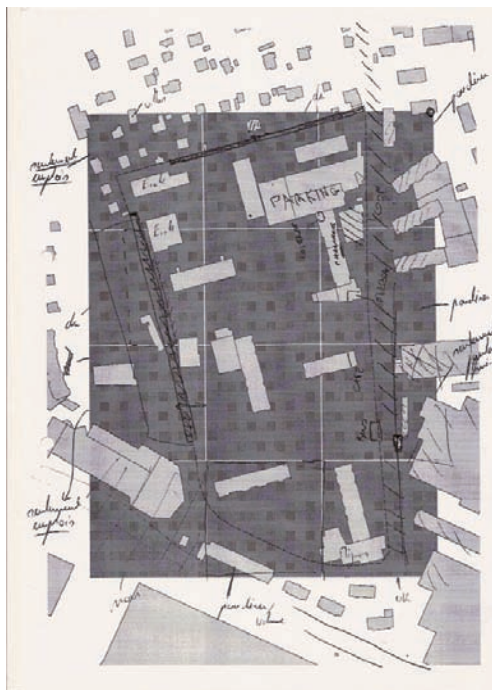




Portrait du quartier de Florissant



Janvier 2009

Auteurs : Magali Henry, Luca Maurizio

Direction scientifique : Jean-Philippe Dind, Prof. Antonio Da Cunha

Faculté des géosciences et de l'environnement
Institut de géographie



Table des matières

avant-propos	4
Programme Projets urbains -	4
Intégration sociale dans les zones d'habitation	4
Format du présent rapport	4
méthode de travail	5
Démarche	5
Sources des données	5
introduction	6
Le contexte de Renens	6
Le quartier de Florissant	7
Quelques chiffres	15
Fiche 1 : généralités	15
Fiche 2 : les habitants	16
Population résidente	16
Groupes d'âges	17
Diversité culturelle	18
Fiche 3 : mobilité	20
Mobilité résidentielle	20
Pendulaires	21
Fiche 4 : genre de vie	22
Ménages	22
Taux d'activité	24
Fiche 5 : aspect sociaux	24
Catégories socio-professionnelles (CSP)	25
Niveau de formation	26
Fiche 6 : habiter et vivre	27
Bâtiments	27
Logements	29
Trouver un logement à Florissant	30
Fiche 7 : équipements et services	31
Equipements et services de proximité	32
Fiche 8 : emplois	34
Emplois	34
Fiche 9 : se déplacer	35
Transports individuels motorisés	35
Réseau routier et transports individuels motorisés selon le PDCOM	36
Stationnement	37
Transports publics	39
Réseau TP selon état existant et PALM	40
Réseau de parcours piétons selon le SDOL	41
Réseau d'itinéraires cyclables selon le SDOL	42
Mobilité douce	43
Fiche 10 : continuité spatiale	44
Entrer et sortir du quartier	45

Motifs de discontinuité	45
Fiche 11 : répartition de l'espace	47
Découpage du quartier	47
Indicateurs clés	47
Espaces publics	48
Fiche 12 : environnement	49
La gestion des déchets	49
Sites pollués	50
Cadastre du bruit	50
Fiche 13 : patrimoine bâti	51
Bâtiments protégés et/ou dignes d'intérêt	51
Fiche 14 : les propriétaires forces et faiblesses	52 53
bibliographie et références	54

Programme Projets urbains - Intégration sociale dans les zones d'habitation

Ce travail constitue la phase initiale du projet de requalification du quartier de Florissant qui s'inscrit dans le programme de la Confédération «Projets urbains - Intégration sociale dans des zones d'habitation». Outre à Renens, 10 autres projets ont été retenus.

La Confédération «offre un soutien technique et financier sur une période de quatre ans (2008-2011) aux villes et communes de petite et moyenne taille qui comptent sur leur territoire des zones d'habitation sensibles et ne disposent pas d'instruments adéquats pour résoudre leurs problèmes de manière coordonnée et efficace. La Confédération envisage ainsi de stimuler un processus global et durable et espère faire obstacle à des évolutions négatives tout en renforçant la sécurité et en ouvrant la voie à une plus grande cohésion sociale.

Le suivi du Programme est assuré par un Comité de pilotage interdépartemental. Ce comité comprend l'Office fédéral du développement territorial (ARE), l'Office fédéral des migrations (ODM), l'Office fédéral du logement (OFL), l'Office fédéral du sport (OFSP), le Service de lutte contre le racisme (SLR) et la Commission fédérale pour les questions de migration (CFM). L'ARE assure la direction du projet et joue le rôle d'interlocuteur de la Confédération dans le domaine des Projets urbains. L'évaluation des activités déployées au titre du Programme lors de la phase pilote est assurée par une équipe externe».

Format du présent rapport

Ce rapport se présente sous forme de fiches statistiques et territoriales du quartier de Florissant. La présentation sous forme de fiches a pour but de faciliter la lecture et d'offrir davantage de souplesse au document qui pourrait être amené à évoluer. Chaque fiche présentera une thématique (p. ex. habitants, ménages, diversité culturelle, accessibilité, fonctions urbaines, cadre de vie, etc.).

Démarche

Ce travail consiste à brosser un portrait social et territorial du quartier de Florissant dans son inscription locale et extralocale. Ce diagnostic est réalisé sur des données quantitatives et qualitatives qui permettront de donner une vision du quartier afin d'en déceler ses atouts, ses faiblesses et ses opportunités. Il s'agit de la phase initiale du travail du programme «*Projets urbains et intégration sociale*» promu par la Confédération, qui sera réalisé sur le quartier qui aboutira à une requalification concertée du quartier.

Afin d'inscrire le quartier de Florissant dans son contexte, ce dernier fait l'objet, dans la mesure des données disponibles, d'une comparaison avec la commune de Renens, ainsi qu'avec deux de ses quartiers voisins de même taille :

- le quartier de Martinet au nord,
- le quartier de Floréal, à l'est, sur la commune de Prilly.

Le quartier de Florissant tel qu'analysé ici recouvre le périmètre du plan de quartier en cours de révision. Il s'agit de noter cependant que pour les Renenais, le quartier de Florissant va au-delà des limites que nous lui avons assignées et comprend p. ex le quartier de Martinet.

La proximité des quartiers de Martinet et de Floréal et leur taille identique permettent une bonne comparaison avec le quartier de Florissant. Etant donné qu'ils bénéficient des mêmes possibilités d'exploitation des infrastructures urbaine à grande échelle, les données concernant l'accessibilité aux interfaces de transport, aux équipements publics et aux services devrait montrer des résultats identiques pour les trois quartiers. Toutefois le bâti et la structure socio-économique de ces derniers étant très différents, cette diversité rend la comparaison intéressante.

Sources des données

La réalisation de ce portrait a nécessité le recours à différentes sources tant pour la partie statistique que territoriale. Nous les présentons ci-dessous.

- Recensement fédéral de l'OFS 1990 et 2000, pour les données statistiques (il s'agit de données agrégées à l'hectare; comme les carrés à l'hectares ne correspondent pas forcément au découpage des quartiers choisis, nous avons dû procéder à une pondération de données selon le nombre d'habitants se trouvant dans chaque quartier dont une partie de l'hectare se trouve sur son territoire).
- Les services du contrôle des habitants des communes de Renens et Prilly pour les données statistiques 2007;
- SIBAT, Registre cantonal des bâtiments 2005
- Swisstopo pour les données géographiques de base et fonds de cartes;
- Le service d'urbanisme de la commune de Renens, pour le fond cadastral et l'orthophoto;
- Visites de terrain, recensements effectués sur le site;
- Articles de presse (journal 24 heures principalement)

Nous avons également consulté les personnes suivantes pour nous aider dans notre travail :

- Marta Pinto, déléguée à l'intégration de la Ville de Renens
- Martin Schuler, Laboratoire Chôros, EPFL
- Christian Kaiser, IGUL pour les données de base

Le contexte de Renens

Renens, ville d'environ 20'000 habitants n'est pas seulement la périphérie de sa grande sœur de l'est, Lausanne. Renens se dessine plutôt comme une nouvelle centralité, carrefour au sein des importantes dynamiques urbaines en cours sur l'axe Lausanne-Morges. La commune, centre de gravité du projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM), fait partie des communes de l'Ouest lausannois (avec les communes de Bussigny-près-Lausanne, Chavannes-près-Renens, Crissier, Ecublens, Prilly, Saint-Sulpice, Villars-Sainte-Croix), qui se sont dotées d'un schéma directeur (SDOL) pour pouvoir répondre avec efficacité à l'arrivée de 40'000 nouveaux habitants d'ici à 2020. Les terrains potentiellement libres ont déjà été répertoriés et définis en tant que sites stratégiques dans le SDOL. Toutefois il faudra étudier la possibilité de densifier ultérieurement les quartiers déjà bâtis.

La densification des agglomérations est un outil pour freiner l'étalement urbain. Diminuer la tendance à la ville diffuse signifie, outre à diminuer les nuisances engendrées par les nombreux déplacements des pendulaires, à préserver le sol qui reste une ressource naturelle non renouvelable. Mais si la densification a des effets positifs à grande échelle sur l'environnement, elle risque de créer des tensions sociales dans des secteurs déjà denses où doivent cohabiter des personnes d'origine, de culture et de niveaux sociaux différents. Il s'agit alors d'affronter la problématique de l'intégration à l'amont des projets d'urbanisme. La mixité et la cohésion sociale sont aujourd'hui des enjeux que les urbanistes insèrent dans la réflexion des projets pour densifier et construire la ville dans le sens d'un développement durable. La densification de qualité, l'amélioration du cadre de vie (espaces collectifs, espaces verts), la démarche participative, la création ou le renforcement d'un sentiment identitaire au niveau d'un quartier, sont en effet des objectifs importants à atteindre pour réussir un projet urbain.

Le projet de requalification du quartier de Florissant est donc une bonne occasion pour appliquer ces intentions. Par une démarche concertée avec les habitants, l'espoir est de pouvoir requalifier le site d'une façon durable.

Le quartier de Florissant

Construit pendant l'expo 64 de Lausanne pour répondre à la pénurie de logements dans la région, le quartier de Florissant est un pur produit de la pensée urbaine de ces années : un grand ensemble satellite «dans la verdure» destiné aux familles moins favorisées.

Aujourd'hui le quartier souffre inévitablement des défauts structurels de sa conception. Constitué par des barres de 8 à 10 étages avec des espaces collectifs mal exploités et peu utilisés, le quartier est enclavé, et il est organisé pour faciliter l'accès à la voiture (proximité avec la route, offre en places de stationnement). De plus, plusieurs bâtiments sont mal entretenus et les logements y sont dégradés.

Délimité au sud par un axe routier important (rue de Lausanne), par les usines Bobst à l'est et par des murs dans les autres directions, les coupures physiques envers les autres quartiers sont très importantes et évidentes aussi d'un point de vue architectural. Ces coupures et différences se reflètent aussi dans les caractéristiques socio-économiques des habitants de Florissant.

Au vu des enjeux futurs liés aux projets du SDOL et du PALM, il est compréhensible que la requalification du quartier de Florissant, accompagnée d'une densification de qualité, est un défi important que les autorités publiques et les concepteurs devront assumer.



Sculpture à Florissant



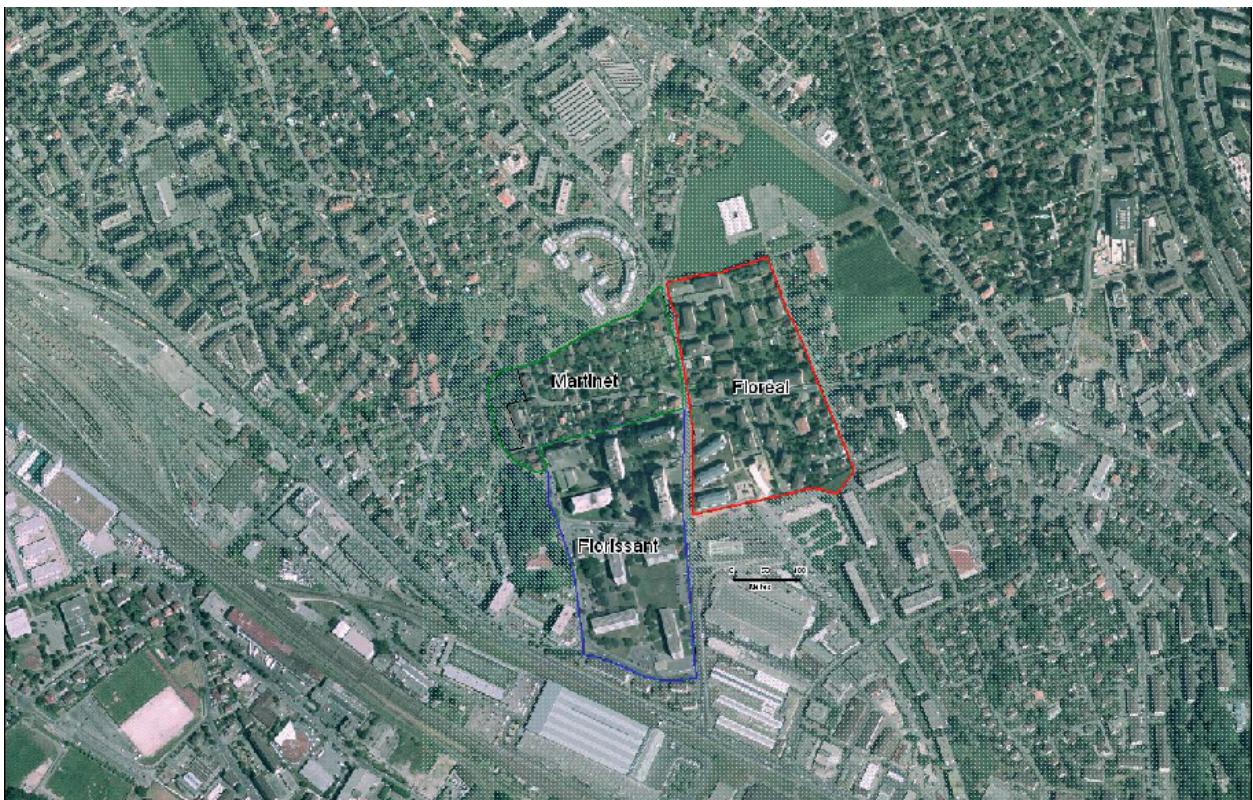
Le quartier de Florissant en 1966 (source: © archives cantonales vaudoises)

Périmètre d'étude

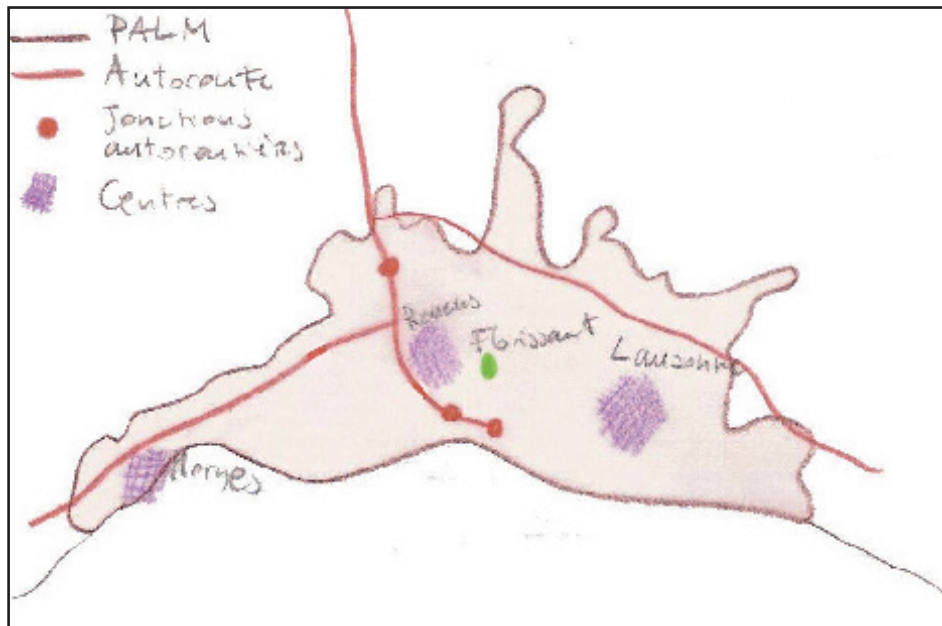
Ci-dessous nous présentons le périmètre d'étude, constitué des trois quartiers, à différentes échelle en rapport à différents découpages territoriaux, fonctionnels et institutionnels.



