

La coopérative lausannoise Tunnel-Riponne

Autor(en): **Clémentçon, Patrick**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **78 (2006)**

Heft 4: **Démolir ou rénover?**

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-130068>

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.

LA COOPÉRATIVE LAUSANNOISE TUNNEL-RIPONNE

Patrick Cléménçon

Créée en juillet 2001, la coopérative Tunnel-Riponne est une société aux structures particulières, qui réalise actuellement le projet de rénovation douce de sept immeubles du XIXe siècle en plein centre de Lausanne. Cet îlot d'habitations longtemps voué à la destruction dans le but de prolonger un complexe administratif, est sauvé in extremis par l'action d'un comité d'habitants. Un projet novateur, garantissant mixité sociale des logements et diversité des surfaces commerciales, voit enfin le jour après des années de délibérations entre le comité des habitants et usagers de l'îlot Tunnel-Riponne et les autorités communales.

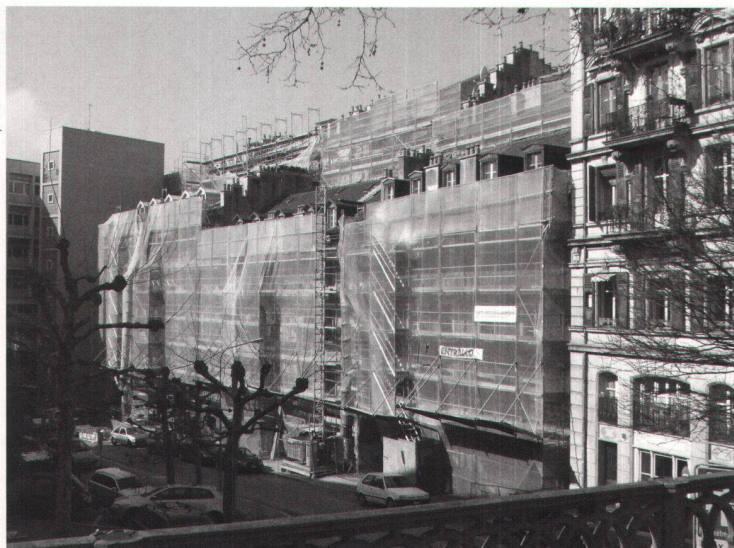
Fin 1989, quand Jérôme Marcel prend ses quartiers à la rue du Tunnel 16, il occupe la place d'un habitant qui avait fui l'îlot du Tunnel, car il était prévu de raser les immeubles et de construire en lieu et place un complexe administratif pour la ville

de Lausanne. A cette époque on y trouvait une gamme variée de locataires: en plus des habitants «classiques», dont certains étaient installés depuis les années 50-60, la Croix-Rouge occupait un certain nombre d'appartements, mais on comptait aussi des quasi squats, toute une série d'appartements laissés vides et des logements de secours des services sociaux. En 1990, les locataires créent le CHUT, un comité des habitants et usagers de l'îlot Tunnel-Riponne, constitué autour de Michel Glardon – personnalité bien connue des Lausannois, député au Grand Conseil, créateur des éditions d'En-bas, défenseur des droits des prisonniers et dont la maison d'édition se trouvait à la rue du Tunnel 12. Ce comité s'oppose activement au plan d'affectation pour la réalisation du projet de l'architecte Snozzi, qui prévoit de raser l'îlot et de compléter le site administratif de la commune de Lausanne, et il obtient gain de cause en octobre 1991. Ce refus du Conseil communal lausannois marque un tournant dans la politique consistant à placer l'administration au centre-ville et ouvre les portes à de nouvelles négociations entre le comité de quartier, la commune et le canton. Les immeubles sauvés, Michel Glardon et le CHUT font avancer les choses au niveau politique et en 1994 naît la Fondation pour l'habitat populaire (FLHAP), composée de diverses personnalités dont des politiciens verts-roses. La FLHAP propose aux propriétaires des bâtiments, l'Etat de Vaud et de la commune de Lausanne, d'acquérir ces immeubles pour les rénover. Son but est de préserver ou de créer «des lieux d'habitat populaire, caractérisés par des loyers modestes, par un confort limité et par une prise en considération des aspirations des locataires.» Il s'agissait de relancer, avec la Ville et l'Etat, les discussions sur l'avenir de l'îlot, qui étaient au point mort depuis presque trois ans.

