

Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 79 (2007)

Heft: 2

Artikel: Interview avec Elinora Krebs, cheffe du service du logement et des gérances de la ville de Lausanne

Autor: Clémenton, Patrick / Krebs, Elinora

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-130099>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 01.04.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

A close-up portrait of Elinora Krebs, a woman with short, dark, wavy hair. She is looking slightly to the right of the camera with a neutral expression. She is wearing a dark, patterned jacket and a gold-colored circular earring. The background is blurred, showing what appears to be an office or library setting with bookshelves.

Elinora Krebs

Cheffe du service du logement et des gérances de la ville de Lausanne depuis le tournant du millénaire, Elinora Krebs est une femme de tempérament. Emaillé d'un léger accent qui ne fait qu'ajouter à son charme, son discours est empreint d'une grande fermeté, à l'image du langage que tient la Municipalité de Lausanne au sujet des grands projets d'aménagement urbain de ces 10-15 prochaines années.

Madame Krebs, vous êtes cheffe du service du logement et des gérances de la ville de Lausanne depuis plusieurs années. Comment en êtes-vous arrivée à travailler à ce poste?

Je suis née à Tel-Aviv (Israël), où j'ai fait mon parcours scolaire. C'est en 1973 que je suis arrivée en Suisse, pour suivre une formation d'architecte à l'EPFL et j'ai obtenu mon diplôme en 1980. Par la suite, j'ai fondé une famille ici, en Suisse, avec mon mari, Roger Krebs. J'ai ensuite exercé en tant qu'architecte indépendante jusqu'en 1992, période où les effets de la crise immobilière commençaient à se faire sérieusement sentir dans le canton de Vaud et à Lausanne notamment, et je me suis donc mise en quête d'un emploi. J'en ai trouvé un à l'Etat de Vaud, dans le secteur des bâtiments des écoles professionnelles, où j'ai travaillé en tant qu'architecte pour la planification des écoles jusqu'en l'an 2000. C'est cette année-là que la ville de Lausanne a mis au concours le poste de chef de service du logement et des gérances de la ville: j'ai postulé et j'ai été choisie. C'est ainsi que j'ai commencé ma carrière en tant que cheffe de service.

A l'époque, le service s'appelait encore le service de l'environnement, de l'hygiène et du logement, et l'essentiel de ses activités consistait à superviser la construction et la gestion des logements subventionnés. A cette activité principale s'ajoutaient encore la surveillance de l'hygiène de l'habitat et des piscines, ainsi que des mesures pour la qualité de l'air dans la ville de Lausanne. Aux alentours de 2004-05, le service a réduit ses activités en matière d'hygiène et le contrôle de la qualité de l'air a été complètement repris par l'Etat. L'activité dédiée au logement a par contre été renforcée et nous travaillons actuellement essentiellement au niveau du logement non subventionné, c'est-à-dire que nous promovons une politique générale du logement à Lausanne, afin de trouver un bon équilibre entre le logement subventionné, très bien représenté dans le tissu urbain, et des logements de qualité répondant aux critères du développement durable, l'idée étant d'augmenter à terme la proportion de ce type de logement en ville.

C'est donc dans ce cadre politique que vient s'inscrire le projet de construction de 3000 logements durables, en dix ans, à Lausanne?

Oui, c'est un projet qui est issu de la démarche consultative auprès des habitants, intitulé «Quartiers 21», que la ville de Lausanne avait lancé en 2003-04. A l'issue de cette consultation, l'un des sujets phares était précisément la demande de créer 3000 nouveaux logements à Lausanne. Il faut rappeler qu'à cette époque, nous étions en pleine pénurie de logements, un constat amer issu des années 90, où les activités de construction de logements ont été fortement réduites, pour des raisons financières avant tout, et qui a débouché sur une pénurie structurelle pro-



fonde en matière de logements. Et il faudra quelques années pour la résorber, d'une part à cause du manque effectif de logements et d'autre part à cause d'une augmentation démographique importante, prévue par nos statisticiens, dans la région.

