteur peut garder la propriété de son bien immobilier et percevoir un revenu à travers les loyers payés par les locataires. Cette deuxième possibilité demande plus de moyens financiers du fait que le retour sur investissement se fait à long terme et est, ainsi, souvent réservée aux grands investisseurs que sont les investisseurs institutionnels. Troisièmement, et cela a pris une grande importance ces dernières années en Suisse, le promoteur peut vendre les appartements séparément en propriété par étage (PPE). Le gain sera plus important que s'il vend le bien immobilier en entier, mais le risque est aussi plus important.

Finalement, il faut noter que la nature des activités des promoteurs dépend de leur taille. Dans la plupart des pays, l'industrie immobilière tend à être dominée par des petites entreprises qui mènent des opérations au niveau local voir national. Cela permet à ces petits promoteurs de trouver des sites constructibles et de les développer rapidement, le plus souvent des immeubles avec de grands appartements de haut standing dans des quartiers de bonne réputation, en utilisant leur connaissance du marché local (Maclaran, 2003). À noter encore que pour les petits promoteurs, tout est fait pour minimiser les risques, car un mauvais choix peut amener à la mise en faillite de la société du fait du peu de capital en réserve qu'elle détient.

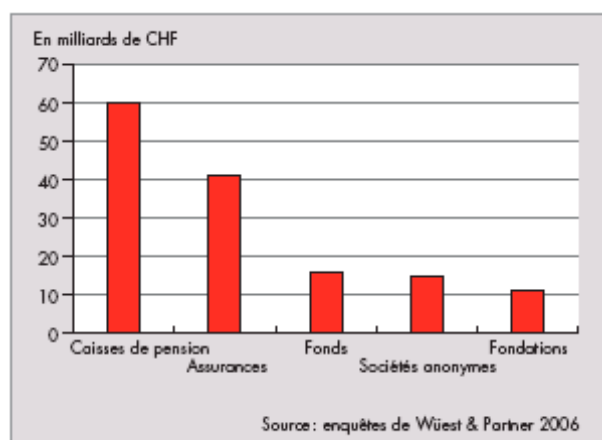
Il y a une difficulté à classer les différents types de maître d'ouvrage. Car la notion de promoteur comme nous venons de la définir peut contenir en fait tous les maîtres d'ouvrage.

Donc, dans la suite du travail, nous allons utiliser la notion de promoteur dans un sens plus restreint, c'est-à-dire qu'il désignera uniquement les sociétés immobilières ainsi que les entreprises de construction.

6.1.2. Les investisseurs institutionnels

Les investisseurs institutionnels comprennent les institutions de prévoyance professionnelle, les sociétés et fonds de placement immobiliers ainsi que les assurances (Schüssler et Thalmann, 2005). En Suisse, la valeur des actifs détenus par les investisseurs institutionnels est très importante. Selon Hoesli (2003), cela représente 128% du produit intérieur brut (PIB) et l'allocation effective de ces actifs dans l'immobilier s'élève, toujours selon Hoesli (2003), à 15%, ce qui représente donc une somme très importante. L'illustration 3 ci-dessous montre les fortunes immobilières des différents propriétaires institutionnels :

Illustration 3 : Fortunes immobilières des différents propriétaires institutionnels. (Source : Swisscanto 2007)



Une des particularités de la grande majorité des investisseurs institutionnels est l'horizon temps relativement long des investissements immobiliers (Hoesli, 2003). En ce qui concerne les caisses de pension suisses, Theurillat (2008) distingue deux circuits d'investissement : « *un **circuit direct** dans lequel les caisses de pension agissent en tant qu'investisseurs et entrepreneurs immobiliers. Dans ce circuit, il est nécessaire de disposer de personnel, de compétences et de connaissances des marchés immobiliers permettant de valoriser les fonds investis dans des objets immobiliers concrets [et] un **circuit indirect ou financiarisé** dans lequel les caisses de pension se comportent comme des investisseurs uniquement. Dans ce circuit, tout le travail de l'entrepreneur est délégué à des institutions spécialisées qui sont de trois types en Suisse, à savoir les fondations de placement – mixtes (titres et immobilier) ou spécialisées (immobilier uniquement), les fonds de placement immobiliers et les sociétés de placement immobilières* » (Theurillat, 2008 : 4). Le circuit direct représente toujours, en 2004, 78% des placements immobiliers, même si on assiste à une forte croissance des sommes investies dans le circuit indirect (de 2,4 milliards en 1992 à 15 milliards en 2004) (Theurillat, 2008). Ces deux circuits ne suivent pas les mêmes logiques d'investissement, en particulier concernant la localisation des biens immobiliers. En ce qui concerne le circuit direct, les investissements se font au niveau de la région dans laquelle se trouve la caisse de pension, alors que les investissements concernant le circuit indirect se concentrent en priorité sur les régions urbaines de Suisse et plus particulièrement dans les agglomérations de Bâle, Genève, Lausanne et Zurich (Theurillat, 2008).

Selon Schüssler et Thalmann (2005), ces investisseurs institutionnels, c'est-à-dire les caisses de pension mais aussi les assurances, les fonds de placement immobiliers, les sociétés de

placement immobilières et les fondations de placement, construisent principalement des immeubles locatifs d'un certain standing.

« Les investisseurs institutionnels fixent la taille, l'équipement, le site ainsi que le prix des nouvelles constructions de manière à ce que ces critères correspondent aux groupes à revenus moyens à élevés et que ces groupes souhaitent louer leurs logements » (Schüssler et Thalmann, 2005 : 119).

6.1.3. Les coopératives de logements

En Suisse, le secteur public possède très peu de logements. Il se tourne plus volontiers vers les maîtres d'ouvrages d'utilité publique qui sont les principaux bénéficiaires de l'aide à la pierre. Ces maîtres d'ouvrage jouent le rôle qui, dans d'autres pays, est attribué au logement public. Leur rôle est de faire construire des logements pour accroître l'offre de logements à prix modéré et cela « en renonçant à des gains spéculatifs ainsi qu'à des prix surfaits, tout en exploitant durablement leur parc d'immeubles »⁸. Ils gèrent leurs logements en veillant « à concilier les impératifs économiques de leur mission avec les objectifs sociaux qu'ils se sont fixés par statuts » (Cuennet et al., 2002 : 41).

Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique ne construisent pas que des logements bon marché. Certains ménages aisés se regroupent au sein de coopératives pour échapper au marché locatif conventionnel et pour bénéficier de d'avantages de droits dans la gestion de leur logement (Cuennet et al., 2002). À Lausanne, ce sont « les maîtres d'ouvrage sans but lucratif (principalement des coopératives et des fondations) qui constituent les principaux partenaires du Service de l'environnement, de l'hygiène et du logement (SEHL). En effet, ce sont essentiellement eux qui font construire des logements subventionnés en ville de Lausanne et c'est dans leurs immeubles que sont logés une bonne partie des ménages à bas revenus » (Lausanne, 2002 : 7).

6.1.4. Les pouvoirs publics

Les pouvoirs publics jouent un rôle très important dans le développement de l'environnement construit. Ils peuvent influencer la production de logements de plusieurs manières : par l'aide à la pierre, par l'aménagement du territoire, et par toutes les autres politiques publiques touchant directement ou indirectement le logement.

6.1.4.1. L'aide à la pierre

Les autorités publiques jouent un rôle central auprès des maîtres d'ouvrage d'utilité publique qui dépendent en grande partie des diverses aides qu'ils peuvent obtenir. Le système actuel d'aide au logement est composé de trois niveaux d'intervention : la Confédération, les cantons et les communes.

En ce qui concerne l'aide fédérale, elle se base sur la loi du 4 octobre 1974 (modifiée le 21 mars 2003) encourageant la construction et l'accèsion à la propriété de logement (LCAP) ainsi que sur les ordonnances fédérales qui s'y rapportent. Cette loi prévoit différents instruments qui permettent d'abaisser les loyers. Mais nous n'entrerons pas dans les détails car, selon le rapport du groupe de réflexion sur la politique du logement (Lausanne : 2002), « le nombre de logement bénéficiant du dispositif de la LCAP est presque insignifiant » à Lausanne.

⁸ Charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique en Suisse
(<http://www.bwo.admin.ch/themen/wohnraumfoerderung>)

Au plan cantonal :

« la loi cantonale de 1975 prévoit toute une série de possibilités d'aide pour le logement locatif. Dans la pratique, toutefois, une partie des instruments disponibles ne sont pas ou plus utilisés. L'instrument principalement utilisé est une subvention correspondant à 20% du loyer (avant subvention). Cette aide est dégressive et diminue d'un treizième chaque année dès la 4e année; elle disparaît donc à partir de la 16e année. En outre, la Commune fournit généralement le terrain en droit de superficie. En ce qui concerne les aides indirectes, les propriétaires peuvent être exonérés des droits de mutation ainsi que, dans certains cas, de l'impôt sur le bénéfice » (Lausanne, 2002 : 6).

« La loi cantonale constitue également la base légale de l'aide communale au logement. Dans ce cas aussi, une subvention de 20% du loyer constitue le principal instrument d'aide. Son évolution dans le temps est identique à celle de la subvention cantonale. La Commune peut aussi octroyer des cautions pour un montant correspondant à 30% du prix de revient de la construction (ou de la rénovation). En cas de manque de fonds propres, elle peut prêter 5% (et parfois plus) du capital nécessaire, sous forme de prêt chirographaire. La Ville de Lausanne a, par ailleurs, décidé d'allouer dès 2002 une autre aide individuelle, qui concerne cette fois-ci les logements construits selon la Loi de 1975. Le but est d'atténuer les hausses de loyer consécutives à la diminution ou à la disparition des subventions. Il s'agit donc d'une aide très ciblée, destinée à résoudre un problème particulier » (Lausanne, 2002 : 7).

En ce qui concerne la Ville de Lausanne, diverses modalités mises en place, concernant l'octroi de prêts, de cautionnements, de droit de superficie ou d'autres aides, permettent de maintenir les loyers et les conditions d'occupations des logements subventionnés au-delà de la période de subventionnement, cela veut dire que les logements sociaux ne retournent presque jamais sur le marché libre.

6.1.4.2. L'aménagement du territoire

Une autre législation joue également un rôle important concernant le développement de l'environnement construit. Il s'agit des différentes lois concernant la régulation de l'utilisation du sol dont la base légale est fournie par l'article 75 de la constitution fédérale du 18 décembre 1998. On retrouve de nouveau trois niveaux d'intervention. La Confédération se charge des conceptions et plans sectoriels, les cantons ont la responsabilité d'élaborer et de faire approuver le plan directeur cantonal (PDC) et les communes, elles, mettent en place un plan d'aménagement local (PAL) ou plan général d'affectation (PGA) dans le canton de Vaud. Une différence importante existe entre le PDC et le PAL, *« si le PDC lie les autorités entre elles, le PAL va plus loin puisqu'il produit des effets aussi sur les particuliers. Il est opposable aux tiers. En ce sens, le plan général d'affectation (PGA) est l'équivalent d'une loi »* (Ruegg, 2005 : 11).

*« Tout comme le PDC, le PAL est un **instrument de gestion du territoire**. Cependant, ces deux documents sont bien distincts. Le PDC est d'abord un instrument de référence, déterminant pour les questions de coordination. Il aide les autorités à prendre des décisions et à les justifier. Le PAL est à l'**interface** entre l'affectation (cf. l'utilisation du sol qui est souhaitée par les autorités) et l'utilisation du sol (cf. l'utilisation réelle marquée par les projets qui sont réalisés par des particuliers). Le PAL fixe*

pour chaque propriétaire foncier le mode et les limites de l'exploitation économique de son bien-fonds. Il opère la séparation fondamentale entre les zones à bâtir et celles qui ne le sont pas » (Ruegg, 2005 : 12)

6.1.5. Les agents immobiliers

Les agents immobiliers sont responsables de multiples activités en rapport avec l'échange et l'administration de propriétés résidentielles. Ils recherchent des logements et parfois arrangent un financement pour les acheteurs. Ils attirent des acheteurs et négocient pour les vendeurs et ils peuvent aussi être impliqués dans la surveillance, l'évaluation, l'administration de propriétés ainsi que dans l'assurance. Les profits des agents immobiliers viennent des commissions sur les prix de vente des logements et donc une de leurs principales inquiétudes est le maintien d'un prix élevé sur le marché tout en encourageant un bon écoulement des biens.

Les agents immobiliers ne sont pas de simples intermédiaires passifs, ils influencent aussi la production sociale de l'environnement construit de plusieurs manières : *« In addition to the bias introduced in their role as mediators of information, some estate agent introduce a deliberate bias by steering household into, or away from, a specific neighbourhood in order to maintain what they regard as optimal market conditions. Existing residents in a given neighbourhood represent potential client for an agent, and if an agent is seen to be acting against their interests by introducing « undesirable » purchasers to the area, the agent may suffer both by being denied any further listings and by any fall in prices that might result from panic selling » (Knox et Pinch, 2000 : 193).*

6.1.6. Les architectes

Les architectes ont une responsabilité directe sur la production de plusieurs dimensions de l'environnement construit. Bien qu'ils travaillent dans les paramètres donnés par les clients, les politiques et les codes légaux, ils transmettent aussi une certaine idéologie professionnelle par le fait qu'ils transposent des valeurs sociales et culturelles dans des formes matérielles (Knox et Pinch, 2000). Le travail des architectes doit être interprété en relation avec leur transcription des dynamiques économiques, sociales et politiques à travers l'évolution du cadre physique de la ville : *« their products, their social roles as cultural producers, and the organization of consumption in which they intervene create shifting landscapes in the most material sense. As both objects of desire and structural forms, their work bridges space and time. It also directly mediates economic power by both conforming to structuring norms of market-driven investment, production, and consumption ».* (Zukin, 1991 : 39). Pour notre recherche, nous avons cherché à obtenir des entretiens qu'avec des architectes qui ont été maître d'ouvrage. D'après l'étude de Schüssler et Thalmann (2005) effectuée auprès de maître d'ouvrage ayant construit dans les années 90, une part importante (entre 20 et 25%) était des architectes et leur motivation première était de construire pour se donner du travail.

6.1.7. Les propriétaires fonciers

La principale influence que les propriétaires fonciers peuvent exercer sur le développement de l'environnement construit se fait à travers l'imposition de leur souhait concernant le type de développement et le lieu de celui-ci. Certains propriétaires gardent leurs terrains pour des raisons de spéculation, et vont le mettre sur le marché dès que la possibilité de faire un profit substantiel se présentera. Cela a une grande influence sur la morphologie de la ville en agissant comme une barrière au développement immobilier. La propriété foncière étant

imprégnée d'une signification sociale et politique, beaucoup de propriétaires sont réfractaires à la vente à moins d'un besoin urgent de capital. Et lorsque les propriétaires vendent, ils limitent parfois, par des restrictions, la nature du développement qui pourra prendre place sur leur terrain pour des raisons idéologiques ou, plus probablement, pour protéger la valeur des autres terrains dont ils sont propriétaires.

Selon Maclaran (2003), les propriétaires fonciers vont de la personne individuelle et de la petite entreprise à des compagnies avec des intérêts régionaux, nationaux ou internationaux. Au sein des propriétaires privés, nous trouvons aussi des compagnies d'assurance, des fonds de pension et des compagnies d'investissement ainsi que les pouvoirs publics. Du fait de leur diversité, les propriétaires fonciers ont une variété de but qui ne se résume pas simplement à la maximisation du profit.

En ce qui concerne les terrains encore libres de construction en ville de Lausanne, la Municipalité (Lausanne, 2005) a dernièrement répertorié les zones où un développement résidentiel était encore possible. Une partie importante de ces terrains se trouve en main communale, ce qui laisse donc à la municipalité une grande marge de manœuvre quant au développement futur de ces sites. Par l'octroi d'un droit de superficie⁹, soit à des coopératives de logements, soit à des sociétés privées, la Municipalité aura donc un rôle important à jouer quant aux choix des constructions qui prendront place sur ces terrains.

6.1.8. Les institutions de prêt hypothécaire

Les institutions de prêt hypothécaire jouent un rôle très important dans le développement de l'environnement construit par les décisions prises concernant l'allocation de prêt. Ils possèdent un rôle central dans le cercle des échanges entre professionnels et ils exercent une influence décisive sur qui vit où, sur le nombre de nouveaux logements construits ou sur la survie d'un quartier.

Selon Knox et Pinch (2000), les institutions de prêt tendent à favoriser les travailleurs en col blanc du fait de leur fiabilité financière et donc, à contrario, à défavoriser, pour l'octroi d'un prêt hypothécaire, certains groupes comme les travailleurs indépendants, les bas salaires et les femmes célibataires. Une autre évidence est que des facteurs subjectifs vont influencer les décisions des administrateurs de ces institutions. Ils vont créer des catégories en rapport avec des stéréotypes opérationnels qu'ils vont classer en mauvais risques et en bons risques. Mais il faut faire attention à ne pas trop simplifier les choses : « *The social production of built environment does not play itself out with clearly defined edges, producing near cleavages between black and white, rich and poor. The sociospatial dialectic is rich and complex, and a great variety of relationships are encompassed within the structure of build provision, many of them contributing toward the mosaic of spatial differentiation* » (Knox et Pinch, 2000 : 190).

Les institutions hypothécaires ont aussi une influence sur le type de biens construits. Car, en cas de défaut de paiement, la compagnie va saisir le bien et devra le vendre pour recouvrir le montant prêté. Dans cette optique là, beaucoup d'administrateurs reconnaissent que le marché pour des biens qui dévient de leur idéal (une maison dans les zones suburbaines avec trois ou quatre chambres à coucher) est très limité (Knox et Pinch, 2000). Ils considèrent cela comme plus risqué et seront donc moins enclin à octroyer le prêt. Ils s'intéressent à la taille du logement et à la possibilité de le revendre ultérieurement, à son âge et à la possibilité que le bien se détériore avant que le prêt soit remboursé, à la localisation du bien et à la possibilité que sa valeur baisse du fait d'un changement social du quartier. Leur souci, en ce qui concerne le prix, se réfère au risque que le propriétaire ne puisse pas assumer les coûts

⁹ « Nom donné au droit de propriété portant sur les constructions (édifices), plantations et autres superficies dans les cas où la propriété de ces choses est dissociée de la propriété du sol » (Cornu, 2007 :880)

financiers. Les institutions de prêt hypothécaire ne décident pas seulement de qui va recevoir un prêt mais aussi pour quel genre de propriété le prêt sera accordé.

Le rôle des institutions de prêt hypothécaire est moins important en Suisse que dans les autres pays, du fait que la majorité de la population est locataire (81,5%, selon l'OFS, en 2000, pour la ville de Lausanne). Mais, du fait de l'importance de la construction de logements en PPE ces dernières années, leur rôle augmente aussi, car, par l'octroi ou non de prêt hypothécaire, ces institutions choisissent qui pourra accéder à un logement en PPE et qui ne le pourra pas.

6.1.9. Résumé

Nous venons de voir, ci-dessus, les principaux acteurs influençant la production de l'environnement construit et quels rôles ils y jouent. Mais chaque acteur n'évolue pas indépendamment des autres. Il est également essentiel de reconnaître que, d'une part, les décisions managériales sont elles-mêmes sujettes aux contraintes déterminées par les structures économiques, politiques et idéologiques plus larges de la société et que, d'autre part, il existe des forces qui sont complètement en dehors du contrôle des administrateurs et qui exercent une influence importante sur l'environnement urbain. Il faut, ici, garder à l'esprit que la perspective managériale est plutôt un cadre pour la recherche qu'une véritable théorie (Cadwallader, 1992). Cette perspective nous donne une piste très intéressante en nous amenant à nous focaliser sur les acteurs principaux. Leur importance est considérable, mais aussi limitée, car ceux-ci doivent être appréhendés dans le contexte d'une dialectique socio-spatiale à l'intérieur de laquelle les processus économiques, sociaux et politiques qui posent les limites de leurs activités.

Les outils d'analyse mis en place par Pierre Bourdieu (1992, 1997, 2000), et notamment le concept de champ, peuvent nous permettre de dépasser l'approche institutionnelle et nous mener à une meilleure compréhension des pratiques des différents acteurs de la production de l'environnement construit.

6.2. LE CONCEPT DE CHAMP

En mettant en place les principes d'une anthropologie économique, Pierre Bourdieu veut se distinguer de la pensée économique dans sa forme la plus commune qui se fonde sur la théorie néo-classique (Bourdieu, 2000). Selon lui, *« la science que l'on appelle « économie » repose sur une abstraction originaire, qui consiste à dissocier une catégorie particulière de pratiques, ou une dimension particulière de toute pratique, de l'ordre social dans lequel toute pratique humaine est immergée. Cette immersion [...] oblige, alors même que pour les besoins de la connaissance, on est contraint de la traiter autrement, à penser toute pratique, à commencer par celle qui se donne, de la manière la plus évidente et la plus stricte, pour « économique », comme un « fait social total », au sens de Marcel Mauss »* (2000 : 11). Les concepts qui sont au centre de sa théorie (champ, capital, habitus, etc.) n'ont pas été pensés exclusivement en rapport avec le contexte économique, bien au contraire, ils *« ont été élaborés et mis en œuvre à propos d'objets aussi divers que les pratiques rituelles, les conduites économiques, l'éducation, l'art ou la littérature »* (Bourdieu, 2000 : 13).

Le concept de champ peut être défini en termes analytiques comme *« un réseau, ou une configuration de relations objectives entre des positions. Ces positions sont définies objectivement dans leur existence et dans les déterminations qu'elles imposent à leurs occupants, agents ou institutions, par leur situation (situs) actuelle et potentielle dans la structure de la distribution des différentes espèces de pouvoir (ou de capital) dont la possession commande l'accès aux profits spécifiques qui sont en jeu dans le champ, et, du*

même coup, par leurs relations objectives aux autres positions (domination, subordination, homologie, etc.) » (Bourdieu, 1992 :72-73)

Bourdieu compare le champ à un jeu avec ces enjeux, fruits de la compétition entre les joueurs et ces investissements dans le jeu (l'illusio) reposant sur une croyance (doxa) qui échappe à la mise en question. Et cela « *est au principe de leur compétition et de leurs conflits* » (1992 : 73). La différence entre le jeu et le champ est que ce dernier ne soit pas le produit d'une création délibérée mais qu'ils obéissent à des régularités qui ne sont pas explicitées et codifiées.

Les différents joueurs ou agents disposent de différents atouts que Bourdieu appelle capital. Ce capital peut être de différentes espèces (économique, culturel, social, symbolique) dont la valeur relative varie selon les champs et selon les états successifs d'un même champ :

« Un capital ou une espèce de capital, c'est ce qui est efficient dans un champ déterminé, à la fois en tant qu'arme et en tant qu'enjeu de lutte, ce qui permet à son détenteur d'exercer un pouvoir, une influence, donc, d'exister dans un champ déterminé, au lieu d'être une simple « quantité négligeable » » (1992 : 74).