Rénover ou détruire, telle est la question

Comme les immeubles avaient été rachetés pour être démolis, ils n'avaient guère été entretenus et les locataires veillaient eux-mêmes, du mieux qu'ils pouvaient, à l'aménagement et à l'entretien de leur appartement. Des rénovations s'imposaient de toute évidence. «J'allais moi-même remplacer

photo: Jérôme Marcel



Les échafaudages du côté de la rue des Deux-Marchés

les tuiles du toit», se souvient Jérôme Marcel. Face à l'inaction de la classe politique, qui avait d'autres chats à fouetter durant les années 90 marquées par la crise et le chômage, et face à une administration frustrée de n'avoir pu réaliser son grand projet, la FLHAP propose de prendre en main la rénovation des immeubles. En collaboration avec l'architecte Yves Filippozzi qui avait mené une étude comparative sur des expériences similaires, le comité des habitants apporte la preuve que, du point de vue immobilier et financier pur, la rénovation douce des immeubles et des 60 appartements était tout à fait réalisable et meilleur marché que l'alternative démolir-reconstruire. Mais rien n'y fait. L'affaire traîne pendant des années, le café-restaurant du Lausanne-Moudon, qui occupe l'extrémité de l'îlot donnant sur la place du Tunnel, est rénové en 1995, et ce n'est qu'en l'an 2000 que la Municipalité manifeste son accord pour traiter enfin avec les habitants et mener, main dans la main, la rénovation de l'îlot. Commence alors, entre les différents partenaires du projet, la phase dite participative en vue de trouver des solutions communes. La coopérative Tunnel-Riponne, composée d'habitants et de personnalités externes, est créée et une commission de construction paritaire est mise sur pied, réunissant des habitants, des représentants de l'administration communale et le bureau d'architecture Pont 12. Au sein de cette commission, deux ans de débats seront nécessaires pour trouver une définition commune de ce que l'on entend par *rénovation douce*. «Les débats n'ont pas été de tout repos, les avis des habitants, de la ville et des architectes divergeant fortement sur certains points», se souvient Jérôme Marcel, actuellement mandaté par la coopérative pour suivre le chantier et le projet de rénovation. «Par rénovation douce, les architectes entendaient plutôt une rénovation classique, avec interventions dans les appartements, réfection des cuisines et des salles de bain, mise aux normes anti-feu et Minergie de tous les appartements, en plus de tout ce qui était réfection des toitures, des enveloppes des bâtiments et des fenêtres. Soit des rénovations qui allaient coûter environ 10 à 13 millions de francs. Alors on a beau ne pas être économiste, le calcul est vite fait: avec un tel coût de rénovation, les loyers auraient été beaucoup trop élevés pour la plupart des habitants.» Bon nombre d'entre eux d'ailleurs ne souhaitent d'ailleurs pas que l'on touche aux appartements, mais que l'on se contente de rénovations du gros œuvre, des fenêtres et des sanitaires, afin de conserver un loyer bas, mais aussi pour préserver leur mode d'habiter.

C'est finalement la Municipalité qui a tranché ce nœud gordien en se prononçant en faveur des habitants et en rachetant, en 2003, les immeubles qui appartenaient au canton, de sorte que les 7 immeubles avaient désormais un seul propriétaire, la ville de Lausanne, ce qui rendait enfin l'opération possible.

Parallèlement aux travaux de la commission de construction paritaire, la coopérative Tunnel-Riponne est créée, en prolongement du comité des habitants. Présidé par Luc Recordon, le conseil d'administration de la coopérative comprend, outre des habitants, Philippe Diesbach, directeur de Foncia Geco et la cheffe du service du logement de la ville, Elinora Krebs. Coopérative et commune se réunissent de nouveau fréquemment pour définir les tâches et les compétences des partenaires du projet de rénovation. L'idée est d'abord que la Ville conserve la propriété, mène et finance la rénovation, mais donne la gestion d'une partie des logements à la coopérative Tunnel-Riponne. Mais ce montage est laborieux et la convention dont il accouche n'est pas satisfaisante. Finalement, la Municipalité proposera, par préavis au conseil communal, d'octroyer à la coopérative Tunnel-Riponne un droit de superficie de 80 ans (contre une redevance annuelle de 134 500 francs), de prêter les fonds propres destinés à la rénovation des immeubles et de garantir le service de la dette pour les 80% des fonds restants, que la coopérative trouvera finalement, après appel d'offres, à la Banque Cantonale Vaudoise.

Un projet atypique pour une coopérative atypique

«On se trouvait alors dans la situation où la ville de Lausanne confiait en fait à une coopérative d'habitants le soin de résoudre un problème urbain», résume Jérôme Marcel. La question de la propriété et du financement réglée, la coopérative engage immédiatement la rénovation de ces immeubles, construits en 1875 et laissés à l'abandon par leurs propriétaires respectifs depuis les années 60. Cette rénovation se concentre sur le gros œuvre et la sauvegarde des bâtiments: réfection des toitures, décrépiage des façades et réfection de la taille de la pierre, rafraîchissement des communs, isolation des bâtiments, remplacement des fenêtres et des volets, nouvelles introductions d'électricité, mise aux normes des installations électriques, introduction de salles de bains dans les immeubles où les toilettes étaient sur le palier, réparation des colonnes de chute usées et assainissement, réfection des menuiseries, mise aux normes incendie des voies d'évacuation, renforcements statiques, valorisation de certains combles. Le tout pour des coûts estimés à 6,1 millions de francs.