Face à cette demande, la Municipalité a donc répertorié, dans son préavis 45/2005, tous les sites sur lesquels il est possible de construire des logements, sur des terrains appartenant majoritairement à la ville. Le projet «Métamorphose» est par exemple un projet ambitieux, mais ne se trouve pas sur un site légalisé: ce qui veut dire qu'avant de construire du logement, il faut d'abord élaborer des plans partiels d'affectation et toute une série de procédures préalables. Les sites sont en revanche en majorité légalisés aujourd'hui en ce qui concerne le projet des 3000 logements durables (cf. Habitation 4-2005).

Plusieurs sites sont donc prévus, chacun avec des spécificités propres: comment allez-vous procéder pour éviter une trop grande uniformisation des constructions sans tomber dans l'anarchie?

Cette variété répond à une demande exprimée par les habitants: variété des logements, variété des typologies et variété des finitions. On ne peut en effet pas construire le même type d'habitation à Vidy ou dans les hauts de Lausanne! La diversification s'impose en fait tout naturellement, tant par la diversité topographique que géographique, mais nous tenons absolument à définir une ligne directrice valable pour l'ensemble des projets, en développant par exemple une réelle sensibilité au développement durable, au niveau des choix énergétiques, des

matériaux, de l'implantation des immeubles et de leurs aménagements extérieurs en accord avec la nature environnante, enfin bref, tout ce qui produit de la valeur ajoutée à l'objet construit, qu'il s'agisse d'un seul immeuble ou de tout un quartier. C'est dans ce sens que nous allons insister sur les éléments qualitatifs intérieurs et extérieurs des projets.

Pour répondre à la diversité tout en gardant une ligne directrice, nous avons mis au point un outil permettant d'appliquer le développement durable à des opérations de construction de logements très divers: il s'agit de la méthode SMEO (économie du sol, matériaux sains et écologiques, concept énergétique sobre, efficace et renouvelable, et éco-gestion de l'eau), elle-même issue d'une étude commandée à l'EPFL et qui visait à traduire la notion de développement durable dans le contexte spécifique du logement.

C'est un outil qui permet de préciser l'adéquation d'un projet par rapport aux critères de développement durable, ce dernier étant lui-même une nébuleuse extrêmement complexe que l'on peut en gros réduire à trois pôles: social, environnemental et économique. En phase de matérialisation d'un projet, on va donc surtout s'intéresser au choix des matériaux et aux incidences financières ou économiques de ce choix, car il ne sert à rien de construire du logement avec des matériaux excellents, mais dont les loyers sont ensuite tellement élevés que plus personne ne peut se permettre d'y habiter sans subventions. Le but, c'est de trouver un optimum entre un prix de revient de l'immeuble qui soit raisonnable et une qualité de matériaux qui soit respectueuse de l'environnement et de la santé des habitants. On évitera par exemple les matériaux composites dégageant des émanations plus ou moins toxiques et l'on privilégiera systématiquement les matériaux naturels. De même, nous cherchons à économiser au maximum la consommation d'énergie, que ce soit au niveau de l'énergie directe (chauffage, eau chaude, etc.) ou au niveau de l'énergie grise, celle qui a été utilisée pour constituer les matériaux qui entrent dans la construction des immeubles, y compris les transports.

Pouvez-vous nous détailler un peu la genèse de la méthode SMEO?

Cette méthode a été mise en place pour répondre aux souhaits des habitants qui voulaient la construction d'habitats durables. On s'est alors posé la question de savoir comment faire: il existe en effet un nombre impressionnant de fascicules, de recommandations et d'expériences diverses publiées à ce sujet. Nous avons décidé de réaliser une synthèse de tout cela, dans le but de construire du logement durable. D'une certaine manière, nous avons donc réduit le problème en le concentrant sur la question du logement, parce que si nous avions voulu rester au niveau de l'ensemble de tout ce qui est construit, il aurait

été presque impossible de trouver une solution réalisable. Dans un premier temps, nous avons donc mandaté l'EPFL pour mener une étude ne retenant du concept de développement durable que ce qui était vraiment pertinent pour le logement. Dans un second temps, nous avons tout mis en œuvre pour rendre l'étude de l'EPFL opérationnelle, afin que des bureaux d'architectes puissent utiliser cette méthode dans l'élaboration du projet, notamment au niveau du choix des matériaux.