Nous avons essayé, dans nos entretiens, de déceler les atouts qui donnent un certain avantage dans le champ des producteurs de logements. Cela nous a permis de mettre en lumière l'état des rapports de force entre les différents agents. La force relative dans le champ, la position dans l'espace du champ, et aussi les stratégies que les agents vont mettre en place (plus ou moins risquées, plus ou moins prudentes, plus ou moins subversives ou conservatrices) dépendent d'une part du volume global de capital et de la structure de ce capital :

« Les stratégies d'un « joueur » et tout ce qui définit son « jeu » dépendent en fait non seulement du volume et de la structure de son capital au moment considéré et des chances au jeu qu'elles lui assurent, mais aussi de l'évolution dans le temps du volume et de la structure de son capital, c'est-à-dire de sa trajectoire sociale et des dispositions (habitus) qui se sont constituées dans la relation prolongée avec une certaine structure objective de chances. » (Bourdieu 1992 : 75)

De plus, à l'intérieur du champ, les agents peuvent chercher à augmenter ou à conserver leur capital, mais ils peuvent aussi travailler à transformer les règles immanentes du jeu, en changeant par exemple les valeurs relatives des espèces de capital.

La notion de champ permet aussi d'intégrer l'influence que peut jouer l'Etat sur la production de logements. Les différentes politiques du logement ainsi que les différents règlements de l'aménagement du territoire jouent un rôle important en imposant certaines règles de jeu au champ. Et le changement de ces règles peut modifier ou renforcer les rapports de force entre les différents agents au sein du champ.

Selon Bourdieu, le marché du logement est le produit « *d'une double construction sociale, à laquelle l'Etat contribue pour une part décisive : construction de la demande, à travers la production des dispositions individuelles et, plus précisément, des systèmes de préférences individuels – en matière de propriété ou de location notamment – et aussi à travers l'attribution des ressources nécessaires, c'est-à-dire les aides étatiques à la construction ou au logement définies par des lois et des règlements dont on peut aussi décrire la genèse : construction de l'offre, à travers la politique de l'Etat (ou des banques) en matière de crédit aux constructeurs qui contribue, avec la nature des moyens utilisés, à définir les conditions d'accès au marché et, plus précisément, la position dans la structure du champ, extrêmement dispersé, des producteurs de maisons, donc les contraintes structurales pesant sur les choix de chacun d'eux en matière de production et de publicité. Et il suffit de pousser plus loin le*

travail d'analyse pour découvrir encore que la demande ne se spécifie et ne se définit complètement qu'en relation avec un état particulier de l'offre et aussi des conditions sociales, juridiques notamment (règlement en matière de construction, permis de construire, etc.) qui lui permettent de se satisfaire. » (2000 : 30)

Cette vision de l'espace social « *prend en compte des effets qui s'accomplissent en dehors de toutes interactions : la structure du champ, définie par la distribution inégale du capital, c'est-à-dire des armes (ou des atouts) spécifiques, pèse, en dehors de toute intervention ou manipulation directe, sur l'ensemble des agents engagés dans le champ, restreignant d'autant plus l'espace des possibles qui leur est ouvert, qu'ils sont mal placés dans cette distribution* » (Bourdieu, 2000a : 238). Selon Bourdieu (2000a : 240), « *c'est la structure du champ, c'est-à-dire la structure du rapport de force (ou des relations de pouvoir) entre les entreprises, qui détermine les conditions dans lesquelles les agents sont amenés à décider (ou à négocier) les prix d'achat (de matériaux, du travail, etc.) et les prix de vente.* »

Nous n'avons pas utilisé ce concept de champ pour mettre à jour avec précision le champ des producteurs de logements à Lausanne, mais nous avons utilisé ce concept plutôt comme un outil nous permettant d'appréhender les relations qu'il existe entre les différents agents et d'essayer de comprendre leurs logiques d'action et leurs stratégies.

6.3. LA GENTRIFICATION

Nous venons de voir ci-dessus les bases théoriques sur lesquelles repose notre recherche. Nous allons maintenant discuter de la gentrification, puis, dans la partie suivante, des différentes logiques de gouvernance développée par Harvey (1989). Nous avons utilisé, ces deux thématiques comme des clés de lecture nous permettant de discuter les différents résultats obtenus sur le terrain. Cela nous donne un fil conducteur pour notre analyse. Nous aurions pu utiliser le terme d'hypothèse, mais nous avons préféré celui de clé de lecture car il ne s'agit pas d'hypothèses au sens d'une recherche hypothético-déductive que nous chercherions à confirmer ou infirmer.

La gentrification est un concept inventé outre-Manche et forgé outre-Atlantique qui désigne une forme particulière d'embourgeoisement : il s'agit de l'arrivée d'une population au niveau social élevé dans un espace urbain populaire et au bâti dévalorisé, pour réhabiliter et s'approprié cet espace. Neil Smith, géographe marxiste américain, a élaboré une théorie d'explication de la gentrification centrée sur les producteurs de logements.

Neil Smith (2003) met en avant l'utilité heuristique que peut avoir l'histoire de la gentrification de New York, dans laquelle il distingue trois vagues de gentrification : la première, qui date des années cinquante-soixante, se réfère à une gentrification sporadique et correspond à « *l'arrivée dans des quartiers comme Greenwich-village, Soho, UpperWest Side, d'artistes et d'intellectuels et de toute une mouvance contre-culturelle qui réhabilitèrent progressivement un certain nombre de bâtiments dont ils transformaient souvent la fonction pour en faire des logements* » (Bidou-Zachariasen, 2003 : 20).

La deuxième vague, qui a commencé à la fin des années septante, voit l'ancrage du processus. Elle est liée à la crise fiscale des années septante et à la crise économique mondiale de la même époque qui vont entraîner un déclin des investissements dans l'environnement construit. Cela va, par la suite, engendrer un réinvestissement, car le différentiel de loyer (« rent gap¹⁰ » en anglais) à attendre par rapport au capital¹¹ engagé

¹⁰ Le « rent gap » est la différence entre la rente foncière potentielle dans son meilleur usage et la rente foncière actuelle du site.

¹¹ Capital au sens marxiste (pas le même que le capital au sens « bourdieusien », traité au point 6.2.)

était particulièrement intéressant. Selon Smith (1996), le retour au centre ville est d'abord le fait du capital avant celui des hommes.

Le cycle de dévalorisation n'est pas un phénomène universel et inévitable. Il est provoqué par l'action humaine. Selon Smith, c'est ce processus de dévalorisation qui va produire les conditions économiques rendant la réévaluation du capital comme une réponse « rationnelle » du marché. Mais pour qu'un quartier se gentrifie, il n'est pas obligatoire que le processus de dévalorisation soit complet. La gentrification se produit lorsque le différentiel est suffisamment grand pour que les promoteurs puissent, malgré les coûts de la réhabilitation du site, en tirer un profit substantiel. Selon Smith, la gentrification n'est donc pas le produit de la préférence des consommateurs, mais le produit du travail de certains acteurs clés comme les promoteurs immobiliers, les institutions financières ou l'Etat.

Aujourd'hui, la gentrification est entrée dans une troisième vague et représente, selon Smith (2002, 2003) une dimension centrale d'un nouvel urbanisme qui a émergé depuis le début des années septante. Au 21^{ème} siècle, la gentrification connaît une forme socialement organisée et est une stratégie urbaine globale.

« Maintenant comme avant, elle correspond à une conquête classiste de la ville, mais elle n'exprime plus les étroits intérêts de classe analysés par R. Glass [...]. Cette généralisation de la gentrification va aussi en partie avec sa démocratisation. La gentrification produit maintenant des paysages urbains que peuvent « consommer » les classe moyennes et moyennes supérieures – les sans-abri sont rapidement évacués – et qui contribuent à la formation d'identités de classe, à travers un spectre de classes significatif, bien que de façons hautement différenciées » (Smith, 2003 : 58).

Cette généralisation de la gentrification présente diverses dimensions qui peuvent être comprises en termes de cinq caractéristiques liées entre elles : le nouveau rôle de l'« Etat », la pénétration du capital financier, les changements de niveaux de l'opposition politique, la dispersion géographique et la généralisation de la gentrification sectorielle.

Le principal changement du rôle de l'Etat se trouve dans l'intensification du partenariat entre le capital privé et l'Etat local à travers le partenariat public-privé qui est devenu la norme.

« Aujourd'hui les investissements de l'Etat local relèvent plus explicitement des règles du marché. Au lieu que la raison politique accompagne l'économie, elle plie maintenant devant elle. Les politiques urbaines n'aspirent pas tant à guider ou réguler l'orientation de la croissance économique, elles se mettent dans des rails déjà mis en place par le marché, en attente de contrepartie plus élevées, soit directement, soit sous forme de rentrées d'impôts » (Smith, 2003 : 62).

Nous reviendrons plus en détail sur le changement du rôle de l'Etat dans la partie suivante en nous appuyant sur David Harvey (1989) dont l'analyse est très proche de celle de Smith (2002, 2003).

En ce qui concerne la globalisation du capital financier, il joue un rôle important dans la généralisation de la gentrification.

« Il est facile de voir le nouvel afflux de capital globalisé dans de très gros projets en centre urbains. Il faut noter cependant, que ce capital globalisé a aussi investi dans des projets résidentiels, beaucoup plus restreints » (2003 : 62).

Les changements de niveaux de l'opposition politique se retrouvent, selon Smith (2003), dans « la nécessité de sécurité urbaine » (2003 : 63) et de toutes les politiques de tolérance-zéro et de campagnes anti-squatter mise en place par les pouvoirs publics.

Avec cette troisième vague de gentrification, ce n'est plus uniquement le centre des villes qui sont touchées mais aussi des districts plus lointains avec des dynamiques immobilières plus larges.

« Le modèle de diffusion est très variable et est influencé par des éléments relevant de l'architecture, parcs ou la présence d'eau, mais par-dessus tout il est adapté aux modèles historiques d'investissements et de désinvestissement dans l'aménagement » (Smith, 2003 : 63).

La généralisation sectorielle est ce qui distingue le plus cette troisième vague de gentrification. La renaissance urbaine des années cinquante « était très largement régulée et économiquement limitée » par le fait qu'elle était « dépendante du financement public et par conséquent avait à proposer des dispositifs à caractère social, comme le logement social » (Smith, 2003 : 64). Aujourd'hui, c'est « une nouvelle combinaison de pouvoirs et de pratiques [qui] s'est mise en place avec l'ambition beaucoup plus manifeste de gentrifier la ville » (Smith, 2003 : 64) qui marque cette dernière vague. Selon Smith, cette gentrification complexe lie les différents acteurs du marché immobilier « tous incités par les pouvoirs locaux pour lesquels les retombées sociales sont désormais plus assurées par le marché que par leur propre réglementation ; la logique de marché, et non plus les financements des services sociaux, est le nouveau modus operandi des politiques publiques » (Smith, 2003 : 64).

En ce qui concerne notre recherche de terrain, nous allons nous occuper essentiellement des nouvelles constructions et non pas des rénovations de logement. Il existe un courant de la géographie de la gentrification qui se focalise là-dessus : il s'agit de la « new-build » gentrification.

6.3.1. « New-build » gentrification

Si, dans ces premiers travaux, Neil Smith ne prenait pas le développement des nouvelles constructions comme de la gentrification, il a par la suite intégré cela comme un élément pouvant jouer un rôle important. Pour Mark Davidson et Lorretta Lees (2005), la « new-build » gentrification est un exemple de la troisième vague de gentrification. Certains auteurs (Lambert and Boddy, 2002 ; Bridge 2001), par contre, n'appréhendent pas le développement de nouvelles constructions comme une forme de gentrification. Du fait que les nouvelles constructions, au sein des villes, se développent souvent sur des friches industrielles ou sur des terrains libres, il n'y a pas, pour ces auteurs, de déplacements de population. Lambert et Boddy (2002) mettent tout de même en avant le fait qu'il puisse y avoir des effets secondaires :

« There may however be second order effects. Neighbouring areas of existing housing may become more attractive as the image, cultural value and desirability of the general location rises. Rising rents and prices may therefore trigger secondary processes of displacement » (2002 : 18).

Mais, selon Davidson et Lees (2005), dont nous partageons les propos, les nouvelles constructions peuvent tout de même provoquer des déplacements, mais ils ne seront pas directs mais indirects et prendront une forme de déplacements d'exclusion, c'est-à-dire qu'une partie de la population ne pourra pas avoir accès à ces logements à cause des loyers trop importants de ces nouvelles constructions.

Pour Davidson et Lees (2002), la gentrification contemporaine revêt quatre caractéristiques : premièrement, un réinvestissement de capital ; deuxièmement, une revalorisation locale par l'arrivée de hauts revenus ; troisièmement, un changement du paysage urbain ; et, quatrièmement, un déplacement direct ou indirect de personnes à faible revenu. Et donc, selon eux, la construction de nouveaux logements peut engendrer une gentrification.

« Why is it important that the social restructuring of the inner city is considered as a coherent, all-encompassing process? Because whether it is a middle class household or a development corporation, and whether a sensitive restoration job or a designer high-rise, it has the same effect on those displaced. And the same impact on social and cultural diversity in the inner city » (Shaw 2002, cité par Davidson et Lees (2002 : 1170)).

Ici, on remarque qu'une importance considérable est donnée à la notion de déplacement. Dans notre travail de terrain, nous n'avons pas cherché directement à savoir si les nouvelles constructions engendrent des déplacements. Cette « new-build » gentrification, qui s'inscrit dans la troisième vague de gentrification, nous amène à revenir sur les caractéristiques de cette troisième vague et plus particulièrement sur le rôle joué par l'Etat.

« La gentrification [...] évolua dans le sens d'une stratégie urbaine cruciale pour les municipalités, de concert avec le secteur privé. [...] Entre la seconde et la troisième vague de gentrification, le rôle de l'Etat a changé de façon importante. L'absence de retrait significatif de l'Etat national dans l'aide à la gentrification dans les années quatre-vingt a été remplacé dans les années quatre-vingt-dix par l'intensification du partenariat entre le capital privé et l'Etat local. » (Smith, 2003 : 60-61)

6.4. GOUVERNANCE URBAINE : LOGIQUE D'ENTREPRENARIAT

David Harvey, géographe marxiste, s'est penché sur le mode de gouvernance des villes dans un article datant de 1989 et intitulé *From Managerialism to Entrepreneurialism : the Transformation in Urban Governance in Late Capitalism*. Selon lui, les municipalités urbaines seraient passées d'un mode de gouvernance basé sur une logique managériale à une gouvernance basée sur une logique entrepreneuriale. Ce changement est lié étroitement à la transition des sociétés capitalistes d'un régime d'accumulation du capital Fordiste-Keynésien à un régime « d'accumulation flexible ».

Selon Harvey (1989), la logique d'entrepreneuriat contient trois caractéristiques particulières la distinguant de l'ancienne logique managériale. Premièrement, l'entrepreneuriat urbain repose sur la notion de partenariat public-privé. Ceci découle de la volonté des gouvernements urbains d'attirer des fonds externes, de nouveaux investissements directs ou de nouvelles sources d'emploi. Deuxièmement, l'activité de ce partenariat public-privé est entrepreneuriale car elle possède des qualités spéculatives et tous les dangers et difficultés qui y sont attachés, s'opposant, par là, au modèle de développement rationnellement planifié et coordonné. Dans la majorité des cas, cela signifie que le secteur public assume les risques et le secteur privé prend les bénéfices, même si, comme le précise Harvey (1989), toute généralisation s'avère dangereuse. Troisièmement, cette nouvelle logique va se focaliser plus précisément sur l'économie politique du lieu plutôt que sur celle du territoire. Harvey (1989) perçoit par là que les projets mis en place liés au logement ou à l'éducation, vont chercher d'abord à améliorer les conditions de vie ou de travail au sein de la juridiction municipale, même si par la suite les impacts peuvent être plus larges. Harvey résume cette nouvelle logique des gouvernances urbaines par ces termes :

« The new urban entrepreneurialism typically rests, then, on a public-private partnership focussing on investment and economic development with the speculative construction of place rather than amelioration of conditions within a particular territory as its immediate (though by no means exclusive) political and economic goal » (1989 : 8).

Pour pouvoir mettre en place cette nouvelle logique d'entrepreneuriat, les gouvernances urbaines peuvent s'appuyer sur quatre principes de base qui sont souvent combinés (Harvey, 1989).

Premièrement, l'accent est mis sur les avantages comparatifs d'un lieu et sur ses effets d'agglomération. Certains de ces avantages sont liés à des ressources de base ou à une certaine localisation. Mais d'autres peuvent être créés à travers des investissements publics et privés dans l'infrastructure, qui vont renforcer la base économique de la région métropolitaine et la rendre plus attractive.

Deuxièmement, les régions urbaines peuvent chercher à améliorer leur compétitivité en termes de lieu de consommation. Pour cela, un accent sera mis sur des thèmes tels que la qualité de vie, le tourisme, le spectacle et la culture.

« Gentrification, cultural innovation, and physical up-grading of the urban environment (including the turn to postmodernist styles of architecture and urban design), consumer attractions (sports stadia, convention and shopping centres, marinas, exotic eating places) and entertainment (the organisation of urban spectacles on a temporary or permanent basis), have all become much more prominent facets of strategies for urban regeneration » (Harvey, 1989 : 9).

Mais avant tout, la ville doit apparaître comme un endroit innovant, excitant, créatif et sûr, aussi bien pour les visiteurs que pour ces habitants.

Troisièmement, l'entrepreneuriat urbain est fortement lié à une lutte pour l'acquisition de fonctions clés de commande et de contrôle dans des secteurs comme la finance, les administrations étatiques ou encore l'information et les médias. Cela requiert très souvent un investissement important au niveau des infrastructures de transport et de communication ainsi que la provision d'espaces de bureau.

Quatrièmement, l'octroi de subsides étatiques très importants peut être accordé dans des domaines très précis qui ne pourraient pas survivre sans cela. Harvey (1989) donne l'exemple de Bristol en Grande-Bretagne ou de Long Beach - San Diego aux Etats-Unis où c'est l'apport financier des programmes militaires et de défense qui a permis à ces villes de garder leur dynamisme économique.

7. CONCLUSION

En conclusion de cette première partie, voici un tableau résumant les différentes bases théoriques en les mettant en relation directe avec les possibilités qu'elles nous ont offertes pour notre recherche de terrain. Nous rappelons que ces bases théoriques, ainsi que les différentes clés de lecture, n'ont pas toutes été choisies antérieurement aux différents entretiens menés, mais ont plutôt été choisies grâce aux matériaux recueillis lors de ces entretiens. Comme nous l'avons déjà mentionné auparavant, notre recherche a été un perpétuel aller-retour entre le terrain, nos hypothèses et la théorie.

Tableau 1 : Synthèse des différentes bases théoriques

	Théorie	Méthodologie	Données
Acteurs clés de la production de logement	Pahl (1969) ; Pahl et al. (1982) Perspective institutionnelle		Permis de construire Entretiens
Stratégies des acteurs	Bourdieu (1992, 2000) Anthropologie économique (le concept de champ)	Les espèces de capital Les propriétés spécifiques du logement	Entretiens
Public cible des nouveaux logements	Smith (1996, 2002, 2003) Davidson and Lees (2005) Gentrification	Localisation des logements Stratégies des agents	Permis de construire Entretiens
Rôle de l'Etat	Harvey (1989) Logique managériale et entrepreneuriale	Stratégies de la commune concernant le logement	Entretien Documents officiels

DEUXIEME PARTIE

Le cas de la ville-centre de Lausanne

Dans ce deuxième chapitre, nous allons tout d'abord voir les tendances actuelles du marché immobilier de la commune de Lausanne et quelle est la structure du parc immobilier, en nous basant principalement sur les chiffres du recensement fédéral des bâtiments et des logements de 2000. Dans un deuxième temps, nous allons nous intéresser au développement de l'environnement construit résidentiel à Lausanne pour la période 2001-2005. Puis, dans la dernière partie de ce chapitre, nous mènerons une réflexion en rapport avec les diverses dynamiques en cours concernant la production de logements à Lausanne en utilisant comme grille de lecture nos différentes clés de lecture exposées dans le premier chapitre.

1. LES TENDANCES DU MARCHÉ IMMOBILIER A LAUSANNE

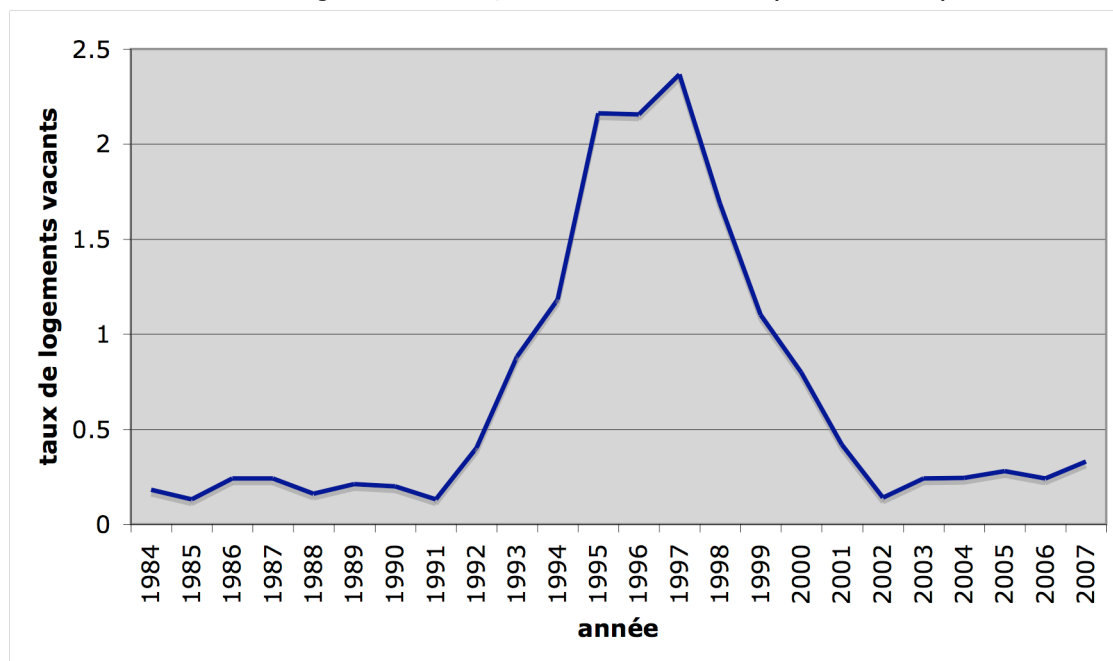
La ville de Lausanne connaît depuis 1999 un regain de population sans que la suburbanisation ne cesse pour autant. Mais, « *plus important que la taille absolue de la population, le nombre de ménages détermine aussi le nombre de logements demandés par la population lausannoise* » (Clausen et Obst, 2006 : 24). Pour la ville de Lausanne, il y avait en moyenne 2,37 personnes par ménage en 1970 et plus que 1,90 en 2000. Ainsi, le nombre de ménages est passé de 45'587 en 1960 à 62'258 en 2000 (SCRIS, 2004). Selon Clausen et Obst, le nombre de ménages dépend d'abord de la structure démographique de la population et aujourd'hui, « *d'une part, la population âgée tend à occuper plus d'espace pour un temps plus long [et] d'autre part, les jeunes et les personnes âgées habitent souvent dans des ménages composés d'une seule personne* » (2006 : 25). La fragmentation des familles augmente encore le nombre de ménages. En parallèle à cela, la moyenne du nombre de pièces par logements a augmenté de 2,76 à 2,96 sur la même période (SCRIS) et a conduit à une consommation de l'espace de plus en plus importante.

