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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 88 (2016)

Heft: 3

Artikel: À Lutry, pour la commune

Autor: Borcard, Vincent

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-630701

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 15.07.2025

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

A Lutry, pour la commune

La Coopérative du logement de Lutry (CLL) construit 28 appartements avec vue sur le Léman. Ils viendront s'ajouter, fin 2017, aux 31 logements déjà sous son contrôle. La priorité serait désormais de construire de l'habitat protégé, mais les terrains disponibles sont rares sur le territoire de cette commune de l'Est lausannois.

La CLL, fondée en 1992, concrétise une initiative locale. «La coopérative a été créée par des gens de Lutry. A l'origine, ce sont des conseillers communaux, qui ont eu l'intelligence d'aller chercher des partenaires de tous bords politiques», témoigne le syndic Jacques-André Conne. Et donc de favoriser une politique du logement non politicienne. «La commune voulait ainsi soutenir l'offre de logements à prix abordables. Nous subventionnons également les personnes seules et pas seulement, comme le canton, les familles. Via la coopérative, nous souhaitons aussi créer des logements protégés, mais ce troisième point n'a pas encore pu se concrétiser.»

Les critères d'attribution des appartements de la CLL privilégient (globalement) les habitants et ex-habitants, et les personnes qui travaillent à Lutry. Le besoin d'une telle structure est la conséquence de l'histoire de cette région de Lavaux, très prisée depuis les 30 glorieuses. Ce n'est pas une Côte d'or vaudoise, mais les prix des terrains ne sont guère propices à la construction d'appartements à loyers modérés, dont ont besoin par exemple les jeunes du lieu qui souhaitent s'établir.

La CLL a été conçue comme une entité indépendante de la commune, dont elle dépend cependant pour l'obtention de terrains. Ses organes comprennent un comité de direction, un conseil d'administration (où siège le représentant de la municipalité Jacques-André Conne). Une fois par an l'assemblée générale réunit les porteurs de parts sociales. Ceux-ci ne sont pas que, loin s'en faut, les personnes logées par la coopérative. «Des habitants de Lutry ont pris des parts, parfois par civisme. Il n'y avait aucun rendement au début, il s'élève aujourd'hui à 3%. Cela peut attirer des investisseurs, alors que cela n'a jamais été un but en soi», relève Jacques-André Conne. «Les parts contribuent aussi à financer nos projets. Pour l'immeuble actuellement en construction aux Brûlées, une émission nous a permis de réunir environ 600 000 francs», ajoute le président de la CLL Patrick Aeby.

La première réalisation remonte à 1992. Le complexe des Champs est situé à proximité du centre et de la gare, au bord de la route menant à La Conversion. La construction de ce bâtiment en «V» a été menée par trois propriétaires: la commune y dispose de hangars, de locaux pour les Services industriels, les pompiers, et de quelques appartements. Un propriétaire privé y loue une vingtaine de logements, et la CLL y a bâti ses 23 premiers appartements. «Nous sommes au bénéfice d'un ddp pour notre partie du bâtiment», précise Patrick Aeby.