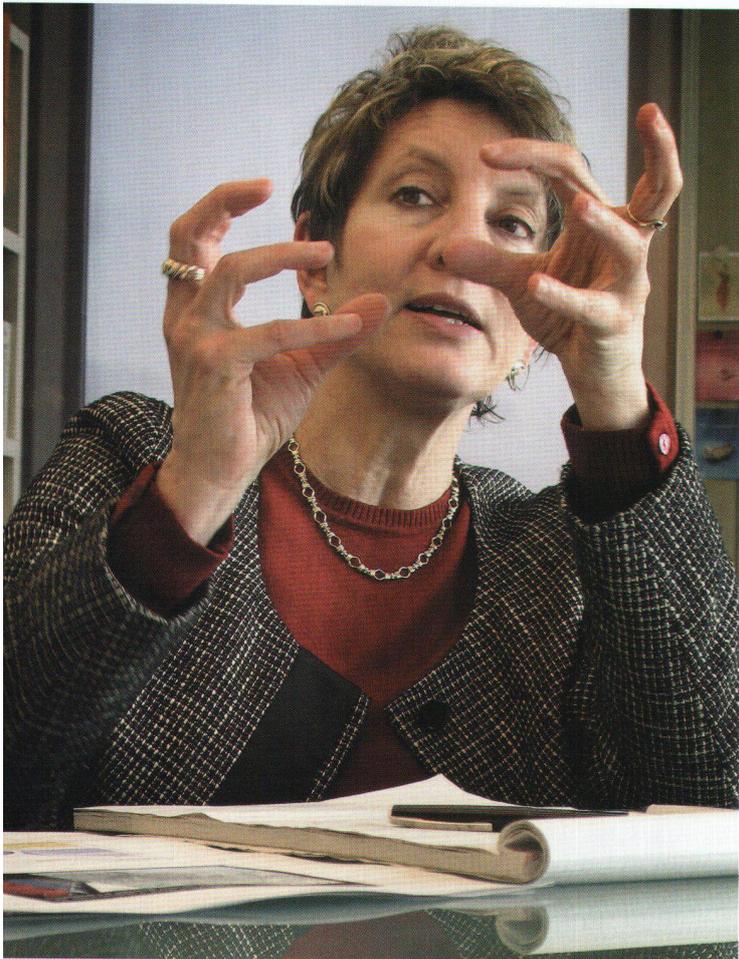
Existe-t-il déjà un exemple concret, basé sur cette démarche?

Oui, à Victor-Ruffly, par exemple, où la ville avait acheté des terrains depuis fort longtemps, en vue d'élargir la route. Cette idée a été abandonnée depuis, mais le terrain faisait désormais partie du patrimoine communal. Le plan général d'affectation (PGA), légalisé en 2006, affecte ces parcelles en zone mixte de moyenne densité. Nous avons donc approché la coopérative Cité-Derrière qui était très intéressée à être l'une des premières coopératives à se lancer dans ce domaine, et à construire des logements collectifs exemplaires à Victor-Ruffly (cf. Habitation 4-2005). Le défi consistait d'une part à respecter évidemment le PGA et d'autre part à construire des immeubles locatifs en bois, et pas seulement du bois en façades, mais bien à l'intérieur du bâtiment: comme système porteur, pour les dalles et les murs intérieurs. Ce projet se distingue aussi par la qualité des aménagements extérieurs, avec préservation de l'environnement naturel. Ce projet est actuellement en phase finale de constitution du devis, un devis qui nous réserve quelques soucis parce qu'il est finalement plus élevé que ce que nous avions prévu au début. Architectes et ingénieurs planchent actuellement pour tenter de le réduire sans péjorer la qualité de l'objet.

Je tiens également à préciser que le projet retenu est issu d'un concours d'architecture, ce qui était une condition posée par la ville en échange du droit de superficie octroyé à la coopérative Cité-Derrière. Cette dernière a procédé en deux temps: d'abord un appel d'offres, basé sur des réflexions ou des expériences concrètes, ouvert à tous les bureaux d'architectes, y compris les jeunes bureaux qui ne disposent pas d'expérience, mais qui ont parfois de très bonnes idées. Huitante bureaux se sont présentés. Un panachage de huit bureaux expérimentés et inexpérimentés a ensuite été sélectionné pour un concours sur invitation et c'est finalement le bureau Monod-Zapata à Genève qui a remporté le concours et qui réalise le projet. Le déroulement de ce projet a été exemplaire et c'est ainsi que nous comptons travailler à l'avenir.