En relation avec l'augmentation de la population et du nombre de ménages, la ville de Lausanne connaît depuis 2000 une pénurie de logements¹². Cette année-là, le taux de logements vacants est passé sous la barre des 1% ; alors qu'il était encore de 2.16% en 1995, il est passé à 0.8% en 2000 et, en 2005, il était de 0.28% (SCRIS) (illustration 4). Le décalage qui existe entre l'offre et la demande, intrinsèque au marché de la construction, induit une pression à la hausse sur le prix de l'immobilier, même si l'appareil législatif en vigueur permet de limiter l'augmentation des loyers (notamment le droit du bail¹³).

¹² « *Une situation de pénurie est reconnue dès que le nombre de vacance passe en dessous du seuil de 1,5% (défini sur la base du nombre de logements vacants au 1^{er} juin, en pourcentage du parc estimé au 31 décembre de l'année précédente).* » (Préavis N°2005/45 de la Ville de Lausanne)

¹³ « *Le droit du bail règle les conditions du locataire dans un immeuble locatif privé non subventionné* » (Cuennet et al., 2002 : 63). Il a été mis en place pour protéger les locataires contre des loyers trop élevés en permettant à ceux-là de contester le niveau de leur loyer (Cuennet et al. 2002).

Illustration 4 : Taux de logements vacants, commune de Lausanne. (Source : SCRIS)



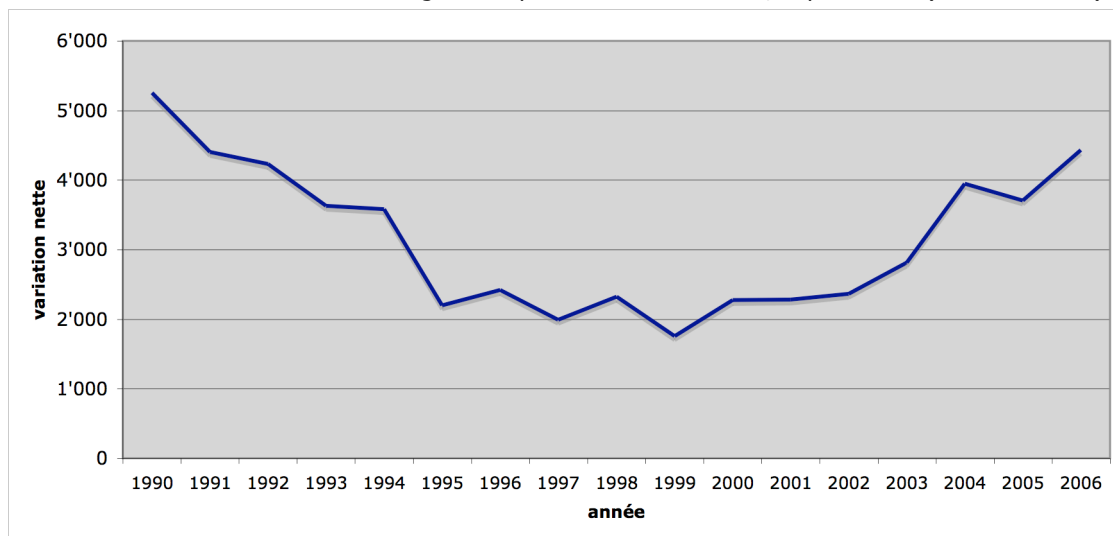
Nous voyons sur l'illustration 4 que le taux de logements vacants a connu une forte hausse de 1991 à 1997 en passant de 0.13% à 2.37%. Cela s'explique par la période de forte construction du début des années nonante, marquée par une très forte spéculation et une construction beaucoup trop importante. La crise qui a suivi est le résultat de cette période très spéculative.

« La crise de 89, elle a duré sept ans. C'était une crise de surproduction. Ça a été un cassé de gueule total puisque les terrains ont fait moins 40%, les appartements ont fait moins 28% et les villas ont fait moins 23%. Ça a duré de 89 à 96, le trou c'était 96 et ça a commencé à repartir réellement en 99 » (Promoteur immobilier n°1, entretien)

La crise qu'a connu le secteur immobilier dans les années nonante, durant lesquelles très peu de constructions ont été réalisées, explique la baisse du taux de logements vacants de 1997 à 2002 en passant de 2.37% à 0.14%. Cela est bien illustré ci-dessous dans l'illustration 5 où l'on voit que la variation nette de logements dans le canton de Vaud n'a pratiquement pas cessé de baisser depuis 1990 jusqu'en 1999. La variation de logements a été faible durant la période 1994-2002. C'est vers 2003-2004 que nous assistons de nouveau à une importante variation de logements dans le canton de Vaud.

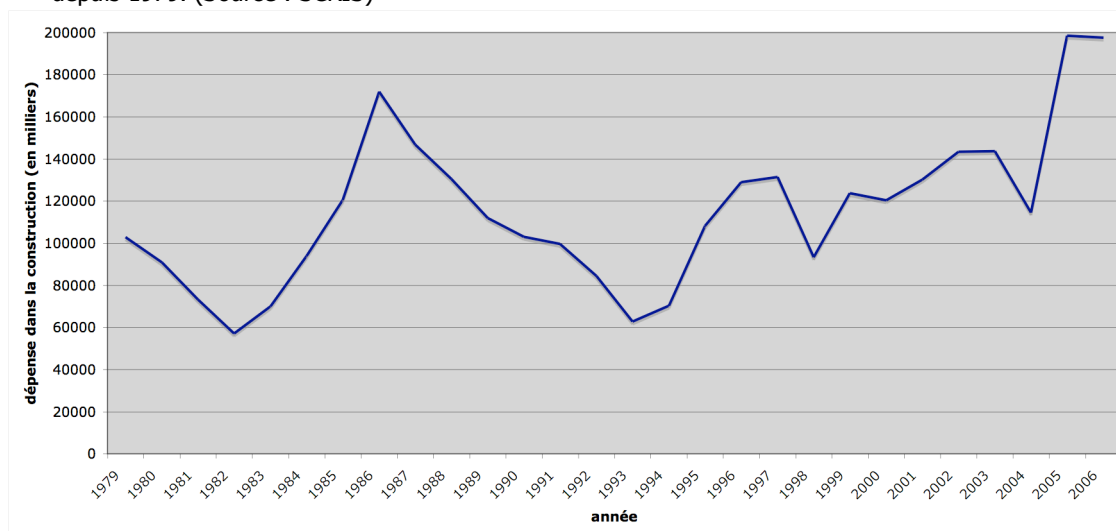
« Après une sérieuse crise au début des années 1990 et une relative période de stagnation, le marché immobilier vaudois évolue depuis quelques années dans un contexte économique de reprise » (BCV, 2007 : 17).

Illustration 5 : Variation nette de logements pour le canton de Vaud, depuis 1990. (Source : SCRIS)



Ce changement dans la conjoncture immobilière au début des années 2000 se retrouve également pour la ville de Lausanne. La statistique de la variation nette de logements n'étant pas disponible pour la ville de Lausanne, nous nous sommes appuyés pour montrer cela, d'une part, sur les dépenses dans la construction de logements et, d'autre part, sur les nouveaux logements terminés. Depuis 1986, les dépenses dans la construction ont connu une baisse régulière jusqu'en 1993, comme le montre l'illustration 6. Elles sont passées de 171'862'000 francs par an à 62'744'000 francs par an. La période 1995-2006 est marquée par une hausse assez constante marquée tout de même par deux baisses importantes, en 1998 et 2004. En 1997, les dépenses dans la construction se situent à 131'426'000 francs par an pour retomber, en 1998, à 93'330'000 francs par an. En 2003, elles atteignent le chiffre de 143'601'000 francs par an pour redescendre l'année suivante à 114'570'000, suivi d'une très forte hausse l'année suivante (2005), où le montant a atteint 198'478'000 francs par an.

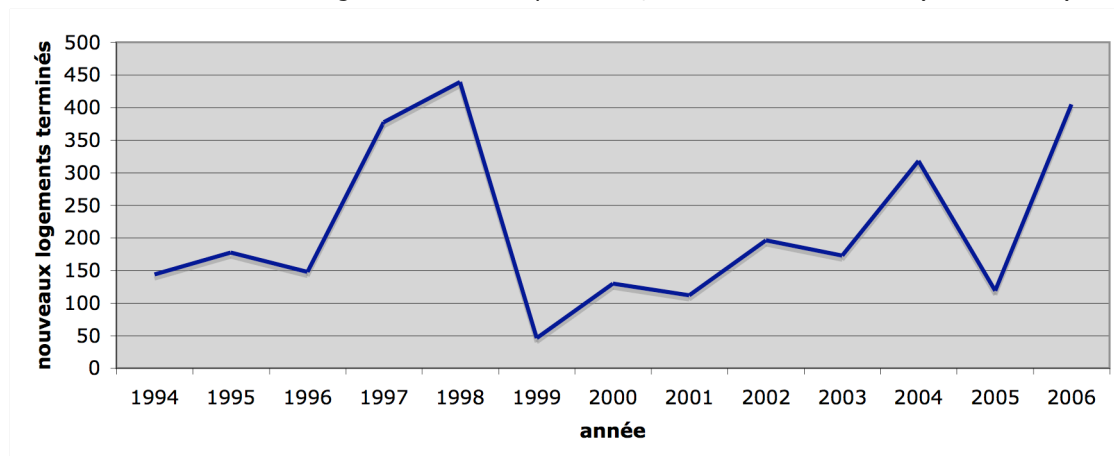
Illustration 6 : Dépenses dans la construction d'habitation en milliers de francs, commune de Lausanne, depuis 1979. (Source : SCRIS)



En ce qui concerne les nouveaux logements terminés par année (illustration 7), il y a depuis 1999, année durant laquelle seulement 46 logements ont été terminés, une hausse presque constante des nouveaux logements construits, pour atteindre, en 2004, le chiffre de 318. En 2005, il y a de nouveau une baisse importante, seulement 119 nouveaux logements construits, mais qui est directement suivie en 2006 par une très forte augmentation avec 405 logements construits. La période qui précède est par contre plus contradictoire en

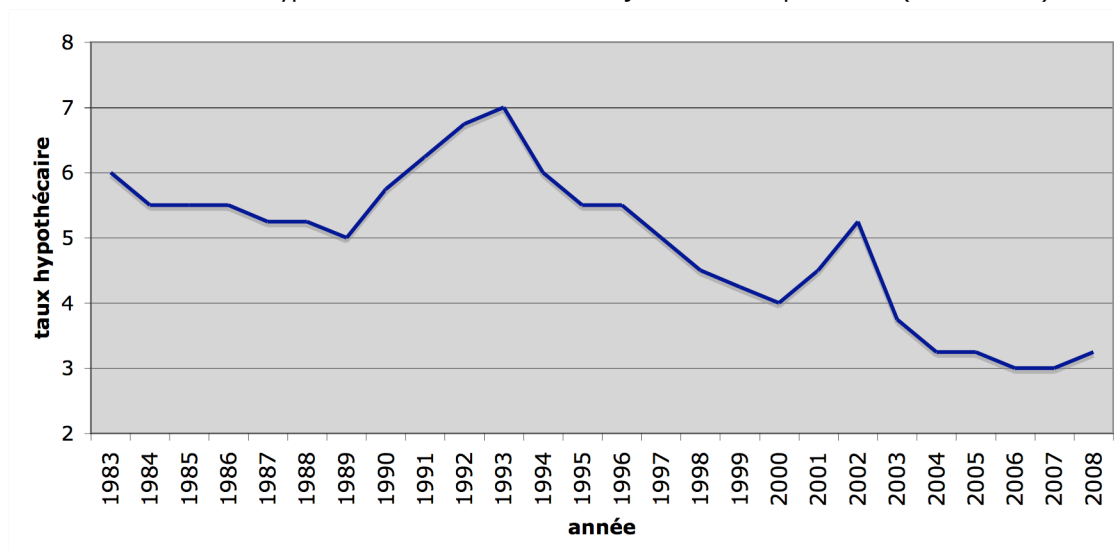
comparaison des chiffres cantonaux. En 1997 et 1998, un nombre important de logements ont été construits à Lausanne (377 pour 1997 et 439 pour 1998) qui sont pour parties des logements subventionnés (40 en 1997 et 118 en 1998), mais cela n'explique pas totalement ce pic de construction pour ces deux années.

Illustration 7 : Nouveaux logements terminés par année, commune de Lausanne. (Source : OFS)



En effet, cette vigueur du marché immobilier actuel est aussi soutenue, selon la BCV, par un cadre financier très propice. D'une part, les taux hypothécaires sont très bas : « *globalement, malgré une légère remontée des taux qui a motivé une adaptation du niveau du taux hypothécaire de référence¹⁴ au début de l'été 2007, les taux hypothécaires restent très modérés dans le canton. Le taux hypothécaire moyen pratiqué par la Banque Cantonale Vaudoise (BCV) évolue depuis trois ans aux environs de 3%* » (BCV, 2007 : 18).

Illustration 8 : Taux hypothécaire de référence au 1er janvier de chaque année. (Source: BCV)



De plus, la possibilité d'utiliser le deuxième pilier pour accéder à la propriété a fortement stimulé la demande d'accès à la propriété¹⁵. Cela se reflète dans « *la croissance des créances hypothécaires recensées par la BNS [Banque nationale suisse] pour le canton de Vaud. Elles*

¹⁴ Le taux hypothécaire de référence est basé sur le taux d'intérêt moyen pondéré des créances hypothécaires en Suisse établi trimestriellement et il est défini en 1/4 pour cent. Il est publié par le Département fédéral de l'économie (DFE).

¹⁵ En vigueur depuis le 1^{er} janvier 1995 (article 30 de la Loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivant et invalidité (LPP)).

sont passées de CHF 31,9 milliards en 2000 à CHF 47,6 milliards en 2006 (+49%) » (BCV, 2007 : 18).

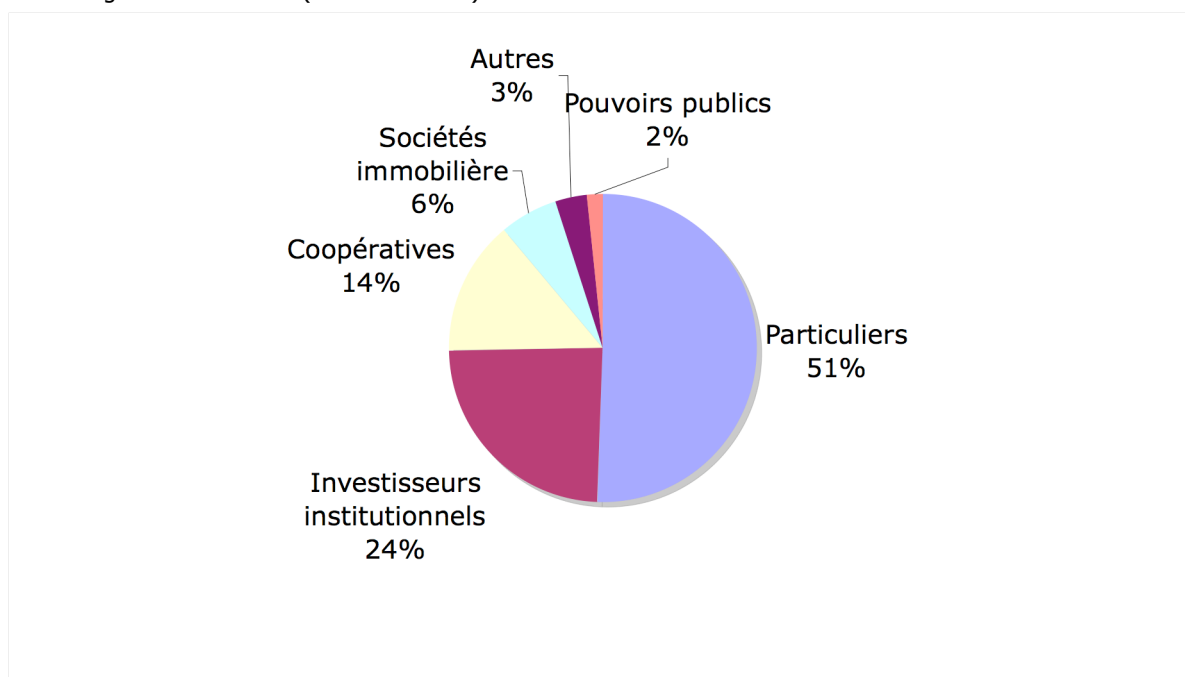
1.1. Structure du parc immobilier résidentiel Lausannois

Avant de passer à l'analyse de la période 2001-2005, intéressons-nous à la structure du parc immobilier lausannois selon les chiffres du recensement fédéral des bâtiments et logements de 2000.

À propos du statut d'occupation des logements en ville de Lausanne, nous pouvons relever un niveau très élevé de logements en location (y compris les logements de coopératives), avec une proportion de 81.5%. La part des logements occupés par leur propriétaire est de 5.7%. Le taux de logements en propriété par étages occupés par leur propriétaire est lui de 2.7%. Les 10.1% restant sont, pour une partie, inoccupés et, pour une autre, il ne s'agit pas d'unité-logement selon le recensement fédéral des bâtiments et logement de 2000.

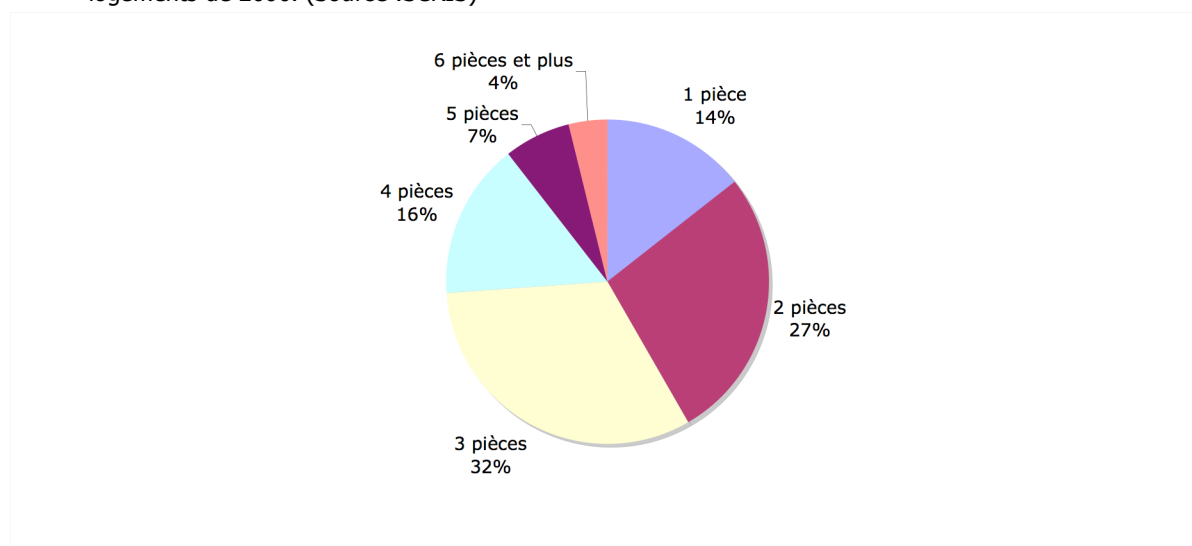
Si l'on s'intéresse aux détenteurs du patrimoine immobilier résidentiel de la ville de Lausanne (illustration 9), nous remarquons que les particuliers sont majoritaires (51%), suivis des investisseurs institutionnels (24%) et des coopératives (14%) (illustration 10).

Illustration 9 : Distribution de la propriété d'habitation selon le recensement fédéral des bâtiments et des logements de 2000. (Source : SCRIS)



En ce qui concerne le nombre de pièces par logements à Lausanne (illustration 10), les logements de trois pièces sont les plus nombreux, suivit des deux pièces et des quatre pièces.

Illustration 10 : Logement selon le nombre de pièces¹⁶ selon le recensement fédéral des bâtiments et des logements de 2000. (Source :SCRIS)



1.2. Analyse de la période 2001 à 2005

Nous allons, dans cette partie, nous pencher sur la production de logements à Lausanne durant la période 2001-2005. Pour cela, nous allons nous appuyer sur différentes sources avec, d'une part, les chiffres de l'OFS concernant les nouveaux bâtiments avec logements et, d'autre part, les permis de construire délivrés lors de la période 2001-2005 pour la construction de bâtiments avec logements. Nous avons aussi effectué 18 entretiens avec des acteurs clés de la production de logements à Lausanne. Il s'agit en grande majorité de maîtres d'ouvrage à qui un permis de construire a été délivré entre 2001 et 2005 pour la construction de logements à Lausanne.

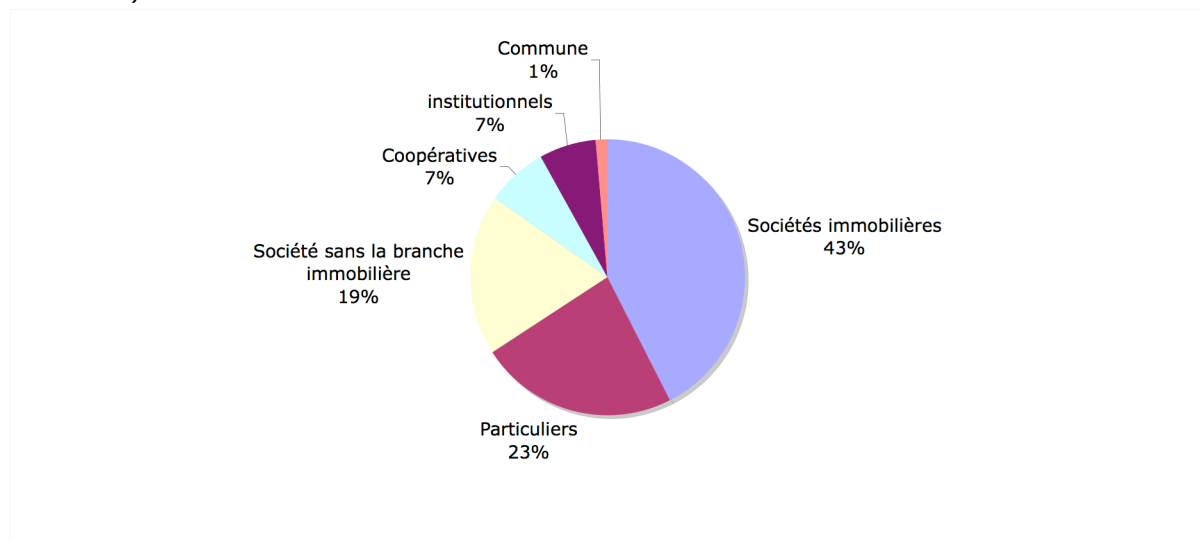
Tout d'abord, intéressons nous au nombre de nouveaux logements construits pour cette période. Selon les chiffres de l'OFS, 918 logements ont été construits entre 2001 et 2005. Pour la même période, des permis de construire ont été délivrés pour la construction de 1068 logements. Cette différence peut s'expliquer par le fait que ces données ne portent pas exactement sur les mêmes objets. En effet, les permis de construire ne sont que des projets de construction de logements, alors que, de l'autre côté, les statistiques portent sur des logements terminés. De plus, lorsqu'un permis de construire est délivré, il faut compter plusieurs années pour que le projet soit terminé. Et il est possible que des projets qui ont reçu un permis de construire ne se réalisent pas.

