

**Etude de cas Concret en Projet Urbain**

**PROJET METAMORPHOSE À LAUSANNE, SUISSE**

Présenté par :  
ThaiTranQuoc  
Ravaka Marcelle RAZAFIMAHEFA

Encadré par :  
Prof. Jacques Teller

## **TABLE DES MATIERES**

I-	Situation et Histoire de Lausanne .....	1
II-	Les principaux enjeux à l'échelle de ville .....	3
II- 1-	L'exurbanisation.....	3
II- 2-	La croissance continue de la population.....	3
II- 3-	La pénurie de logement- Et la tendance à la location .....	3
II- 4-	Les équipements sportifs vieillissants.....	4
III-	Le Projet Métamorphose .....	5
III- 1-	Les équipements sportifs .....	5
III.- 1- 1-	Un centre du Football à la Tuilière : .....	6
III.- 1- 2-	Le centre d'athlétisme de Coubertin : .....	6
III.- 1- 3-	Un centre intercommunal d'eau et de glace à Malley.....	7
III- 2-	Écoquartier .....	7
III.- 2- 1-	L'ecoquartier du Près-de-Vidy : .....	7
III.- 2- 2-	L'écoquartier des Plaines-du-Loup .....	8
IV-	Les difficultés rencontrées par le projet .....	9
IV- 1-	Un fonctionnement en mode projet.....	9
IV- 2-	La disponibilité financière .....	9
IV- 3-	L'intégration du projet .....	10
V-	Les acteurs du projet Métamorphose .....	11
VI-	Les outils urbanistiques .....	11
VI- 1-	La modalité de participation de la population.....	11
VI- 2-	Le financement du projet par la Municipalité de Lausanne: .....	12
VI.- 2- 1-	Le système de financement : .....	13
VI.- 2- 2-	La répartition des investissements des projets d'infrastructure .....	14
VII-	Principales leçons en termes d'urbanisme et d'aménagement du territoire.....	16
VII- 1-	La particularité du projet Métamorphose .....	16
VII- 2-	La participation de la population .....	16
VIII-	Sources et Références .....	17

## I- Situation et histoire de Lausanne

Lausanne est la quatrième plus grande ville suisse, située à l'ouest de la Suisse, sur la rive Nord du lac Léman. C'est la capitale du canton de Vaud et le chef-lieu de l'agglomération Lausanne-Morges.

	Population:	Superficie:	Densité:
Ville de Lausanne	136 288 (en 2013)	41,7 km2	326,83 (hab/km2)
Agglomération Lausanne Morge	351 475 (en 2013)		
Canton Vudoise	729 971 (en 2012)	3.212,1 km2	227,26 (hab/km2)

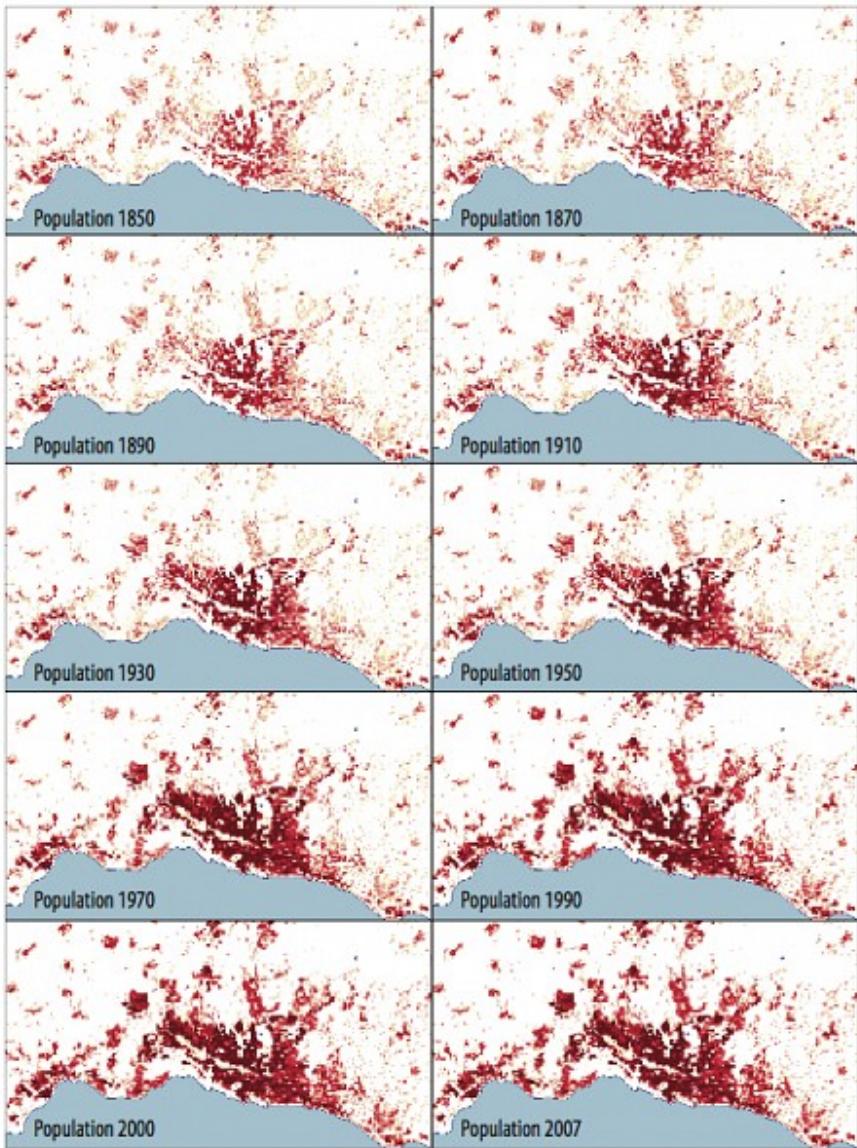
Source : [wikipédia](#)