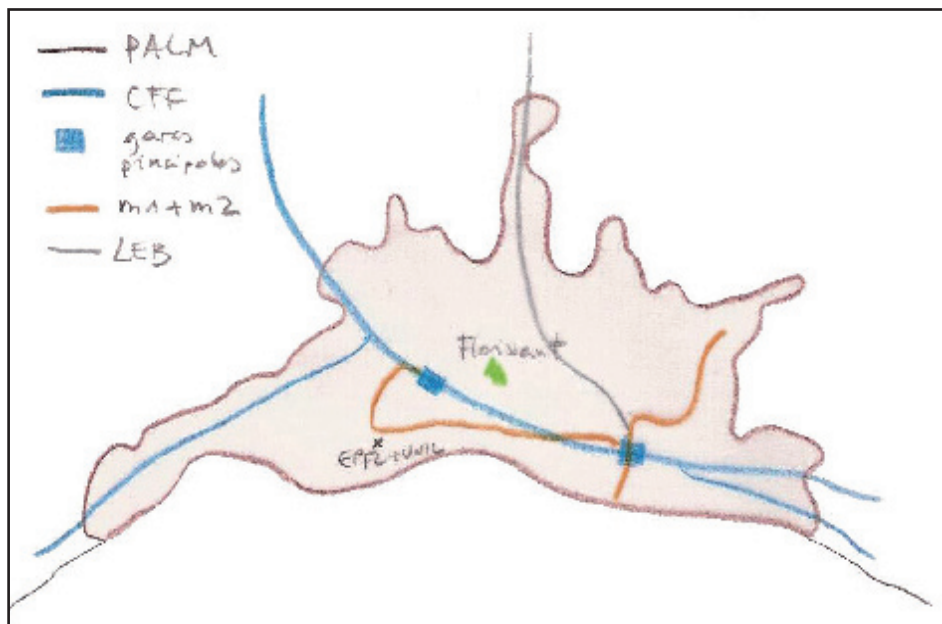
Le périmètre d'étude à l'échelle de la communal



Les limites des quartiers de Florissant, Martinet et Floréal



Florissant et le projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM)



Florissant et le projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM)

Les planifications existantes

Un quartier inséré dans les différents projets de l'agglomération Lausanne-Morges

Le plan de quartier de 1959, en cours de révision

Florissant fait l'objet d'un plan de quartier (PQ), légalisé le 19 janvier 1959 et recouvrant une superficie d'environ 59'400 m².

Ce plan comprend des immeubles d'habitations de 8 à 10 niveaux, une école, deux équipements commerciaux et un équipement scolaire. Les constructions prévues par le plan de quartier ont toutes été réalisées, à l'exception d'une des surfaces destinées aux équipements et de l'un des secteurs de stationnement.

Les disponibilités foncières à l'intérieur du quartier permettent d'envisager une densification du tissu bâti. Cette densification rend dès lors nécessaire la révision du plan de quartier.

Le plan d'affectation des zones

Le quartier de Florissant se situe en zone à bâtir de moyenne densité dans sa partie sud et de faible densité dans sa partie nord.

Le quartier de Floréal, sur la commune de Prilly est quant à lui en zone de haute densité.

Selon les normes vaudoises (NORMAT), les indices pour les différentes densités sont les suivants :

- > Zone d'habitation de très faible densité affectation d'habitation / CUS est inférieur ou égal à 0.4
- > Zone d'habitation de faible densité / CUS est supérieur à 0.4 et inférieur ou égal à 0.6
- > Zone d'habitation de moyenne densité / CUS est supérieur à 0.6 et inférieur ou égal à 1
- > Zone d'habitation de forte densité / CUS est supérieur à 1



Zones d'affectations, source GéoPlaNet

Le Plan directeur communal (PDCom, 1997)

Le PDCom donne des objectifs généraux et des principes d'aménagement en lien avec chaque secteur de la commune de Renens. Les principes d'aménagements pour Florissant concernent principalement :

- la mobilité douce : itinéraires cyclables et réseau piétons végétalisé traversant le quartier,
- le réseau routier avec l'avenue de Florissant comme axe urbain principal nord-sud à aménager,
- les mesures paysagères contribuant à la lisibilité de l'espace tout comme à l'environnement.

Le Schéma directeur de l'Ouest lausannois (SDOL)

Le quartier de Florissant s'insère dans les périmètres du SDOL et du PALM, dont l'échelle est celle de l'agglomération. Le quartier se situe idéalement entre deux des quatre sites stratégiques, représentant au total un potentiel de développement entre 30'000 et 40'000 habitants-emplois, définis par le PALM. Ces sites stratégiques sont eux-même découpés en « chantiers » par le SDOL. Les chantiers les plus importants sont les suivants.

> Le chantier 2 : Bussigny-Sébeillon

Ce chantier revêt une grande importance par le potentiel d'habitants et d'emplois supplémentaires prévus à l'horizon 2020. Parmi les projets de ce chantier, la requalification du secteur de Malley, aujourd'hui encore vaste friche industrielle, à la limite sud du quartier de Florissant et séparé de ce dernier par le chemin de fer et la route, dynamisera à terme l'ensemble de l'Ouest lausannois. La requalification du secteur de Malley, voué à devenir un nouveau centre urbain mixte et dense, passe notamment par l'implantation d'une nouvelle gare RER, un réaménagement complet des espaces publics autour de cette halte et à l'intérieur du secteur et la création d'un réseau de mobilité douce s'articulant avec les quartiers environnants, notamment par l'amélioration des franchissements des voies de chemins de fer et des routes à fort trafic.



Malley principe d'urbanisation, source SDOL

> Le chantier 3 : Route de Cossonay

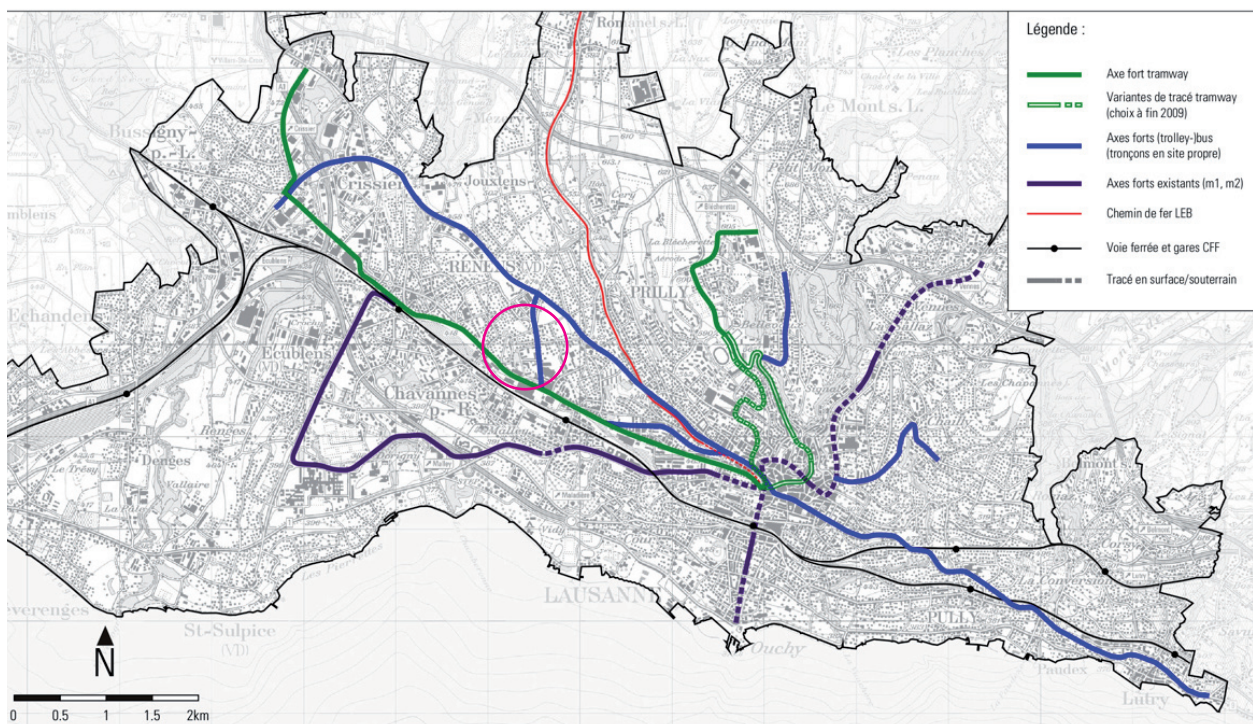
Au nord de Florissant, la Route de Cossonay, de même que les secteurs se situant de part et d'autre de son tracé, est appelée à être revalorisée depuis le giratoire de la place du Collège, à Prilly, jusqu'au pont de la Migros à Crissier. Cette route est vouée à prendre un aspect urbain et à voir se renforcer son rôle de desserte en transports publics déjà souligné par le succès immédiat de la ligne tl n°18, longeant l'avenue de Florissant, lors de sa mise en service en 2004. Les secteurs se trouvant à proximité du quartier de Florissant prévoient l'accueil d'environ 2'000 habitants/emplois sur environ 14 ha. Il s'agit du PPA En Bellevue et du PQ En Broye, à Renens, ainsi que du PDL En Corninjoz, à Prilly.

> Les **chantiers 5 (espaces publics) et mobilité douce) et 6 (transports)** ont une portée transversale à tous les autres chantiers et sont dès lors aussi significatifs pour l'évolution du quartier de Florissant et de ses environs.

Le Projet d'agglomération Lausanne-Morges

Un des principaux points forts du PALM réside dans le développement des transports publics dans l'agglomération s'articulant autour de la réalisation d'axes forts et la réalisation de la nouvelle halte RER à Malley. Les axes forts permettent une augmentation de capacité, un renforcement de la stabilité d'horaire et une amélioration de la qualité et de la lisibilité du réseau (source rapport d'examen de la Confédération, 12 décembre 2008). Le quartier de Florissant profitera directement de cette amélioration.

Réseau d'axes forts "2020 PALM"



Les projets en cours dans les quartiers.....

Lors d'une visite de terrain, nous avons relevé les chantiers ou projets en cours dans les différents quartiers. Il s'agit de projets de bâtiments d'habitation. Par ailleurs, nous avons constaté que plusieurs bâtiments étaient en cours de rénovation ou avaient fait l'objet de démolitions-reconstructions, notamment dans le quartier de Floréal.

Chantier en cours, chemin de Pommeraie



Terrain prêt à la construction de villas urbaines, Florissant

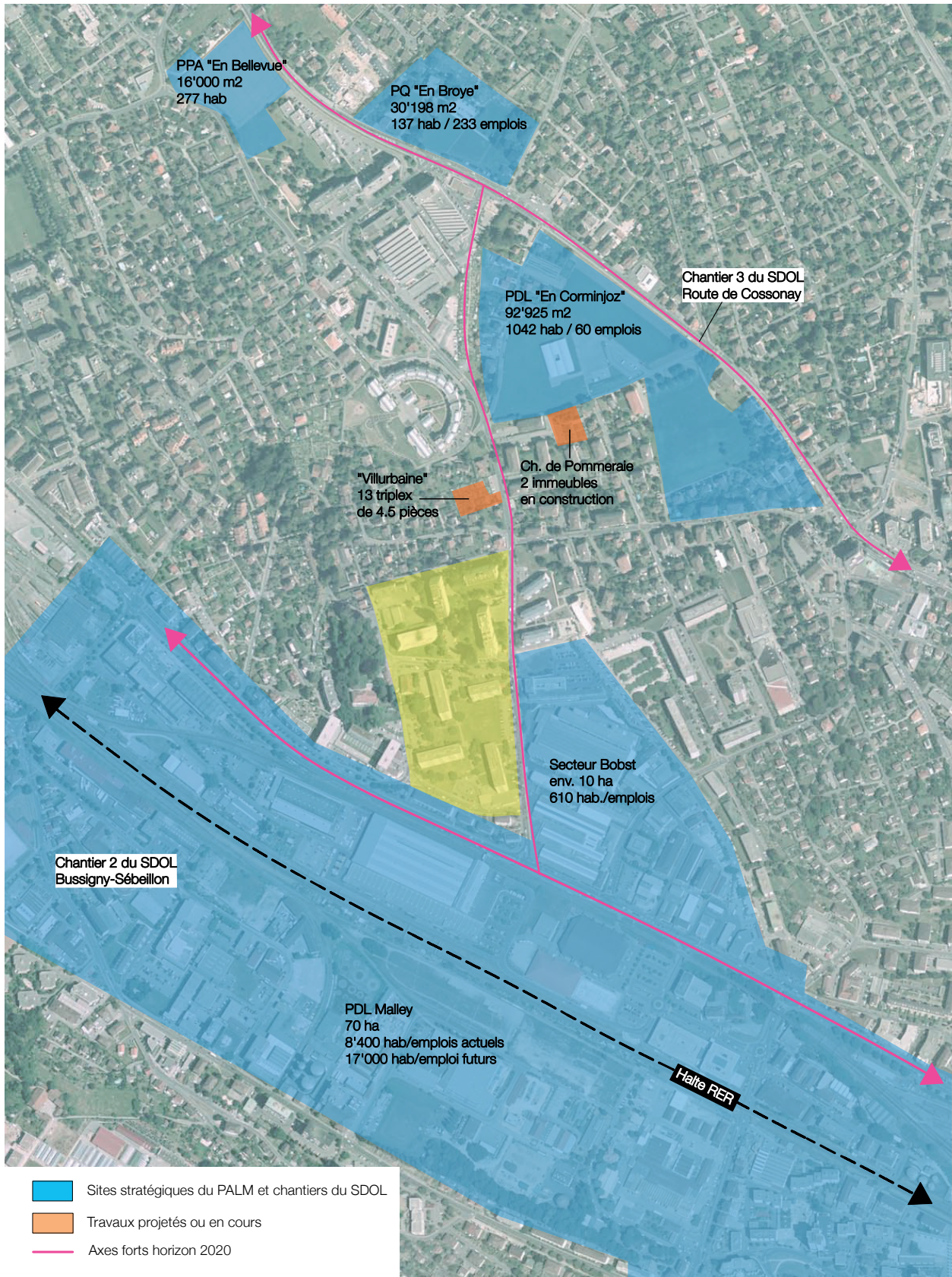


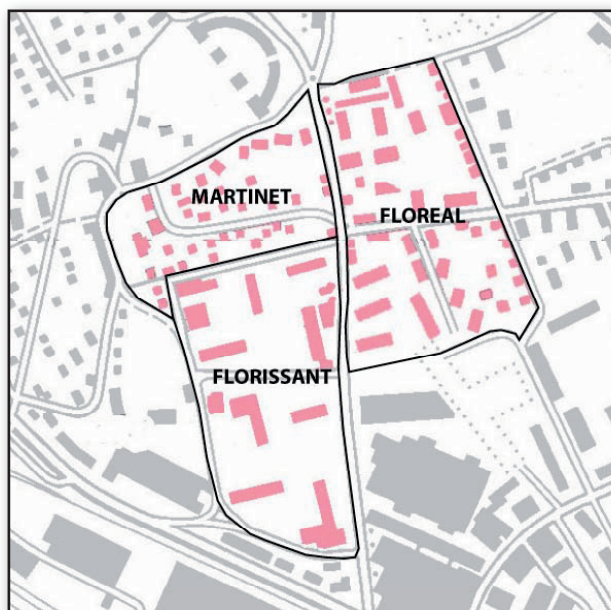
Exemple de démolition-reconstruction, avenue de Floréal



Vue d'ensemble des projets dans les environs de Florissant

Sources : PALM, SDOL, données 2005 - visite de terrain déc. 2008








Les quartiers de Florissant et de Martinet se trouvent à l'est de la commune de Renens. Juste en face, le quartier de Floreal est entièrement sur la commune de Prilly. Ils se situent sur l'axe reliant les centres de Lausanne et de Renens. Les quartiers de Florissant et de Floreal s'étalent sur une surface d'environ 7ha, Martinet sur 4 ha.

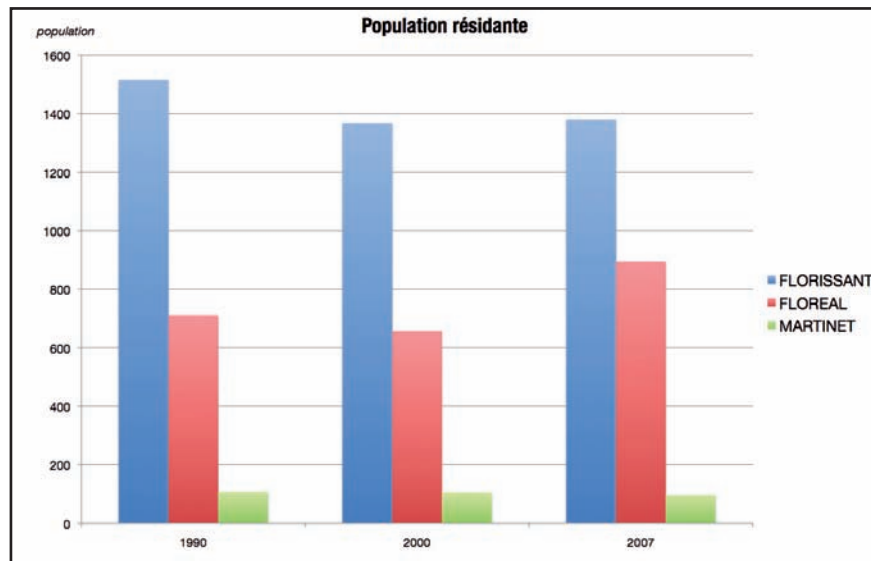
Il s'agit de quartiers destinés à l'habitation. Les emplois, les équipements, et les services de proximité se trouvent surtout dans le quartier de Florissant. En effet on y compte deux centres commerciaux de taille moyenne, des salons de coiffure, un kiosque et une pharmacie, deux restaurants et une école primaire. Les trois quartiers, en dépit de leur proximité géographique, ont des caractéristiques urbaines et sociales très différentes.

Quelques chiffres²

	FLORISSANT	FLOREAL	MARTINET
Habitants	1'381	895	96
Emplois	125	98	11
Logements	683	459	49
Densité habitants (habitants/ha)	207	132	23
Surface totale (m ²)	66'814	67'847	41'456
Surface du domaine public (m ²)	7'427	2'389	0
Surface brut de plancher (m ²)	72'432	51'432	9'875
Coefficient d'utilisation du sol (CUS)	1.21	0.78	0.24
Volume du bâti (m ³)	210'176	130'667	29'547
Type de bâti			

²sources : CFS -- Contrôle des habitants de Renens et de Prilly -- données 2000 et 2007

Population résidente



La population totale résidente est nettement plus importante dans le quartier de **Florissant**, qui compte **1'381 habitants** (2007). La densité d'habitants dans ce quartier (207 habitants à l'hectare) est d'ailleurs plus importante par rapport aux autres.