1.2.1. Types de maître d'ouvrage

Selon les chiffres de l'OFS, ce sont les sociétés immobilières qui font construire le plus de logements (43%, illustration 11). Viennent ensuite les particuliers dont il faut noter qu'ils ne font pas construire uniquement des logements pour y vivre, mais qu'ils utilisent aussi l'immobilier comme un placement, même si cela est devenu, selon plusieurs de mes interlocuteurs, de plus en plus exceptionnel, du fait de la rareté des terrains et de ses prix élevés. On remarque aussi le nombre important de logements construit par des sociétés qui ne font pas partie de la branche immobilière. Notons la part très petite des nouveaux logements dont le maître d'ouvrage est un investisseur institutionnel (7%).

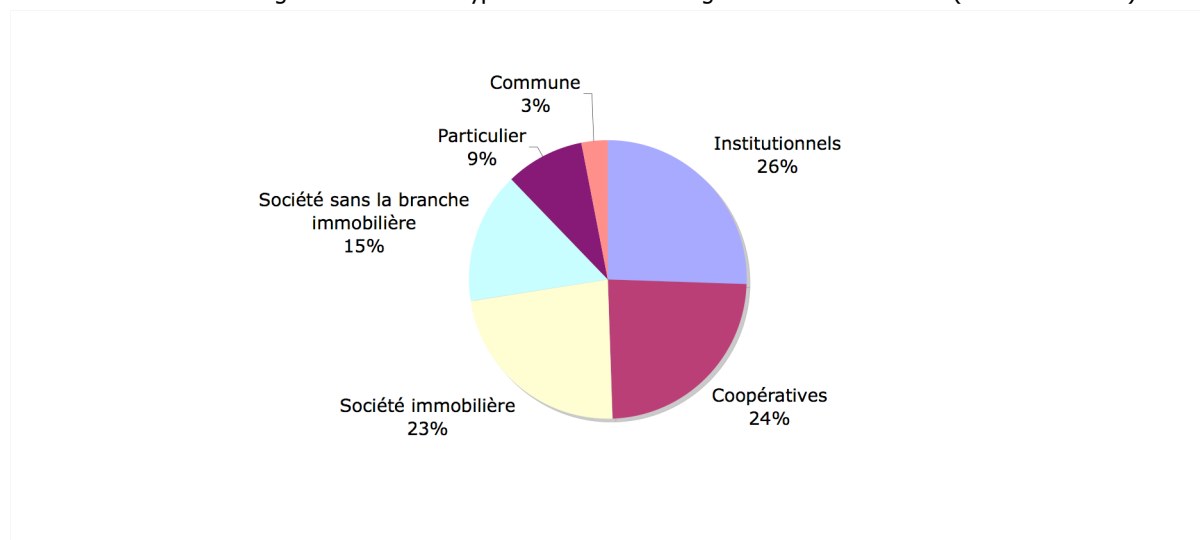
¹⁶ Le nombre de pièces comprend les pièces habitables sans la cuisine et les salles de bains.

Illustration 11 : Nouveaux logements selon le type de maître d'ouvrage entre 2001 et 2005. (Source : OFS)



Nous voyons sur l'illustration 12 qu'il y a plusieurs différences significatives entre les chiffres des permis de construire et ceux se rapportant aux logements terminés. La part des investisseurs institutionnels est beaucoup plus importante dans les chiffres tirés des permis de construire délivrés. A l'inverse, la part des particuliers est moins importante dans ces mêmes chiffres. Si l'on regarde plus en détail les permis de construire délivrés, on remarque que deux projets d'investisseurs institutionnels, comprenant plus de 100 logements chacun, ont reçu un permis de construire en 2004 et ne sont donc pas pris en compte dans les chiffres de l'OFS des nouveaux logements de la période 2001-2005. Pour les particuliers, la différence de construction est plus difficile à cerner. Elle peut s'expliquer, d'une part, par la difficulté de classer les différents maîtres d'ouvrage dans les catégories et, d'autre part, par la concurrence plus forte entre les différents maîtres d'ouvrage concernant les terrains constructibles. Selon plusieurs interlocuteurs que nous avons rencontrés, cette concurrence entre les maîtres d'ouvrage va crescendo depuis 2001 et la reprise de l'immobilier, ce qui provoque, pour les particulier principalement, une plus grande difficulté à trouver des terrains. Mais nous reviendrons sur cette question dans la partie 3.1.

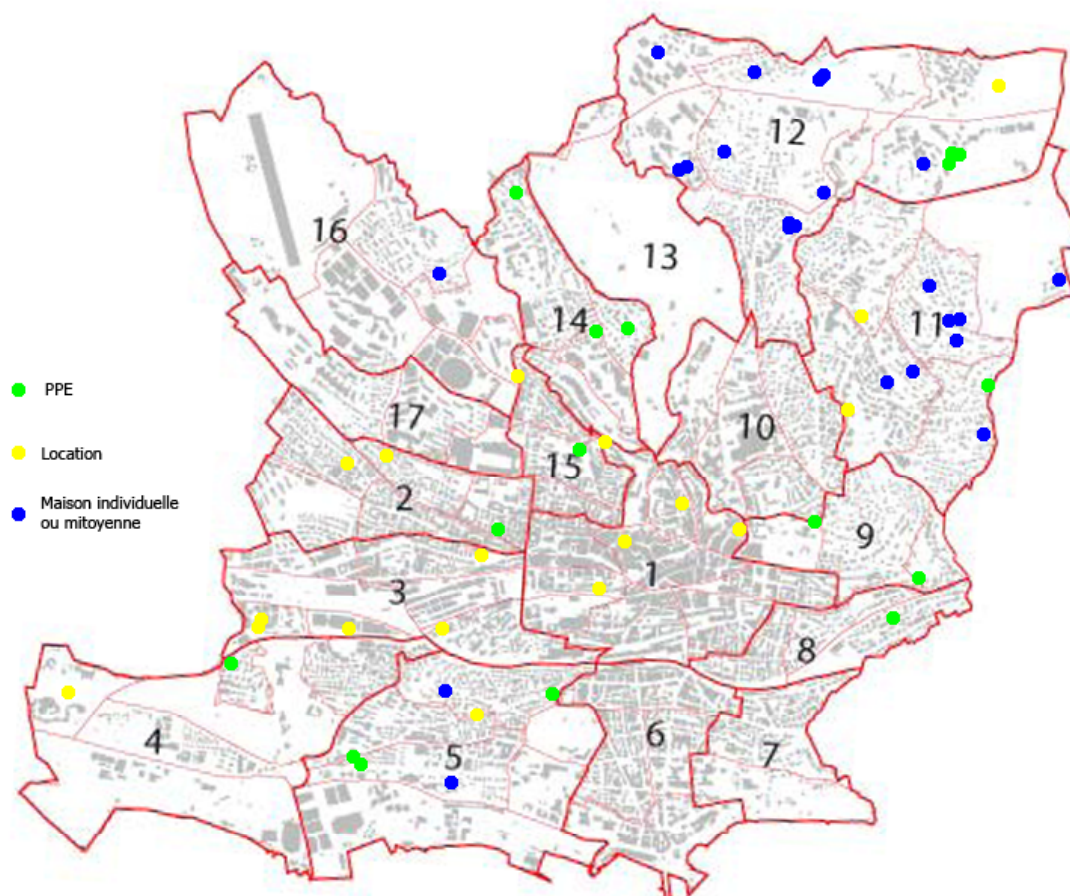
Illustration 12 : Nouveaux logements prévus suivant les permis de construire délivrés pour des nouveaux bâtiments avec logements selon le type de maître d'ouvrage entre 2001 et 2005. (Source : Camac)



1.2.2. Localisation des nouveaux logements

Concernant la localisation de la construction des nouveaux logements (illustration 13), nous nous sommes appuyés sur les permis de construire délivrés. Nous n'avons pas pris en compte les zones foraines¹⁷ dans lesquelles des permis de construire ont été délivrés pour 103 logements, compris uniquement dans des maisons individuelles ou mitoyennes. Les permis de construire délivrés sont répartis dans pratiquement toute la ville et correspondent à la construction de 961 logements. Il n'y a que les quartiers¹⁸ 6, 7, 10, 13 et 17 où aucun permis de construire pour un bâtiment avec logements a été délivré. Sur ces 961 logements, 579 ont été construits sur des terrains libres de toute construction alors que, pour 382, il a fallu démolir un bâtiment existant avant de pouvoir construire.

Illustration 13 : Localisation des permis de construire délivrés entre 2001 et 2005 pour des nouveaux bâtiments avec logements sur la commune de Lausanne (sans les zones foraines). (Source : Camac), (Fond de carte : SCRIS)



Les quartiers 11 et 12 regroupent la grande majorité des permis de construire délivrés pour la construction de maison individuelle ou mitoyenne (20 sur 23). En ce qui concerne les permis de construire pour des logements destinés à la location, une grande majorité est située dans les quartiers de l'ouest de la ville (les quartiers 1, 2, 3, 4, 5 et 15 regroupent 15 projets sur 18). Les projets de PPE ne sont pas regroupés dans une partie spécifique de la ville.

¹⁷ Les zones foraines sont situées hors de la zone urbaine de la ville et elles comportent de grandes surfaces boisées, consacrées entre autre à la détente.

¹⁸ Voir, en annexe, la carte détaillée par quartiers et secteurs statistiques

Tableau 2 : Nombre de projets et de logements par quartier selon les permis de construire délivrés entre 2001 et 2005 pour des nouveaux bâtiments avec logements sur la commune de Lausanne (sans les zones foraines). (Source : Camac)

Numéro du quartier	Nom du quartier	Nombre de projets	Nombre de logements
1	Centre	5	42
2	Maupas/Valency	3	62
3	Sébeillon/Malley	5	287
4	Montoie/Bourdonnette	2	115
5	Montriond/Cour	6	75
8	Florimont/Chissiez	1	13
9	Mousquines/Bellevue	2	16
11	Chailly/Rovéréaz	11	81
12	Sallaz/Vennes/Séchaud	16	202
14	Borde/Belleaux	3	24
15	Vinet/Pontaise	1	16
16	Bossons/Blécherette	3	28
Total			961

Si l'on prend les chiffres par quartier du tableau 2, c'est le quartier 3 qui a reçu la plus grande demande de permis de construire en regard des logements, avec 287, suivi du quartier 12 avec 202 logements et du quartier 4 avec 115 logements. Intéressons-nous plus en détail à ces trois quartiers.

Le quartier 3 « *se caractérise par une population généralement de statut moyen à modeste et par des ménages, en particulier à Malley, légèrement plus grands que la moyenne lausannoise* » (Lausanne, 2006 : 8). Sur les 287 logements qui ont reçu un permis de construire, 151 ont pour maître d'ouvrage une coopérative, dont 81 sont subventionnés. Les 136 autres sont le fait d'un investisseur privé et sont destinés à la location. Il s'agit de « Résidences-en-Ville » construites sur une friche industrielle¹⁹.

Le quartier 12, où des permis de construire ont été délivrés pour la construction de 202 logements, se situe en périphérie de la ville. Nous trouvons dans ce quartier une forte proportion de famille. Il faut noter que les secteurs « Route de Berne (1203) » et « Chemin des Roches (1207) » se distinguent des autres secteurs du quartier par un statut socio-économique plus élevé (Lausanne, 2006). Un grand projet, « Orée de la forêt », dont le maître d'ouvrage est la caisse de pension Publica contient à lui seul 139 logements. Il y a trois projets de PPE regroupant 34 logements et les 29 logements restants sont des maisons individuelles ou mitoyennes. Ce quartier détient le nombre de permis de construire délivrés le plus élevé de la ville, avec une part importante pour des maisons individuelles ou mitoyennes qui sont localisées dans tous les secteurs excepté Praz-Séchaud (1206).

Le quartier 4, « *se caractérise par de vastes zones vertes et par la présence de plusieurs logements subventionnés* » (Lausanne, 2006 : 14). Ce quartier totalise 115 logements répartis en deux projets. L'un d'un investisseur institutionnel comprenant 107 logements, l'autre est un projet de PPE. A noter que le projet de l'investisseur institutionnel se situe, comme pour « Orée de la forêt » de la Caisse Publica, en périphérie de la ville. Les 107 logements sont

¹⁹ Sur ce projet voir le mémoire de Valérie Sauter (Sauter, 2008)

séparés des logements subventionnés de la Bourdonnette par une route cantonale ce qui crée une sorte de frontière entre ces deux parties du quartier, comme nous l'a fait remarquer un promoteur immobilier.

1.2.3. Type d'ouvrage

Nous allons maintenant nous concentrer plus spécifiquement sur le standing des bâtiments et des logements construits. Il faut tout d'abord mettre en avant le fait qu'il y a très peu, voire pas du tout, de nouveaux logements à bas standing. Les prix des terrains et des coûts de construction de plus en plus élevés engendrent automatiquement un certain standing pour les nouveaux logements. Cela a pour conséquence que la clientèle visée par les nouveaux logements doit disposer de moyens financiers qui ne sont pas négligeables. Lors de nos entretiens, plusieurs interlocuteurs nous ont fait part de la très grande difficulté de mettre sur le marché des logements neufs en dessous de 220 francs le mètre carré. De ce fait, le loyer mensuel d'un 4 pièces de 100 m² se monte à 1833 francs sans les charges. En comparaison, les loyers de 4 pièces à Lausanne avaient une moyenne de 1208 francs selon le recensement fédéral de la population de 2000.

« Les normes et les pratiques en Suisse, en matière de qualité et de durabilité, entraînent des coûts de construction et de rénovation relativement élevés » (Lausanne, 2002 : 15)

Seuls les logements subventionnés sont destinés à une clientèle ayant un bas revenu. Même les logements de coopératives, lorsqu'ils sont neufs, atteignent des prix qui sont tout de même assez élevés. Nous ne pouvons donc pas parler de logements neufs de bas standing. Mais il y a tout de même de grandes différences entre les logements standards, c'est-à-dire moyens de gamme, et des logements de haut standing. Cette différence se fait dans les finitions, dans le choix de la cuisine, des carrelages, du revêtement du sol, des matériaux utilisés pour les façades intérieure et extérieure, des fenêtres, etc. :

« Aujourd'hui, on sait qu'on peut faire du standing moyen supérieur qui coûte pas beaucoup plus cher que du bas de gamme. » (Investisseur institutionnel n°1, entretien)

« Pour la construction c'est le même prix, mais ce qui différencie le haut de gamme du bas de gamme, c'est les matériaux utilisés dans le second œuvre. » (Investisseur institutionnel n°2, entretien)

« On est tout à fait conscient qu'on prend un risque : par exemple, on a fait un immeuble, avec des façades en pierre naturelle, qui est assez cossu, avec de la pierre de marbre, du bois métal... Parce que du moment que c'est cher à la base, on ne peut pas faire du bon marché sur du terrain cher. » (Promoteur immobilier n°2, entretien)

« C'est quand même du moyen-haut de gamme. Là, c'est clair. Au niveau équipement, c'est un peu au-dessus, même au niveau cuisine. » (Investisseur institutionnel n°2, entretien)

« C'est pas pareil si vous avez du parquet en chêne au sol ou du lino, une cheminée ou pas, une cuisine à 15000 ou à 50000 frs. Mais sur la construction de l'enveloppe, c'est peu. La brique, c'est le même prix. » (Investisseur institutionnel n°2, entretien)

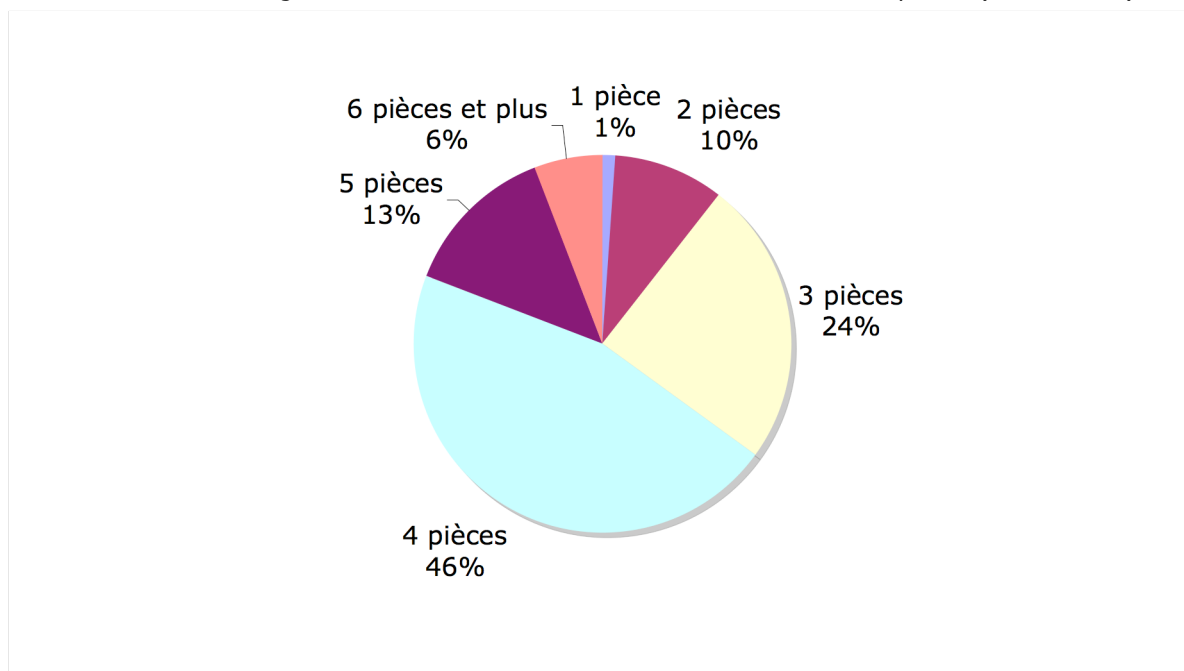
« Je leur dis que, s'il faut mettre un tout petit peu plus d'argent, c'est les carrelages, les cuisines, les salles de bain, le parquet, arrêter avec les moquettes, et puis, surtout, prendre des matériaux qui vont mieux vieillir. Et

puis, dans la construction, faire des calculs de gestion tout bête, mais vraiment basiques » (Investisseur institutionnel n°1, entretien)

1.2.4. Nombre de pièces

La majorité des logements construits entre 2001 et 2005 sont, selon l'OFS, des quatre pièces (illustration 14). Ensuite viennent les trois pièces. Les petits logements (une et deux pièces), ainsi que les grands (plus de quatre pièces), représentent 30%.

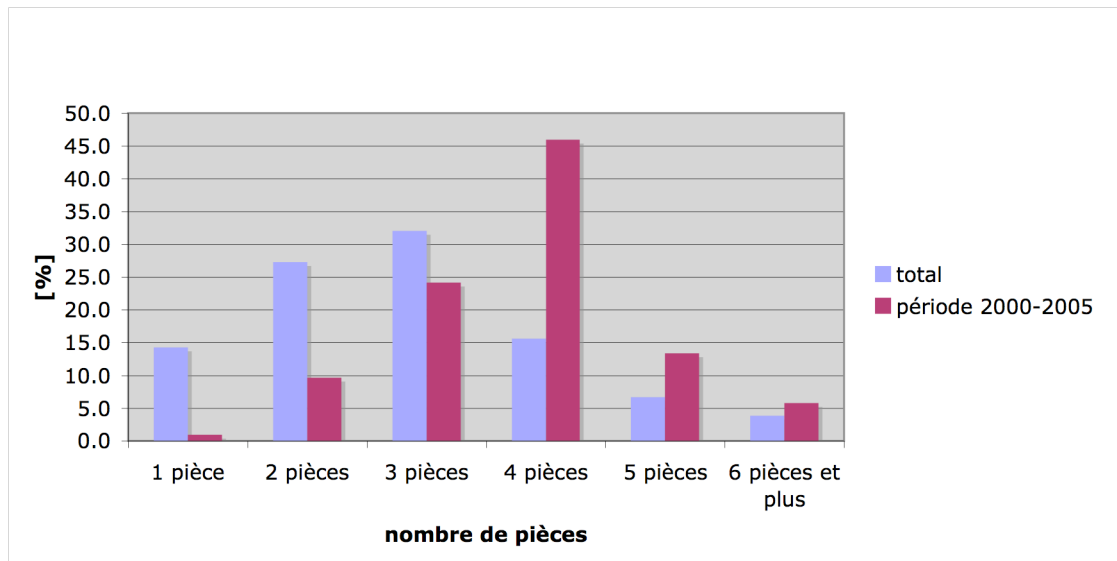
Illustration 14 : Logements terminés entre 2001 et 2005 selon le nombre de pièces. (Source : OFS)



Si l'on compare le nombre de pièces des logements terminés entre 2001 et 2005 avec le nombre de pièces du parc immobilier de la ville selon le recensement fédérale des bâtiments et des logements de 2000 (illustration 15), nous remarquons que très peu de logements d'une pièce ont été construits (1%) entre 2001 et 2005, alors que le pourcentage des grands logements (4 pièces et plus) est beaucoup plus important que celui du parc immobilier en 2000. Pour la période 2001-2005, les logements de 4 pièces et plus représentent 65% des logements construits alors que la moyenne du parc est de 26%. On constate une forte tendance à construire des logements de grandes tailles.

Il est important de faire une distinction entre les logements prévus pour la location et dont la majorité seront des 3 pièces, et les logements prévus pour la vente en PPE qui, eux, seront en majorité des grands logements de quatre, cinq pièces, voir plus, même si une demande pour des logements de deux ou trois pièces peut également exister en PPE.

Illustration 15 : Comparaison entre les logements totaux selon le recensement fédéral des bâtiments et des logements de 2000 et les logements terminés entre 2001 et 2005, selon le nombre de pièces. (Source : OFS)



Les principaux acteurs de la construction de logements destinés à la location nous détaillent les choix prioritaires concernant le nombre de pièces.

« Aujourd'hui, la grosse demande est dans le 3 ½. On essaie de faire 30% de logements de moins de 3 ½, 50 % de logements de 3 ½, et le 20% restant sont des logements de 4 ½ et plus. Mais le 3 ½ reste quand même le standard important. » (Investisseur institutionnel n°1, entretien)

« On dit toujours : « il y a les bonnes à tout faire, c'est les 3 et 4 pièces ». On essaie d'en mettre un maximum, même si on se trompe temporairement. Et puis après, il faut des 2 pièces. On évite vraiment les studios aujourd'hui. Les 5 pièces et plus, on fait aussi attention. Et les 4 pièces ne font pas 150 m² ; il faut 100, 110, 120 m². » (Investisseur institutionnel n°2, entretien)

« Le 3 pièces, c'est le logement qui correspond à la plus grande demande. Parce que, si vous êtes en couple, un 3 pièces ça va. Vous êtes tout seul, un 3 pièces ça peut aller. Vous êtes en couple et vous allez avoir un enfant, un 3 pièces ça peut aller encore. Donc, ça correspond vraiment à la plus grande demande de la population. » (Promoteur immobilier n°3, entretien)

Lors de plusieurs entretiens, une certaine difficulté de mettre en location les grands logements a été mise en avant. Cela peut s'expliquer, d'une part, par le prix élevé des grands logements destinés à la location et, d'autre part, par la concurrence de la PPE concernant ces grands logements.