Lausanne, située dans le canton vaudois, bordée par le lac Leman au Sud

Source : [wikipédia](#)

Les premières traces d'habitation à Lausanne datent de 6000 avant J.-C. Le développement urbain de Lausanne est intense depuis le début du XXe siècle, avec le développement des activités liées au voyage et à la formation. Le tourisme donne naissance à des palaces en ville comme au bord du lac et Lausanne fait valoir sa vocation d'étude par son université, son école polytechnique et son école hôtelière. Depuis les années 1970, la dynamique urbaine s'étend vers les communes de la banlieue qui connaissent alors un déploiement industriel, commercial et résidentiel très intense.



Les formes de l'occupation du territoire de 1850 à 2007 à l'agglomération Lausannoise

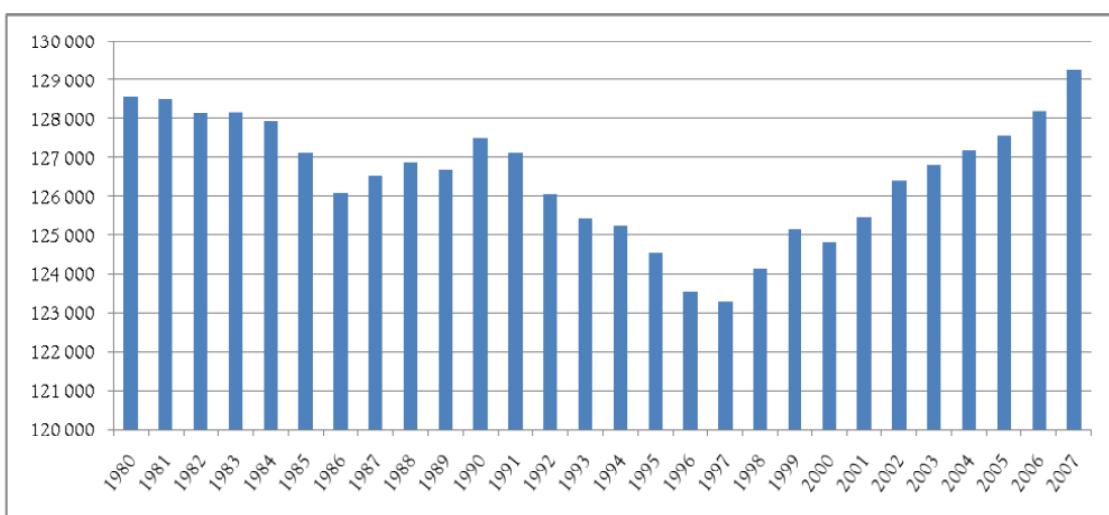
Source : <http://mesoscaphe.unil.ch/>

Au cours des années 1990, Lausanne a été durement touchée par la plus forte récession que la Suisse devait affronter depuis les années 30. Une forte augmentation du chômage, accompagnée d'une crise immobilière, l'aggravation du déficit et de la dette publique. Durant ces vingt dernières années, Lausanne connaît alors une période difficile, avec l'émigration vers les communes périphériques, la pénurie de logement, l'usage croissant de la voiture de la part des pendulaires, l'accroissement de la congestion des axes routiers et les pollutions diverses. Les problèmes qui affectent Lausanne ne s'arrêtent pas à sa frontière administrative, mais ils dépassent également l'échelle proprement communale.

## **II- Les principaux enjeux à l'échelle de ville**

### **II- 1- L'exurbanisation**

Il y a une époque que la population à Lausanne diminuait de temps en temps (de 1990 à 1997), les familles suisses et les riches quittent la ville pour s'installer dans les zones périphériques. Les personnes âgées et les étrangers représentent majoritairement ceux qui restaient dans la ville de Lausanne. Cette situation ne profite pas à la caisse de la commune. Afin d'augmenter les recettes fiscales de Lausanne et de contribuer à sa durabilité économique, la municipalité de la ville doit attirer la population à revenus moyen à élevé, à retourner en ville.