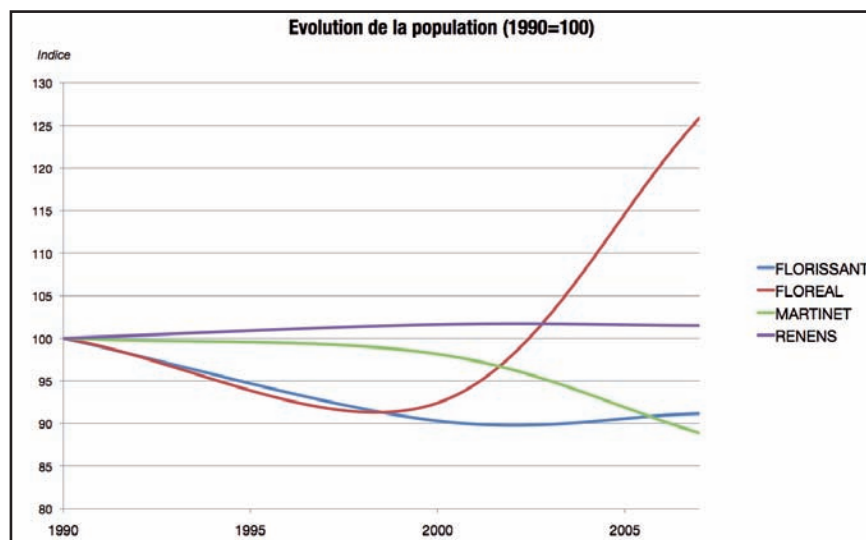
Martinet avec **23 habitants** à l'hectare a une densité 9 fois inférieure à celle de Florissant. Les variations de densités se traduisent sur le terrain, par une typologie différente du bâti. Florissant se caractérise par des bâtiments allant jusqu'à 10 étages, Martinet est par contre un quartier typiquement résidentiel à faible densité : des maisons individuelles de 3 étages au maximum avec jardin privé.

Evolution de la population totale résidente

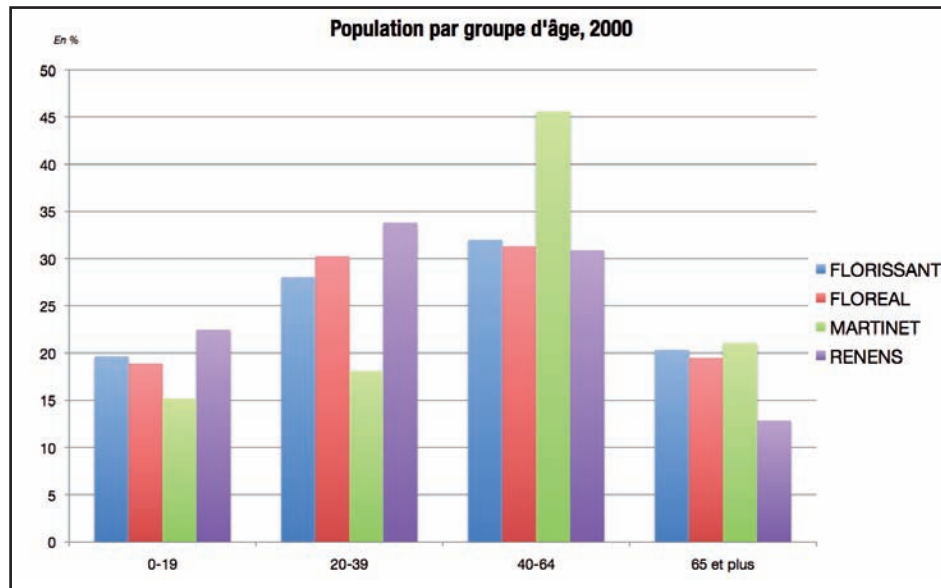
Quartier	1990	2000	2007
FLORISSANT	1514	1368	1381
FLOREAL	711	657	895
MARTINET	106	106	96
RENENS	18'109	18'406	18'384

Floréal est un quartier mixte : des maisons individuelles et des bâtiments de 4 à 5 étages.

Depuis 1990, Florissant a perdu jusqu'à 10 % de sa population, tout comme Martinet. Cette évolution est inverse à la tendance de la commune de Renens qui, pendant les derniers 15 ans, a plutôt vu stabiliser, voir augmenter légèrement, ses effectifs. Le quartier de Floréal a par contre eu une nette augmentation de la population, suite aux nouveaux bâtiments construits au début du nouveau millénaire. La densité en habitants dans ce quartier, reste néanmoins plus faible par rapport à Florissant.



Groupes d'âges

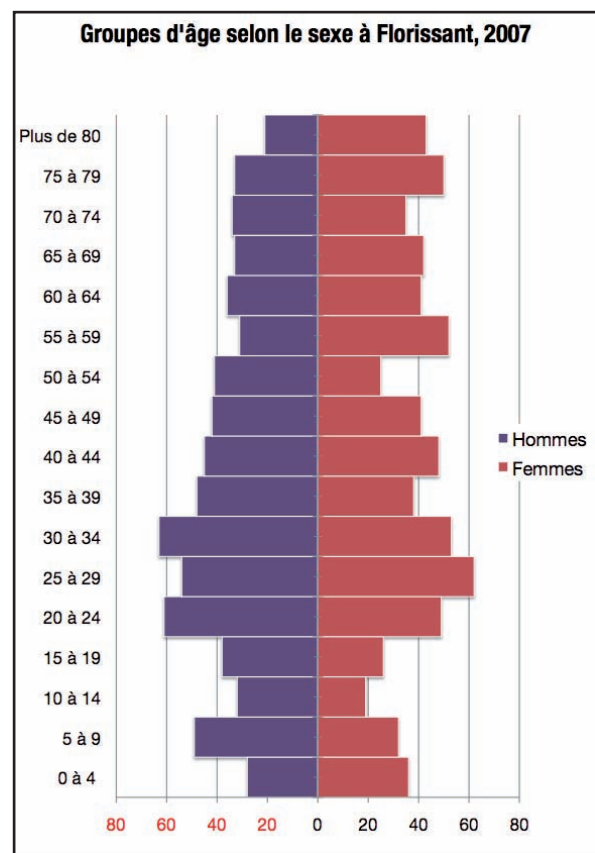


Par rapport à la commune de Renens, les quartiers étudiés ont une **population plus âgée**. Martinet en particulier est représenté par la classe de population entre 40 et 64 ans (2000). Les trois quartiers se caractérisent par une population importante ayant 65 ans et plus en comparaison à la commune.

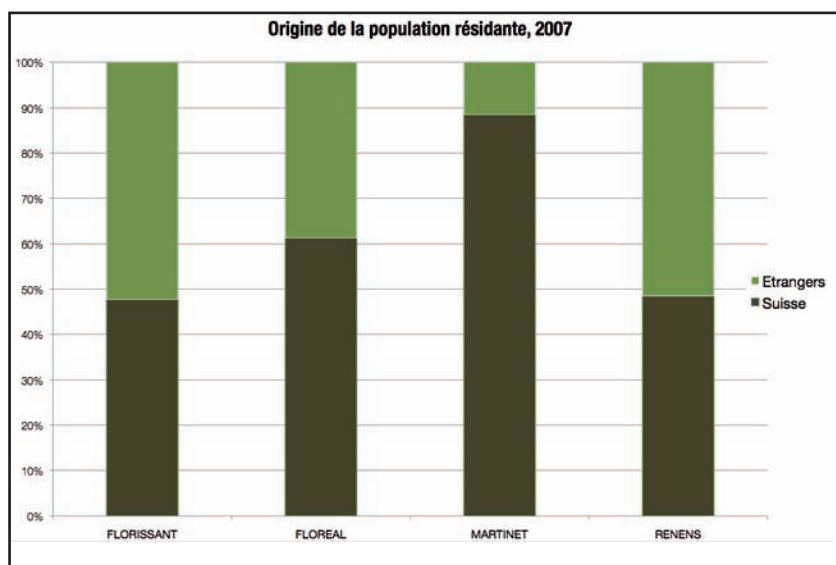
La pyramide des âges concernant uniquement le quartier de Florissant (2007), nous montre le faible nombre de jeunes gens entre 0 et 20 ans et le conséquent vieillissement de la population.

A Florissant on compte davantage de personnes âgées que d'enfants au-dessous de 15 ans. En effet en 2007, on y recense 67 personnes de moins de 15 ans pour 100 personnes de plus de 65 ans (moyenne suisse = 111).

Un quartier vieillissant et assez densément peuplé, bien qu'en perte d'habitants.



Diversité culturelle



Renens est une commune **multiculturelle**, En effet plus de la moitié de sa population provient d'un pays autre que la Suisse. Le quartier de **Florissant** suit la même tendance que la commune avec une proportion **d'étrangers de 52.7 %**. Le quartier de **Floréal** représente aussi bien sa commune ayant une proportion de **35 % d'étrangers** (comme Prilly).

Le nombre d'étrangers est faible dans le quartier de Martinet. La population étrangère, probablement économiquement défavorisée, vit plutôt dans un milieu densément construit constitué d'immeubles.

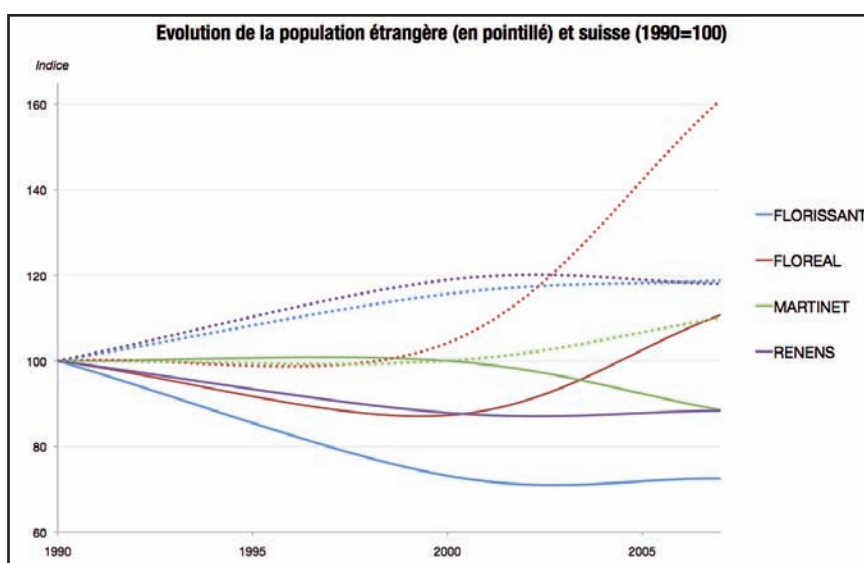
Evolution de la population étrangère

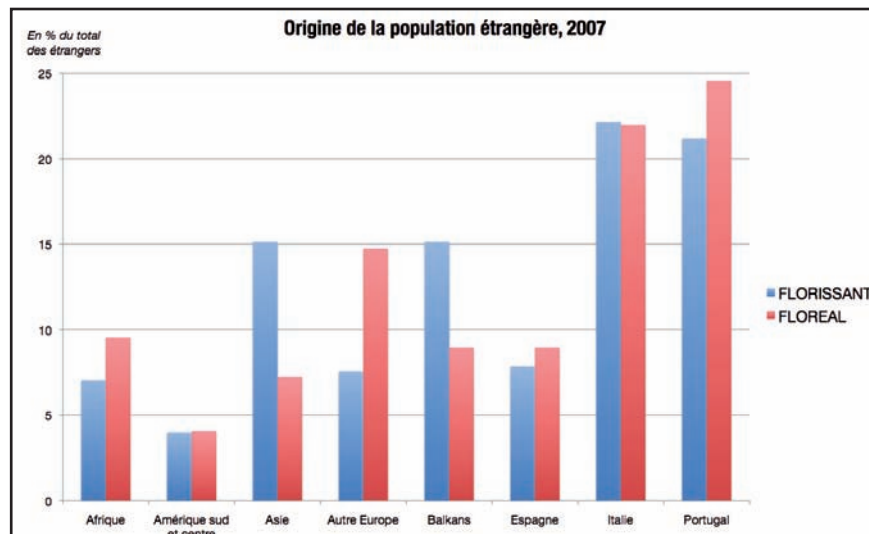
Quartier	1990	2000	2007
FLORISSANT	613	709	728
FLOREAL	215	224	346
MARTINET	10	10	11
RENENS	8'024	9'544	9'473

L'augmentation de la population d'origine étrangère, encore très forte entre 1990 et 2000, est en train de se stabiliser dans la commune de Renens. A Florissant, l'évolution reste faible. L'augmentation du nombre d'étrangers dans le quartier de Floréal est significative depuis 2000.

L'augmentation de la population totale résidente constatée auparavant correspond donc surtout à l'augmentation de la population étrangère.

Les courbes concernant l'évolution de la population suisse montrent une tendance négative pour les quartiers de Florissant, Martinet et pour la commune de Renens. Floréal dénote une croissance de la population suisse, mais en proportion plus faible en comparaison de celle étrangère.





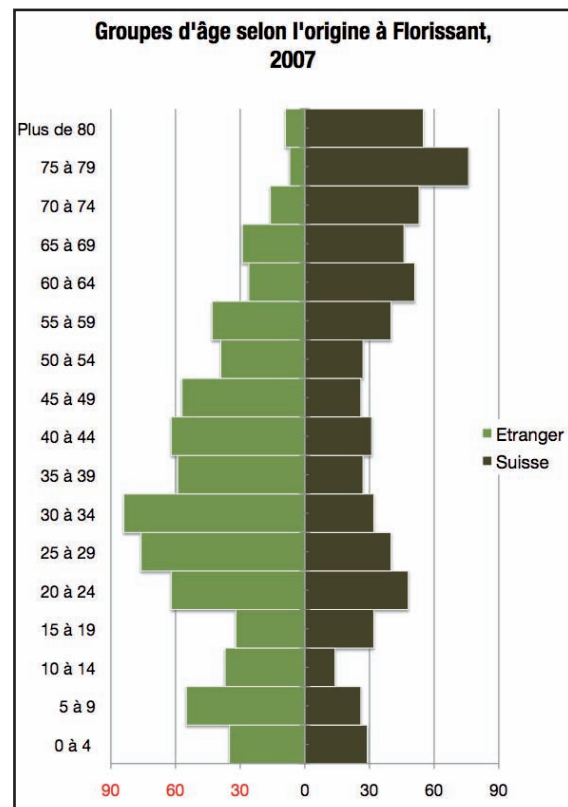
L'**Italie** et le **Portugal** sont les pays les plus représentés dans les quartiers de Florissant et de Floréal. Florissant accueille aussi une part importante de ressortissant de l'ex-Yougoslavie et de l'Asie (classe essentiellement définie par les Turques). Ces populations sont moins représentées dans le quartier de Floréal qui accueille plutôt une part importante de population provenant de l'Europe de l'Ouest. Martinet, avec seulement 11 étrangers, n'est pas représenté dans le graphique.

La pyramide des âges par origine à Florissant montre que la **population jeune du quartier est surtout d'origine étrangère** garantissant ainsi un renouvellement et une «jeunesse» à la population du quartier. Inversement la population de plus de 65 ans est d'origine suisse.

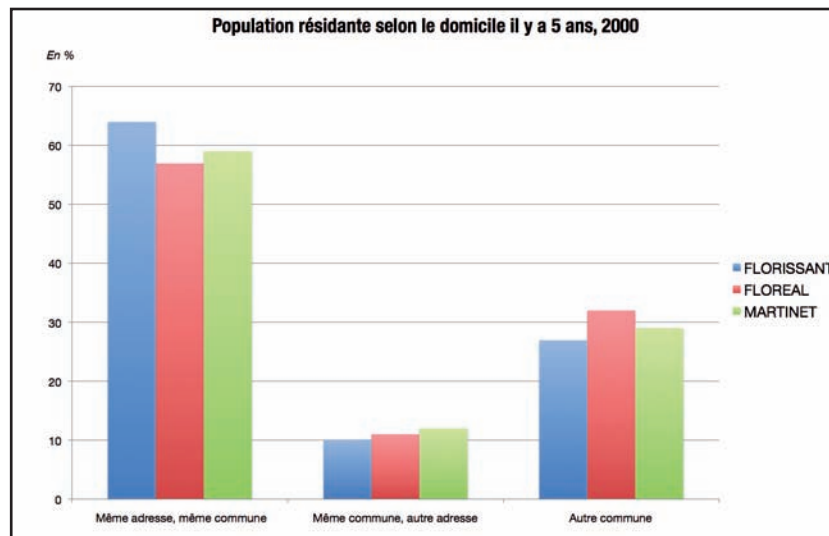
Le quartier est aujourd'hui probablement peu attractif pour une population ayant un bon revenu. Ces caractéristiques sont aujourd'hui généralement plus propres aux citoyens suisses.

Selon le SDOL et le PALM, l'Ouest lausannois accueillera environ 40'000 nouveaux habitants d'ici 2020.

Un quartier multiculturel où la «jeunesse» est assurée par la population étrangère



Mobilité résidentielle



Un quartier à mobilité résidentielle relativement faible

Cet indicateur donne une idée du **taux de rotation** existant dans les quartiers. Il indique le lieu de domicile en 1995. 63 % de la population de Florissant habitait déjà le même appartement du quartier en 1995. Donc environ une personne sur trois a changé d'adresse dans ce laps de temps. La part la plus importante ayant quitté Florissant a changé de commune.