« Dans la location, quand les gens les construisent, ils auraient tendance, de plus en plus, à se focaliser sur des appartements de personnes célibataires, couples ou divorcés : c'est-à-dire 2 pièces et demi, 3 ½. Le 4 ½ à 120 m² ou le 5 ½ à 140 m², il commence à être hors de prix. Parce que, quand on fait 150 m² à 250 fr/m², ça commence à faire des loyers pas possibles, donc voilà. » (Promoteur immobilier n°4, entretien)

« Donc, en cours de construction, et ça c'est intéressant pour vous, on a changé la morphologie du projet, l'architecture du projet plutôt. On avait fait pas mal de 5 pièces et on est revenu à des 3 et des 2 pièces. » (Promoteur immobilier n°5, entretien)

« Sévelin, dans la première étape, ils ont mis des 5 pièces, ça a été pénible, car, à partir d'un certain loyer, les gens préfèrent acheter. Et puis, ils ont corrigé le tir dans la dernière étape en faisant du 3 et du 2 pièces et c'est parti très facilement » (Promoteur immobilier n°3, entretien).

Nous avons constaté le fait que les logements pour les familles, c'est-à-dire de 3 pièces et plus, sont une priorité pour les coopératives. Cela peut rendre plus difficile la mise en location des grands logements pour les autres acteurs. Une partie des personnes qui ont besoin de grands logements, va, pour une part, se tourner vers les coopératives et les logements subventionnés du fait de leurs moyens financiers limités, alors qu'une autre partie, ayant certains moyens financiers, va se tourner vers la PPE qui offre tout de même des prix plus avantageux, du fait des taux hypothécaires actuels bas. Cela peut être une des raisons qui fait que la demande pour des grands logements en location (plus de 4 pièces) soit assez restreinte.

Mais la concurrence la plus forte envers les grands logements en ville de Lausanne est très certainement celle des logements se trouvant dans le suburbain. De nombreux ménages quittent la ville, comme nous l'avons déjà mentionné, pour aller s'installer dans d'autres communes de l'agglomération où les prix des logements sont moins élevés.

2. LES DYNAMIQUES DU DEVELOPPEMENT DE L'ENVIRONNEMENT CONSTRUIT RESIDENTIEL

Dans cette troisième partie, nous avons tenté de dégager les logiques principales qui sont au cœur des dynamiques du développement de l'environnement construit résidentiel à Lausanne, en se concentrant sur les stratégies des différents acteurs. Pour cela, nous nous sommes appuyés sur deux concepts que nous utiliserons comme clés de lecture.

Dans un premier temps, le concept de champ a été au centre de notre réflexion. Nous avons tenté de comprendre, à l'aide de ce concept, les logiques d'action des acteurs importants de la production de logement, en s'appuyant en grande partie sur nos entretiens. Puis, dans un deuxième temps, nous avons essayé de voir si les différentes logiques misent en avant vont dans le sens d'une dynamique de gentrification.

2.1. LE CHAMP DES PRODUCTEURS DE LOGEMENTS A LAUSANNE

Pour comprendre la logique du marché du logement, il est utile de rappeler les deux principes suivants :

« Premièrement, les relations objectives qui s'instaurent entre les différents constructeurs placés en concurrence pour la conquête de parts de marché constituent un champ de force dont la structure à un moment donné est au principe des luttes visant à le conserver ou le transformer. Deuxièmement, les lois générales de fonctionnement qui valent pour tous les champs, et, plus spécialement, pour tous les champs de production économique, se spécifient selon les propriétés caractéristiques du produit » (Bourdieu, 2000 :59).

Pour débiter notre réflexion sur la production de l'offre de logements neufs, il est important de mettre en avant le fait que cette « offre se présente comme un espace différencié et structuré d'offres concurrents dont les stratégies dépendent des autres concurrents (et non comme une somme agrégée d'offres indépendants) » (Bourdieu, 2000 : 37). Une des caractéristiques principales pour laquelle les stratégies des agents dépendent fortement des

autres agents vient du fait que la « matière première » pour la construction de logements neufs est le terrain et que chaque parcelle de terrain possède ses caractéristiques propres (au niveau physique mais surtout géographique et social) et n'est donc pas substituable. Ce lien à l'espace fait du logement un produit tout à fait spécifique.

« L'élément de base de l'immobilier, sa « matière première », est le terrain. Au-delà de considérations économiques telles que le climat de consommation ou le coût de l'argent, il est nécessaire de disposer d'une offre suffisante en terrain, non seulement pour pouvoir répondre à la demande, mais également pour éviter une hausse importante des prix. » (BCV, 2007 : 31)

2.1.1. Le terrain comme propriété spécifique

La question du terrain en ville de Lausanne se pose différemment que pour le reste du canton, car, « plutôt que de se trouver face à des problèmes de thésaurisation, on y affronte des situations complexes en raison d'un environnement largement bâti » (BCV, 2007 : 40). Cela va engendrer des problématiques propres comme une offre de terrain constructible très faible et des difficultés supplémentaires dans la mise en œuvre d'un projet (possibilités de recours multiples, complexité des règlements d'aménagement). Ces difficultés propres aux localisations urbaines vont engendrer des contraintes au niveau du facteur temps pour parvenir à valoriser, reconverter ou densifier les terrains disponibles (BCV, 2007).

Lors de nos entretiens, plusieurs personnes nous ont fait part de la difficulté à trouver des terrains constructibles en ville de Lausanne. Selon l'investisseur institutionnel n°1 (entretien), « à l'époque [2001], il faut savoir qu'il y avait nettement moins de pression, la personne avait presque de la peine à vendre son terrain ». Toujours selon lui, « 2001, c'est le début du boom, il faut bien se rendre compte de ça. Les gens étaient nettement moins intéressés à acheter du terrain. Là, il fallait en plus démolir, donc on a pu négocier le prix du terrain à la baisse, pas beaucoup, mais on a pu. Aujourd'hui, je pense que le terrain vaudrait grosso modo 1 million de plus » et, même si « les terrains ont toujours été difficiles » à trouver, c'est depuis 2005 que la situation est vraiment tendue. Selon le promoteur immobilier n°3 (entretien), il existe des terrains encore disponibles pour la construction « mais qui sont très souvent en main de la commune. Des grands terrains en main du privé, il y en a très peu. Le cas connu, c'est le Flon. C'était la seule grande zone de terrain en propriété de personne privée. La majorité des grands terrains sont en propriété communale ». La Municipalité a répertorié dans un préavis datant de 2005 les « terrains communaux importants disponibles et les terrains stratégiques détenus par des propriétaires privés » (Lausanne, 2005 : 7) (tableau 2).

Tableau 3 : terrains communaux importants disponibles et des terrains stratégiques détenus par des propriétaires privés. (Source : Lausanne, 2005)

Parcelles	Surface constructible (m²)	Nombre de logements	Propriétaires
<i>Terrains urbains</i>			
Secteur Victor Ruffy – diverses parcelles	8300	100 à 120	Commune
Secteur Faverges	4300	60 à 80	Commune
Secteur Beaulieu	9000	140 à 160	Commune
Secteur Mayoresses	13300	50 à 60	Commune
Secteur Provence	7500	100 à 150	Commune
Secteur « les Fiches »	55000	700 à 800	Privés et Commune
Secteur « La Tuilière »	239000	500 à 600	Commune
Secteur « Prés-de-Vidy »	58100	250 à 350	Commune
<i>Zones foraines</i>			
Vernand/Bel-Air	49000	250 à 300	Commune
Vers-chez-les-Blanc	100000	400 à 500	Commune et Privés
<i>Autres terrains stratégiques</i>			
Sébeillon / Sévelin	60000	500	CFF ²⁰
Dépôt de la Borde	15000	200	tj ²¹
Bois-Gentil	27500	350	Privé
Vernand – Parcelles privées	15000	100	Privés
Total		3700 à 4270	

Ce tableau montre très bien ce que nous a dit le promoteur immobilier n°3. La grande majorité des terrains où la construction de logements est possible se trouve en main communale. Il faut savoir que, jusqu'en 2005, les terrains communaux cédés en droits de superficie étaient uniquement dévolus à la construction de logements subventionnés (nous y reviendrons plus tard lorsque nous nous intéresserons au rôle de la Municipalité, partie 3.2.). L'offre de terrain très réduite pour la période 2001 - 2005 a eu un effet direct sur la construction :

« Il se construit très peu, parce que le nombre de terrains disponibles est très rare. » (Investisseur institutionnel n°2, entretien)

²⁰ Chemin de Fer Fédéraux

²¹ Transports publics de la région Lausannoise sa

De plus, comme la demande n'a pas cessé de croître depuis 2001, les prix ont augmenté très fortement.

Le terrain est un élément central pour comprendre le développement urbain des villes centres. La difficulté à trouver des terrains pour construire, nous amène à placer cette caractéristique au centre de notre analyse. Intéressons-nous, plus particulièrement, aux variables influençant l'attractivité d'un terrain car tous les terrains en ville de Lausanne ne sont pas perçus de la même manière par les différents acteurs. Ces variables vont aussi directement influencer le type de bâtiment et le standing des logements qui vont être construits. Deux éléments principaux se sont dégagés de nos entretiens. Il s'agit premièrement, des différents règlements de l'aménagement du territoire comme le PGA et les plans de quartier qui vont influencer le type d'ouvrage qui sera construit en imposant des règles en rapport avec la densité, le nombre d'étage, etc.. Deuxièmement la perception du quartier où se situe la parcelle constructible, aura une influence quant au standing et au statut d'occupation des futurs logements.

2.1.2. La constructibilité de la parcelle

Les caractéristiques physiques du bâtiment construit sont directement liées aux différents règlements de l'aménagement du territoire. Les possibilités de construction sont données par le PGA et les plans partiels d'affectation s'il y en a. Le choix de la grandeur de l'ouvrage (densité, nombre d'étages) se fait presque toujours, du fait des impératifs économiques, au maximum de ce qui est autorisé :

« C'est lié à la zone, on travaille au maximum de rentabilité de la zone. De toute façon, vu que le terrain est tellement cher en Suisse, on a pas tellement le loisir de faire autrement. » (Architecte n°1, entretien)

« La dimension de l'immeuble provient principalement de la surface du terrain et de la densité de construction autorisée. D'ailleurs, il n'y a pas d'autre chose. » (Promoteur immobilier n°2, entretien)

« Les droits à bâtir, ils sont donnés en fonction et/ou du nouveau PGA et/ou des plans de quartier et/ou des permis. » (Promoteur immobilier n°1, entretien)

Donc, en ce qui concerne le choix du type d'ouvrage, les différents maîtres d'ouvrage n'ont pas vraiment de choix à faire, car ce choix est dicté directement par les différents règlements de l'aménagement du territoire. C'est l'Etat et plus particulièrement la Ville par l'intermédiaire du Service de l'urbanisme qui prescrit le type de bâtiments qui va être construit (voir 3.2.2.).

2.1.3. La perception des terrains

L'autre variable qui influence les logements qui vont être construits, et plus particulièrement la clientèle visée par ces logements, est le « lieu » où se situe le terrain constructible, ou plus exactement, la perception de celui-ci par les différents agents. Cela est ressorti assez fortement lors de nos entretiens :

« Je crois qu'il faut voir de quartier en quartier. Lausanne, en soi, est déjà une ville qui a des quartiers différents, des beaux quartiers, des moins beaux quartiers. » (Investisseur institutionnel n°1, entretien)

« On en a du bas de gamme. Le bas de gamme, c'est des emplacements où les prix sont faibles. On a des immeubles dans des quartiers populaires, c'est

clair. L'emplacement fait tout, le terrain est l'élément décideur de l'investissement. (Investisseur institutionnel n°2, entretien)

« Oui, nous, on réalise toujours par rapport à un critère de public par quartier. D'ailleurs, ce type de ciblage des acheteurs définit le descriptif aussi. » (Promoteur immobilier n°2, entretien)

Il se dégage de nos entretiens une certaine dichotomie de la ville en rapport à la perception des différents quartiers. En effet, pour nos interlocuteurs, l'est de la ville est plutôt valorisé alors que l'ouest de la ville est plus déprécié :

« Les prix vont varier à Lausanne comme ils varient dans les zones des villages environnants. Il y a des très bons quartiers : vous prenez tout ce qui est Rumine, le côté plutôt centre-est, le côté sous-gare. En fait ça, c'est des quartiers qui ont des âmes. » (Promoteur immobilier n°2, entretien)

« C'est en fonction du lieu. Typiquement à Pully, on va faire du haut de gamme. Par contre, ce qu'on fait à la cigale, c'est très moyen de gamme parce que c'est forcément moins coté... Je dirais que c'est vraiment le lieu qui induit le type de clientèle. C'est directement lié au prix du terrain, c'est vraiment géographique. Il y a des gens qui ne veulent pas aller habiter à Sévelin ou au chemin de la cigale. Ils chercheront une qualité d'habitation qui leur corresponde parce qu'ils ont les moyens pour ça. » (Architecte n°1, entretien)

« Je pense que vous avez déjà des quartiers. Vous prenez Rumine, Léman, ça va être totalement différent de Malley. Vous allez avoir une toute autre catégorie de locataires. Ici on est plutôt dans un quartier (Avenue du Léman) où c'est de la PPE, on est dans un quartier, je dirais, bourgeois. Après Lausanne, vous avez Ouchy, qui est encore plus bourgeois, puis vous avez Chailly, qui est prolétaire, quartier qui se développe, mais qui est quand même prolétaire, et Boveresses, c'est encore pire » (Promoteur immobilier n°4, entretien)

« Ce sont peut-être les particularités de chaque quartier. Si vous voulez construire à Ouchy ou à la route de Berne, c'est pas la même chose. » (Investisseur institutionnel n°1, entretien)

Cette perception de la ville correspond à une vision économique qui est tout à fait raisonnable pour des agents du secteur immobilier. Cette vision de la ville correspond à une cartographie de la ville selon le revenu net moyen par habitant où l'on retrouve aussi une forte division de la ville entre l'est et l'ouest :

Illustration 16 : Revenu net moyen en francs des contribuables domiciliés âgés de 21 ans et plus, selon les éléments et l'impôt en 2002 par quartiers statistiques. (Source : SCRIS)

Revenu net moyen, en francs, 2002

Ville de Lausanne



Les chiffres détaillés des secteurs statistiques en rapport avec le revenu net moyen de 2002 montrent cette corrélation forte entre perception des quartiers favorables et des revenus nets. Si l'on prend Rumine qui a été cité ci-dessus, en prenant en compte les secteurs 802 (avenue de Rambert) et 902 (avenue Secrétan), nous avons une moyenne de 89'797 francs de revenu annuel net ; en ce qui concerne Sous-gare/Ouchy, qui correspond au quartier statistique 6, la moyenne est de 52'141 francs par an. Nous voyons qu'en comparaison de la moyenne communale qui est de 48'161 francs par an, ces quartiers se trouvent au-dessus.

Les quartiers qui ont une moins bonne réputation pour les personnes que nous avons interrogées sont Cigale (secteurs 1207 (chemin des Roches) et secteur 1208 (Grand-Vennes). Cet endroit, qui est perçu comme moyen de gamme par notre interlocuteur, a une moyenne de 47'179 francs par an, donc en dessous de la moyenne de la ville ; Sévelin a été décrit comme un quartier où « *on irait aussi vivre même si c'est dans un endroit un peu plus dur* » par l'architecte n°1 (entretien), ou par le promoteur immobilier n°3 (entretien) comme un quartier qui « *avait pas une très bonne réputation 10 ou 15 ans en arrière* ». Le revenu net moyen de Sévelin (secteur 303 (Tivoli)) est à 46'936 francs par an par habitant; Route de Berne (secteur 1201, 1203 et 1207) a une moyenne de 50'081, mais avec une différence importante entre le bas de la route de Berne (secteur 1201), qui a une moyenne de 45'218, et le haut (secteur 1203 et 1207), qui a une moyenne de 60'208 ; le quartier des Avelines (secteur 203), qui est perçu comme « *un quartier tout à fait correct pour la location* » par l'investisseur institutionnel n°1 (entretien), a une moyenne de 43'855 ; Malley (secteur 307) a une moyenne de 39'538; Boveresses (secteur 1205 et 1206) a une moyenne de 46'459 avec une grande différence entre la partie au sud de l'autoroute (secteur 1205) qui a une moyenne de 55'911 et la partie au nord de l'autoroute (secteur 1206) qui a une moyenne de 37'402.

La perception des différents quartiers est très liée aux caractéristiques économiques des personnes qui y habitent. Lors des entretiens, nos interlocuteurs nous ont tous dit choisir le standing des logements par rapport au standing du quartier. En ce qui concerne les prix de vente pour des appartements en PPE, ils seront directement liés au standing du quartier. Personne ne nous a dit vouloir construire des logements à des prix en dessous des prix du quartier dans lequel ils se trouvent, car les prix du terrain rendent cela impossible. D'autre part, le fait de vouloir construire des logements de standing supérieur à ce qui se fait dans le

quartier n'est pour aucun de nos interlocuteurs une stratégie explicite. Par contre, si l'on s'intéresse aux permis de construire délivrés pour la construction de nouveaux bâtiments avec logements durant la période 2001-2005, plusieurs projets sont situés dans des quartiers qui ne sont pas très bien perçus. L'hypothèse que nous pouvons émettre ici, est que la rareté des terrains constructibles pousse certains agents à se rabattre sur des terrains qui sont choisis par défaut. Donc, la compétition existante entre les différents agents pour la recherche de terrain est un élément important pour comprendre le choix du lieu de construction. Nous ne pouvons pas parler de volonté explicite de nos interlocuteurs de gentrifier certains quartiers de la ville, mis à part le quartier du Flon qui est quand même un site assez spécial, car détenu par une seule société, le Groupe LO (LO Holding Lausanne-Ouchy SA). Mais la forte pénurie de terrains constructibles amène certains agents à investir dans des quartiers peut-être moins cotés.

2.1.4. Les capitaux spécifiques

Nous venons de voir que le terrain est un élément majeur pour la compréhension du développement de l'environnement construit. La recherche de terrain est une partie très importante dans le déroulement d'un projet de construction. Nous allons voir maintenant comment cela se passe et quelles sont les différentes espèces de capital qui peuvent donner un avantage dans l'acquisition de terrain.

Tout d'abord, lors de nos entretiens, il est ressorti chez presque tous nos interlocuteurs que la recherche de terrains est très souvent le fait d'opportunités.

« Actuellement, c'est vraiment en fonction des opportunités parce qu'il y a tellement peu de terrain. Ça peut être aussi un peu du hasard » (Architecte n°1, entretien)

« Comment est-ce qu'on trouve les terrains ? C'est l'opportunité » (Promoteur immobilier n°6, entretien)

« C'est parfois dû à du hasard,... C'est souvent la chance, des opportunités tout d'un coup. » (Coopérateur n°1, entretien)

Ces opportunités se présentent très souvent par le biais du réseau social, des connaissances, c'est-à-dire par le biais du capital social :

« La recherche de terrain se fait par le biais des relations qu'on a. Parce que, naturellement, ceux qui veulent vendre des terrains s'adressent à des gens qui sont déjà connus sur le marché pour construire. » (Promoteur immobilier n°2, entretien)

« Les contacts pour les terrains ? C'est toujours un petit peu par notre réputation, par nos contacts. On a la chance d'avoir des demandes assez naturellement aujourd'hui. Ce sera peut-être pas toujours le cas. Aujourd'hui, disons que c'est par le biais de notre travail de tous les jours que nous avons des propositions » (Promoteur immobilier n°7, entretien)

Il est certain que le capital économique joue aussi un rôle important. Dans la majorité des cas, le propriétaire foncier va chercher à vendre son terrain au prix le plus élevé possible :

« On se trouve face à des gens qui ont le porte-monnaie mieux garni. On a beau avoir une très bonne réputation et une bonne éthique. Aujourd'hui, celui qui peut vendre son terrain 2 millions au lieu de 1.5 millions, il le vend 2 millions. Il ne regarde pas trop ce qu'on y fait, à quelques exceptions près. Le fait d'être une caisse de pension est un handicap aujourd'hui. » (Investisseur institutionnel n°1, entretien)

L'investisseur institutionnel n°1 met en avant la concurrence très forte que se livrent les différents acteurs. Dans certain cas, les caisses de pensions peuvent se trouver dans des situations désavantageuses, car, face à des promoteurs qui construisent des logements en PPE, ils ne peuvent pas offrir autant d'argent pour un terrain que peut le faire un promoteur.

Le capital symbolique peut aussi jouer un rôle. Certains propriétaires fonciers peuvent vouloir poursuivre un but social à travers la vente de leur terrain en se tournant vers les coopératives qui construisent sans but spéculatif.

« Il y a certains propriétaires qui sont l'exception qui confirme la règle. Ils savent qu'il y a pas l'effet spéculatif derrière. Ça veut dire que, quand ils considèrent que c'est un prix juste, ils sont d'accord de le vendre. C'est excessivement rare, mais il y a certains propriétaires qui sont sensibles à cela parce qu'ils savent qu'en vendant un terrain à une coopérative, ils font un peu œuvre utile, mais c'est l'exception. Par contre, évidemment, il y a une autre solution pour les coopératives qui est la collaboration avec les pouvoirs publics. Il y a pas mal de coopératives, surtout en Suisse allemande, qui construisent sur des terrains mis à disposition par les communes, les cantons, etc.. C'est très développé en Suisse allemande. A Zurich, pratiquement tous les terrains qui appartiennent à la commune ou au canton sont construits par des coopératives avec un certain contrôle des loyers. Il y a une loi à ce niveau-là, ce qu'on a pas dans le canton de Vaud. Dans le canton de Vaud, il y a pas un aussi grand engouement pour les coopératives qu'il y a par exemple à Genève. » (Coopérateur n°1, entretien)

Cela se retrouve concernant la commune de Lausanne, dont les terrains cédés en droit de superficie durant la période 1995-2005 l'ont été uniquement à des coopératives ou des sociétés sans but lucratif. Dans ce cas, il est vrai un peu particulier, le fait de poursuivre un but d'utilité publique peut être un avantage même si, selon plusieurs de nos interlocuteurs, cela devient de plus en plus rare.

2.1.5. Les stratégies des acteurs

Les différents types de maître d'ouvrage, qui ont été décrits au chapitre 6.1. de la première partie, ne poursuivent pas tous les mêmes stratégies. Il est possible de faire des différences sur plusieurs points. Tout d'abord, entre les agents qui construisent pour pouvoir en tirer un profit et les autres. Nous avons dans la première catégorie les sociétés immobilières et autres (y compris les entreprises de construction) ainsi que les investisseurs institutionnels et certains particuliers. De l'autre côté, il y a les particuliers qui construisent un logement pour y habiter (autopromotion) et dont le but premier n'est pas la recherche de profit, et les coopératives qui, elles, cherchent à construire des logements « *en renonçant à des gains spéculatifs ainsi qu'à des prix surfaits* »²².

