Prélaz - acte 1, scène 1 : et maintenant, construisez

Autor(en): **Curtat, Robert**

Objekttyp: **Article**

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

Band (Jahr): **72 (2000)**

Heft 5

PDF erstellt am: **04.06.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-129817

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Prélaz – acte 1 , scène 1 : ET MAINTENANT, CONSTRUISEZ

La valse des millions commence loin dans le temps, quelque part du côté des années de haute conjoncture. Lorsque les Transports publics de la région de Lausanne (TL) engagent la construction de leur dépôt de Perrelet à Renens leurs dirigeants calculent que la vente du terrain de Prélaz évaluée alors à 21 millions ! permettra d'amortir la construction de cette nouvelle halle industrielle. Et puis survient la crise…

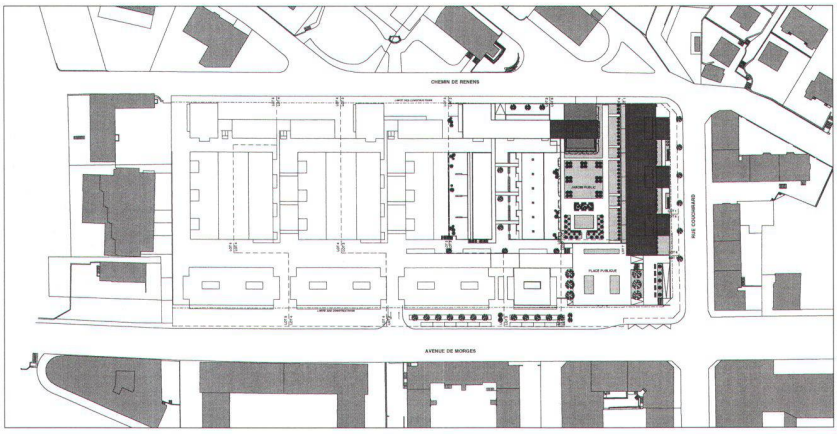
Que peut-on faire de deux bons hectares de terrain - 21 000 m2 - situés en pleine ville ? D'abord les vendre tonne le Grand Conseil qui imposera aux TL de négocier cette imposante parcelle au moment où ils entreront dans leur nouveau dépôt de Perrelet, en 1996. Deux ans plus tard, aucun acheteur ne s'étant présenté et la ville de Lausanne s'étant désistée, les TL ont suivi la proposition de leur conseiller immobilier: mettre ce terrain en droit de superficie et le proposer à des coopératives d'habitation. En fonction des critères édictés pour le logement subventionné on partira d'un prix de base nettement plus bas : 14 millions. Une première étape plus vite écrite que franchie :

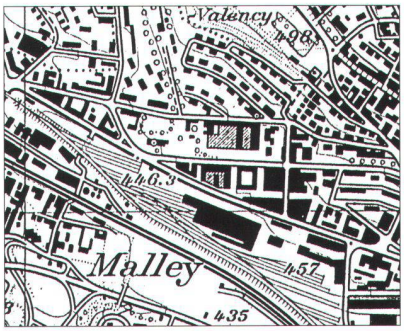
- J'ai été désigné comme coordinateur - note Philippe Diesbach, animateur de la coopérative Cité-Derrière qui va lancer les premiers travaux. Il fallait sortir de l'impasse créée par la crise qui rendait ce terrain invendable. La solution retenue, le passage en droit de superficie et la mise à disposition du terrain à des coopératives d'habitation, était la seule qui permettait une réalisation sur ce terrain dans les meilleurs délais. Mais c'est peu dire qu'il a fallu batailler ferme pour aboutir à cette issue.