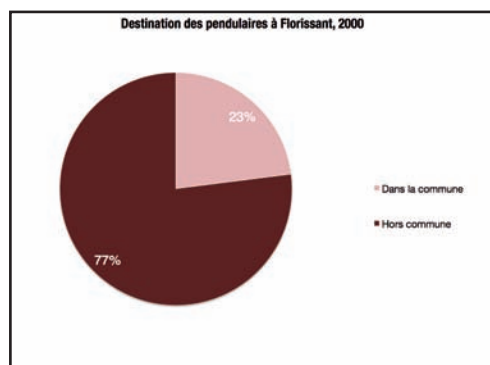
Les deux autres quartiers ont un tournus plus importants (plus de 40 % de la population). Ce taux est même de 45 % en 2000 pour la commune de Renens.

La population de **Florissant est plus stable que la moyenne**. Nous supposons que cette stabilité est donnée par les habitants suisses de plus de 60 ans, qui nous l'avons vu, sont très nombreux. Ces premiers habitants venus habiter le quartier lors de sa construction dans les années '60 ne l'ont jamais quitté.

Au niveau suisse, où la proportion de la mobilité résidentielle est de 39 % (2000), la rotation des habitants est plus importante dans un contexte suburbain, caractérisé par des immeubles. Ce type de mobilité est déterminé plus par des questions économiques que par un facteur d'origine².

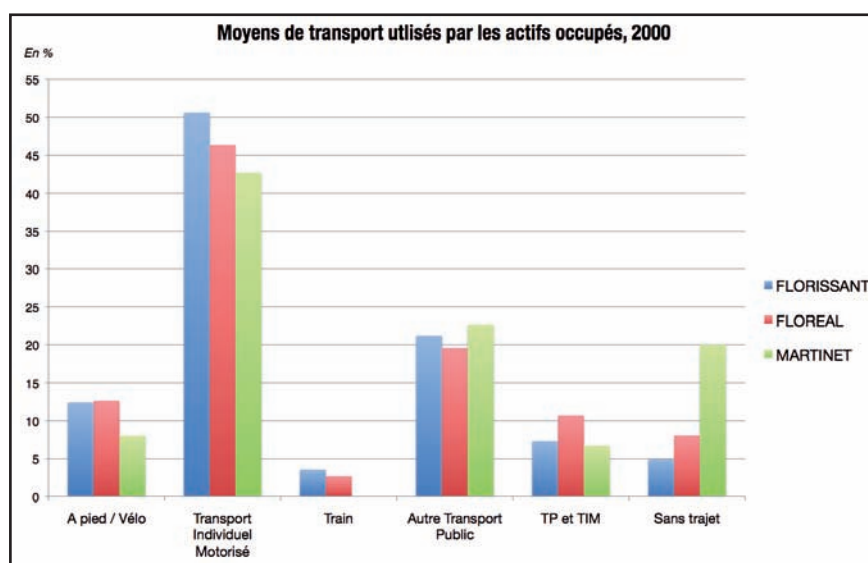
² M. Schuler, P. Dessesmontet, C. Jemelín, A. Jarne, N. Pasche, W. Haug «Atlas des mutations spatiales de la Suisse»

Pendulaires



Des mouvements pendulaires effectués essentiellement par transports individuels motorisés.

77 % de la population active de Florissant quitte sa commune pour se rendre sur son lieu de travail. Cette proportion équivaut à celle de la commune de Renens. Nous ne connaissons pas la destination principale des pendulaires, mais nous supposons que Lausanne est le lieu de travail privilégié par ces pendulaires. Les chiffres pour les deux autres quartiers sont similaires à Florissant.



Les déplacements des actifs se font surtout par **transport individuel motorisé**. Cette affirmation est surtout vraie pour Florissant.

Le train est très peu utilisé.

Dans le quartier de Martinet, une bonne proportion exerce son activité sur place.

L'utilisation des transports publics est dans les trois quartiers en dessus de la moyenne cantonale qui est de 15 % (2000).

Femmes actives occupées selon le moyen de transport en %, 2000

QUARTIER	A pied / Vélo	Transport Individuel Motorisé	Train	Autre Transport Public	TP et TIM	Sans trajet
FLORISSANT	12.5	37.7	4.9	31.8	8.2	4.9
FLOREAL	14.9	34.4	0	33.2	11	6.5
MARTINET	8.8	38.2	0	32.4	2.9	17.7

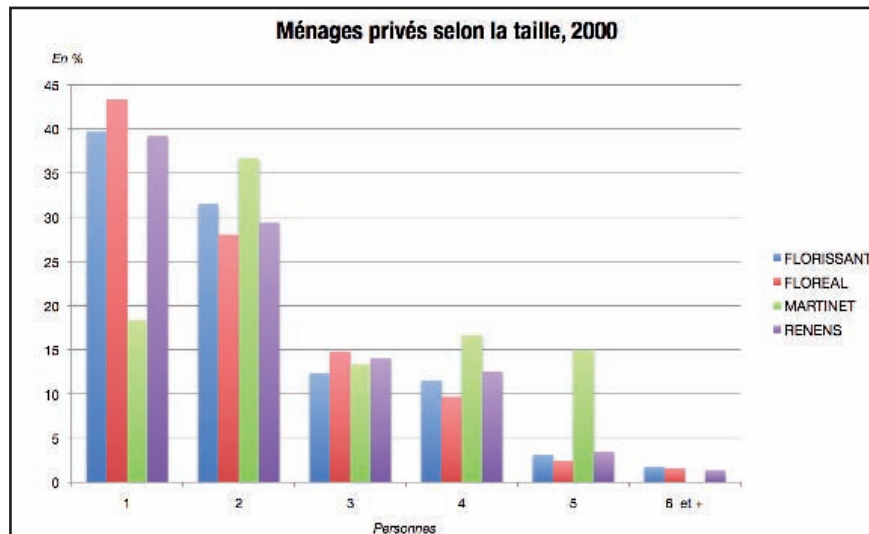
Hommes actifs occupés selon le moyen de transport en %, 2000

QUARTIER	A pied / Vélo	Transport Individuel Motorisé	Train	Autre Transport Public	TP et TIM	Sans trajet
FLORISSANT	12.2	62.2	2.4	11.7	6.5	5
FLOREAL	11	54.8	4.6	10	10.5	9.1
MARTINET	7.3	46.4	0	14.6	9.8	21.9

Le détail de la statistique par sexe, montre comment **la proportion d'hommes utilisant la voiture est plus haute que celle relative aux femmes**. L'utilisation de la voiture dans le quartier Florissant est une prérogative masculine. Moins dans le quartier de Martinet, où, il se peut que les ménages aient à disposition plus d'une voiture.

Les femmes ne pouvant pas utiliser la voiture se rabattent sur les transports publics.

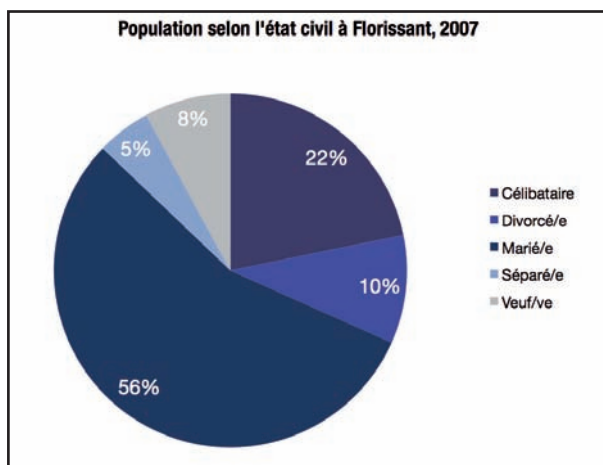
Ménages



Dans les quartiers de **Florissant et de Floréal** et dans la commune de Renens, prédominent les **petits ménages**; les grands ménages y sont rares. Le quartier de **Martinet** est, par contre, représenté par des **ménages comptant deux personnes**, mais compte aussi une bonne proportion de ménages de plus de 3 personnes.

Au niveau suisse, les petits ménages habitent surtout dans des immeubles et dans un contexte urbain². Les quartiers de Floréal et Florissant sont donc représentatifs de cette tendance.

Environ 40 % de la population de Florissant et de la commune de Renens, vit seule dans son ménage. Cette proportion est encore plus importante dans le quartier de Floréal. Le haut pourcentage de petits logements (voir fiche « habiter et vivre ») peut expliquer cette tendance. Une autre explication peut être recherchée dans l'état civil de la population (ici seulement pour Florissant). Florissant compte un grand nombre d'habitants non mariés, des ménages comptant potentiellement une seule personne. Il nous est néanmoins impossible de déterminer la composition exacte de ces ménages.



Entre autre il est possible que les ménages d'une personne soient composés par des hommes de nationalité étrangère dont les familles n'habitent pas en Suisse.

Nous pensons que ces types de ménages ne sont pas composés par des étudiants des écoles supérieures venant d'autres cantons. En effet ces quartiers se trouvent dans une position relativement défavorable par rapport à l'Unil et à l'EPFL pour accueillir ce type de population.

² M. Schuler, P. Dessemontet, C. Jemelin, A. Jume, N. Pasche, W. Haug «Atlas des mutations spatiales de la Suisse»

La **taille moyenne des ménages poursuit sa tendance à la baisse**. Floréal a néanmoins stabilisé la taille moyenne des ménages entre 2000 et 2007 (pas de données disponibles pour les deux autres quartiers pour cette période). Martinet a une taille moyenne des ménages plus grande. En 1900 la taille moyenne des ménages était de 4.7 personne à

Evolution de la taille moyenne des ménages

Quartier	1990	2000
FLORISSANT	2.3	2.1
FLOREAL	2.1	2
MARTINET	3	2.7

Renens. La taille des ménages a diminuée de plus de la moitié en 100 ans. Cette tendance à la baisse est un facteur à retenir lors de la conception de nouveaux bâtiments en vue d'une densification.

D'après les prévisions établies par le SCRIS les ménages d'une et deux personnes augmenteront en proportion plus que les autres ménages d'ici 2030 dans le canton de Vaud. Cette proportion sera probablement plus haute dans un contexte citadin. Les demandes en logements vont donc augmenter avec le temps, parce que même si la population reste stable (et ce n'est pas le cas) et la taille des ménages diminue, il faudra plus de logements pour accueillir tous ces ménages. Le parc immobilier devra s'adapter à cette tendance.

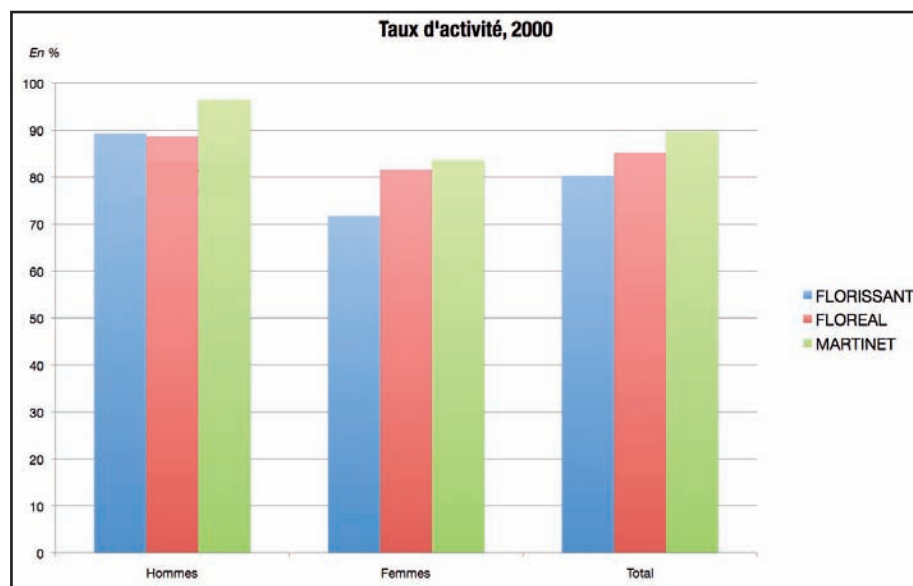
Condition de la population en dessous de 18 ans à Florissant, 2007

Chef de famille	7
Enfant du couple	187
Enfant de la mère uniquement	32
Enfant du père uniquement	6
Total	232

Dans le tableau à gauche, nous avons un aperçu de la condition de la population en dessous de 18 ans à Florissant. Environ 16 % de cette population vit dans une famille monoparentale (nous n'avons pas de données relatives au degré de parenté de ces mineurs). 7 personnes en-dessous de 18 ans se déclarent chef de famille.

Un quartier caractérisé par des ménages de petite taille

Taux d'activité



Un faible taux d'activité des femmes.

Le **taux d'activité** correspond au nombre de personnes actives par rapport à la population âgée de 15 à 64 ans. Pour qu'une personne soit active, il faut qu'elle exerce une activité professionnelle d'au moins une heure par semaine.

Le taux d'activité en Suisse est de 81.5 % en 2000 (90.6 % pour les hommes et 72.4 % pour les femmes). Floréal et Martinet ont des taux plus haut par rapport au taux fédéral, surtout pour ce qui concerne l'activité des femmes qui dans ces deux quartiers est haute. On observe à **Florissant un taux d'activité bas chez les femmes**, surtout si on tient compte du fait que le quartier a un accès facilité à d'importants pôles d'emplois où les possibilités d'engagement sont grandes.

Le **taux de chômage** est équivalent pour Floréal et Florissant, plus bas pour Martinet. Le taux de Florissant est de 1 point inférieure au taux communal de Renens. Le taux de chômage est sensiblement plus haut pour les femmes dans les quartiers de Florissant et de Floréal

Taux de chômage en %, 2000

Quartier	hommes	femmes	total
FLORISSANT	3.7	8	5.9
FLOREAL	5.1	6.9	6
MARTINET	2.9	3.3	3.1
RENENS			6.8

Catégories socio-professionnelles (CSP)

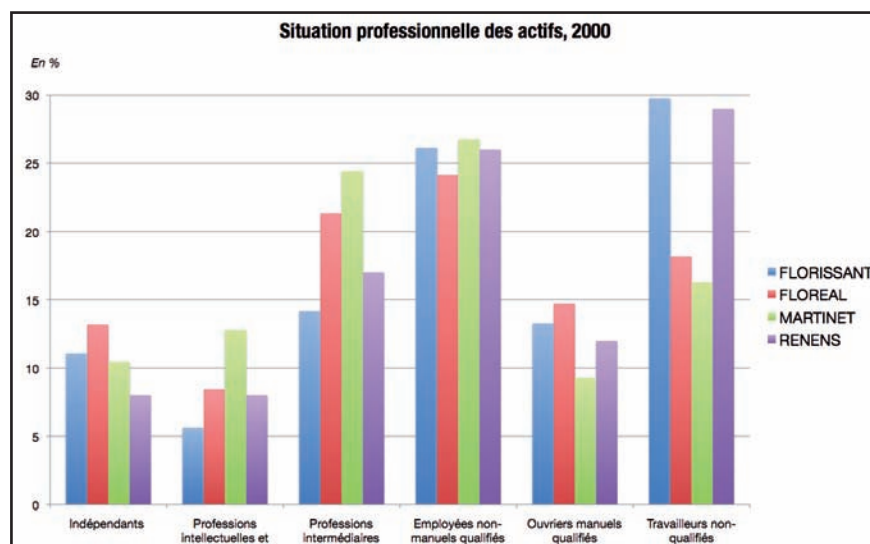
Une grande part de travailleurs non qualifiés

70 % de la population des trois quartiers et de la commune de Renens, est active dans le **secteur tertiaire** (2000).

Le quartier de Florissant se distingue, tout comme la commune de Renens, surtout par sa grande part de **travailleurs non qualifiés**.

En Suisse, on retrouve cette catégorie surtout dans un environnement résidentiel caractérisé par des immeubles ou des tours, Florissant ne fait donc pas exception.

Florissant a aussi un faible taux de professions intellectuelles et d'encadrement, d'indépendants et de professions intermédiaires. Ces catégories se caractérisent par des revenus assez hauts et préfèrent probablement se loger dans un contexte résidentiel de meilleure qualité. Les professions intellectuelles et d'encadrement (universitaires sans fonction dirigeante et les cadres sans formations universitaires), d'après les tendances fédérales, sont caractérisés par une population jeune préférant les quartiers citadins aux communes proches des centres. Pour cette raison, cette classe est sous-représentée surtout dans le quartier de Florissant.