*Source : Statistique Lausanne, 2007*

### **II- 2- La croissance continue de la population**

Le taux de variation de la population totale à Lausanne affiche 1.31% en 2013 (source : *Statistique Vaud- Ville de Lausanne Portrait en Chiffre 2014*), avec un taux de renouvellement annuel de 11% (Source : *Statistique Vaud- Lausanne déchiffrée- Courrier statistique n°2 Décembre 2013*). Le projet métamorphose entend répondre à l'augmentation de près de 14000 habitants en plus sur la ville de Lausanne dans les 25 prochaines années (dépliant 1).

### **II- 3- La pénurie de logement- Et la tendance à la location**

La majorité des bâtiments sur la région lausannoise ont été construits avant les années 60 et un quart même avant 1919, dont 51% sont situés dans le Centre de Lausanne. Lausanne Région comptait près de 139 800 logements à la fin 2011 avec 47 % placés en dehors de Lausanne. Les logements mitoyens sont prépondérants à Lausanne ville, soit une part de 69 % de l'ensemble de la région. Peu de ménages sont propriétaires de leur logement, soit 17% et la plupart de ces ménages vivent en habitation individuel.

## **II- 4- Les équipements sportifs vieillissants**

Les grands équipements ne répondent plus aux exigences du sport actuel. Ils sont anciens et nécessitent des travaux d'entretien ou d'adaptation. Aucune rénovation, réhabilitation n'ont été entrepris depuis plusieurs années. Les travaux de rénovations reviendront plus chers que la construction neuve, comme pour le cas du stade Olympique de la Pontaise. Il manque une piscine olympique pour la région, et plusieurs installations plus modestes, pour l'usage des populations.

Dans le maintien de son titre de ville olympique et assurer les activités sportives annuelles tel l'Athletissima ainsi que le besoin de sa population en activités sportives, le projet métamorphose prévoit la rénovation et l'installation d'équipements sportifs sur Lausanne.



Stade olympique de la Pontaise construit en 1904, capacité de 15 850

Source : <http://www.ls-athletisme.ch/>



Centre de Glace de Malley, construit en 1984

Source : <http://www.cigm.ch>



*Stade de Coubertin*

*Source: Ville de Lausanne*

### **III- Le Projet Métamorphose**

Les constats négatifs ont contraint les pouvoirs publics lausannois à agir. À la fin 2001, le Conseil fédéral a adopté un rapport intitulé « Politique des agglomérations de la Confédération » qui s'est présentée comme une manière d'inciter les espaces urbains à se prendre en main et d'accélérer les processus décisionnels afin de remédier au développement urbain anarchique actuel.

En 2007, Le Projet Métamorphose qui est considéré comme le gros du programme législatif 2006 - 2011 se présente à Lausanne. Il contribue à résoudre les problèmes énumérés en entreprenant des actions visant à favoriser le retour en ville, à revitaliser son centre, ainsi qu'à privilégier l'usage des transports publics. Le Projet Métamorphose se compose de quatre volets principaux : les équipements sportifs, les écoquartiers, les transports et la participation.

#### ***III- 1- Les équipements sportifs***

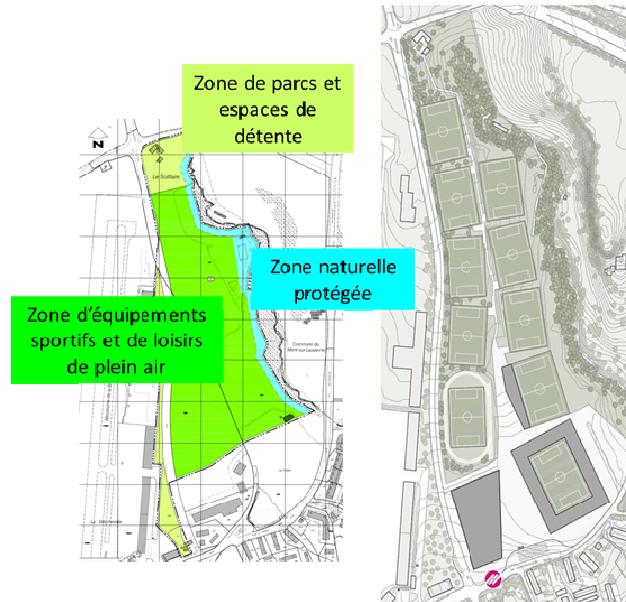
Surnommé « la capitale olympique », Lausanne est réputée par ses évènements sportifs annuels, soulignée par la présence du Comité International Olympique (CIO) qui y a installé son siège en 1914. Une vingtaine de fédérations sportives, des administrations du sport international et des entreprises du domaine du sport se sont installés à Lausanne. De plus, Lausanne permet actuellement la pratique d'une soixantaine de sports, et comporte des surfaces sportives extérieures, des pistes, des piscines, des stades... Pourtant, ses équipements ne répondent plus aux attentes des clubs et de la population, et nécessitent des travaux de rénovation, voire de nouvelles réalisations. Pour réaliser de manière durable et notable, la Municipalité prévoit de construire de nouvelles installations, d'en déplacer certaines, ainsi que d'en rénover et moderniser d'autres.