UN EXEMPLE INTERESSANT

L'idée forte, celle de créer un centre dans un quartier de Lausanne qui n'en avait pas, rejoint ici une requête itérative de l'autorité comme des citoyens de la ville qui demandent des loge-

Plan d'ensemble - lot 1 Coopérative Cité-Derrière





COOPERATIVES ENGAGEES

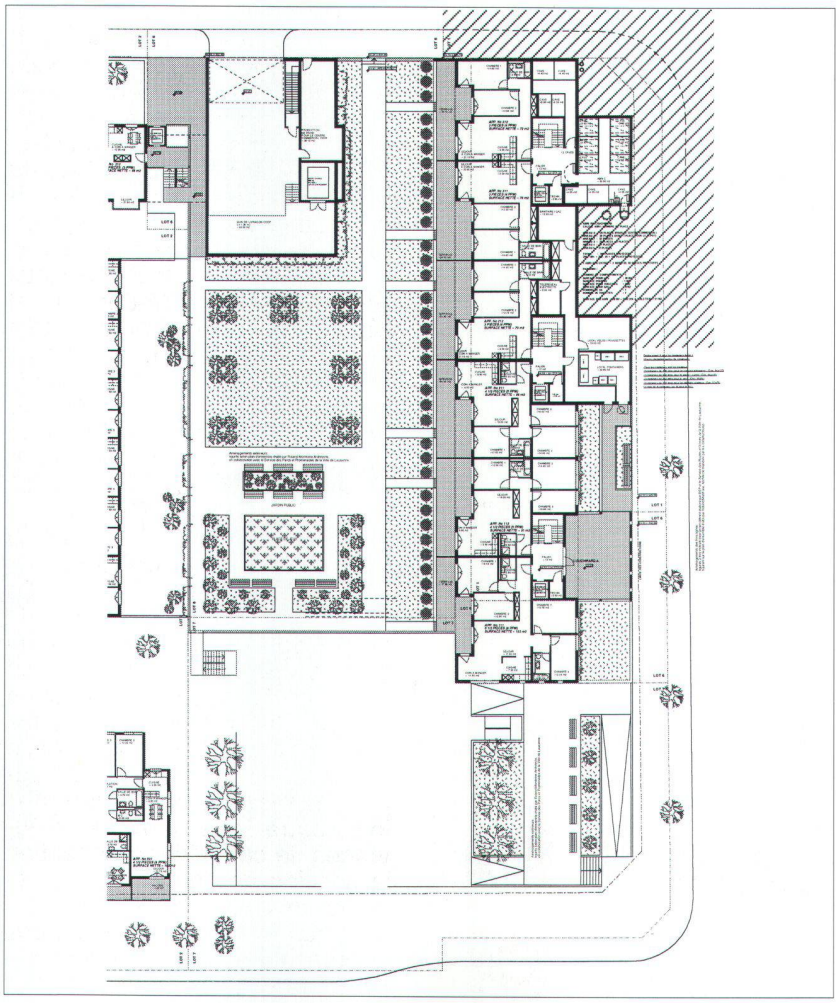
L'ensemble du projet Prélaz posait un problème précis au mouvement coopératif : quel groupe basé à Lausanne alliant expérience et dynamisme était prêt à se lancer dans une construction de bonne taille ? Les héritiers de la cité-jardin de Prélaz qui témoigna, dans les années vingt du siècle passé, d'une belle ambition renoncèrent. Restaient deux coopératives – Cité-derrière et Concorde – qui représentent moins de cent appartements mais disposent d'une direction très professionnelle animée par Philippe Diesbach. Proche de la ville de Lausanne, la Fédération lausannoise pour la construction de logements qui compte à son actif la réalisation du quartier de la Bourdonnette - plus de 600 logements - accepta l'enjeu. Le dernier partenaire, au plan de la chronologie des travaux, est à un tout autre rang en ce qui concerne le logement coopératif puisque la société coopérative Colosa gère à partir de sa base de Lausanne plus de 1700 appartements. La répartition des lots entre ces maîtres d'ouvrages, le calendrier du chantier, la solution des problèmes quotidiens vont tenir ensemble pendant des années ces partenaires issus du mouvement coopératif.