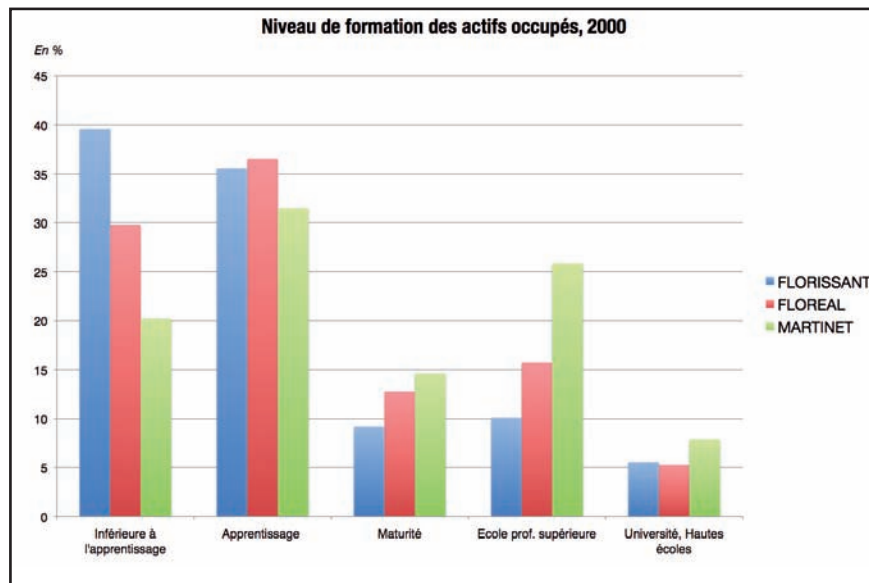


Nous n'avons pas de données concernant les revenus, mais selon les statistiques concernant les catégories socio-professionnelle, on peut affirmer que le quartier de Florissant est habité surtout par des personnes à bas revenus. Il est quand même intéressant de noter que le quartier de Florissant compte un taux assez élevé d'indépendants (classe qui englobe les dirigeants et les personnes exerçant une profession libérale).

Niveau de formation

Un niveau de formation très faible

Florissant a, par rapport aux autres quartiers, un taux important de la population ayant un niveau de formation faible. Ce qui est logique vu la proportion de travailleurs non-qualifiés que nous avons pu observer dans les graphiques précédents. La proportion de personnes ayant poursuivi des études après la scolarité obligatoire est 10 points inférieure par rapport à Floréal. La différence avec Martinet est même de 20 points.



Taux de personnes ayant poursuivi des études après la scolarité obligatoire en %, 2000

Quartier	taux
FLORISSANT	60.4
FLOREAL	70.3
MARTINET	79.8
RENENS	60.2

Bâtiments

Un quartier d'immeubles « années '60 », dont certains nécessitent une rénovation

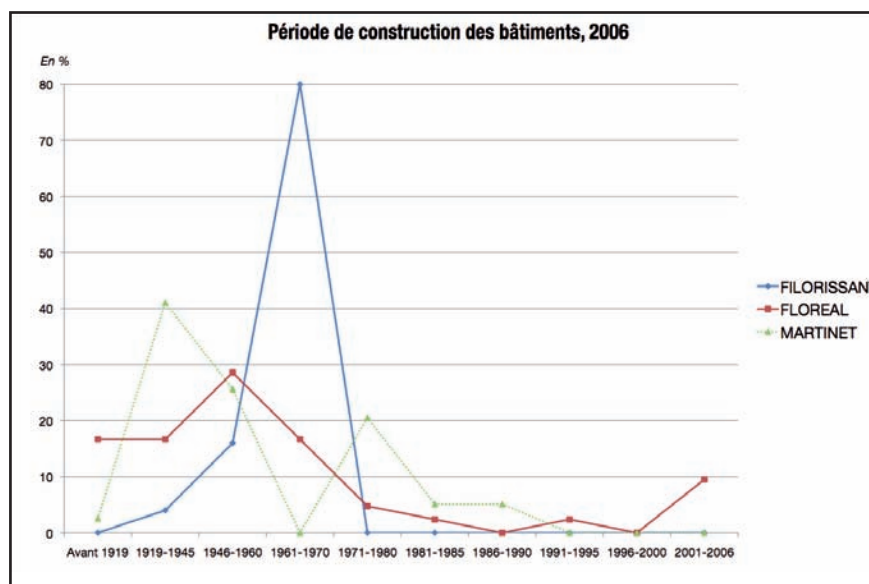
La typologie du bâti est probablement le facteur qui caractérise et différencie le plus visuellement les trois quartiers. A noter la grande différence en effectif des bâtiments; si Florissant compte 19 bâtiments, Floreal en compte le triple soit, 69. Les bâtiments avec usage annexe comportent des logements et une activité (par exemple un commerce, un atelier, etc.) au rez-de-chaussée. Cette donnée nous indique sommairement le degré de mixité fonctionnelle verticale des bâtiments.

Catégorie des bâtiments	FLORISSANT	FLOREAL	MARTINET
Maison individuelle	0	6	31
Maison à plusieurs logements	4	28	8
Bâtiments avec usages annexes	7	6	0
Bâtiment non destiné à l'habitation avec logement	1	2	0
Bâtiment non destiné à l'habitation sans logement	7	20	20
Total bâtiments	19	62	59

Florissant est composé d'immeubles de plusieurs étages, on n'y trouve aucune maison individuelle. Sur 19 bâtiments, 7 comportent des activités au rez-de-chaussée. Martinet, par contre, est pratiquement uniquement constitué de maisons individuelles. Enfin le quartier de **Floreal dispose d'un parc immobilier varié**. A noter que les bâtiments dans Florissant ont plus d'étages que ceux du quartier de Floreal.

L'architecture est différente entre les trois quartiers, mais assez semblable à l'intérieur de chaque quartier; surtout pour ce qui concerne Florissant et Martinet.

Les **maisons individuelles de Martinet** ont été construites avant 1960, quand le site était encore en campagne. Seules quelques maisons ont été bâties après les années '80 allant ainsi à occuper presque la totalité des parcelles vides du secteur. Densifier le quartier aujourd'hui, signifierait remanier les parties des parcelles non bâties (les jardins des maisons) pour créer des nouvelles parcelles aptes à accueillir des nouvelles constructions.



Le **coefficient d'utilisation du sol** (Surface Brute de Plancher / surface de la parcelle) est de **0.24**. Un coefficient si bas ne serait plus accepté aujourd'hui avec la mise en vigueur du nouveau plan directeur cantonal. En effet, selon le plan directeur (mesure A11) le CUS des nouvelles zones à bâtir ne peut pas être inférieure à une valeur de 0.4. Les recommandations de densification sont d'ailleurs plus importantes dans les agglomérations.

Le quartier de **Floréal** a subi les changements les plus importants avant les années '70, sous la pression de l'étalement urbain de Lausanne. Floréal a connu une certaine activité immobilière entre 2000 et 2006 qui, nous l'avons vu dans la fiche 1, a sensiblement augmenté la population du quartier. Le **CUS** du quartier est actuellement de **0.78**, donc, en dépit de l'évolution du nombre d'habitants, l'utilisation du sol et la densité en habitants est inférieure à Florissant.

Florissant a pratiquement été construit dans sa totalité entre **1960 et 1970**. Ce qui lui confère son uniformité architecturale. Il existe seulement un bâtiment construit avant cette période. Il s'agit donc du quartier dans son ensemble le plus moderne. Le **CUS** du quartier est de **1.21** donc nettement supérieur par rapport aux deux autres quartiers.

Les données concernant l'époque de **renovation** nous montrent que le quartier de Florissant est le moins soigné entre les trois. Seulement 13 % de son parc immobilier a été renouvelé contre le 30 % dans Floréal et le 33 % dans Martinet. Sur place nous avons pu remarquer les différences d'entretien entre les bâtiments des trois quartiers.

Epoque de rénovation des bâtiments	FLORISSANT	FLOREAL	MARTINET
1961-1970	0	2	0
1971-1980	0	2	2
1981-1985	1	1	0
1986-1990	0	7	7
1991-1995	1	2	6
1996-2000	2	3	3
2001-2005	0	1	2
TOTAL	4	18	20



Les bâtiments ne sont pas tous rénovés à Florissant

Logements

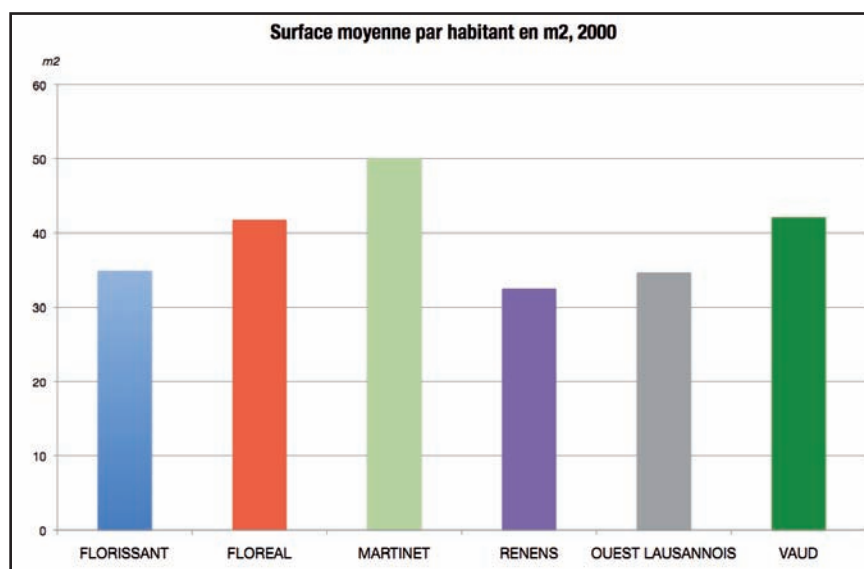
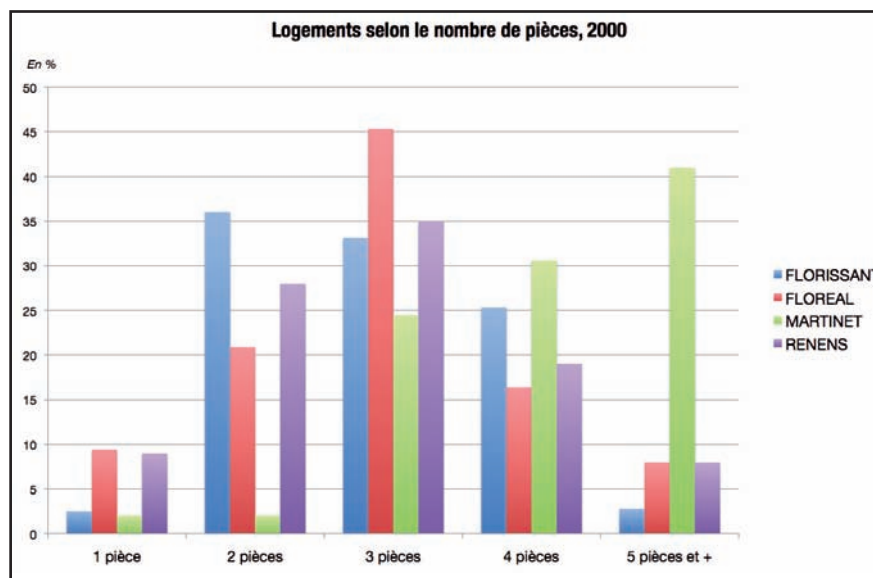
Des logements spacieux

Florissant est représenté par les logements de **deux pièces**, Floréal par les **trois pièces** et Martinet par les **5 pièces et plus**. Les logements à Florissant sont plus spacieux qu'à Floréal. On remarque cependant que la surface moyenne à disposition des habitants de Florissant est plus petite. Cela démontre une plus forte densité de ce quartier.

En moyenne dans chaque immeuble (habitable) de Florissant il y a 32.4 logements, à Floréal 11.1 et à Martinet 1.28.

Surface moyenne par logement en m2

Quartier	surface
FLORISSANT	69
FLOREAL	51
MARTINET	106



Trouver un logement à Florissant

Echange 3.5 contre 2.5 à Lausanne

Adresse : [1020 Renens \(VD\)](#)
 Type de bien : Appartement
 Type de location : Echange
 Loyer : 900.- CHF
 Surface : 80 m²
 Pièces : 3 ½
 Salles de bain : 1
 Meublé : Non
 Libre dès le : De suite
 Parution : 12.01.2009

J'habite actuellement un magnifique 3,5 pièces de ~80m2 avec deux grandes chambres, un salon avec terrasse et une cuisine agencé. Il se situe au Florissant à Renens, proche des transports public (ligne 7 et 18), commerce à 5mn à pied. Rez-de-chaussée. loyer 900.- Charge comprise.

Echange uniquement contre un 2,5 pièces, quartier sous-gare, Av. de Cour, Montchoisie... Lumineux, idéalement avec une cuisine agencé, une grande chambre et un salon avec balcon. Proche des transports public.
 minimum de 50m2 et un loyer de ~1'150.
 étudie toute proposition.

Renens VD, Av. de Florissant 36, Appartement

Pièces: **3 1/2 pièces** Loyer (sans charges): **1'340.-**
 Surface habitable: **76 m²** Charges: **260.-**
 Etage: **5ème étage** Libre dès le: **de suite**

Description:
Renens, Av. de Florissant 36.
 appartement de 3.5 pièces. 5ème étage. 76 m2, comprenant: cuisine agencée, sa le de bains, WC séparés et balcon. Loyer net CHF 1340.00 + frais accessoires net CHF 260.00 = charges CHF 170.00.
 Libre dès le 24.12.2008. Transm. du prope: pétilant, parquet et pose nouvelle carrelage vitrolite. Visites: M. et Mme Stojanovic, concierges au tél. 021/525 49 95 (Géva). Réglez au Crow: SA - tél. 021/595 22 33 - www.regleducrow.ch

vendredi 13 juillet 2007

Renens, Appartement 2.5 pièces

Joli petit appartement (2.5 pièces) avenue de Florissant 28 à Renens. Proche de toutes commodités (Migros, Coop, pharmacie), à 5 min à pied du centre de Prilly et de Malley Lumière.

L'appartement comprend 2 pièces avec petit salon, cuisine, salle de bain avec baignoire, balcon et cave. L'appartement est au 7ème étage avec belle vue.

Disponible fin juillet voir début août. Loyer mensuelle avec charge (eau) 940 -
 Pour d'avantages de renseignements, tel: 076/595.87.07 ou 079/731.54.19

38900 immobilier - Vaud - offre de location

lundi 11 juin 2007

4.5pces, renens, quartier Florissant, libre 15.07.06, 1730.00cc



A louer dès le 15 juillet 2007. Appartement de 4 pièces et demi, Chemin de la Roche 18, 1020 Renens (Quartier Florissant). 7ème étage, vue imprenable sur le lac. Appartement comprend 4 pièces et hall, cuisine habitable, salle de bains et WC séparé, grand balcon côté sud. Loyer actuel CHF 1550.-- + CHF 180.00 de charge

Quartier dynamique et calme, places de parc en zone blanche, à proximité des lignes de bus 18 et 7, pharmacie, Migros et Coop dans le quartier, se situe juste en face de l'école, accessible à 2 minutes à pied

Géranco Robert Crot & Cie SA, 1002 Lausanne
 Pour visiter: M Ansemmez Jean-Pascal 076 576 11 67 (visite sur rendez-vous uniquement)

38068 immobilier - Vaud - offre de location

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Sous-type de bien	Appartement	Type de mandat
Adresse	Av. Florissant 28	Localité
Prix de location	600 CHF	Charges
Nbre de pièce(s)	1	Surface habitable
Disponible dès	01/04/2009	Code ID
Num Référence	0148.01.0010.13	

CARACTÉRISTIQUES DÉTAILLÉES

Étage	2ème	Nbre de balcon(s)
-------	------	-------------------

PARKING

Nbre de box extérieur(s) (garage box)	0
---------------------------------------	---

DESCRIPTIF

Entrée, cuisine, frigo, salle de bains-WC, balcon

APERÇU DÉTAILLÉ IMMOBILIER



1020 Renens, FLORISSANT 36, AV. DE

Appartement 3.0 pces

Type d'objet: Appartement
 Chambre: 3
 Loyer: 1720.00 Loyer mensuel
 Disponible: De suite

Description Images Carte Contact

Adresse:
 FLORISSANT 36, AV. DE
 1020 Renens
 Suisse, Vaud

Prix:
 Loyer brut: CHF 1720.00 Loyer mensuel
 Loyer net: CHF 1560.00 Loyer mensuel
 Frais accessoires: CHF 130.00 Loyer mensuel