Une autre différence peut être faite entre les différents agents par rapport au choix de garder les logements construits pour en tirer une rente en les louant ou alors de les vendre pour en retirer un profit à court terme. En utilisant cette grille de lecture, nous pouvons placer dans la première catégorie les investisseurs institutionnels, les coopératives et la commune, alors que les autres types de maîtres d'ouvrages peuvent poursuivre les deux stratégies. Mais si l'on regarde les permis de construire délivrés, nous remarquons que la grande majorité des sociétés immobilières construisent pour vendre (20 permis de construire délivrés sur 22

²² Charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique en Suisse (<http://www.bwo.admin.ch/themen/wohnraumfoerderung>)

représentant 166 logements sur 179), ce qui est de plus fortement conforté par nos entretiens.

Tableau 4 : Les stratégies des agents

	Avec but lucratif	Sans but lucratif
Location	Institutionnels Sociétés immobilières et autres Particuliers	Coopératives Commune
Vente	Sociétés immobilières et autres Particuliers	
Pour y habiter		Particuliers

Ces différentes stratégies vont influencer les critères d'évaluation des terrains constructibles. Les agents cherchant à vendre, pour la grande majorité en PPE, vont s'intéresser à l'attractivité à court terme du lieu où se trouve la parcelle constructible, alors que les agents qui construisent pour louer, comme les caisses de pension, les fonds de pension, vont, eux, avoir un regard à long terme et peuvent donc aussi s'intéresser à des terrains se trouvant dans des endroits aujourd'hui moyennement attractifs, mais où il existe un potentiel de développement futur :

« Il y a certaines questions qu'on doit se poser, c'est non seulement la situation actuelle, mais également la situation future, la potentialité. Mais là, c'est toujours le problème de la boule de cristal, certains éléments sont connus, d'autres pas. C'est les générations futures qui nous diront si on a bien fait. » (Investisseur institutionnel n°1, entretien)

« Il faut des fois penser un peu différemment. On construit peut-être pas au meilleur endroit aujourd'hui, mais demain ? C'est dans cette perspective-là qu'il faut se poser certaines questions. » (Investisseur institutionnel n°1, entretien)

« C'était un pari sur l'avenir et, même si j'étais conscient que la mise en valeur pouvait durer plus longtemps que prévue, je restais tout de même assez confiant eu égard à la position centrale de ces parcelles. C'était donc d'abord une question de temps. » (Promoteur immobilier n°5, entretien)

« Il va y avoir un changement radical à Lausanne, au niveau du logement et de la vie, avec le nouveau métro [m2]. Vous avez toujours eu une ville qui a eu, plus ou moins, un axe horizontal, et qui va avoir un axe vertical avec un transport moderne et de qualité. Et bien, tous nos projets sont sur cet axe, car je pense que c'est le nouvel axe de vie de Lausanne, l'axe Nord/Sud. » (Investisseur institutionnel n°2, entretien)

Nous voyons ici que ces agents-ci ont une approche vis-à-vis du terrain qui se fait à moyen, long terme. Ce n'est pas qu'ils ne veulent pas construire de logements dans des quartiers « économiquement cotés », mais cela est dû à la difficulté voire à l'impossibilité actuelle de trouver des terrains dans ces quartiers à des prix raisonnables pour de la location. La raison vient de la concurrence existante pour l'achat de terrain avec les agents qui veulent construire pour vendre en propriété par étage.

2.1.6. Concurrence entre location et propriété par étage

Il existe une concurrence forte pour les terrains constructibles entre les agents qui cherchent à mettre sur le marché des logements destinés à la location et ceux qui veulent faire de la promotion pour des logements en PPE. Les agents qui construisent pour vendre en PPE sont en position de force pour la période que nous avons étudiée. Selon les permis de construire délivrés entre 2001 et 2005, environ un cinquième des logements étaient destinés à être vendus en PPE. Ce n'est, certes, pas la majorité, mais si l'on compare le pourcentage de logements en PPE occupé par leur propriétaire au total des logements selon le recensement fédéral de 2000 qui était de 2.7%, nous avons une très forte différence.

Tableau 5 : Proportion des logements en PPE et en location suivant les permis de construire délivrés entre 2001 et 2005 pour des nouveaux bâtiments avec logements sur la commune de Lausanne (sans les zones foraines). (Source : Camac)

	Nombre de logements (nombre absolu)	Nombre de logements (en %)
Location (sans les logements subventionnés)	447	47
Logements subventionnés	284	30
PPE	173	18
Maison individuelle ou mitoyenne	57	6
Total	961	100

Une des raisons de la forte construction de logement en PPE vient du fait qu'un projet de PPE peut supporter une incidence foncière beaucoup plus importante qu'un projet destiné à la location :

« Ce qui se construit aujourd'hui en ville de Lausanne, la majeure partie, c'est de l'immeuble en PPE. Le prix des terrains est tellement élevé que, sur le marché de location, ça induirait des prix tellement élevés au mètre carré qu'on arriverait pas à s'en sortir. » (Promoteur immobilier n°4, entretien)

« Quand un terrain est cher, la meilleure façon de l'amortir, c'est faire de la PPE. Si vous le faites en location, vous n'arriverez jamais au rendement souhaité. » (Promoteur immobilier n°3, entretien)

« Pour vous donner un ordre d'idées, pour la PPE, on peut estimer que l'incidence, vous pouvez tolérer jusqu'à 800 ou 900 francs par mètre carré habitable si c'est très bien placé. La PPE, aujourd'hui, elle tolère 2500 francs par mètre carré habitable. Donc, dès que vous avez un bout de terrains à vendre à un endroit, c'est la PPE qui va le prendre, puisque le projet va pouvoir payer le projet deux à trois fois plus cher. » (Investisseur institutionnel n°2, entretien)

« La première approche, c'est de se demander si on va faire de la location ou de la vente. Mais on le sait déjà quand on va voir le terrain et qu'on a le prix. On sait qu'on va pas pouvoir rentabiliser en location, ou alors à des prix extraordinaires qui vont faire qu'on aura des soucis pour le louer, ou alors à des rendements qui sont trop bas pour être acceptables. » (Promoteur immobilier n°2, entretien)

« Aujourd'hui, malheureusement, les caisses de pensions ont un peu de difficultés à trouver, pour la simple et bonne raison qu'elles sont systématiquement en concurrence avec les promoteurs qui font de la PPE. On sait très bien que, comme dans le commerce de détail, on vend plus cher 100 grammes de salami que le salami entier, ça c'est la première des choses. Et la deuxième des choses, la caisse de pension doit avoir des rendements pour des raisons évidentes, alors que le propriétaire d'un logement de PPE ne va pas renter ses fonds propres. Donc, on a cette double divergence qui fait qu'aujourd'hui, avec des taux particulièrement bas, le promoteur peut supporter une incidence foncière beaucoup plus importante qu'un institutionnel. Ceci explique pourquoi il y a relativement peu d'institutionnels qui construisent actuellement parce qu'il faut qu'ils trouvent un terrain qui soit suffisamment bon pour qu'on accepte de construire, mais suffisamment mauvais pour qu'un promoteur ne se rue pas dessus. » (Investisseur institutionnel n°1, entretien)

Il y a donc une relation directe entre prix du terrain et la possibilité de construction de PPE. Le fait que le terrain possède les caractéristiques pour un projet de PPE fera que le prix du terrain sera élevé et éliminera de fait les possibilités de projets pour de la location. Mais pour qu'un projet de PPE soit jugé raisonnable, le terrain doit remplir différentes caractéristiques :

« Pour que ce soit de la PPE, il faut qu'il y ait de la vue, un dégagement ; il ne faut pas qu'il y ait une grosse route à proximité ou alors qu'on puisse faire quelque chose pour barrer ça ; il faut qu'il y ait accès à un parking privé. Autrement ça ne se vend pas, c'est vite vu. Il y a une typologie qu'on va faire dans une PPE qu'on ne va pas faire dans un immeuble de location. Il y a des standings différents. Et puis, si vous êtes dans un trou, personne ne va acheter en PPE. » (Promoteur immobilier n°4, entretien)

« Il y a des terrains où il n'y a pas de PPE possibles. La PPE demande quand même une certaine qualité extérieure, une qualité de vue, etc. Alors que la location, la vue c'est pas très important, on peut louer des appartement sans vue. Pour les beaux emplacements, aujourd'hui, la PPE les mange tous... On se les fait tous manger (rires)... Mais je comprends, si le propriétaire peut vendre son terrain à un prix ou à trois fois ce prix, il va choisir la deuxième solution. » (Investisseur institutionnel n°2, entretien)

« Les gens qui achètent en PPE, ils veulent si possible de la vue, du calme, un petit jardin, une place de parc, etc. Donc là, c'était pas là, donc j'entend l'idéal au niveau de la PPE. » (Promoteur immobilier n°3, entretien)

Certains promoteurs, du fait de la forte demande pour des logements en PPE et de la forte concurrence existante sur les terrains constructibles, sont prêts à prendre certains risques et à construire en des endroits peut-être moins favorables :

« Il y a des endroits à Lausanne, par exemple la Plaine-du-Loup, ils ont construit deux immeubles en PPE, alors que jamais on aurait pensé faire de la PPE à cet endroit. Cela prouve bien qu'il y a une demande de PPE en ville aussi. Les gens achètent là où il y a des appartements à vendre. » (Promoteur immobilier n°3, entretien)

« Boveresses, je n'y croyais pas du tout, j'ai dit tu veux y aller, tu veux que l'on fasse cette affaire ensemble, d'accord, mais il faudra prévoir, si jamais, de faire de la location, et on revendra l'immeuble en bloc. Mais ça à bien marché en PPE. » (Promoteur immobilier n°6, entretien)

Au niveau de la location, un moyen pour pouvoir faire face à la forte concurrence des projets de PPE est de réaliser de grands projets, car plus un projet est important plus les coûts au mètre cube seront réduits:

« Le prix du cube se réduit par son augmentation. Plus le cube est grand, plus le prix du cube se réduit. C'est pour ça que je dis que ça peut être très difficile de faire de la location. Si vous regardez le marché de la location du neuf, à part quelques cas, c'est principalement des grands ensembles, parce que sinon on y arrive plus » (Promoteur immobilier n°2, entretien)

Dans les permis de construire délivrés entre 2001 et 2005, les huit permis de construire délivrés comprenant le plus de logements sont des bâtiments destinés à la location et la moyenne de logements par immeuble est de presque 17 pour la location et d'un peu plus de 9 pour la PPE. Si l'on s'intéresse au nombre de logements par permis de construire délivré, la différence est encore beaucoup plus grande. En ce qui concerne la PPE, la moyenne est d'environ 11 logements par projet alors que, pour la location, le chiffre est de plus de 38 logements par projets. Donc, les projets de location, en termes de nombre, ont près de quatre fois plus de logements.

Tableau 6 : Nombre de projets, de bâtiments et de logements selon les permis de construire délivrés entre 2001 et 2005 pour des nouveaux bâtiments avec logements sur la commune de Lausanne (sans les zones foraines). (Source : Camac)

	Nombre de projets	Nombre de bâtiments	Nombre de logements	Logements/bâtiment (moyenne)	Logements/projet (moyenne)
Location	19	44	731	16.61	38.47
PPE	16	19	173	9.11	10.81
Maison individuelle ou mitoyenne	23	50	57	1.14	2.48
Total	58	113	961	8.50	16.57

2.1.7. Synthèse

Tous les agents ne sont pas sur un même pied d'égalité lorsqu'il s'agit de rechercher un terrain. Une grande séparation peut être faite entre les agents qui construisent pour vendre et ceux qui construisent pour louer. Les logiques de l'investissement ne sont pas les mêmes. Pour les premiers, nous constatons une recherche de profit immédiat, alors que les seconds ont une vision à long terme. Cela peut engendrer une appréciation différente quant à l'évaluation du terrain. Les premiers chercheront un terrain dans un lieu attractif aujourd'hui et qui correspond à une certaine demande, alors que les seconds chercheront un terrain qui doit être attractif sur le long terme, et qui peut donc être aujourd'hui peu attractif, mais avec une grande possibilité de développement. Lorsque les deux se retrouvent en situation de concurrence pour un même terrain, la concurrence est, pourrait-on dire, « déloyale », car l'incidence foncière peut être beaucoup plus importante pour de la PPE que pour de la location. Nous voyons qu'une première hiérarchie peut être faite au sein du champ des constructeurs de logements en ville de Lausanne avec en position dominante les agents qui construisent pour de la PPE et en position dominée ceux qui construisent pour de la location.

Ce constat nous permet d'aller dans le sens d'une dynamique de gentrification en ville de Lausanne. Une manière de mesurer la gentrification est de s'intéresser aux changements dans le statut d'occupation des logements. Nos résultats vont dans le sens d'une forte proportion de construction en PPE ces dernières années. Si l'on prend les chiffres donnés par les permis

de construire délivrés entre 2001 et 2005 (sans les zones foraines), la proportion de logements en PPE par rapport au nombre total de logements est de 18%, alors que la part de logements en PPE par rapport au total des logements était de seulement 2.7% en 2000.

En ce qui concerne les logements destinés à la location, nos entretiens ont mis en avant le standing élevé des nouvelles constructions et cela pour plusieurs raisons : les normes de construction toujours plus élevées, les prix des terrains, la volonté de construire pour un certain public. Si l'on s'intéresse à la part de logements subventionnés par rapport au total des logements dans les chiffres des permis de construire délivrés entre 2001 et 2005 (sans les zones foraines), les logements subventionnés atteignent 30% de tous les logements. Ce chiffre est assez élevé et est lié à la politique qu'a menée la Municipalité durant cette période dont nous parlerons plus en détail dans la partie 3.2.1.. Cela va par contre dans le sens d'une certaine modération des dynamiques de gentrification par la politique de la Municipalité concernant le logement.

Pour parler de gentrification, il est également nécessaire de prendre en compte la localisation de ces nouvelles constructions. Nous avons vu qu'elles sont assez bien réparties sur tout le territoire communal (voir l'illustration 14), avec tout de même une forte concentration des maisons individuelles dans le nord-est de la ville et une proportion plus importante de logements destinés à la location dans l'ouest de la ville, correspondant aux quartiers où habitent les catégories sociales inférieures (voir l'illustration 19) ; les logements en PPE étant plutôt répartis sur l'ensemble de la commune. Le fait que les nouveaux logements en PPE ne se situent pas uniquement dans les quartiers les plus cotés, nous donne aussi des signes d'une dynamique de gentrification même s'il n'y a pas de volonté explicite des promoteurs de gentrifier certains quartiers. Nous avons plutôt trouvé la volonté inverse chez ceux-ci, c'est-à-dire leur volonté de construire dans les quartiers cotés. Mais nos résultats nous montrent cependant que, du fait de la rareté des terrains, les constructeurs de logements sont, pourrait-on dire, obligés de se rabattre sur des parcelles localisées dans des quartiers qui sont moins cotés et cette dynamique amène donc à une gentrification de ces quartiers.

2.2. L'ÉTAT

L'Etat peut agir sur la production de logement à travers différents moyens tels que la politique du logement ou les règlements de l'aménagement du territoire. Selon Bourdieu (2000 : 250-251) « *L'Etat n'est pas seulement le régulateur chargé de maintenir l'ordre et la confiance et l'arbitre chargé de « contrôler » les entreprises et leurs interactions que l'on y voit d'ordinaire. Dans le cas, tout à fait exemplaire, du champ de production de maisons individuelles comme en maint autre, il contribue, de manière tout à fait décisive, à la construction et de la demande et de l'offre, l'une et l'autre forme d'intervention s'opérant sous l'influence directe ou indirecte des parties les plus directement intéressées* ».

2.2.1. La politique du logement

Les politiques qui ont pour but de favoriser l'accès à la propriété augmentent le nombre de ménages pouvant aspirer à devenir propriétaires. Cela va donc faire augmenter la demande pour les maisons individuelles ainsi que pour les appartements en PPE. La possibilité de retirer une partie de l'assurance de prévoyance professionnelle obligatoire (deuxième pilier) pour financer l'achat ou la construction d'un logement est revenue à plusieurs reprises lors de nos entretiens comme un des facteurs explicatifs de la forte demande de PPE. Entre 2000 et 2006, les créances hypothécaires recensées par la BNS pour le canton de Vaud ont augmenté de 49% et cette possibilité du recours au deuxième pilier y a joué un rôle non négligeable (BCV, 2007). Cette augmentation de la demande pour de la PPE va faire augmenter les prix des

appartements en PPE, les promoteurs pourront ainsi offrir un prix plus élevé pour les terrains. Cela va donc réduire l'étendue des possibilités d'investissement des agents construisant des appartements destinés à la location. Un autre facteur peut aussi considérablement influencer cette hiérarchie. Il s'agit du taux hypothécaire qui, lorsqu'il est bas, favorise aussi la demande de logement en PPE avec les mêmes effets que ceux explicités ci-dessus. Ces deux facteurs ne peuvent pas être influencés directement par la Municipalité, car ils sont le fait de décisions prises au niveau fédéral.

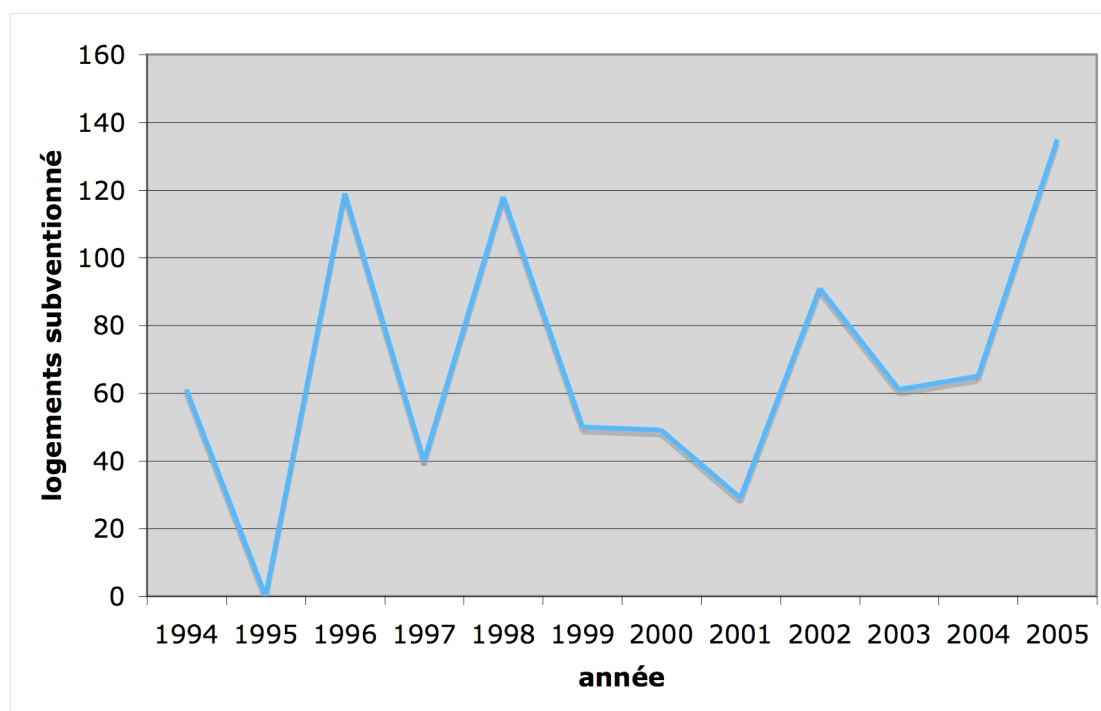
La Municipalité de Lausanne a, par contre, d'autres possibilités pour intervenir de façon plus directe sur la production de logements. Tout d'abord, nous avons constaté que la Municipalité, à travers la politique du logement et l'octroi de l'aide à la pierre pour la mise sur le marché de logements subventionnés, joue un rôle important dans la construction de logement en ville de Lausanne. Les décisions de subventionnement sont prises par le Service de l'environnement, de l'hygiène et du logement (SEHL). La politique menée pour la période 2001-2005 concernant le logement a été codifiée dans le rapport-préavis numéro 33 de la Municipalité du 10 juin 1994 et approuvé en 1995 par le Conseil communal de Lausanne.

Dans la période 2001-2005, la Municipalité s'est concentrée sur le logement subventionné :

« Les logements construits sur les terrains communaux cédés en droit de superficie étaient uniquement des logements sociaux. On avait un préavis datant de 95, qui prévoyait une série de sites sur lesquels on pouvait construire des logements subventionnés. C'était une volonté de la commune, en 95, d'augmenter l'offre de logements subventionnés. C'est une politique qui a été suivie grosso modo de 95 à 2005 » (Représentant de la commune, entretien).

Cette politique a été mise en place « en 94, en pleine crise immobilière. Le but était de lancer une politique anti-cyclique en matière de logements, de réagir à une crise dans l'immobilier. Construire en profitant des prix qui étaient favorables et également du fait que la main-d'œuvre cherchait du travail » (Représentant de la commune, entretien). Elle avait pour but de faire construire un grand nombre de logements à loyers abordables et cela à la suite de la grande augmentation du « nombre de candidatures recevables, mais non satisfaites, pour des logements subventionnés » (Lausanne, 1994). D'après les chiffres du Service du logement et des gérances, 819 logements subventionnés ont été construits entre 1994 et 2005, ce qui fait un peu plus de 68 par année (illustration 17). Ce chiffre est tout de même assez éloigné de la volonté initiale qui était la construction de 1600 logements subventionnés sur cette période.

Illustration 17 : Logements subventionnés construits par années. (Source : Service du logement et des gérances)



2.2.2. La Municipalité comme propriétaire foncier

Comme nous l'avons déjà mis en avant auparavant, la municipalité joue un rôle important dans la production de logements, du fait du grand nombre de terrains qu'elle détient. Dans le préavis 1995/33, un inventaire avait été fait des terrains appropriés en Ville de Lausanne pour la construction de logements subventionnés.

Tableau 7 : Inventaire des sites pour la construction de logements sociaux à Lausanne pour la période 1995-2006. (Source : Lausanne, 1994)

<i>Opération possible de suite car inscrite dans une zone à bâtir légalisée</i>	<i>Opération possible après vote d'un plan partiel d'affectation (PPA) prévu en 1994 et 1995</i>	<i>Opération nécessitant l'étude d'un PPA dont la présentation et la légalisation n'interviendra qu'au delà de 1995</i>
Boissonnet Main-Tendue** Aloys-Fauquez (St-Amédée)** Praz-Séchaud Florency Aloys-Fauquez 29-43 Gravière-Chabelais Haldimand Abeilles-Montolieu Cour Saint-Laurent-Arlaud	Saint-Roch Cité-Derrière* Temple Grangette-Centre Echallens-Recordon Rôtillon Riponne-Tunnel* Terreaux-Flon Prélaz (TL)**	Curtat Ancien-Stand Vallée de la jeunesse Fiches Victor-Ruffy Provence Colline Plaises de Vidy nord Petite Tuilière Venues-Dessus* Établissements horticoles
<i>Nombre de logements estimés : 230</i>	<i>Nombre de logements estimés : 230</i>	<i>Nombre de logements estimés : 830</i>

Propriétaire du terrain autre que la Commune :

*Etat de Vaud

** Personne morale

D'après les permis de construire délivrés entre 2001 et 2005, 199 logements ont été construits sur des terrains communaux²³. Tous les maîtres d'ouvrage étaient des coopératives ou des fondations de logements, sauf pour un immeuble dont la commune était directement maîtresse d'ouvrage. Ce chiffre équivaut à presque 20% du total des logements construits pour cette période. Nous voyons donc que, par la propriété foncière, la ville de Lausanne a joué un rôle prépondérant dans la production de logements. Ces logements ont tous été subventionnés et « *la cession de droits de superficie confère à la commune le droit de poursuivre le contrôle des loyers et de la gestion des immeubles au-delà de la période de subventionnement, ce qui permet non seulement de maintenir les loyers à un niveau abordable, mais de contrôler leur évolution afin qu'ils deviennent à terme accessibles aux revenus les plus bas* » (Lausanne, 1994). Le nombre important de terrains détenus par la Commune lui permet donc de jouer un rôle important, à travers la cession de droits de superficie. Cela lui permet de choisir ce qui va être construit et aussi par qui cela va l'être. Durant la période 1994-2005, la totalité des constructions effectuées sur des terrains communaux cédés en droit de superficie était des logements subventionnés.