ments accessibles grâce aux subventions qui réduisent les loyers.
- Nous avons mille demandes en attente - disait, dans ces colonnes, le syndic Jean-Jacques Schilt à notre consœur Marie-Ch. Petitpierre – et une dizaine de projets, dont Prélaz. Tous ces projets offriront 600 logements.
Sur cet ensemble, tout bien compté, Prélaz pourra apporter 260 logements. C'est dire l'importance d'un tel projet au plan de la commune partenaire. Commune et canton se retrouvent d'ailleurs au coude à coude pour les abaissements de loyers de cette imposante construction.
On peut prendre pour exemple le premier projet qui vient à exécution cet automne avec la construction de quarante et un logements. L'immeuble à construire offre sur six niveaux dix logements de deux pièces ; quatre de trois pièces ; vingt-deux de quatre pièces réparties selon trois modules ; enfin cinq appartements de cinq pièces. Le budget de construction de ce qu'on désigne comme le «lot numéro un» dépasse juste 11 millions de fr. Si on calcule les loyers bruts estimés pour cet ensemble, on atteint 760.000 fr. L'élément décisif, celui qui change tout, c'est la déduction des aides publiques apportées chaque année par la commune et le canton : 302.000 fr. Grâce à ce soutien il est possible de ramener le revenu locatif des 41 appartements à 458.000 fr. au total pour la première année; cette partipation étant dégressive sur seize ans. D'autres aides seront apportées en cours de réalisation par la commune qui assume le cautionnement partiel de l'hypothèque pour un montant de l'ordre de 3 millions mais pour l'essentiel, le mécanisme du subventionnement est bien tel que décrit plus haut.
- La Confédération n'apparaît pas dans ce projet pour des raisons techniques, commente Philippe Diesbach. Avec pour partenaires publics le canton et la commune, nous étions exemptés du droit de mutation conformémant aux directives de la loi cantonale.

LES TROLLEYS DORMENT AILLEURS

La règle qui vaut pour ce premier immeuble vaut bien sûr pour tous ceux qui suivront et qui composeront, sur la plate-forme de Prélaz, un espace construit de près de 300 appartements là où les trolleybus dormaient voilà moins d'une génération. Le total de cette construction répartie entre quatre coopératives (voir encadré) est estimé aujourd'hui à environ 80 millions.
Au plan architectural un projet de cette dimension suscite évidemment l'intérêt. Un intérêt déjà ancien puisque le terrain de Prélaz avait été l'un des sites suisses proposés à Europan IV (cf article de F-J Zgraggen dans le supplément d'*Habitation* – octobre 1998). L'aspect architectural a été largement détaillé par l'architecte retenu, Roland Montrone dans le

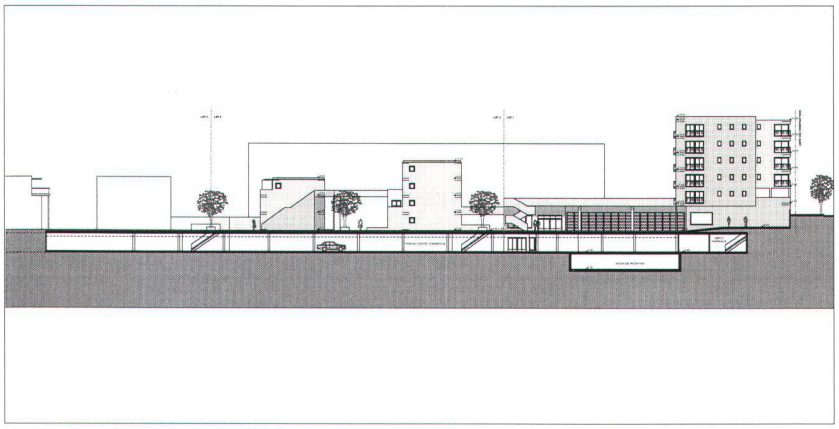
Ci-dessous: plan niveau 2 - jardin public

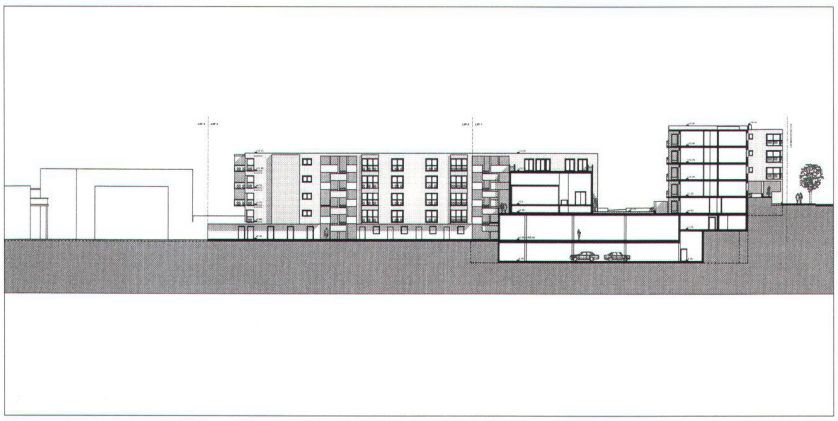


ET DANS QUINZE ANS !