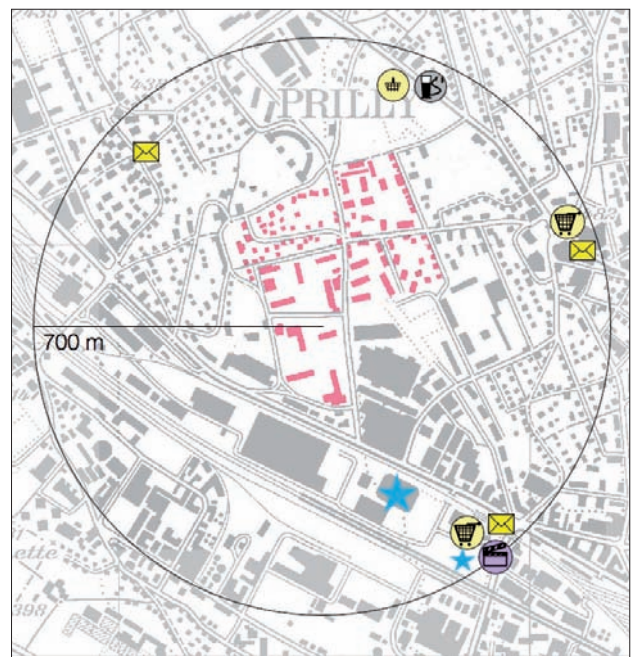
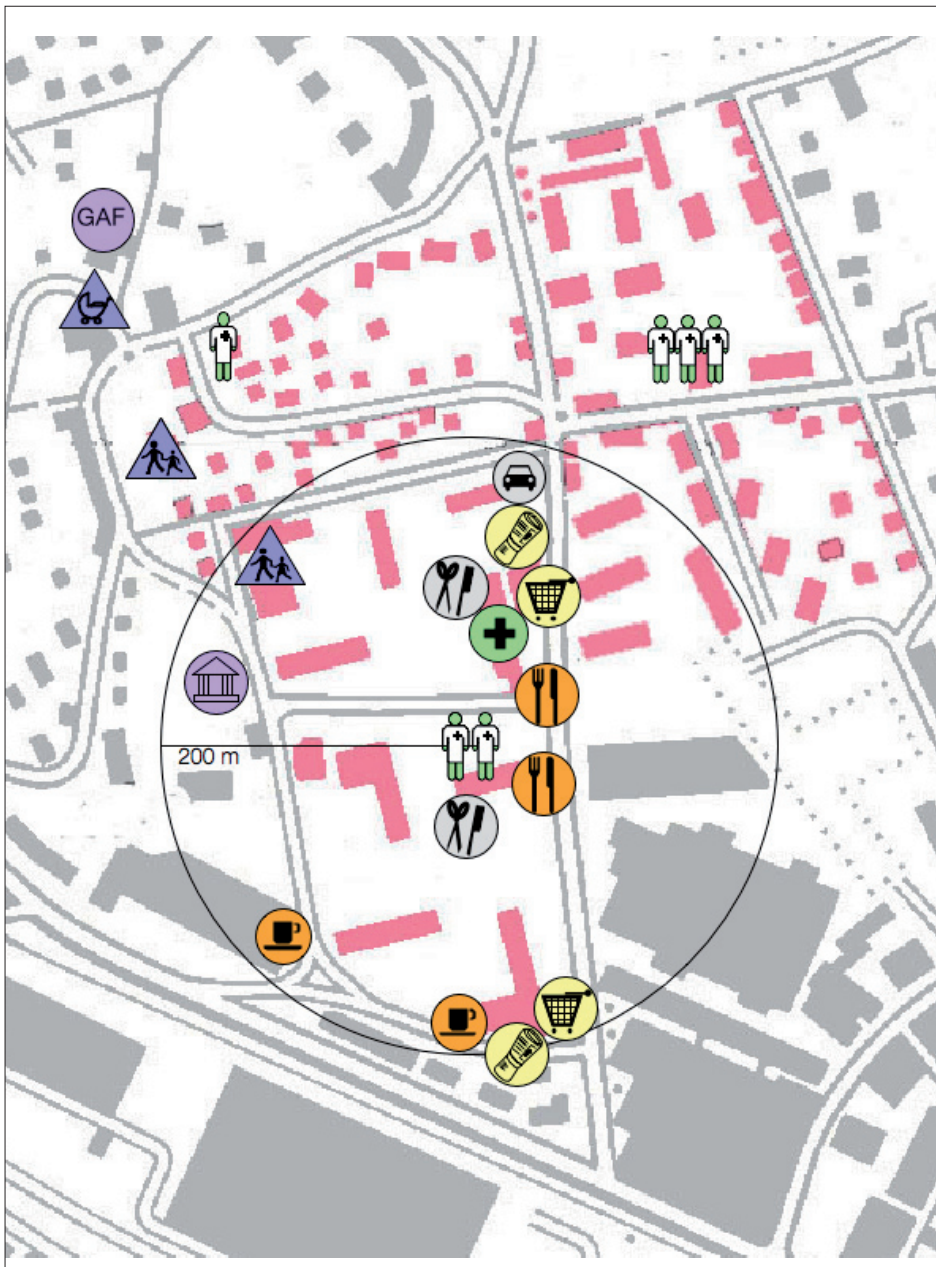
Objet:
 Etage: 0
 Nombre de pièces: 3
 Année de construction: 1960

Données standard

Balcon

Description immobilier:

Appartement 3.0 pces



- Equipements et services de proximité**
- Commerces : alimentation, presse
 - Café, restaurant, tea-room
 - ▲ Ecole, jardin d'enfants
 - Santé : pharmacie, médecins
 - Culture : musée, centre d'animation, cinéma
 - Services coiffure, garage, station-essence
 - ✉ Poste
 - ★ Equipements sportifs

Equipements et services de proximité

Des équipements et services répondant aux besoins courants des habitants

Dans un rayon de 200m, le quartier de Florissant est bien doté en équipements et services couvrant les besoins de base pour le bassin de vie étudié.

Santé

Les quartiers disposent d'un pédiatre, deux médecins-généralistes, deux physiothérapeutes, un médecin-dentiste et une pharmacie.

- Avec un total de 2'372 habitants dans les trois quartiers étudiés, le nombre de médecins généralistes et de dentiste sur le site pour 1'000 habitants est dans la moyenne suisse (mais légèrement en-dessous de la moyenne vaudoise) bien que ces derniers ont plutôt tendance à se concentrer soit au centre de Prilly, soit au centre de Renens.
- On compte dans le canton de Vaud 2.46 médecins généralistes en pratique privée, 0.50 dentistes et 0.36 pharmacies pour 1'000 habitants (source BFS, 2007).
- Le centre médical le plus proche se trouve rue de Censuy 16 (Permedico), à 2 km du quartier de Florissant. Quant à l'hôpital le plus proche, il s'agit du CHUV à Lausanne.

Commerces et services

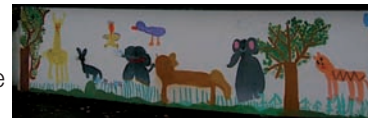
- La plupart des services se situent aux rez-de-chaussées des bâtiments formant un front le long de l'avenue de Florissant. Ils sont de plus stratégiquement situés à la frontière entre Prilly et Renens, sur un axe urbain très emprunté.
- Les commerces sont bien desservis par tous les modes de transport; la voiture reste cependant le mode le plus utilisé et pour lequel les aménagements sont les plus importants. Les possibilités de stationnement à proximité immédiate de la Coop et surtout de la Migros qui possède un parking d'environ 50 places, rendent ces commerces très attractifs pour les habitants résidant en limites communales de Renens et de Prilly. Ces deux commerces sont d'ailleurs qualifiés dans le PDCoM de « pôles commerciaux », respectivement secondaire et principal, nécessitant une « offre de parcage, exclusivement de courte durée sur le domaine public » ainsi qu'un parcage pour les deux-roues.
- La qualité des façades et de l'aménagement des espaces extérieurs liés aux commerces reste à améliorer. Le front de l'avenue de Florissant, p. ex, dans la partie nord du quartier, manque d'unité et de lisibilité permettant de lui assigner clairement une vocation commerciale.



Equipements publics

Le quartier est doté d'équipements scolaires pour le degré primaire.

- Le **collège de Florissant**, comprenant également une salle de gymnastique, à l'angle nord-ouest du quartier, a été récemment agrandi, transformé et rénové. Cette rénovation, nécessaire, car entreprise pour la première fois depuis sa mise en service en 1960, est très appréciée de ses usagers, enfants comme enseignants, qui ont retrouvé les lieux en octobre 2008 après plusieurs mois passés dans des locaux provisoires situés à Corminjoz (Prilly, de l'autre côté de l'avenue de Florissant). On relève notamment une bonne isolation, une faible consommation énergétique du bâtiment, une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, de nouveaux aménagement des espaces extérieurs.
- **L'école enfantine** se situe dans le quartier de Martinet. Les enfants peuvent emprunter un passage (privé et ouvert à certaines heures seulement de la journée) pour passer d'un quartier à l'autre.
- **Une crèche communale** (Le Tournesol, à côté de la Grange de Florissant) d'une capacité de 18 places, accueille les enfants de 2 à 30 mois. Pour comparaison, il existe moins de **2 crèches pour 1'000 enfants dans le canton de Vaud en 2005**, moins de 6 à Genève et moins de 2 en Suisse (sans compter les jardins d'enfants publics ou d'entreprises et les mamans de jour, source BFS).



Lieux culturels et de rencontre

Les **cafés et restaurants** ont un rôle social important dans le quartier. Ils sont autant de lieux de rencontre des habitants. Un des restaurants met par ailleurs à disposition une salle permettant d'organiser des événements ou des réunions. Autre lieu de rencontres et d'animation, la **Grange de Florissant**, située légèrement en retrait, organise par le biais du GAF, groupe d'animation de Florissant des spectacles, des concerts, des fêtes et d'autres activités. La Grange peut également être réservée par les habitants du quartier et de la ville comme salle de fêtes. Il semble cependant qu'une partie de la population de Florissant ne fasse pas usage ce lieu. Il conviendrait d'investiguer les raisons de cette non-appropriation.



Dans un rayon de 700m

Certains services et équipements de type poste, banque, sports se situent dans un rayon de 700m à vol d'oiseau. **Des équipements sportifs d'importance régionale se trouve à proximité (patinoire, LHC)**. Le centre de Prilly, de même que le centre commercial Malley Lumières au sud-est, et un magasin d'alimentation rattaché à une station-essence au nord, se trouvent dans ce rayon.

Nous n'avons pas recensé d'équipements de quartier répondant spécifiquement aux besoins des **adolescents** ni des **personnes âgées**. Cela reste néanmoins à confirmer.

Emplois

Les trois quartiers ne représentent pas véritablement un pôle d'emplois. Néanmoins il existe, en 2000, 98 emplois dans le quartier de Floréal, 125 dans le quartier de Florissant et 11 dans le quartier de Martinet. La liste des entreprises fournissant les emplois se trouve ci-après.

Les entreprises dans les trois quartiers étudiés

source : www.local.ch

FLORISSANT (19)

Coop
avenue de Florissant 24

Migros Vaud
MM Florissant
avenue de Florissant 38

Garage de Florissant Dessibourg
J.-P. et Occhi D.
avenue de Florissant 24

Café, Restaurant, Pizzeria
le Florissant Franco Pagnotta
avenue de Florissant 28

Café, Restaurant
du Raisin Simoes Domingues
Branco Luis Miguel
avenue de Florissant 32

Pharmacieplus de Florissant
Zuber Pascal
avenue de Florissant 28

Médecins, Médecine générale
Cuchard Vladka
avenue de Florissant 30

Médecins, Pédiatrie
Wallach Marjorie
avenue de Florissant 32

Coiffure
Flor Moduli Sandrine
avenue de Florissant 26

Romy Coiffure
avenue de Florissant 30

Cadanse Ecole de Danse
Collège De Florissant, 1020
Renens VD

Traductions
Royal Line
avenue de Florissant 28

Administration communale de
Renens
chemin de la Roche 24

Administration
communale>Service de santé
scolaire
Infirmière Florissant
1020 Renens

Chiresa SA Monnard René
chemin de la Roche 16

Agence immobilière
Fidimmobil Lausanne SA à
Renens
chemin de la Roche 12

Lausanne Limousines Yvano
Moro
chemin de la Roche 14

Architecte, bureau d'
Pizzera-Poletti SA
chemin de la Roche 12

Sem Jennifer
chemin de la Roche 14

FLORISSANT HORS PQ (5)

Jardin d'enfants de Florissant
avenue du Château 17, 1020
Renens VD

Boulangerie et pâtisserie,
Confiserie, Tea-room
Verliz Marquet Marcel
chemin de la Roche 1

Façades
Concept F SA
chemin de la Roche 3, 1020
Renens VD

Fédération Internationale de
Tennis de Table
chemin de la Roche 11, 1020
Renens VD

Vin, commerce de
Di Crosta Giovanni
chemin de Perrelet 16, 1020
Renens VD

FLOREAL (6)

Ventilation, Climatisation,
Aération
F & G Ventilation Sàrl
avenue de Florissant 4

Publicité
Publibizness Ukshini Flamur
avenue de Florissant 4

Coiffure
Déesse
avenue de Floréal 4, 1008 Prilly

Physiothérapie
Della Casa François
avenue de Floréal 40, 1008 Prilly

Physiothérapie
Pirson Etienne
avenue de Floréal 40, 1008 Prilly

Médecins, Médecine générale
Vogel Nicolas
avenue de Floréal 40, 1008 Prilly

MARTINET (3)

Architecte, bureau d'
Peiry Germain
chemin du Martinet 11, 1020
Renens VD

Menuiserie, Ebénisterie
Recupero Giuseppe
chemin du Martinet 4, 1020
Renens VD

Médecin-dentiste
Albeanu Andrei
chemin de Broye 1
1020 Renens VD

Transports individuels motorisés

Une bonne connexion au réseau routier mais une « vocation voiture » du quartier

La situation géographique des trois quartiers se prête très bien à l'utilisation de la voiture. En effet, l'accès au secteur par transport individuel motorisé est très aisé depuis les grands axes routiers (route de Renens et route de Lausanne) au sud, en direction des centres de Lausanne et de Renens (d'après le recensement de la circulation des voitures en 2005 réalisé par le Service cantonal des routes, le TJM de la route de Renens était de 14'100). Au nord, la route de Cossonay est aussi un axe important très accessible. La jonction autoroutière de la Bourdonnette est de plus relativement proche (N1).

La qualité du réseau routier est proportionnelle à l'espace dédié à la circulation et au stationnement dans le quartier de Florissant. Revers de la médaille, la circulation périphérique dans le quartier de même que le trafic le long de l'avenue de Florissant crée des nuisances non seulement en termes de bruit (le cadastre du bruit indique qu'une partie de la population du quartier est touchée par des valeurs d'exposition élevées de jour comme de nuit) mais également en termes de pollution de l'air et de dégradation de la qualité de vie des habitants, dont parmi les premiers touchés les écoliers. Une pétition a d'ailleurs été lancée en octobre 2008 par plus de 200 habitants afin d'obtenir la création d'une zone de rencontre sur les chemins de la Roche et de Perrelet (cf. art. 24 Heures). Nous ne connaissons pas la suite donnée à cette pétition.

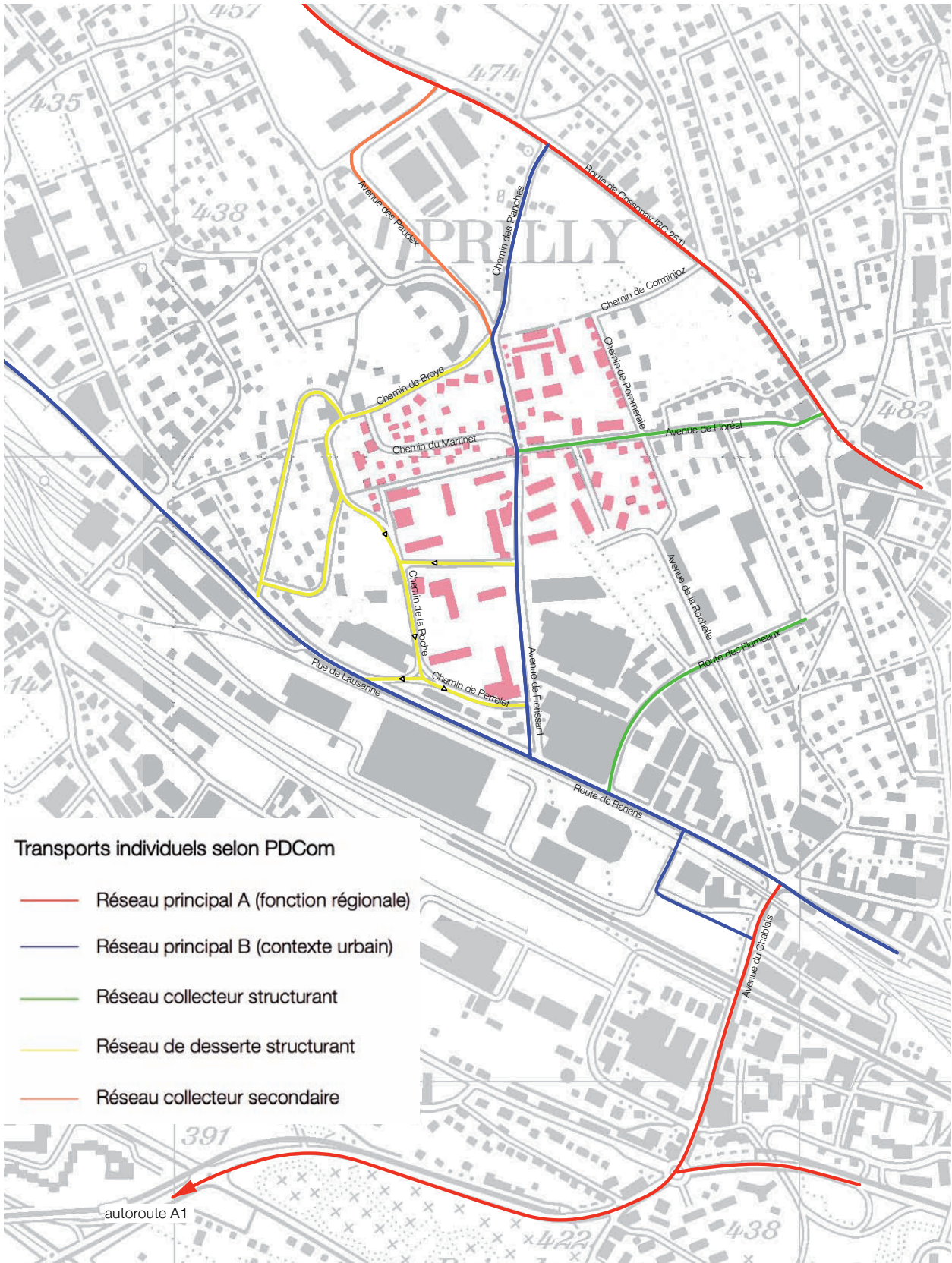


Carrefour à Florissant



Avenue de Florissant

Réseau routier et transports individuels motorisés selon le PDCoM



Stationnement



Source : relevé de terrain, décembre 2008, plans Rickli, GeoPlaNet



Légende

- Parking privé voitures / 2-roues
- Parking public voitures / 2-roues
- Parking privé souterrain

Des places de stationnement extérieures en suffisance mais disséminées dans tout le quartier



Le parking de la Migros



Parking extérieur privé



Panorama, chemin de la Roche

Stationnement voitures

Le domaine public de Florissant offre de nombreuses places de parc, soit en zone blanche, permettant de stationner 10 heures, soit en zone bleue (sans macaron). Cinq places payantes ont été recensées à côté du magasin Coop. Quant aux places pour 2-roues, il en existe moins de 20.