D'autres projets sont-ils en cours ou déjà connus?

Un certain nombre de projets avaient démarré juste avant la mise en place du projet des 3000 logements durables: ils répondent aux critères de développement durable,



mais n'ont pas été conçus par le biais d'un concours. Compte tenu de leur qualité, nous souhaitons bien sûr les soutenir. Mais depuis la votation du préavis municipal par le Conseil communal, tous les projets font désormais l'objet d'un concours. Parmi les projets en cours d'élaboration, citons: Pra-Romand (60 unités d'habitation pour seniors), le Communet (8 villas Minergie P), Pra-Gilliard (16 unités d'habitat groupé), Pra-Bernard (18 unités d'habitat groupé), Beaulieu (projet d'une centaine de logements, avec un concept d'habitat pour personnes âgées que nous avons pris en cours de route), Beaumont (projet de 27 logements). Tous ces projets fonctionnent selon le même principe: octroi d'un droit de superficie contre respect des critères de développement durable élaborés par la ville de Lausanne.

Ces projets portent tous sur des immeubles isolés. Or une tendance se dessine en Europe où il est question de construire des quartiers entiers sur la base de critères de développement durable:

je pense notamment au fameux quartier de Bedzed, au sud de Londres, ou encore à celui de Vauban, à Fribourg-en-Brisgau, et l'on pourrait en citer bien d'autres encore. Qu'en est-il à Lausanne?

Il est tout à fait clair que nous soutenons à fond ce type de projets. Nous sommes d'ailleurs en plein dedans avec le projet «Métamorphose», dont l'ampleur nous permettra de respecter un maximum de critères de développement durable. Pour la stratégie et les objectifs à l'échelle du quartier, nous avons retenu 13 principes répondant au développement durable, alors que seulement 7 sont requis à l'échelle d'un immeuble isolé. S'il n'est pas toujours possible de tenir compte de ces 13 principes, nous voulons les réaliser dans le secteur de la Blécherette contenu dans le projet «Métamorphose». Nous souhaitons ainsi construire un éco-quartier dans le style de Vauban. La commune de Lausanne étant majoritairement propriétaire des terrains, le projet a de vraies chances de se réaliser, si la volonté politique suit. Du côté des investisseurs et des coopératives intéressées, il n'y a pas de problème, il y a même pléthore, ce qui va nous obliger à faire des appels d'offres et à sélectionner les meilleurs projets.

Avec le projet «Métamorphose», nous tenons également à varier les investisseurs afin de créer un quartier vivant et varié, comme c'est le cas du quartier de Vauban, où des maisons individuelles côtoient des immeubles locatifs ou en PPE: privés et institutionnels, mais également des coopératives de construction et des coopératives d'habitants, le tout par le biais de l'octroi d'un droit de superficie qui nous permet précisément d'imposer un certain nombre de règles. Nous sommes également en train d'étudier la question d'une convention bilatérale entre le maître de l'ouvrage et la ville afin de surveiller également la réalisation, une fois le permis de construire obtenu, afin d'éviter tout dérapage.

Comment les coopératives doivent-elles procéder concrètement pour faire aboutir leurs projets dans le cadre défini plus haut?

Dans des projets ne dépassant pas une centaine de logements, nous lançons un appel d'offres aux investisseurs qui doivent s'engager à faire un concours d'architecture pour leur projet. La ville de Lausanne fait partie du jury et participe aux frais du concours. Et le projet choisi est ensuite réalisé. Pour des projets plus importants, c'est la Ville qui se charge elle-même des phases préalables du concours, l'ensemble du projet étant ensuite divisé par lots, chaque lot faisant ensuite l'objet d'un appel d'offres aux investisseurs qui, une fois leur lot attribué, organisent un concours d'architecture. Le projet «Métamorphose» est clairement du deuxième type.