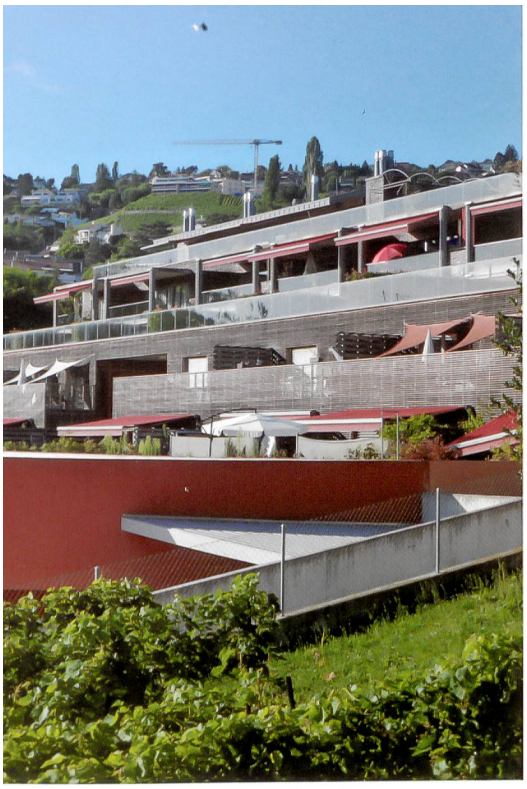
Des soucis aux Moulins

La CLL n'a en rien participé à la construction du deuxième bâtiment, où elle dispose, depuis 2006, de huit appartements, aux Moulins – encore à

Perché dans le Lavaux, Les Brûlées offriront 28 appartements supplémentaires à la coopérative. A gauche, 4 appartements en PPE développé par un propriétaire privé. ©Atelier d'architecture Christian Moriggi/DR

Patrick Aeby, président de la Coopérative du logement de Lutry depuis 7 ans.
© Borcard

proximité de la gare, mais en amont des voies CFF. «C'est un complexe qui comprend également un supermarché, des commerces, une garderie, et des appartements en PPE d'un certain standing. La commune avait accordé le permis de construire au promoteur à la condition que huit appartements nous soient vendus», expose le président de la CCL. Ces appartements subventionnés sont des duplex de 4½ pièces disposant chacun d'une terrasse de 64 m² et d'un balcon de 19 m². Ces subventionnés pas trop mal logés (!) ont la particularité de coûter de l'argent à la coopérative. «Chaque année, entre 10 000 et 20 000 francs. Cette perte est compensée par les chiffres des Champs», précise immédiatement Patrick Aeby, qui poursuit: «L'Etat fixe les loyers en fonction des comptes que nous lui transmettons. En pareils cas, d'autres cantons autorisent à augmenter les loyers en introduisant des frais accessoires. Ce n'est pas le cas dans le canton de Vaud, qui a refusé la demande que nous lui avions adressée, non pour gagner de l'argent, mais au moins pour limiter nos pertes.» Cette situation a plusieurs origines. Parmi elles, Patrick Aeby mentionne la situation minoritaire de la CLL au sein d'une association de propriétaires de PPE de standing: la coopérative n'a pas les moyens de s'opposer à l'entretien d'infrastructures plus coûteuses que celles du commun des coopératives.



La CLL cohabite aux Moulins avec des propriétaires de PPE. © Borcard

Des grands mots tels que «mésaventure» ne viennent pas, même de loin, aux lèvres de Patrick Aeby. Mais l'expérience a convaincu de la nécessité de fixer un nouveau cap: «Nous ne construisons plus de logements subventionnés. Nous aurons ainsi davantage de liberté pour fixer les loyers. Tout comme pour attribuer des logements: il arrive parfois qu'un appartement reste vide, faute de candidats correspondants à nos critères. Si la situation perdure, le canton peut placer des personnes sans liens avec Lutry, ce qui nous est ensuite reproché.»

Des balcons sur le Léman

En conséquence, le troisième site de la CLL, l'immeuble des Brûlées actuellement en construction, fera l'impasse sur les subventions cantonales. Sans que le coût des loyers n'en souffre trop. Les chiffres définitifs ne sont pas encore connus. Mais les prévisions mentionnent onze 2 pièces à 860 francs, treize 3 pièces à 1300 francs, et quatre 4 pièces à 1710 francs (charges non comprises). «Nous ne pouvons pas offrir des loyers comparables à ceux qui prévalent dans l'Ouest lausannois. Mais à Lutry, cela reste tout à fait favorable», précise Patrick Aeby, qui attire aussi l'attention sur des typologies adoptées en fonction du marché: «Il y a une forte demande pour des petits appartements, en provenance de jeunes, et de parents divorcés.» Les candidatures seront prises en compte après la définition de critères d'attribution, qui seront publiées sur le site internet de la Coopérative dans le courant du 1er trimestre 2017. D'ici là, il n'y a pas de liste d'attente.