Offre en parking public (zones bleues, blanches, payantes)

> Surface : env. 3'000 m²

> Nombre : env. 214 places

Le quartier de Florissant comprend 9 parkings privés extérieurs, ainsi qu'un parking privé de 50 places environ pour les clients de la Migros. Au total, environ 250 places de parc extérieures ont été recensées pour une surface de 7'750 m². Quant aux parkings souterrains, les données restent à vérifier; le nombre de véhicules pouvant y stationner ne nous est pas connu à ce jour. Il existe notamment des garages individuels souterrains. On estime leur surface en fonction des données GéoPlaNet, à savoir 3'168 m².

Offre en parking privé extérieur

> Surface : env. 7'750 m²

> Nombre : env 250 places, y compris Migros MM

> Part d'espace réservé à la voiture sur surface totale PQ : 1/7, 13%

> Part d'espace réservé au stationnement par logement : 11 m²

> Nombre de places privées par logement (hormis places MM) : 0.3

> Parc pour personnes à mobilité réduite : 1 (parking Migros).

Ces indices ne prennent pas en compte les quelques 100 places en zone blanche «10 heures» disponibles sur le domaine public, à proximité immédiate des habitations.

Stationnement 2-roues

Peu voire pas de places réservées aux vélos

Chaque immeuble propose un espace extérieur pour les 2-roues. Le nombre de places disponibles varie. Un abri fermé à clé existe dans un des parkings pour voitures. A l'exception de ce dernier, aucun système sécurisé ni équipement particulier n'est proposé spécifiquement pour les vélos à l'extérieur. Des locaux existent également à l'intérieur des immeubles; il s'agirait de vérifier qu'ils répondent aux besoins.



Transports publics

Une bonne desserte en transports publics et des projets d'amélioration du réseau

Les habitants des trois quartiers utilisent volontiers les transports publics. Les centres de Lausanne et Renens sont atteignables en moins d'un quart d'heure en transports publics (p. ex. temps de trajet Florissant -> Lausanne-Flon = 9 minutes).

La desserte du secteur est très bonne grâce à la **ligne de bus 18** (Crissier - Lausanne Flon), pourvue de trois arrêts le long de l'avenue de Florissant (Broye, Florissant, Perrelet) et dont l'avantage est de permettre un transfert direct aux lignes de métro à Lausanne-Flon. Les horaires définis pour cette ligne d'agglomération sont les suivants :

- 12 minutes aux heures de pointe
- 15 minutes en dehors des heures de pointe
- 20 minutes le soir et le dimanche.

Dans le cadre des améliorations prévues sur le **réseau TL 2014**, cette ligne pourrait faire l'objet d'une augmentation de la fréquence aux horaires de pointe à environ 5 minutes (selon variantes préférentielles des communes du SDOL, à vérifier).

La **ligne 7** dessert également les trois quartiers par l'arrêt Perrelet (Renens CFF - Valvert via Lausanne St. François avec cadence de 6 à 8 minutes aux heures de pointe en semaine).

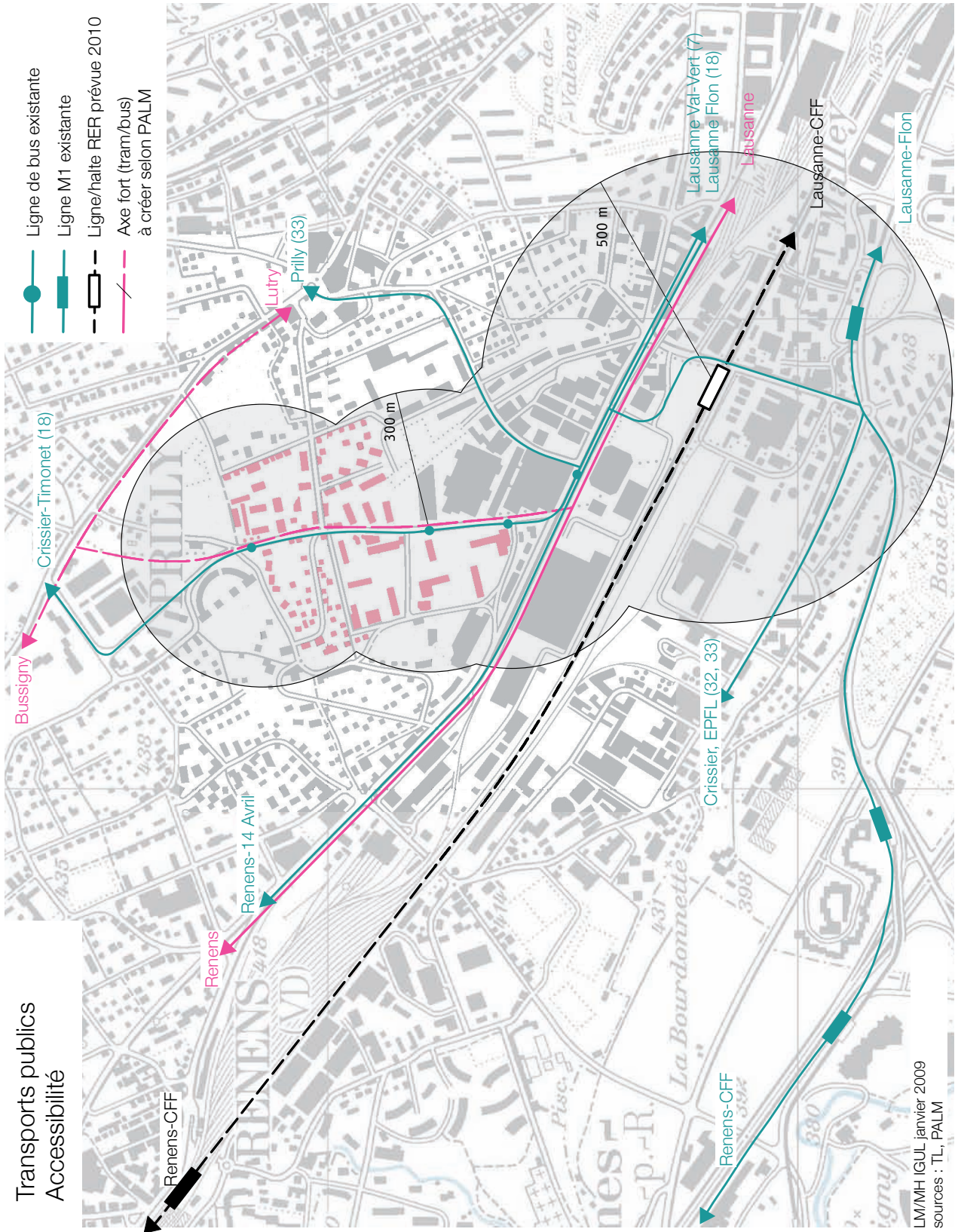
Le **métro m1** (arrêt de Malley) n'est en revanche pas atteignable directement par transport public et se situe à plus de 1 kilomètre de Florissant, soit plus de 15 minutes à pied. Par conséquent, il n'existe pas de connexion rapide aux hautes écoles, bien que Florissant soit proche de celles-ci.

Quant au **train**, il s'agit d'un moyen **peu utilisé** par les pendulaires. Les gares de Lausanne et de Renens ne sont pas concurrentielles avec l'automobile et les autres transports publics. Si la gare de Renens est directement atteignable par le bus 7, l'accès aux trains de la gare de Lausanne nécessite plusieurs transferts. La construction de la nouvelle **gare RER à Malley** devrait venir corriger cette faiblesse (chantier en cours, inauguration prévue en 2010). Il faudra tout de même compter une quinzaine de minutes à pied depuis Florissant en empruntant le chemin actuel pour se rendre à cette halte.

Enfin, il s'agit de prendre en compte les projets d'**axes forts** en cours à l'échelle du PALM, avec la mise en place d'un tram Renens-Flon, avec extension possible Bussigny-Blécherette et d'un bus (ou tram) entre Bussigny et Lutry.



Réseau TP selon état existant et PALM



Réseau de parcours piétons selon le SDOL



Réseau d'itinéraires cyclables selon le SDOL



Mobilité douce

Un quartier peu incitatif à l'utilisation de modes de transports doux

Si de nombreuses liaisons de mobilité douce existent ou sont projetées dans le secteur de Florissant, le quartier souffre aujourd'hui d'un cloisonnement, particulièrement concernant les trajets à pied (cf à ce propos la fiche suivante « continuité spatiale »). Les liaisons internes manquent de structure et de repères, l'un des cheminements conduisant à un cul-de-sac. Il n'est pas possible de traverser à l'intérieur du quartier à vélo. En revanche, une piste cyclable existe sur l'avenue de Florissant.

Les éléments d'articulation ne sont pas perceptibles entre l'intérieur et l'extérieur du quartier, la limite étant marquée par l'espace-rue dédié entièrement à l'automobile.

Les articulations sont également difficiles entre les secteurs de Florissant et de Malley, une coupure morphologique étant créée par le trafic routier et les voies de chemin de fer. A noter également que les franchissements ne semblent pas être prévus à la hauteur de Florissant dans les projets du SDOL en lien avec la requalification de la route de Renens. A l'heure actuelle, les piétons empruntent un passage sous-voie à hauteur de la patinoire de Malley ou franchissent les voies là où ils le peuvent. Enfin, il s'agit de prendre en compte les éventuels liens et des améliorations qui pourraient découler du déménagement total de l'entreprise Bobst à Mex.



Liaison interne au quartier



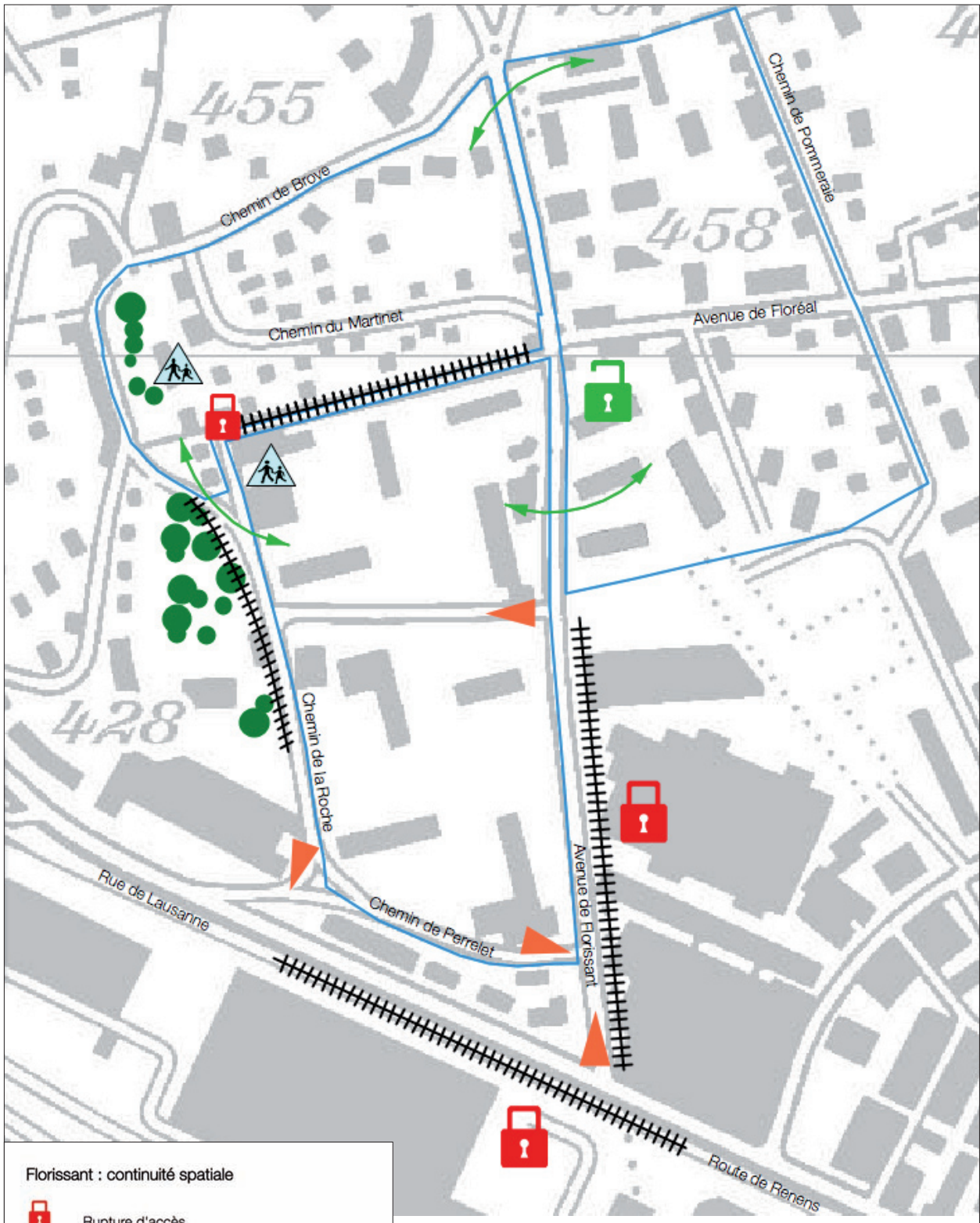
Cheminement menant à un cul-de-sac








Piste cyclable, avenue de Florissant



Seul passage sous-voie entre Florissant et Malley



Florissant : continuité spatiale

-  Rupture d'accès
-  Perméabilité
-  Barrière physique (mur, route, rail, haie)
-  Articulations entre quartiers
-  Entrées/sorties principales du trafic du quartier

un quartier cloisonné

Entrer et sortir du quartier

- L'avenue de Florissant constitue clairement l'entrée principale du quartier, bien qu'il soit également possible de s'y rendre par une desserte fine au nord-ouest du quartier.
- La circulation motorisée dans le quartier se fait en **sens unique**, dans le sens inverse des aiguilles d'une montre, en entrant par le chemin de Roche et en ressortant par la rue de Perrelet.
- Cette situation induit des nuisances sonores pour les habitants du quartier, le parcours des voitures étant clairement identifiable sur la carte du cadastre du bruit (fiche environnement). De plus, les deux commerces Migros et Coop sont des facteurs d'attractivité du trafic automobile.

Motifs de discontinuité

Bien accessible en transports individuels et collectifs, le quartier de Florissant présente **une rupture qualitative en termes d'accessibilité piétonne**. Sur ce plan, la continuité spatiale du quartier à ses environs n'est pas assurée. Nos constats sont notamment les suivants :

Un quartier fonctionnant en vase clos

- Florissant est cloisonné à ses frontières par la présence de hauts murs, haies, barrières ou voies de transports. Le manque d'articulation du quartier avec les secteurs environnants rend les itinéraires pédestres peu conviviaux.
- Au nord-ouest, les piétons empruntent une route « goulet » pour se rendre dans le quartier de Martinet.
- Au sud, l'articulation avec le secteur de **Malley** est peu aisée, malgré l'existence de passages piétons au carrefour à feux. L'accès est restreint par la présence d'un fort trafic sur la route de Renens, ainsi que du chemin de fer. L'espace piéton longeant cet axe est peu sécurisant et ne permet le franchissement des voies qu'à un seul endroit (passage sous-voie) ; dès lors les piétons empruntent des passages « sauvages » pour traverser les rails. Il semble par ailleurs que les projets prévus à l'échelle du SDOL n'intègrent pas de franchissement à la hauteur de l'avenue de Florissant. Les habitants du quartiers doivent dès lors longer la route de Renens (dont le réaménagement est prévu dans le cadre des planifications supérieures) pendant quelques dizaines de mètres avant d'accéder au secteur de Malley.



Route de Lausanne, au sud du quartier



Barrière séparant le secteur Bobst de l'avenue Florissant, à l'est



A l'ouest du PQ, le mur séparant le chemin de la Roche du domaine boisé de la FITT



Avenue de Florissant, au nord, le périmètre du plan de quartier est clairement délimité par une barrière physique (mur, haies)



Route de Lausanne, au sud du quartier



Franchissement « sauvage » des voies en direction de la patinoire de Malley

Motifs de discontinuité (suite)

Un quartier « cadenassé »

le raccourci permettant le passage du chemin de Roche au chemin de Martinet ne peut être emprunté qu'à certaines heures. Ce passage est particulièrement emprunté par les écoliers.



Passage depuis l'école en direction du chemin de Martinet

Des espaces fermés au public

Le domaine de la Fédération internationale de tennis de table comprend un cordon boisé composé d'essences centenales protégées. Celui-ci est cependant fermé au public.