2.2.3. La politique « 3000 logements »

Cette politique a changé en 2005 avec le préavis numéro 45 intitulé « Création de 3'000 nouveaux logements à Lausanne », dont le but est de promouvoir la construction non plus uniquement de logements subventionnés, mais également de logements destinés au marché libre sur les terrains communaux cédés en droit de superficie.

« En 2005, on a changé de politique. On a décidé de construire des logements qui correspondent aux critères du développement durable et pour toute la population. Plus uniquement en regard de critères sociaux, mais également de critères écologiques et économiques, mais avec quand même des loyers abordables sans subventions. » (Représentant de la commune, entretien)

« Avant le préavis de « 3'000 logements », on avait le préavis 33 qui était le préavis pour construire 1'600 logements sociaux. On est arrivé pas loin quand on a décidé que c'était le moment de changer de mandat, en quelque sorte. A Lausanne, du fait que le logement social reste toujours contrôlé, on a estimé que 10, 12% de l'ensemble du parc, c'est déjà suffisant. » (Représentant de la commune, entretien)

Le Représentant de la commune a également mis en avant, lors de notre entretien, le fait que ce changement de politique tire sa légitimité de la démarche participative « quartiers 21 », faisant partie de l'Agenda 21 de la Municipalité de Lausanne.

« Cette démarche participative permet aux Lausannoises et aux Lausannois de s'engager en faveur d'une mise en valeur de la ville et de ses quartiers comme lieux de vie, d'habitation et de travail. La communication et la concertation sont privilégiées pour permettre d'identifier les problèmes ressentis par la population, leurs enjeux et les solutions à envisager sous l'angle de la solidarité sociale, de l'essor économique et du respect de l'environnement. Quartiers 21 a pour objectif principal la garantie de la qualité de vie à long terme grâce à un développement urbain durable. Mais il n'y a pas de qualité de vie sans échange et collaboration. Grâce à la

²³ Il existe aussi des logements subventionnés qui ont été construits sur des terrains qui n'appartenaient pas à la commune

démarche participative, Lausanne verra s'instaurer un véritable partenariat entre la population, les autorités et l'administration. »²⁴

« En 2000, une grande pénurie de logements a commencé. Cette pénurie frappe toutes les couches de la population. Et puis, c'est l'avis populaire qui a demandé à la Municipalité de faire une politique qui s'appelle 3000 logements abordables pour toutes les catégories de la population. » (Représentant de la commune, entretien)

Cette politique n'a plus comme objectif central le social mais l'environnement :

« Ça change radicalement. Le contrat "logements sociaux" est tombé pour être remplacé par le contrat "développement durable" avec des critères écologiques très stricts : Minergie, matériaux, aménagement extérieur, gestion des déchets. Il y a maintenant des critères très stricts qui justifient que les pouvoirs publics maintiennent des exigences et restent acteurs dans le projet, même s'ils sont en partenariat. » (Représentant de la commune, entretien)

La construction de logements subventionnés sur les terrains cédés en droits de superficie n'est pas abandonnée, mais le souhait est qu'il y ait une meilleure mixité sociale. Cette mixité est voulue en termes de couches sociales :

« Je dirais qu'on pense à une mixité sociale en termes de couches sociales différentes, pour ne pas créer ni des ghettos de riches, ni des ghettos de pauvres. Une ville comme Lausanne est une ville déjà assez cosmopolite, et où la plupart des quartiers sont des quartiers très mixtes. Pour moi, c'est déjà une richesse, il faut donc continuer à aller dans ce sens. » (Représentant de la commune, entretien)

Et cette mixité sociale est voulue, c'est qu'elle permettrait une meilleure compréhension entre les différentes catégories sociales du fait de leur proximité :

« La mixité des couches sociales, elle est intéressante parce que c'est comme ça que la tolérance, que le savoir vivre les uns avec les autres augmente. Si on crée des îlots, on crée pour demain une société invivable, c'est assez évident. » (Représentant de la commune, entretien)

Par contre, cette mixité n'est pas appréhendée en terme ethnique :

« Et puis, nous, on essaie de ne pas travailler sur la mixité ethnique, ni de faire des quotas d'africains, ou bien de ressortissants d'ex-Yougoslavie. On ne veut pas entrer dans ces quotas-là. Mais on recherche une mixité à travers la typologie des logements, les différentes tailles, à travers le fait qu'il y ait de la PPE à côté des logements en location. Ça crée déjà des couches différentes. Et puis, avec une composante subventionnée, on arrive à vraiment la faire. Puis, on a remarqué que, jusqu'à maintenant, on n'a pas eu de cas flagrant de constitution d'espèces de colonies ethniques. Ça peut arriver, mais c'est pas un axe prioritaire pour nous. Notre priorité, c'est vraiment les couches sociales. » (Représentant de la commune, entretien)

Pour atteindre ce souhait d'une mixité sociale au sein des quartiers, la Municipalité veut limiter au maximum à un tiers le nombre de logements subventionnés :

« Dans les quartiers où il y a déjà une forte présence de logements sociaux, on va même pas faire le tiers. Mais on va faire le tiers là où il n'y a pas une

²⁴ source : <http://www.lausanne.ch/view.asp?domId=63137&language=F>

présence de logements sociaux très importante. » (Représentant de la commune, entretien)

« L'idée, c'est de faire de la mixité dans les bâtiments et pas de faire des bâtiments dévolus uniquement au subventionné parce que ça, ça donne assez vite une ségrégation et une étiquette sociale. » (Représentant de la commune, entretien)

Dans le préavis « Création de 3'000 nouveaux logements à Lausanne », les critères économiques sont au centre de l'argumentation de la Municipalité :

« Les mouvements de redéploiement de population en direction des communes limitrophes sont des faits historiques bien connus qui ne sont d'ailleurs nullement spécifiques au contexte lausannois. Au-delà du phénomène de brassage international des populations, ces tendances traduisent, dans la statistique démographique, les effets des politiques du logement et de ce qu'il faut bien appeler la concurrence territoriale à laquelle se sont livrées et se livrent de nombreuses communes de toutes les régions périurbaines afin d'attirer sur leur sol des habitants à la capacité contributive intéressante. Il y a lieu de souligner à ce propos l'impact significatif que l'évolution du profil démographique d'une population exerce sur les finances de la collectivité. Malgré les nombreuses nuances qu'il convient d'apporter à une caractérisation aussi sommaire de la démographie lausannoise récente, marquée de surcroît par la plus forte augmentation de chômage enregistrée en Suisse depuis la deuxième guerre, le constat demeure que, depuis le début des années 90, le déficit moyen des comptes de l'exercice de la Ville se chiffre grosso modo à plus de 50 millions de francs courants par an et que l'insuffisance d'autofinancement a dépassé les 80 millions. » (Lausanne, 2005 : 4)

2.2.4. L'aménagement du territoire

La production de logement peut être influencée d'une autre manière par la Municipalité. À travers les règlements communaux de l'aménagement du territoire et l'augmentation ou la baisse du nombre de terrains constructibles, elle peut influencer la possibilité de construction selon les zones au travers de la densité. Cela peut avoir un impact direct sur le champ des constructeurs de logements. En augmentant le nombre de terrains à bâtir, l'offre de terrain augmente ce qui peut détendre un peu le marché et donc faire baisser les prix. De plus, une augmentation de la densité de construction de certaines zones peut permettre la construction de plus de logements sur un même terrain, et cela permet aussi de réduire le coût de construction du logement, car, comme nous l'a expliqué le promoteur immobilier n°2 lors de notre entretien, *« plus le cube est grand, plus le prix du cube se réduit »*. Cela a pour conséquence de rendre des terrains plus abordables pour des projets destinés à la location. Mais la possibilité de construction doit être très importante, sinon l'avantage sera de toute façon en faveur de la PPE. Cela peut aussi rendre plus rentable la possibilité de redéveloppement d'un bâtiment du fait de la possibilité de construire plus de logements :

« Si vous démolissez une villa, pour construire 15 logements, ça va, mais des démolitions d'immeuble de rendement, il y en a pratiquement pas, parce que la LDTR²⁵ indique clairement que, s'il y a 12 logements à tel prix, vos nouveaux logements sont contrôlés et/ou à la mise en valeur et/ou au dix ans de la loi de 85. Dès lors, vous pouvez pas faire n'importe quoi et donc il

²⁵ Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation

ne faut pas démolir les immeubles et surtout pas démolir 20 logements pour en faire 12 derrière. Par contre, en démolir 6 pour en faire 40, c'est différent. Vous en avez 6 qui sont contrôlés sur 40 nouvelles constructions. 6 sur 40, c'est pas grave, les autres sont libres. » (Promoteur immobilier n°1, entretien)

La loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR) joue un rôle important sur les possibilités de démolition puis de reconstruction de bâtiments en imposant des règles assez contraignantes concernant la démolition-reconstruction. Elle oblige aussi à demander une autorisation à la Municipalité « dès que l'immeuble concerné comprend deux logements loués ou qui étaient loués en dernier lieu »²⁶ et « en règle générale, l'autorisation est assortie d'un contrôle des loyers lors de la première mise en location après travaux ainsi que d'une restriction au droit d'aliéner. Ces restrictions font l'objet de mentions au registre foncier. Lorsque le droit fédéral ne permet pas d'empêcher des abus, le contrôle peut porter sur une durée de dix ans. C'est le cas en particulier lors d'opérations de démolition-reconstruction ou d'importantes transformations avec modifications typologiques des appartements »²⁷. Cette autorisation est nécessaire uniquement lorsqu'il s'agit de logements faisant partie d'une catégorie à pénurie et « est accordée lorsque la démolition, la transformation, la rénovation ou le changement d'affectation apparaissent indispensables pour des motifs de sécurité, de salubrité ou d'intérêt général » (LDTR). Nous voyons que cette loi crée un certain contrôle des opérations de démolition-reconstruction en limitant très fortement les opérations spéculatives. Cela pourrait être une des explications quant à la présence faible de « new-build » gentrification en ville de Lausanne. Cela peut également expliquer le nombre assez faible de nouvelles constructions dans les quartiers déjà bâtis. Par contre, il y a tout de même un nombre important de permis de construire délivrés (26 sur 58), si l'on ne prend pas en compte les zones foraines, qui ont nécessité la démolition de bâtiments qui étaient dans la plupart des cas des maisons individuelles. La modification du PGA en 2006 offre des possibilités importantes de démolition de maisons individuelles et de reconstruction d'immeubles à plusieurs logements à leurs places :

« Le nouveau PGA offre de nouvelles possibilités mais, encore une fois, c'est toujours les promoteurs qui en profitent. Il y a des choses très significatives, très très significatives, des maisons qui étaient en zone faible densité, où maintenant on peut construire. A tel point que l'année passée, on a eu un cas très particulier. Des gens qui voulaient vendre leur maison nous ont consultés. On leur avait fait des offres et ils voulaient simplement savoir si les offres qu'on leur faisait étaient raisonnables ou pas. On a fait l'expertise et la réponse était la suivante : « vous vendez la maison, oui, la valeur est raisonnable, si vous vendez le terrain, non, c'est pas du tout suffisant ». Alors là, ils ont eu les yeux grands ouverts : « comment c'est possible ? ». Si vous vendez pour construire, c'est-à-dire que vous acceptez que l'on rase la maison ou bien qu'on complète, c'était possible, la valeur c'est une fois et demie la valeur de la maison en tant qu'usage. On a vendu comme terrain et on a vendu beaucoup mieux en l'occurrence. Ce sont des promoteurs purs et durs qui ont racheté parce que les caisses de pension ne pouvaient absolument pas s'offrir ce terrain-là, c'était impossible. Quelque chose qui marche très bien actuellement, c'est le luxe, et là, l'incidence foncière peut aller jusqu'à 50%, alors qu'une caisse de pension est à 20, on a donc vite fait le calcul. » (Investisseur institutionnel n°1, entretien)

²⁶ <http://www.vd.ch/fr/themes/vie-privee/logement/parc-locatif/demolitiontravaux-ldtr/>

²⁷ <http://www.vd.ch/fr/themes/vie-privee/logement/parc-locatif/demolitiontravaux-ldtr/>

2.2.5. Vers une logique entrepreneuriale

Il est intéressant ici de reprendre la grille de lecture que nous offre le concept d'entrepreneuriat proposé par Harvey (1989) concernant la gouvernance urbaine. Une des grandes critiques faite par Harvey à cette forme de gouvernance est la concurrence forte qui s'installe entre les villes et qui est selon lui à somme nulle. Concernant le logement social, il est intéressant de voir que les communes de l'agglomération se livrent une concurrence assez forte pour ne pas prendre en charge plus de logements sociaux :

« Chaque commune est en concurrence très forte. L'identité communale est très forte et il ne faut pas se leurrer, il n'y a aucune collaboration. C'est une chose qui, peut-être, en 95, n'était pas encore clair. On ne savait pas dans quel sens ça allait évoluer. Mais depuis 95, le climat socio-économique est devenu plus instable, alors toutes les communes riches essaient de tirer leur épingle du jeu en restant sur le versant riche de l'échiquier tandis que toutes les communes pauvres essaient d'attirer les contribuables aisés. Tout le monde joue là-dessus. Nous aussi, à Lausanne, on s'est dit : « on doit arrêter de faire la politique du logement social de tout le canton parce que ça nous sert à rien ». On estime qu'on a fait notre lot. Maintenant, petit à petit, il y aura une pénurie de logements sociaux. Ça sera le fait des autres communes. » (Représentant de la commune, entretien)

Nous voyons que ce changement de politique est d'une certaine façon forcé par le contexte de concurrence. Il est utilisé par la Municipalité comme un moyen de faire pression sur les autres communes pour les pousser à collaborer.

« On est strict. On pratique des frontières fermées. Il n'y a pas des gens qui viennent d'autres communes dans les logements subventionnés. Donc la Ville de Lausanne refoule des gens sur les communes périphériques. Ça, c'est la première chose. C'est très cruel, je le reconnais, mais c'est comme ça que les autres communes vont comprendre qu'elles ont également un rôle à jouer. La deuxième chose est que l'on ne peut pas être une capitale uniquement sociale, on a aussi un autre rôle à jouer par rapport au canton. C'est clair que là on a engagé un bras de fer. » (Représentant de la commune, entretien)

« Il n'y a aucune entente politique possible. Pour qu'il y ait une entente possible, il faut du gagnant-gagnant. Qu'est ce qu'on peut offrir ? Et en plus il n'y a pas de volonté du canton. Si au moins il voulait que les communes travaillent ensemble, qu'il y ait des règles, mais ils ne veulent pas, alors ça ne sert à rien » (Représentant de la commune, entretien)

Le Canton serait une instance qui pourrait jouer un rôle important. Il pourrait être une sorte d'arbitre de cette concurrence qui amène aujourd'hui les communes à construire le strict minimum de logements sociaux :

« Au plan cantonal, le service du logement est dans le département de l'économie. Il s' imagine juste combien d'emplois à haute valeur ajoutée pourrait venir au canton, mais comme les emplois à haute valeur ajoutée n'ont pas besoin de logements subventionnés... Finalement, on a dit que si toute la politique va vers les logements à hautes valeurs ajoutées, pourquoi, nous, on essaierait de drainer le restant de la colère de Dieu. Ce n'est pas à l'avantage de la ville qui est aussi une capitale olympique, une ville culturelle. On a aussi d'autres cartes à mettre en avant. » (Représentant de la commune, entretien)

Mais cette politique ne va pas pour autant améliorer les budgets de la commune, car comme le dit Philippe Thalmann (2001 : 29), « là où le budget « logement » du secteur public a effectivement diminué, ce sont d'autres budgets sociaux qui ont pris l'ascenseur pour aider les ménages à payer les loyers plus élevés, à commencer par l'assistance sociale ».

Pour la période 2001-2005, la politique de la Municipalité concernant le logement se rapproche fortement d'une logique de gouvernance managériale au sens de Harvey (1989). Cette logique est guidée par les principes économiques keynésiens et par une politique de redistribution associée au modèle fordiste de l'après-guerre. Cette logique managériale a pour objectif d'étendre la provision de service public et d'ouvrir l'Etat social, ainsi que la consommation collective, à la population locale (MacLeod, 2002). Mais depuis 2005, et l'entrée en vigueur de la nouvelle politique municipale concernant les logements subventionnés et les constructions sur les terrains communaux cédés en droit de superficie, nous pouvons voir un changement dans la logique d'action de la municipalité de Lausanne se rapprochant plus d'une logique d'entrepreneuriat. Cette logique d'entrepreneuriat se retrouve aussi fortement dans d'autre politique de la Municipalité. Nous pouvons donner comme exemple le projet Métamorphose dont nous avons déjà dit quelques mots dans le premier chapitre et qui donne une très forte importance au partenariat public-privé qui est, selon Harvey (1989), une des caractéristiques centrales de la logique d'entrepreneuriat.

TROISIEME PARTIE

Synthèse et conclusion

1. SYNTHÈSE GÉNÉRALE

Nous avons essayé, par cette recherche, de saisir les logiques qui sous-tendent la production de l'environnement construit résidentiel à Lausanne. Depuis 2001, l'immobilier se trouve dans une période de reprise qui fait suite à la crise importante des années nonante où très peu de logements ont été construits. Cette crise est une des causes principales, avec l'augmentation du nombre de ménages, de la pénurie actuelle de logements. En parallèle à ce facteur, la ville de Lausanne a mis au centre de ces politiques le développement durable et la volonté d'atteindre un modèle de ville plus durable. Pour atteindre cet objectif, la densification de l'espace bâti par la construction de nouveaux logements est indispensable. Ce contexte nous a fait nous intéresser aux logiques de la production de logements à Lausanne. Nous avons recherché les caractéristiques de la structure du parc de logement d'après les résultats du recensement fédéral de 2000. Nous avons mis en avant la proportion importante de logements en location (81.5%) ainsi que la part importante de logements détenus par des particuliers (51%). Le cœur de notre travail a été l'analyse de la période 2001-2005. Notre raisonnement s'est basé principalement sur des entretiens menés avec des acteurs clés de la production de logements et a été complété par l'étude des permis de construire délivrés ainsi que par diverses statistiques.

1.1. LES ACTEURS CLÉS

Les acteurs clés de la production de logement sont pour ce qui concerne les maîtres d'ouvrage les sociétés immobilières, les coopératives ainsi que les investisseurs institutionnels (illustration 12). Chacun occupe, pourrait-on dire, un segment particulier de l'offre de logements. Les sociétés immobilières construisent en majorité de logements en PPE, les coopératives se concentrent sur des logements pour les familles à des prix modérés alors que les institutionnels mettent sur le marché de la location des appartements qui sont pour la plupart de standing supérieur. Notre recherche nous a amenés à considérer la ville comme un acteur central du développement de l'environnement construit. Son influence se fait d'une part, à travers la politique du logement et les différents règlements communaux régissant la construction de logement et d'autre part, par l'exploitation du grand nombre de terrains dont la commune est propriétaire.

1.2. LES STRATÉGIES DES ACTEURS

Nous avons mis en lumière la forte concurrence qui règne entre les différents producteurs de logements dont une des principales causes est la difficulté à trouver des terrains constructibles en ville de Lausanne. Une des conséquences de cette forte concurrence est la position de force dans laquelle se trouvent les agents construisant des logements pour les vendre en PPE du fait de la possibilité pour ceux-ci d'offrir un meilleur prix pour le terrain (18% des nouveaux logements pour la période 2001-2005 sont en PPE alors que la part de logements en PPE par rapport au total des logements était de seulement 2.7% en 2000). Dans la recherche de terrains pour construire, le capital social est important. Les opportunités sont la plupart du temps dû au réseau relationnel de l'agent. Nous avons également mis en avant le fait que dans certaines situations le capital symbolique de l'agent peut jouer un rôle. Certains propriétaires fonciers peuvent vendre leur terrain à un maître d'ouvrage construisant sans but lucratif comme les coopératives de logement.

1.3. LE PUBLIC CIBLE DES NOUVEAUX LOGEMENTS

Les nouvelles constructions d'habitation sont construites pour un public dont les moyens financiers sont importants. En effet, les logements en PPE nécessitent, même pour les moins coûteux d'entre eux, certains moyens financiers. En ce qui concerne les nouveaux logements locatifs, la cherté des terrains ainsi que les coûts élevés de la construction, font que ceux-ci sont obligatoirement de standing moyen à élevé, et sont donc, mis à part les logements subventionnés, destinés à une clientèle disposant de moyens financiers non négligeables. Ces conclusions vont dans le sens d'un embourgeoisement de la ville causée par la cherté des logements neufs. Il est intéressant de rappeler ici qu'une des causes principales de départ des ménages des ville-centre vers la périphérie est le prix du logement. Si nous voulons à l'avenir atteindre un modèle urbain plus durable, il est nécessaire d'agir dans ce domaine.

1.4. LA LOCALISATION DES NOUVEAUX LOGEMENTS

Nous avons vu que des logements ont été construits dans presque tous les quartiers de la ville (illustration 13 ; tableau 2). Nous avons tout de même pu souligner la forte concentration des nouvelles maisons individuelles ou mitoyennes dans le nord-est de la ville alors que les nouveaux logements destinés à la location sont plutôt situés dans l'ouest de la ville. Les logements en PPE sont assez bien répartis dans la ville. Nous avons vu que la perception du quartier par le maître d'ouvrage est une des caractéristiques principales qui va décider de l'investissement. Cela débouche chez les maîtres d'ouvrage sur une volonté non pas de gentrifier certains quartiers, mais à construire dans les quartiers déjà bien côté ce qui engendre un renforcement de la polarisation de la ville entre l'est et l'ouest. Mais, la rareté des terrains constructibles amène, tout de même, certains agents à construire dans des quartiers moins côtés de la ville.