### III.- 1- 1- Un centre du Football à la Tuilière :

Le nouveau stade de football sera finalement installé conjointement au centre de football à la Tuilière. Il comprendra 10'000 à 12'000 places, une capacité suffisante pour accueillir les spectateurs du Lausanne Sports.

Equipements :

- 9 terrains extérieurs sur la partie Nord du site;
- Un stade à l'anglaise de 10 000 à 12 000 places de spectateurs au Sud;
- Des activités, commerces et bureaux.
- Le centre de football (les 9 terrains) opérationnel pour 2017
- Le stade de football livré pour 2019



Source : *Les Plaines-du-Loup, Plan Directeur Localisé en vue de la réalisation d'un écoquartier, Décembre 2013*

### III.- 1- 2- Le centre d'athlétisme de Coubertin :

La Municipalité a souhaité étudier la transformation du stade de Courbertin, afin de lui permettre d'accueillir Athlétissima, ainsi que toutes sortes de manifestations sportives.

Equipements :

- Un stade de 6000 places fixes ;
- La possibilité d'installer 6000 places provisoires supplémentaires, afin de recevoir l'évènement annuel d'Athlétissima.

Le concours du projet est prévu en 2016 et l'inauguration en 2020.



Le projet de stade avec les 6000 places supplémentaires pour l'Athlétissima

Source : [www.lausanne.ch/metamorphose](http://www.lausanne.ch/metamorphose)

### **III.- 1- 3- Un centre intercommunal d'eau et de glace à Malley**

La création d'une piscine olympique à Malley, sur le site du centre de glace, est apparue comme une double opportunité: libérer du terrain aux Prés-de-Vidy; valoriser au mieux la parcelle propriété de Lausanne et située sur les communes de Prilly et Renens, tout en bénéficiant de synergies énergétiques et d'exploitation avec la patinoire.

Equipements :

- 3 bassins dont un de 50m ;
- Un bassin pour le plogeon;
- Un gradin pour 10 000 personnes;
- Des salles d'escrime
- Un hall de badminton



Le complexe de Malley

*Source : Rapport sur la conférence de presse, Une nouvelle patinoire et une piscine à Malley, 2014*

### **III- 2- Écoquartier**

Depuis longtemps, Lausanne se profile également comme une ville durable, un pôle d'excellence d'une économie des savoirs animée par un réseau d'instituts de formation et de recherche à la réputation internationale. Elle est la première ville européenne à avoir reçu l'EuropeanEnergyAward Gold. Elle offre aussi par la présence des universités de renommés internationaux, L'Ecole polytechnique fédérale de Lausanne (EPFL), l'IMD International, l'Ecole hôtelière de Lausanne (EHL), École de danse Rudra-Béjart et à l'école cantonale d'art de Lausanne (ECAL), attire l'arrivée de plusieurs étrangers chaque année. Soucieuse de tenir ses engagements en matière de développement durable, Lausanne prévoit de se munir d'un quartier à haute valeur environnementale. Les futurs écoquartiers lausannois (Plaines-du-Loup et Prés-de-Vidy) proposeront des logements pour tous ainsi que des activités (commerces, bureaux) et des infrastructures de proximité.

#### **III.- 2- 1- L'ecoquartier du Près-de-Vidy :**

L'écoquartier occupera une superficie de 8,7 ha. La construction débutera en 2018 et la première livraison en 2020.

Equipements pour :

- 3500 habitants et emplois
- Espaces verts
- Installations sportives de proximité
- Equipements publics
- Maison de quartier

### III.- 2- 2- L'écoquartier des Plaines-du-Loup :

Sur les Plaines-du-Loups, le projet « ZIP », lauréat du concours, prévoit un nouvel écoquartier mêlant du logement et des activités en lieu et place de l'actuel stade sportif de la Pontaise.

Equipements :

- 3500 logements
- Commerces et activités
- Espaces verts
- Installations sportives de proximité : terrain de tennis, patinoire et autres terrains de sport
- Equipements publics : école, garderie, unité d'accueil pour enfants
- Maison de quartier



Les quartiers des Plaines-du-Loup

Source : Les Plaines-du-Loup, Plan Directeur Localisé en vue de la réalisation d'un écoquartier, Décembre 2013