Une bonne articulation avec Prilly

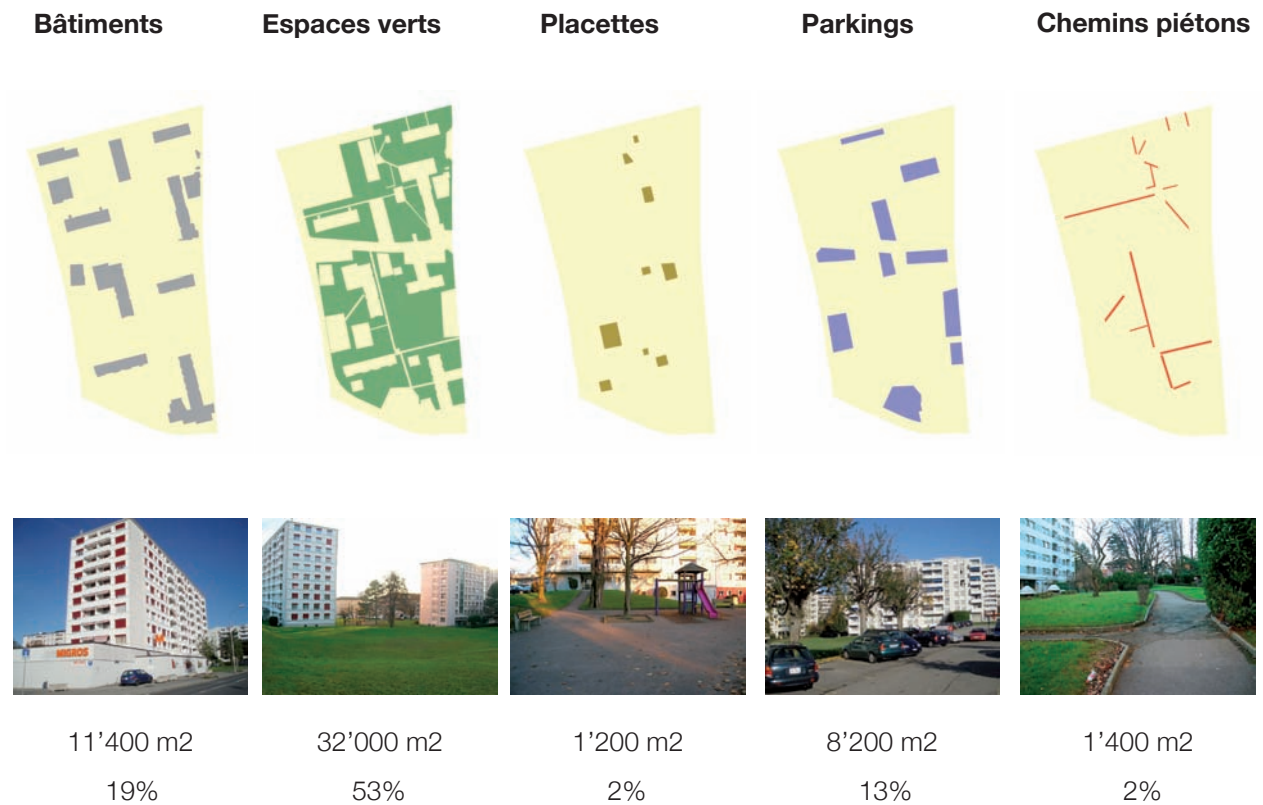
Bien que la frontière communale entre Prilly et Renens passe par l'avenue de Florissant, l'accès en direction de Prilly est aisé, et la rupture morphologique entre les quartiers de Florissant et Floréal n'est pas marquée comme c'est le cas entre Florissant et Martinet; plusieurs liaisons piétonnes internes peuvent être empruntées et la circulation automobile ne semble pas poser de problème.



Passage, chemin de Corminjoz

Découpage du quartier

Une grande proportion de surfaces vertes



(Valeurs approximatives, pourcents calculés sur l'entier de la surface du PQ)

Indicateurs clés

59'400 m2 > Surface totale du plan de quartier

22'200 m2 > Surface bâtie, hors domaine public, en revêtement non perméable

Densité verte : surface d'espaces verts / surface du plan de quartier	53%
Surface des parkings, surfaces minérales et liaisons piétonnes par rapport aux espaces verts	34%
Surface bâtie hors domaine public par rapport aux espaces verts	69%
Surface des bâtiments par rapport aux espaces verts	35%
Part d'espaces verts par habitant	23 m2

Les indicateurs ont été calculés en l'absence des mesures exactes du plan de quartier. Les surfaces mesurées sont dès lors imprécises, mais rendent bien compte de l'indicateur recherché.

Espaces publics

Des espaces extérieurs généreux mais manquant de convivialité

Le quartier de Florissant dispose d'espaces extérieurs régulièrement entretenus et de surface généreuse.

Les vastes espaces de verdure principalement sont constitués de **pelouses et de plantations d'essences variées, notamment des grands arbres.**

Les pelouses sont ponctuées de quelques surfaces en revêtement minéral. Sortes de **placettes**, ces surfaces ne jouissent d'aucun aménagement permettant de leur assigner une fonction : elles ne disposent p. ex. **pas de bancs publics**. Bien qu'une majorité soit agrémentée d'arbres, ces placettes, manquant d'éléments de mobilier urbain, s'apparentent dès lors plus à des lieux de passage qu'à des lieux de rencontre.



De manière générale, **ces espaces ne sont pas investis par les habitants**. Lors de chacune de nos visites, ces espaces étaient délaissés. Ces espaces n'invitent pas à s'asseoir, lire, observer, ou encore faire des rencontres. Dans la partie nord du quartier, l'une des placettes dispose d'un toboggan et deux bancs. Lors de nos visites, sa vocation première de place de jeux n'a cependant semblé correspondre à aucun usage. Concernant les espaces extérieurs en général, la question se pose moins en termes de quantité qu'en termes d'usages et de convivialité. Les règles des gérances devraient être consultées à ce propos.



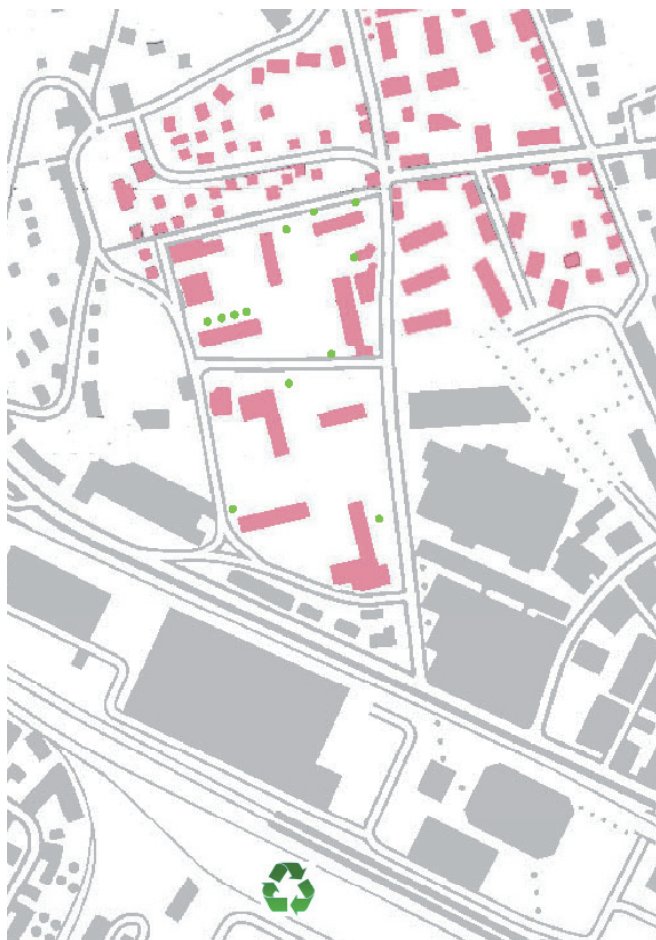
Questions en suspens :

- > Les familles et les enfants s'approprient-ils ces espaces durant les beaux jours ?
- > Quels sont les besoins des habitants en termes d'espaces de rencontre, de jeux et de délasserment ?
- > Les habitants souhaitent-ils plus d'animation au bas de leur immeuble ?

A noter qu'à l'extérieur du quartier, d'autres places de jeux et espaces de détente existent, notamment le **parc public Carl Sauter**, à l'angle nord-ouest de Florissant, face aux maisons contigües. Ce parc se distingue par son caractère intime et sa tranquillité.



La gestion des déchets



- Emplacements containers
- ♻️ Déchèterie de Malley

Le plan ci-dessus mentionne les emplacements des containers pour les ordures ménagères recensés sur le site. Les emplacements extérieurs sont idéalement situés à la sortie des immeubles. Certains emplacements font l'objet d'un aménagement en bois et s'intègrent bien au quartier. Certains autres containers sont simplement disposés aux abords de chemins.



Questions en suspens :

- > le nombre de containers et la surface sont-ils suffisants pour répondre aux besoins des habitants et des activités sur place ?
- > les poubelles nécessitent-elles d'être protégées des animaux la nuit ?
- > les points de recyclages actuels sont-ils suffisants ?

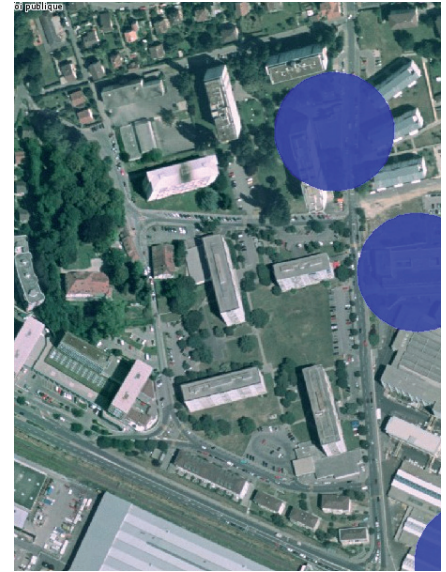
A noter :

- > la déchèterie la plus proche se trouve au chemin de l'Usine-à-Gaz, dans le secteur de Malley

Des contraintes environnementales à gérer

Sites pollués

Le quartier de Florissant compte un site pollué, dû à l'exploitation du garage de Florissant. Ce site ne nécessite néanmoins ni surveillance ni assainissement. Le quartier se situant à la limite de zones industrielles, d'autres sites pollués sont recensés à proximité.

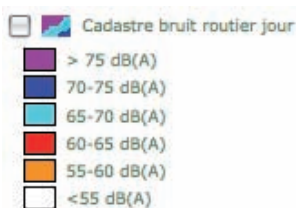


Source : GéoPlaNet, 2008

Cadastre du bruit

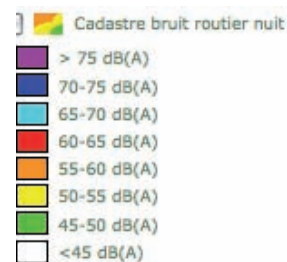
Les plans ci-dessous illustrent clairement le passage du trafic autour de la partie sud de Florissant, et le long des axes urbains nord-sud et en direction du centre de Prilly. La notion de bruit est certes mesurée (le degré de précision du cadastre du bruit ne nous est pas connu), mais elle est surtout perçue de façon très diverse par les habitants qu'il conviendra d'interroger sur ce thème.

Cadastre bruit le jour

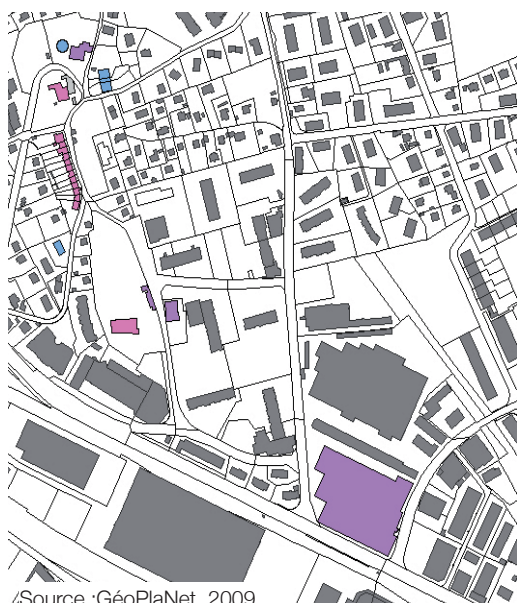


Source : GéoPlaNet, 2008

Cadastre bruit de nuit



Bâtiments protégés et/ou dignes d'intérêt



Source : GéoPlaNet, 2009

Des bâtiments de valeur à deux pas de Florissant



le château de Renens



les villas contigues de 1907

Le quartier de Florissant s'entoure de quelques bâtiments de valeur, témoins d'une époque, figurant au recensement architectural. Ceux-ci sont les suivants :

- A l'est, L'Usine Bobst
- A l'Ouest, le maison de maître dénommée Château de Renens-sur-Roche, la ferme de Florissant et la loge du château. Ce secteur et les arbres qui y sont implantés sont par ailleurs également protégés.
- Au nord-ouest, les villas contigues datant de 1907, des maisons paysannes (4), ainsi que le Château de Renens (2), de même que les habitations et dépendances.



le château de Renens-sur-Roche
source : www.swisscastles.ch



la ferme de Florissant



la Grange de Florissant

Le Collège de Florissant a récemment fait l'objet d'une rénovation totale. Les travaux ont pris fin en 2008. **La commune de Renens a reçu le 1er prix, catégorie collectivité publique, au concours de la meilleure rénovation 2007-2008.** La ville de Lausanne résume ainsi les résultats:

« Les solutions retenues pour l'isolation ventilée, avec l'emploi de laine minérale comme matériau durable, permettent presque d'atteindre les exigences du label Minergie. Le traitement des ponts de froid est ainsi parfaitement géré. La mise en œuvre de brise-soleil favorise au maximum l'emploi de l'éclairage naturel, ce qui permet de limiter le recours à l'électricité. La production de chaleur est assurée par le remplacement des deux anciennes chaudières à mazout par une nouvelle chaudière unique à pellets, avec possibilité d'y ajouter un filtre à particules. La source d'énergie primaire devient donc 100% renouvelable. L'optimisation de la distribution de la chaleur est assurée par l'emploi d'un accumulateur d'une capacité de 2000 litres ».



le collège de Florissant

Parcelle	Surface m2	SBP en m2	IUS	Propriétaire
188	4'199	5674	1.35	Françoise Ebener Bernard Fert Jean-Claude Fer Jean Gay Eliane Golay Monique Rouiller
1433	46	-	-	Commune de Renens
1247	1'586	-	-	Fürsorgefonds des Schweirs Fussball-Verbandes un seiner Abteilungen
1422	4'975	8'220	1.65	Anne Gudin
1423	4'476	5'760	1.28	Bernard Nussbaumer
1431	810	534	0.65	Swissdeal Properties Sàrl
1432	2'180	4'500	2.06	Nationale Suisse Vie SA
1433	5'605	2'738	0.48	Commune de Renens
1508	2'472	6'240	2.52	Fürsorgefonds des Schweirs Fussball-Verbandes un seiner Abteilungen
1529	4'975	8'220	1.65	Fürsorgefonds des Schweirs Fussball-Verbandes un seiner Abteilungen
189	9'259	4'717.5	0.5	Patrimonium Invest SA
1084	1'535	1'280	0.83	Pizzera & Poletti SA, entreprise de construction
1443	13'177	18'173	1.37	Schweizerische Lebensversicherungs-und Rentenanstalt
1439	4'784	10'360	2.16	CFC, Compagnie Foncière de la Cité
1486	3'328	1'171	0.35	Société Coopérative Migros Vaud
Totaux	59'437	72'432	1.21	

En guise de synthèse

- **Un quartier inséré dans les différents projets de l'agglomération Lausanne-Morges**
- **Un quartier vieillissant et assez densément peuplé, bien qu'en perte d'habitants.**
- **Un quartier multiculturel où la «jeunesse» est assurée par la population étrangère**
- **Un quartier à mobilité résidentielle relativement faible**
- **Des mouvements pendulaires effectués essentiellement par transports individuels motorisés.**
- **Un quartier caractérisé par des ménages de petite taille**
- **Un faible taux d'activité des femmes.**
- **Une grande part de travailleurs non qualifiés**
- **Un niveau de formation très faible**
- **Un quartier d'immeubles « années '60 », dont certains nécessitent une rénovation**
- **Des logements spacieux**
- **Des équipements et services répondant aux besoins courants des habitants**
- **Une bonne connexion au réseau routier mais une « vocation voiture » du quartier**
- **Des places de stationnement extérieures en suffisance mais disséminées dans tout le quartier**
- **Peu voire pas de places réservées aux vélos**
- **Une bonne desserte en transports publics et des projets d'amélioration du réseau**
- **Un quartier peu incitatif à l'utilisation de modes de transports doux**
- **un quartier cloisonné**
- **Une grande proportion de surfaces vertes**
- **Des espaces extérieurs généreux mais manquant de convivialité**
- **Des contraintes environnementales à gérer**
- **Des bâtiments de valeur à deux pas de Florissant**

Documents de référence :

M. Schuler, P. Dessemontet, Ch. Jemelin, A. Jarne, N. Pasche, W. Haug «Atlas des mutations spatiales de la Suisse» © 2007, Editions Neue Zürcher Zeitung, Zürich.

«Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM). Pour un développement équilibré à l'horizon 2020». Rapport final, décembre 2007

«Plan directeur cantonal. Un projet pour le canton de Vaud». Canton de Vaud. DEC, SDT. Entré en vigueur le 1er août 2008

«Cahier des charges de la mission d'étude d'un programme de revitalisation d'un quartier». Administration de l'Aménagement du territoire et du logement, décembre 2005

Archives cantonales vaudoises

Travaux de cours des étudiants du MAS «Urbanisme durable», Module 2, Blocs 1 et 2

Sites internet :

www.scris.vd.ch

www.bfs.admin.ch

www.vd.ch

www.renens.ch

www.priilly.ch

www.geoplanet.vd.ch

www.ouest-lausannois.ch (SDOL)

www.agglo-lausanne-morges.ch (PALM)

www.t-l.ch

Crédits photos :

Toutes les photographies ont été prises par les auteurs, sauf indication.