1.5. LE ROLE DE L'ÉTAT

La Municipalité a joué un rôle central durant la période 2001-2005 en permettant de mettre sur le marché un nombre important de logements subventionnés destinés à une population économiquement fragile. Cette politique du logement a changé en 2005 pour plusieurs raisons dont, entre autres, la concurrence toujours plus forte entre communes de l'agglomération afin d'attirer des « contribuables intéressants », la volonté de promouvoir un développement durable ainsi qu'une meilleure mixité sociale dans les quartiers. Ces changements nous ont amené à parler d'un passage d'une gouvernance basé sur une logique managériale à une gouvernance basé sur une logique d'entrepreneuriat. Ce passage a eu des conséquences importantes sur le logement subventionné qui n'est plus la priorité de la politique du logement de la Municipalité. Elle veut promouvoir la construction de logements avec des critères écologiques stricts et destinées à toutes les couches sociales de la population.

2. VERS UNE GENTRIFICATION MENEÉ PAR LA MUNICIPALITE ?

La typologie des logements construits ainsi que la nouvelle orientation de la politique municipale en matière de logements nous permettent de déceler certains signes de présence d'une dynamique de gentrification en ville de Lausanne. Ces signes doivent attirer l'attention sur les risques de polarisation sociale de l'espace urbain que ces dynamiques pourraient engendrer.

Plusieurs travaux de recherche (Smith, 2002, 2003 ; Van Criekingen, 2003 ; Uitermark et al., 2007 ; Uitermark et al., 2008) ont montré qu'en Europe continentale, la gentrification est en grande partie due au rôle important joué par l'Etat lors de politiques dites de réhabilitation ou de revalorisation.

Le développement de l'environnement construit à Lausanne de ces dernières années se rapproche en certains points de ce que Smith (2002, 2003) a appelé la gentrification généralisée. Selon lui, cette nouvelle forme de gentrification possède plusieurs caractéristiques (le nouveau rôle de l'« Etat », la pénétration du capital financier, les changements de niveaux de l'opposition politique, la dispersion géographique et la généralisation de la gentrification sectorielle) que nous allons mettre en parallèle avec notre terrain de recherche.

Premièrement, comme nous l'avons déjà fait remarquer au point 3.2.5., le rôle de l'Etat a changé, avec un accent mis sur le partenariat public-privé. Deuxièmement, les terrains que la municipalité cherche à développer sont pour la plupart propices à la réalisation de projets importants qui demandent des moyens financiers non négligeables. En ce qui concerne les terrains de Beaulieu et de Provence, c'est une grande entreprise de construction nationale qui a été désignée. Troisièmement, concernant le changement de l'opposition politique, plusieurs évacuations de squats en ville de Lausanne « ont fait du bruit ces dernières années comme celles du squat de Prélaz, du Rôtillon, du Vallon, et récemment, de celui des Sauges »²⁸. Mais la municipalité n'a pas une position aussi radicale que d'autres villes comme Genève. En effet, selon Anne Plessz²⁹, porte-parole de la police municipale de Lausanne, il n'y a actuellement aucun trouble lié au phénomène. Quatrièmement, la dispersion géographique, compte tenu de la dimension assez réduite de la ville de Lausanne, n'est pas très pertinente même si nous pouvons voir que les différents terrains de la commune sont dispersés dans la ville et donc participent à cette dispersion géographique. Et cinquièmement, l'intensification des relations entre la Municipalité et le secteur privé, ainsi que la priorité moindre accordée aux logements subventionnés dans la politique de la ville, peuvent être rattachées à cette généralisation sectorielle. Mais il faut tout de même rappeler le fait que nous n'avons pas, lors de nos entretiens, rencontré d'interlocuteur avec une volonté explicite de gentrifier, ce qui nous conduit à limiter la portée de cette caractéristique concernant la ville de Lausanne.

Nous retrouvons certaines caractéristiques proches de celles de la gentrification généralisée pour la ville de Lausanne, mais pour pouvoir mieux développer notre argumentation, il serait nécessaire de réaliser des investigations plus poussées, en ne se focalisant pas uniquement sur le logement, mais en prenant en compte les changements au niveau des commerces et des espaces publics. Il est certain que l'intensité de ces caractéristiques n'est pas aussi forte à Lausanne que dans les villes anglo-saxonnes. Mais cette conceptualisation nous permet tout de même de mettre en lumière certaines problématiques du développement de l'environnement construit. Selon nous, il est important en étudiant ce sujet de prendre en compte aussi bien les données économiques et démographiques que sociales et culturelles.

3. LIMITES DE CE TRAVAIL

En nous focalisant sur la commune de Lausanne, nous avons voulu essayer de mettre en avant les logiques de développement de l'environnement construit résidentiel auxquelles sont confrontées les villes-centres aujourd'hui. Cela nous a permis de faire ressortir certaines particularités, mais cela a aussi comporté certaines limites. Premièrement, nous nous sommes intéressés à la ville de Lausanne, alors que le marché du logement n'a pas les mêmes

²⁸ Le temps, 27 juillet 2007

²⁹ 24 Heures, 25 juillet 2007

frontières que celles des communes. Preuve à cela, pour les promoteurs immobiliers, il n'y a pas de marché immobilier de la ville de Lausanne, mais plutôt un marché immobilier de l'agglomération. De plus, comme nous l'avons déjà évoqué au point 3.2.5., la concurrence entre les communes de l'agglomération est une composante importante de ce marché et il aurait certainement été intéressant de prendre en compte, non pas uniquement la ville de Lausanne pour notre recherche, mais tout l'agglomération, afin de mettre en évidence ces interactions de manière plus détaillée. Deuxièmement, nous avons mis en avant le fait qu'à l'intérieur de la ville de Lausanne, il existe de grandes disparités entre les quartiers et donc une étude plus spécifique par quartiers pourrait également nous amener des résultats intéressants.

Une autre limite de ce travail est liée à la méthodologie utilisée. La démarche compréhensive adoptée nous a amenés à introduire certains concepts (la notion de champ par exemple) ou d'accorder plus d'importance à certains thèmes (le terrain) après les premiers entretiens. Il aurait été intéressant de revoir certains interlocuteurs pour approfondir ces nouvelles questions apparues au cours de notre recherche.

4. PERSPECTIVES D'AVENIR

La nouvelle politique de la Municipalité concernant le logement s'insère dans un changement plus global. Nous avons parlé d'un passage d'une logique managériale à une logique entrepreneuriale (chapitre 3.2.5.). Il serait intéressant de se pencher plus en détail sur les conséquences futures que ce changement pourra avoir sur la ville de Lausanne.

Il serait également intéressant d'étudier l'impact des nouvelles constructions ayant pour cadre la politique « 3000 logements ». Plusieurs projets sont en développement (Beaulieu, Provence) et pourraient avoir un impact non négligeable sur le quartier dans lequel ils s'insèrent. L'ouverture prochaine de la nouvelle ligne de métro a déjà un impact sur la ville. En effet, lors de nos entretiens, plusieurs interlocuteurs ont mis en avant certains changements qui sont en cours près des futures stations du m2 comme l'ouverture de nouveaux commerces ainsi qu'une certaine augmentation des loyers aussi bien pour le commercial que pour le logement. Ce point mériterait également une étude plus approfondie.

QUATRIEME PARTIE

Bibliographie et Annexes

BIBLIOGRAPHIE

OUVRAGES ET ARTICLES :

Aguiléra, A. et Mignot, D. 2003 : Etalement urbain et mobilité = Urban sprawl and mobility. *Revue d'économie régionale et urbaine*, vol. 5, p. 815-834

ARE (Office fédéral du développement territorial), 2005 : *Rapport 2005 sur le développement territorial*. OFCL : Berne

Ball, M. 1986 : « The built environment and the urban question » in *Environment and Planning D : Society and Space*, 4, p. 447-464

Becker, H. 2006 : *Le travail sociologique. Méthode et substance*. Academic Press Fribourg : Fribourg

Bidou-Zachariassen, C. éditeur 2003 : *Retours en ville. Des processus de « gentrification » urbaine aux politiques de « revitalisation » des centres*. Descartes & Cie : Paris

Bourdieu, P. 1997 : *Méditations pascaliennes*. Seuil : Paris

Bourdieu, P. 2000 : *Les structures sociales de l'économie*. Seuil : Paris

Bridge, G. 2001 : « Estate agents as interpreters of economic and cultural capital: the gentrification premium in the Sydney housing market ». *International Journal of Urban and Regional Research*, 25, p. 87-101

Cadwallader, M. 1992 : *Migration and Residential Mobility. Macro and Micro Approaches*. The university of Wisconsin Press : Madison ; London

Campagni, R., Gibelli, M. C. et Rigamonti, P. 2002 : Formes urbaines et mobilité : les coûts collectifs des différents types d'extension urbaine dans l'agglomération milanaise. *Revue d'économie régionale et urbaine*, vol. 1, p. 105-140.

Clausen, F. et Obst, K. 2006 : « Les facteurs de la crise du logement à Lausanne : une perspective comparative ». *Urbia*, n°2, p. 19-36

Cuennet, S., Favarger, P. et Thalmann, P. 2002 : *La politique du logement*. Presses polytechniques et universitaires romandes : Lausanne

Davidson, M., Lees, L. 2005 : « New-build "gentrification" and London's riverside renaissance ». *Environment and Planning A*, vol. 37, p.1165-1190

Dubois, O. et Van Criekingen, M. 2006 : « La «ville durable» contre les inégalités sociales ? Compacité urbaine et gentrification à Bruxelles ». *Urbia*, n°2, p. 9-18

- Flowerdew, R.** 1982 : Institutional effects on internal migration. In Flowerdew R. éditeur, *Institutions and geographical patterns*, St. Martin's Press : New-York, p. 209-227
- Golsorkhi, D. et Huault, I.** 2006 : « Pierre Bourdieu : critique et réflexivité comme attitude analytique ». *Revue française de gestion*, n°165 p. 15-34
- Hamnett, C.** 1996-1997 : *Les aveugles et l'éléphant : l'explication de la gentrification*. Strates 9. Non paginé. (<http://strates.revues.org>)
- Harvey, D.** 1989 : « From managerialism to entrepreneurialism : the transformation in urban governance in late capitalism ». *Geografiska Annaler*, n°71 B, p. 3-17
- Kaufmann, J.-C.** 2007 : L'Entretien Compréhensif. 2ème édition refondue. Armand Colin : Paris
- Knox, P. et Pinch, S.** 2000 : *Urban Social Geography. An Introduction*. 4ème édition. Pearson Education : Harlow
- Lambert, C. et Boddy, M.** 2002 : « Transforming the city: post-recession gentrification and re-urbanisation ». *Paper presented at the Conference on Upward Neighbourhood Trajectories: Gentrification in the New Century*, 26-27 September, University of Glasgow
- Lausanne**, 1994: *Rapport-préavis No 1994/33*
- Lausanne**, 2002 : *Pour une future politique communale de logement à Lausanne : rapport du groupe de réflexion, 5 avril 2002*. SCRIS : Lausanne
- Lausanne**, 2006 : *Les dix-huit quartiers lausannois. Fiches signalétiques 2000-2005*. SCRIS : Lausanne
- Lausanne**, 2007 : *Rapport-préavis No 2007/19*
- MacLeod, G.** 2002 : « From urban entrepreneurialism to a "revanchist city"? On the spatial injustices of Glasgow's renaissance ». *Antipode*, Vol. 34 (3), p. 602-624
- Maclaran, A.** 2003 : Creating urban space in Maclaran, Andrew éditeur, *Making Space. Property Development and Urban Planning*. Arnold : London, p. 1-62
- Marcuse, P.** 1986 : « Abandonment, gentrification and displacement: the linkages in New York City ». In Smith, N. and Williams, P. éditeurs, *Gentrification of the City* Unwin Hyman : London, p. 153-177
- Pahl, R. E.** 1969 : « Urban social theory and research ». *Environment and Planning*, Vol. 1, p.143-153
- Pahl, R. E.** 1979 : « Socio-political factors in resource allocation ». In Herbert, D. T. and Smith D. M. éditeurs, *Social problems and the city*. Oxford University Press : London, p. 33-46
- Pahl, R. E., Flynn, R. and Buck, N. H.** 1983 : *The structures and processes of urban life*. Longman : London and New York

- Pinçon, M. et Pinçon-Charlot, M..** 1997 : *Voyage en grande bourgeoisie. Journal d'enquête*. PUF : Paris
- Rérat, P.** 2004 : *Dynamique territoriale de la région urbaine de Neuchâtel. Etalement, fragmentation, mobilité*. Mémoire de DEA en « ETUDES URBAINES ». Institut de Géographie de l'Université de Neuchâtel : Neuchâtel
- Ruegg, J.** 1994 : « Première approche du PPP ». In Ruegg, J., Decoutère, S. et Mettan, N. éditeurs, *Le partenariat public-privé. Un atout pour l'aménagement du territoire et la protection de l'environnement ?* Presse Polytechniques et Universitaire Romandes : Lausanne, p. 1-14
- Ruegg, J.** 2005 : *Session 4. Dispositif Suisse (LAT), rôle de la Confédération, des cantons et des communes*. Support de cours Aménagement du territoire 2005-2006
- Sauter, V.** 2008 : *Choix résidentiels en ville-centre: le cas des nouveaux habitants de Residence-En-Ville à Lausanne*. Mémoire de licence. Institut de Géographie de l'Université de Neuchâtel : Neuchâtel
- Schüssler, R. et Thalmann, P.** 2005 : *Qu'est ce qui pousse et freine la construction de logements ? Enquête auprès des investisseurs*. Granges : Office fédéral du logement, cop.
- SCRIS (Service Cantonal de Recherche et d'Information Statistique).** 2004 : *Ménages privés selon la taille du ménage, résultats du RFP, commune de Lausanne, depuis 1960*. www.scris-lausanne.vd.ch. Lausanne.
- Smith, N.** 1996 : *The new Urban Frontier. Gentrification and the Revanchist City*. Routledge : London ; London
- Smith, N.** 2002 : « New Globalism, New Urbanism : Gentrification as global urban strategy ». *Antipode, Vol. 34 (3), p. 427-450*
- Smith, N.** 2003 : « La gentrification généralisée : d'une anomalie locale à la « régénération » urbaine comme stratégie urbaine globale » in Bidou-Zachariasen, C. éditeur, *Retours en ville. Des processus de « gentrification » urbaine aux politiques de « revitalisation » des centres*, Descartes & Cie : Paris
- Uitermark, J., Duyvendak, J. W.** 2008 : « Cililizing the city: populism and revanchist urbanism in Rotterdam » in *Urban Studies, Vol. 45, (forthcoming)*
- Uitermark, J., Duyvendak, J. W. and Kleinhaus, R.** 2007 : « Gentrification as a governmental strategy: social control and social cohesion in Hoogvliet, Rotterdam » in *Environment and Planning A, Vol. 39, p. 125-141*
- Vuagniaux, L.** 2004 : *Aspirations résidentielles et qualité de l'habitat dans l'agglomération Lausanne-Morges. Quelles alternatives à l'étalement urbain*. Mémoire de DESS : Développement urbain durable, gestion des ressources et gouvernance. Faculté des Géosciences et de l'Environnement de l'Université de Lausanne : Lausanne
- Vuichard, A.** 2005 : « Evaluation des potentiels de zone à Bâtir. Agglomération de Lausanne-Morges ». *Urbia, n°1, p. 61-74*

Van Crieelingen, M. 2006 : « Que deviennent les quartiers centraux à Bruxelles ? Des migrations sélectives au départ des quartiers bruxellois en voie de gentrification ». *Brussels Studies*, n°1, p. 1-20

Wiel, M. 1999: *La transition urbaine*. Sprimont : P. Mardaga.

Zukin, S. 1991 : *Landscape of Power. From Detroit to Disney World*, University of California Press : Berkeley

ARTICLES DE PRESSE :

24 Heures

25 juillet 2007.- « Les squats en Suisse : la pratique varie selon les cantons ».

Le Temps

19 juillet 2007.- « Squats: Genève fait à nouveau exception en Suisse romande ».

ANNEXES

GRILLE D'ENTRETIEN TYPE

Quelles sont les **activités de l'entreprise** ?

Comment se passe un **projet de construction** d'un bien immobilier ?

Choix du **terrain**

Y a-t-il des **terrains intéressants** sur la commune

Choix du **type de bien**

Choix de **vente, PPE, location** (quelle est la forme la plus avantageuse pour les promoteurs)

Comment se passe le **financement** (rapport avec les institutions financières)

Stratégie de **promotion** (arguments de vente)

Public cible

Arguments de vente

Cela c'est bien passé ? envie de refaire un projet à Lausanne ?

Les projets actuels

Les projets futurs à Lausanne

La spécificité du marché pour la **ville de Lausanne** ?

Qu'est ce qui se construit ?

immeuble, villa

PPE, location

Nombre de pièces

Quel standing

Pour quel type de personne

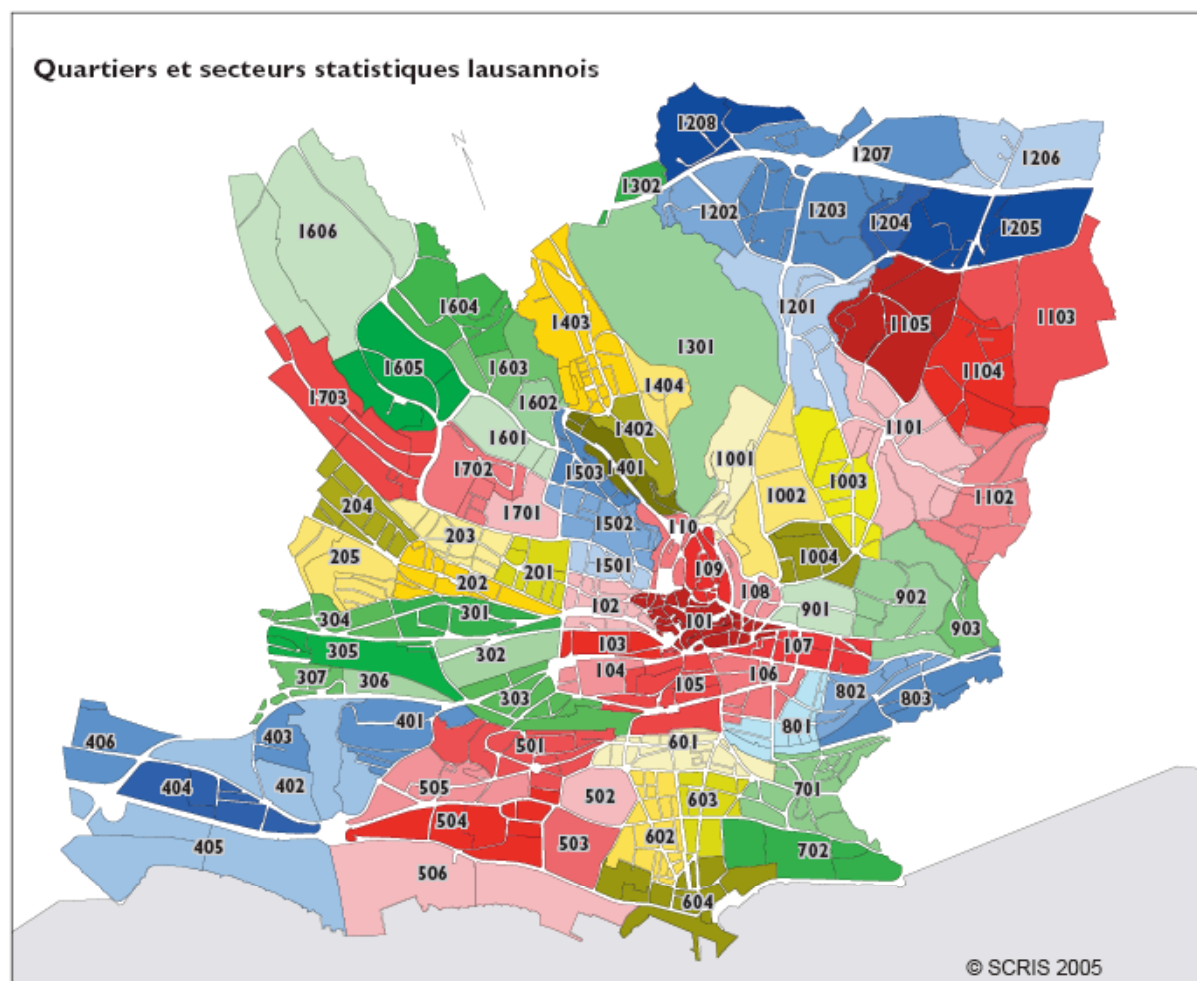
Où ?

Quels sont les **acteurs principaux** du marché ?

Comment la situation de **pénurie** influence-t-elle le marché ?

Y a-t-il un changement dans le type de bien construit ces dernières années ?

LISTES DES SECTEURS ET QUARTIERS STATISTIQUES DE LAUSANNOIS

**1-Centre**

101-Rue Centrale
102-Chauderon
103-Flon
104-Montbenon
105-Gare/Petit-Chêne
106-Georgette
107-Avant-Poste
108-Martèrey
109-Cité
110-Riponne/Tunnel

2-Maupas/Valency

201-Maupas
202-Av. d'Echallens
203-Montétan
204-Chablière
205-Valency

3-Sébeillon/Malley

301-Rue de Morges
302-Rue de Sébeillon
303-Tivoli
304-Prélaz
305-Gare de Sébeillon
306-Av. de Provence
307-Malley

4-Montoie/Bourdonnette

401-Montoie
402-Vallée de la Jeunesse
403-Pyramides
404-Prés-de-Vidy
405-Bourget
406-Bourdonnette

5-Montriond/Cour

501-Marc-Dufour
502-Milan
503-Les Cèdres
504-Cour
505-Mont-d'Or
506-Bellerive
6-Sous-Gare/Ouchy
601-Grancy
602-Harpe
603-Av. d'Ouchy
604-Ouchy

7-Montchoisi

701-Montchoisi
702-Elysée

8-Florimont/Chissiez

801-Florimont
802-Av. Rambert
803-Chissiez
9-Mousquines/Bellev.
901-Mon-Repos
902-Av. Secrétan
903-Ch. de la Vuachère

10-Vallon/Béthusy

1001-Le Vallon
1002-Hôpitaux
1003-Victor-Ruffly
1004-Béthusy

11-Chailly/Rovéréaz

1101-Chailly
1102-Plaisance
1103-Bois de Rovéréaz
1104-Craivavrs
1105-Devin

12-Sallaz/Vennes/

Séchaud
1201-La Sallaz
1202-Vennes
1203-Route de Berne
1204-Valmont
1205-Grangette
1206-Praz-Séchaud
1207-Ch. des Roches
1208-Grand-Vennes

13-Sauvabelin

1301-Sauvabelin
1302-Pré-Fleuri

14-Borde/Bellevaux

1401-Borde
1402-Rouvraie
1403-Bellevaux
1404-Rte du Signal

15-Vinet/Pontaise

1501-Pré-du-Marché
1502-Valentin
1503-Pontaise

16-Bossos/Blécherette

1601-Stade
1602-Ancien-Stand
1603-Bois-Mermet
1604-Bois-Gentil
1605-Bossos
1606-Blécherette

17-Beaulieu/Grey/Boisy

1701-Beaulieu
1702-Bergières
1703-Pierrefleur

90-Zones foraines

9010-Les Râpes^{*)}
9020-Monthèron^{*)}
9030-Vernand^{*)}

^{*) Non représentés sur la carte}