Le terrain a été obtenu à l'occasion de l'établissement d'un nouveau plan partiel d'affectation (PPA) dans le secteur des bretelles d'accès à l'autoroute, donc dans les hauteurs. La commune était au bénéfice d'un droit de remené – n. d. l. r.: droit de retour – sur cette parcelle appartenant au canton. «La rareté de terrains disponibles fait que nous avons pu faire un geste, et «offrir» le ddp à la CLL», explique le syndic Jacques-André Conne. Mais c'est la coopérative qui a payé le montant de 100 000 francs, pour le retour du terrain en mains communales.

Un accord a été trouvé avec le propriétaire privé de la parcelle voisine. Les deux parties construisent un seul immeuble. 28 logements reviennent à la CLL, 4 au privé, qui les vend en PPE.

Collaboration avec la SCHL

Pour cette construction, la CLL a mis sur pied une commission tech-

Le complexe des Champs, la première réalisation, menée en collaboration avec la commune et un promoteur. © Borcard

nique, composée de 7 membres du Conseil d'administration. De tous temps, le conseil d'administration, composé de 12 membres, a été composé de personnes aux compétences adaptées. «Pour autant, le rôle de maître d'ouvrage était nouveau pour nous, raison pour laquelle nous avons requis le soutien de la SCHL, qui a guidé la CLL dans l'obtention des aides de la Confédération. Les Brûlées bénéficient du fonds de roulement et de la centrale d'émission pour le logement. Le projet bénéficie par ailleurs de la collaboration de la Banque Cantonale Vaudoise, déjà partenaire de la coopérative pour les appartements des Champs.

Le recours à la SCHL s'est décidé très naturellement. Depuis 4 ans, celle-ci gère déjà au quotidien les logements de la CLL. «Nous avions confié dans un premier temps notre gestion à une gérance privée. Nous nous félicitions chaque année devant l'assemblée générale d'avoir changé pour la SCHL. Le suivi est rapide et efficace. Et il est évident qu'ils comprennent très bien et savent comment réagir aux demandes que leur adressent nos coopérateurs,» insiste Patrick Aeby. La CLL fonctionne quant à elle avec un système de milice. Assumer à l'interne des tâches de gestion impliquerait la création d'un bureau et de poste(s) salarié(s). «Nous sommes aujourd'hui trop petits pour cela. Mais nous savons que nous nous dirigeons vers une taille critique. Et le sujet est parfois abordé par le comité», conclut le président.

Construire des logements protégés

Le futur se conjugue avec le désir et la volonté de lancer de nouveaux projets. Si possible des logements adaptés. «Sans moyens financiers, la coopérative dépend des terrains que pourrait lui attribuer la commune. Nous en discutons très régulièrement avec elle», affirme Patrick Aeby. Mais les opportunités sont rares, et la nouvelle LAT ne facilite pas une politique du logement, fut-elle sociale. «Il existe des terrains du côté de La Conversion, propriété de l'Etat de Vaud, que ce dernier souhaiterait voir densifier, pour y construire du logement abordable», cite Jacques-André Conne. Mais pour l'édile, la situation pourrait mettre des années avant de se décanter.

Appelé à énoncer un projet idéal, Patrick Aeby avoue une préférence pour des emplacements plus proches du lac et des transports publics. «Le bus passe à proximité des Brûlées, mais la fréquence n'est pas élevée, et la gare est située à 15 minutes à pied… A l'ouest de Lutry en revanche…» L'arrivée du bus à haut niveau de service (BHNS) doit s'accompagner du remodelage des accès routiers en direction de Lausanne et d'Ouchy. La création prévue d'un grand giratoire modifierait l'aspect du secteur, et pourrait libérer des terrains pour la construction. «Idéalement, nous pourrions bénéficier d'une parcelle sur laquelle nous pourrions privilégier la mixité entre logements protégés et abordables, pour un total de 20 à 30 appartements.» Tel est le vœu à moyen-long terme de la CLL!

Vincent Borcard