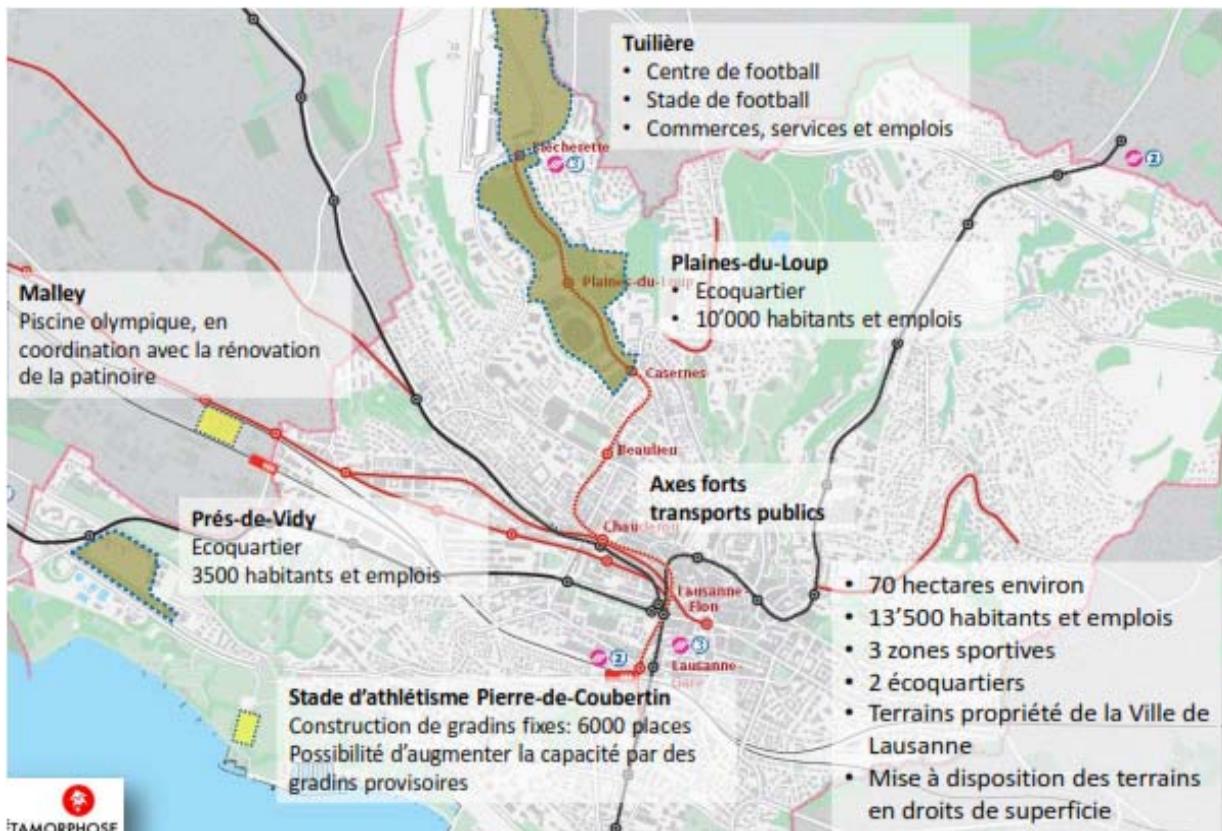


Schéma du projet Métamorphose.

Source: Ville de Lausanne

#### **IV- Les difficultés rencontrées par le projet**

##### ***IV- 1- Un fonctionnement en mode projet***

Le projet Métamorphose est un projet politique et un projet communal. Il est né de la décision du pouvoir exécutif, amandée par la législation de 2006. Le fonctionnement se fait en mode projet. Tout est dirigé au niveau de la cellule métamorphose par le chef de projet et les décisions seules sont concertées avec les différents acteurs de l'administration et de la municipalité.).

##### ***IV- 2- La disponibilité financière***

La commune ne dispose pas du fond nécessaire pour financer tout le projet, elle compte sur les nouveaux venus pour récupérer les coûts occasionnés, comme pour le cas des écoquartiers. La ville de Lausanne ne finance que les équipements publics.

La municipalité est propriétaire de tous les terrains concernés par le projet Métamorphose. Elle met ces terrains à disposition pour droit de superficie.