Afin de pérenniser la mixité sociale dans les immeubles et de garantir que l'îlot conserve un logement populaire, le droit de superficie stipule que 13 des 60 appartements de l'îlot sont loués comme logements de secours aux services sociaux de la ville de Lausanne, que 22 appartements dits «contrôlés» sont à l'avenir attribués selon les critères du logement subventionné, les 25 appartements restants étant libres de toute contrainte en matière de location.

Détail de façade
Rue du Tunnel 10

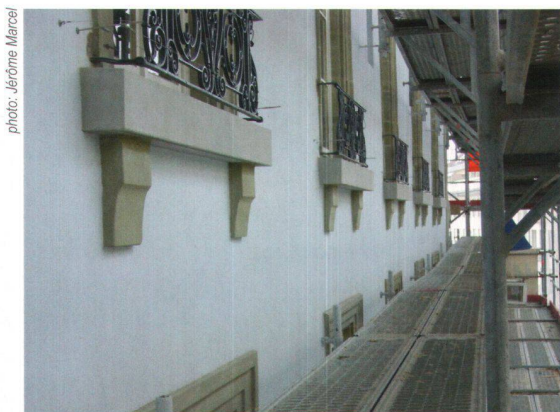


photo: Jérôme Marcel

Cage d'escalier après
la rénovation,
Rue du Tunnel 12



photo: Olivier NeivaPontif2 architectes sa

Lissage général des loyers

«Le revenu locatif des sept immeubles repris par la coopérative Tunnel-Riponne était de l'ordre de Fr. 320 000.- au moment de leur transmission, y compris les 8 commerces donnant sur la rue du Tunnel et les 6 commerces donnant sur la rue des Deux-Marchés, dont plusieurs sont inoccupés. Nous projetons bien entendu de redévelopper ce versant des immeubles et de redonner vie à la rue des Deux-Marchés, qui a été délaissée. Le café de la Couronne d'Or, qui était tenu par Madame Panchaud et pour lequel nous avons trouvé repeneur, rouvrira ses portes cet automne après avoir été remis en conformité. La mise aux normes du Pianissimo, fameuse cave à jazz et théâtre des

milieux culturels lausannois, actuellement fermé sur ordre de la police du commerce, est en discussion l'association qui gère le lieu», raconte Jérôme Marcel. En plus du secteur purement logement, la coopérative gère donc aussi tout un secteur commercial.»

«À l'avenir, le revenu locatif devrait passer de Fr. 320'000.- à environ Fr. 550 000.- à Fr. 580 000.-, pour que la coopérative Tunnel-Riponne puisse faire face à ses engagements. Comme une partie de cette augmentation sera assurée par la mise sur le marché de nouvelles surfaces commerciales, les augmentations des loyers sont inévitables. Les loyers actuels sont non seulement très bas, mais également très variés, allant du contrat de confiance en passant par le 2 pièces à moins de Fr. 200.- aux 3 pièces à Fr. 700.-. À l'avenir, la coopérative envisage de lisser les loyers, avec l'objectif de ne pas dépasser les Fr. 100.- / m² / année, soit un loyer mensuel de Fr. 500.-, sans les charges, pour un appartement de 60m². En échange de ces loyers modestes, le second œuvre, dans les appartements, est laissé aux bons soins des locataires, tout comme les installations de chauffage et chauffe-eau, qui sont individuelles. «On va donc pouvoir offrir des loyers très bas pour un centre ville, mais à des conditions particulières. Un des principaux buts, que des personnes comme Luc Recordon, Michel Glardon, Marcel Foretay-Amy et moi-même poursuivons depuis toutes ces années, est de maintenir l'autonomie des gens. Pour les classes laborieuse et populaire, cette autonomie passe souvent par un bail solide – nous envisageons de signer des baux de cinq ans, un loyer bas et la tolérance de modes de vie parfois un peu différents.»

«A cet aspect purement financier s'ajoute encore une vision de nature anthropologique: nous vivons une période de très grande normalisation de l'habitat: cuisine agencée, chauffage central, température des appartement contrôlée par les systèmes Minergie. Nous voulons défendre des modes d'habiter qui peuvent paraître antédiluviens, sans tout ce confort qui semble aller de soi aujourd'hui», raconte Jérôme Marcel. Pour autant que cela soit fait dans les règles de l'art et de la sécurité, le locataire est ainsi libre de choisir son type de chauffage, de chauffe-eau, de construire sa propre douche, ce qui lui permet de déterminer librement le mode d'habiter qui lui convient.

La société Tunnel-Riponne compte actuellement une vingtaine de sociétaires: toute personne admise à l'habitation peut déposer une demande d'adhésion et devenir sociétaire moyennant une part sociale de Fr. 500.-. Le conseil d'administration de la société peut admettre des candidatures extérieures, des personnes se reconnaissant dans les buts de la société.»

A propos de cette coopérative, voir aussi Habitation N°1/2002