L'amortissement de vétusté, une précaution estimée globalement au décuple des fonds propres, est peut-être une rubrique comptable ordinaire car les effets du vieillissement pèsent sur tous les logements, qu'ils soient subventionnés ou libres. Par ailleurs la demande de logements subventionnés est si forte que le placement des appartements construits selon ce modèle ne pose aucun problème. Mais demain – le président de la commission de coordination table sur une entrée dans le marché libre d'ici à quinze ans – le même appartement devra supporter la comparaison avec ceux qui viendront de sortir de terre. Et il affirme :

- Si nous voulons trouver des locataires demain, il nous faut aujourd'hui faire des logements de la plus haute qualité. Ce n'est pas une utopie, simplement un calcul à moyen terme. C'est le moment de rappeler que le subventionnement ne porte pas sur le logement. Mais sur le loyer.





Ci-dessus: coupes du lot 1
En haut: axonométrie, vue de la place

même supplément. Le maître d'œuvre a eu surtout à conduire la mise en forme d'un plan directeur général. Sur cette trame d'autres professionnels ont été appelés à broder. C'est le cas du bureau Tardin chargé par la coopérative «Cité-Derrière» de concevoir et de réaliser le premier lot comprenant un parking - confié à l'entreprise générale Zschokke - et 41 logements décrits plus haut. Ce chantier, engagé à l'automne 2000, aboutira au printemps 2002 par la mise à disposition des premiers 41 appartements. Au pied de cet immeuble et au cœur de la plateforme, Coop met en place un centre commercial de taille moyenne - 1200 m2 - répondant aux besoins des familles nouvelles venues et, de façon plus large, à ceux du quartier. A partir de 2002, une estimation raisonnable des cadences d'entrées dans les immeubles suivants qui forment chacun un lot pourrait se situer de six mois en six mois. L'occupation des cinquante logements du lot numéro deux, dévolu à la Coopérative «La Concorde» peut donc être programmée vers la fin de l'année 2002. Suivra le lot trois avec, pour maître d'ouvrage, la Fédération lausannoise pour la construction de logements et pour objectif la mise à disposition de 61 logements. Vers le milieu de la décennie que nous venons d'entamer on arrivera au terme de l'étape conduite par la Coopérative «Colosa», maître d'ouvrage des lots quatre et cinq portant ensemble sur 90 logements. Des logements dont le chiffre pourrait être sensiblement augmenté en cours de chantier pour atteindre le total de 260 logements annoncé dès aujourd'hui par le président de la commission de coordination.
Par cet ouvrage, Lausanne, le canton et le mouvement coopératif entrent dans le millénaire d'une façon constructive.
Si on veut bien nous passer l'expression.

Robert Curtat

PHILIPPE DIESBACH : SURMONTER L'INCONNU
Animateur des coopératives Cité-Derrière et La Concorde, administrateur chez Géco – gérance et courtage, Philippe Diesbach s'est révélé dans le rôle d'animateur de Prélaz.

Pourquoi cet engagement ?
- Parce que j'aime ce qui est difficile.

Mais encore ?
- Quand cette affaire a commencé on était dans l'inconnue totale. Il fallait franchir une série d'obstacles administratifs, à la façon du coureur du 110 mètres haies. Il fallait aussi changer les idées de certains de nos partenaires.

Par exemple ?
- Faire admettre aux TL que la vente de leur terrain aux conditions qu'ils espéraient était simplement impossible. A partir de là faire passer l'idée d'une cession de ce bien en droit de superficie. Ce qui sous-entendait que la construction de cet ensemble serait confiée aux sociétés coopératives et qu'on y construirait du subventionné.

Pourquoi du subventionné ?
- Parce que le lieu s'y prête. La zone est favorable. Je pense que ce n'est pas un hasard si la première cité jardin de Lausanne a été construite dans ce quartier voilà plus de soixante-dix ans. Mais l'histoire me motive moins que l'avenir. Et l'avenir passe par ce type de construction au cœur de la ville. C'est pour cela que je me suis engagé…