#### ***IV- 3- L'intégration du projet***

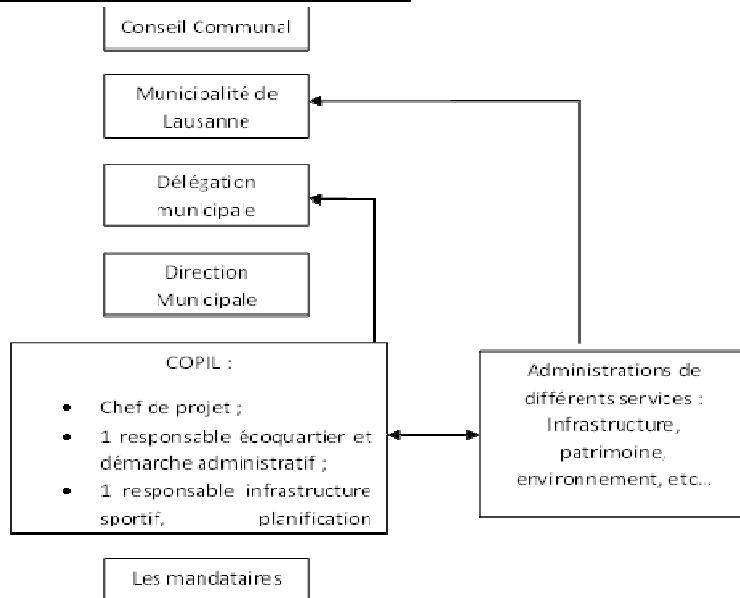
Le projet métamorphose devait être un projet exclusivement lausannois. Mais il y a la question d'implantation et de synergie. La patinoire ne faisait pas partie du projet au début, le projet comprenait la mise en place d'une piscine avec un stade de football. Cette perspective s'avère inappropriée à la fin. De son côté, la patinoire devait être rénovée, or la commune ne disposait pas du budget. Comme, le terrain du CIGM appartient à Lausanne mais il est situé dans la partie Est, dans la commune de Renens et Prilly, alors le projet de centre intercommunal d'eau et de glace est né, en concertation entre les trois communes (Lausanne, Renens et Prilly). Le projet à Malley au CIGM n'appartient plus à Lausanne mais au CIGM.

La destruction du stade de la Pontaise et l'implantation de l'écoquartier à la place, suscite également des avis divergents. Des entités responsables du patrimoine lausannois sont contre la destruction du stade. Le stade Olympique de la Pontaise représente une identité de Lausanne, mais ce stade ne répond plus aux exigences et besoins des évènements sportifs.

Les habitants sont en dessous des stades également exprime leurs soucis de promiscuité que générera l'emplacement de logement à la place du stade. En effet, le site du stade est placé en hauteur, il n'y a personne qui soit en dessus du stade.

Le système de participation mis en place par le projet Métamorphose a permis d'expliquer et d'écouter l'avis de la collectivité. Les habitants sont plus rassurés par la mise en place de parc et de verdure.

## V- Les acteurs du projet Métamorphose



*Organigramme des acteurs du projet Métamorphose*

Le **Conseil Communal** est le principal représentant de la commune de Lausanne dans les acteurs du projet Métamorphose. Il prend les décisions finales sur le projet.

La formation des projets se fait en mouvement ascendant par la cellule du projet qui est le **COPIL**, en concertation avec les **services administratifs**.

Les projets remontent après vers la **Direction municipale**, auquel est rattaché directement le COPIL.

De là, les propositions remontent à la **Délégation municipale**, composée de 5 municipaux qui prennent les décisions qui vont être votés par le conseil communal. Le COPIL doit se référer aux 5 municipaux.

## VI- Les outils urbanistiques

### VI- 1- *La modalité de participation de la population*

La participation citoyenne est l'un des piliers du projet Métamorphose. L'objectif est de permettre à tous les acteurs de s'investir dans l'élaboration des plans d'aménagement. Pour officialiser ces démarches, les autorités ont élaboré une charte de la participation qui définit les objectifs et les principes de fonctionnement de la participation.

En 2008, le projet OLA (Oui, Lausanne avance !) a été choisi pour mener les démarches participatives au projet d'écoquartier des Plaines-du-Loup. Les mandataires ont formé un groupe technique piloté par la directrice de la culture, du logement et du patrimoine et le

directeur de la sécurité publique et des sports. La démarche OLA comporte 3 étapes. La première étape, on présentait le projet Métamorphose aux citoyens lausannois en les invitant à donner leurs premières idées pour le développement de l'écoquartier. La deuxième étape, on invitait les citoyens à venir dessiner le futur écoquartier et à exprimer leurs souhaits. La troisième étape consistait à restituer à la population les idées obtenues lors deux premières phases. La démarche OLA a été appréciée par la population, pourtant le degré de participation des citoyens au cours des réflexions a parfois diminué du à un malentendu entre les intentions des autorités et les attentes de la population. En effet, les autorités ont préalablement souhaité définir les contours du projet avant de consulter la population qui devait, ensuite, en dessiner le contenu et les grands principes de l'écoquartier, tandis que les populations souhaitaient participer dès le dessin des grandes lignes du quartier. Un autre problème important dans cette démarche est de manque de portée politique qui assure le succès de la participation et renforce le lien avec la population.

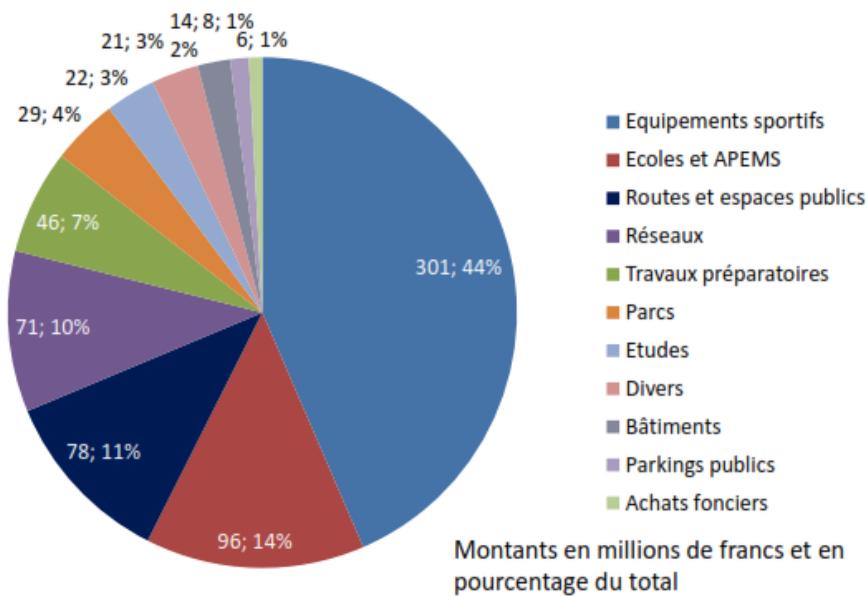
En 2013, la Municipalité a relancé une nouvelle phase participative Métamorphoz' et vous qui a été particulièrement appréciée par la population et saluée par le législatif. A la différence de la phase OLA, elle est cette fois-ci menée par le Service d'urbanisme avec la création d'un poste dédié à ces démarches. Via Facebook, Twitter et un site Internet, la Municipalité souhaite les de plus en plus d'échanges avec la population.

Arrivés au terme des démarches, on remarque que les trois phases de la participation souhaitées par la Municipalité (information, consultation, négociation) se sont pour l'instant arrêtées aux deux premiers stades avec la population.

Les enseignements tirés à la suite de ces démarches sont divers. Premièrement, il est nécessaire de passer par l'ensemble des échelons de la participation, l'information servant de base aux échelons supérieurs pour présenter et guider la démarche dans la direction souhaitée. Deuxièmement, il convient également de prendre des risques, tout en conservant une certaine souplesse en fonction des spécificités de la situation, puisque « si on voit que quelque chose ne marche pas, il faut se dire que l'on doit changer quelque chose et ça dépend en grande partie du contexte et des gens ». Troisièmement, il s'agit de trouver les bons moyens communicationnels pour chaque situation et d'adapter le discours en fonction de l'objet et du public-cible.

#### **VI- 2- Le financement du projet par la Municipalité de Lausanne:**

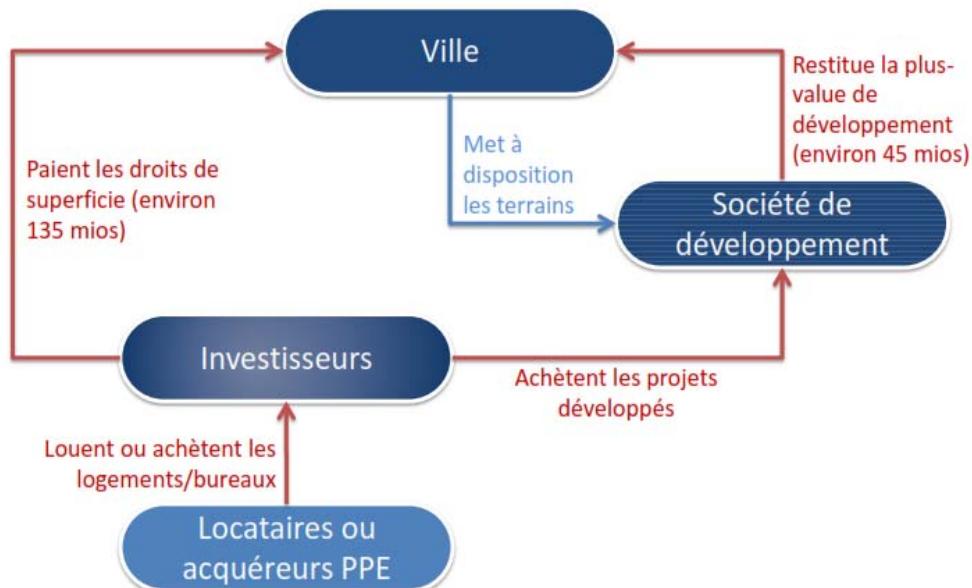
L'ensemble du programme Métamorphose représente 692 millions de francs brut (hors recette) d'équipements publics :



Source : Rapport sur Conférence de presse Métamorphose, 3 juillet 2013.

La municipalité prend en charge la réalisation des espaces publics du projet et leurs entretiens, via la contribution des acquéreurs de 100 francs environ par surface brute de plancher occupé.

#### VI.- 2- 1- Le système de financement :



Source : Rapport sur Conférence de presse Métamorphose, 3 juillet 2013.

La municipalité met à disposition des terrains du projet pour droit de superficie. La Société de développement gère l'acquisition de ces terrains/ parcelles par les investisseurs.

Le point d'entrée des acquéreurs dans le financement se fait par les investisseurs, via la location ou bien l'acquisition.

En retour, la société de développement assure la restitution des plus-value vers la municipalité. Et les investisseurs paient directement les droits de superficie à cette dernière.

#### **VI.- 2- 2- La répartition des investissements des projets d'infrastructure**

##### **❖ Cas de l'écoquartier des Plaines-du-Loup :**

- 30% de logements subventionnés;
- 40% de logements à loyer régulé;
- et 30% d'appartements en marché libre ;
- Les établissements publics sont financés par la municipalité

\*Les deux projets d'écoquartier comptent près de 690 millions, dont 310 millions nets à charge du budget d'investissement de la Ville. Ces investissements seront étalés jusqu'en 2026 environ.

##### **❖ Cas du Centre Intercommunal d'Eau et de Glace de Malley**

Les piscines :

DESIGNATION		
<b>CHARGES</b>		
Piscine	85	
½ montant des aménagements communs piscine-patinoire	9	
<b>FINANCEMENT</b>		
Subventions diverses	10	
Valorisation du terrain propriété de Lausanne	15	
Naming	2.5	

Caution Lausanne (Emprunt par le CIGM)		66.5
<b>TOTAUX</b>	<b>94</b>	<b>94</b>

\*Les montants sont en millions de franc

Source : Rapport sur la conférence de presse, Une nouvelle patinoire et une piscine à Malley, 2014

Les patinoires :

DESIGNATION		
<b>CHARGES</b>		
Patinoire principale	90	
Patinoire d'entraînement	7	
Escrime	2	
½ montant des aménagements communs piscine-patinoire	9	
Solde d'amortissement sur la patinoire	15	
<b>FINANCEMENT</b>		
Canton de Vaud	30	
Lausanne Hockey Club (LHC): Nouvelles loges	5	
Naming	2.5	
Caution Lausanne, Renens et Prilly (Emprunt par le CIGM)		85.5
<b>TOTAUX</b>	<b>123</b>	<b>123</b>

\*Les montants sont en millions de franc

Source : Rapport sur la conférence de presse, Une nouvelle patinoire et une piscine à Malley, 2014

## **VII- Principales leçons en termes d'urbanisme et d'aménagement du territoire**

### **VII- 1- *La particularité du projet Métamorphose***

Le projet Métamorphose est un grand projet faisant intervenir tous les acteurs des échelons territoriaux. L'organisation en mode projet permet une rapidité dans le processus, mais peut également induire au non appropriation du projet.

Par ailleurs, le projet concerne différents échelons spatiaux (du communal à l'intercommunal) et différents activités (écoquartiers, équipements sportifs). Et le projet s'inscrit dans l'optique de la durabilité. C'est aussi une initiative de la commune lausannoise, un projet politique et communale qui représente de charges importantes (c'est un projet à risque). Ces caractéristiques rendent l'ampleur et la complexité du projet. Dans les différents points du projet, les acteurs doivent être précis et respecter les marges offertes par le projet, afin de correspondre à l'intérêt du plus grand nombre. D'où la centralisation des secteurs stratégiques du projet, à l'exemple de la gestion générale du projet et le choix des orientations qui sont assurés par le COPIL, le point d'entrée unique de la commune en matière d'exécution et de décision du projet et la société de développement qui appuie la commune dans la gestion financière du projet.

### **VII- 2- *La participation de la population***

Premièrement, il est nécessaire de passer par l'ensemble des échelons de la participation, l'information servant de base aux échelons supérieurs pour présenter et guider la démarche dans la direction souhaitée.

Deuxièmement, il convient également de prendre des risques, tout en conservant une certaine souplesse en fonction des spécificités de la situation.

Troisièmement, il s'agit de trouver les bons moyens communicationnels pour chaque situation et d'adapter le discours en fonction de l'objet et du public-cible

## **VIII- Sources et références**

### **VIII- 1- *Présentation orale***

Présentation de AnoukPaltani Baumann (Municipalité de Lausanne) à l'Université de Liège dans le cadre du MasterComplémentaire en Urbanisme et Aménagement du Territoire, Liège, le 17 Décembre 2014.

### **VIII- 2- *Livres et articles***

Diana De Luca (2008), Mémoire de Licence en Lettres : Le Projet Métamorphose à Lausanne - Un débat géographique, Université de Lausanne

Maximilian Matthey (2014), Mémoire de Master of Science in Geography: Démarches participatives à La Chaux – de – Fonds : La solution pour la réalisation des projets de plafinication, Université de Lausanne

Rapport sur la conférence de presse Métamorphose, juillet 2013

Rapport sur la conférence de presse, Une nouvelle patinoire et une piscine à Malley, 2014

### **VIII- 3- *Sites internet***

Site de la ville de Lausanne : <http://www.lausanne.ch/>

Site de l'Agglomération de Lausanne – Morges: <http://www.lausanne-morges.ch/>

Site de la région lausannoise : <http://www.lausanneregion.ch>