

Le hasard fait parfois bien les choses

Autor(en): **Clémentçon, Patrick**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **79 (2007)**

Heft 4

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-130111>

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.



Le hasard fait parfois bien les choses

La Société Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL) met en chantier dès l'automne 2007 la construction de 233 logements à Lausanne. Cette importante réalisation nécessitera un investissement d'environ 85 millions de francs, sans compter le terrain mis à disposition, par un propriétaire privé, sous la forme d'un droit de superficie.

La SCHL est l'une des grandes sociétés coopératives d'habitation de Suisse romande, un vrai poids lourd, gérant à elle seule quasi 10% du nombre de logements d'utilité publique affiliés à la section romande de l'ASH, soit environ 3000 logements, tous répartis dans la région lausannoise. La SCHL dispose d'importantes capacités financières qui lui permettent non seulement de maintenir son parc immobilier en bon état, mais également d'investir dans de nouvelles constructions, le but étant de bâtir si possible une cinquantaine de nouveaux logements en moyenne par année. Autant dire que la société est en quête permanente de nouvelles opérations immobilières, ce qui n'est pas toujours facile à faire, les terrains constructibles ne couvrant pas les rues sur le très prisé arc lémanique. En construisant 233 nouveaux logements au lieu-dit «Le Bugnon», sis sur la commune de Lausanne en bordure du Petit-Flon, à la frontière du Mont-sur-Lausanne, la SCHL réalise donc un grand coup, et qui plus est, sur un site très calme, facilement accessible et proche des accès autoroutiers. «Dans le cas du Bugnon, c'est très spécial: le site se trouve dans la périphérie lausannoise, à quelques encablures du siège de la SCHL, et constitue sans doute l'une des dernières grandes parcelles encore disponibles pour la construction. L'ensemble de la parcelle fait dans les 70000 m², c'est énorme!», raconte Bernard Virchaux, directeur de la SCHL.

La parcelle elle-même est à cheval sur deux communes, la partie sud se trouvant sur la commune de Lausanne, en zone constructible pour des immeubles, la partie nord étant située sur la commune du Mont-sur-Lausanne, quant à elle en zone artisanale, semi-commerciale. L'ensemble du terrain, soumis au nouveau PGA de la commune de Lausanne, appartient toutefois à un seul et unique propriétaire privé. Et c'est ce propriétaire, une personnalité de Suisse romande, aussi altruiste que discrète, et que la SCHL contacte, un peu par hasard, dans le cadre de ses incessants efforts de prospection de terrains constructibles. Et comme le démontre la suite des événements, le hasard fait parfois bien les choses! Après une première fin de non-recevoir, la SCHL relance le propriétaire, en prenant le soin, cette fois, de se présenter en détail et en mettant en valeur notamment les buts sociaux de la coopérative. Ces arguments, parmi d'autres, touchent le propriétaire en question, car il était lui-même plus intéressé à mettre son terrain en valeur que de le vendre avec un profit maximal, et la SCHL obtient finalement une partie de la parcelle en droit de superficie. «Ce qui est fantastique, c'est que nous avons eu affaire à une personnalité exceptionnelle, pour laquelle les objectifs sociaux valent plus que des buts de pur rendement financier, ce qui est plutôt rare de nos jours, et qui nous a en fait cédé le terrain quasi à la moitié de sa valeur potentielle. Une rencontre de ce genre, on en fait une seule fois dans sa

vie, dans le domaine immobilier», raconte Bernard Virchaux, visiblement et sincèrement ému, qui ajoute: «L'une des fois où je l'ai rencontré pour discuter de l'affaire, je lui ai dit, vous voyez, en construisant des logements à bons prix, on fait un acte social... ce à quoi il me répond que non, on fait un acte civique!» Au final, la SCHL dispose donc d'un terrain constructible exceptionnel à des conditions exceptionnelles, avec environ 30000 m² sur la commune de Lausanne, mais ce n'est pas tout: suite à l'initiative du propriétaire, c'est tout un plan de quartier qui est en train de se mettre en place et qui concerne aussi la partie de la parcelle qui se trouve sur la commune du Mont-sur-Lausanne, avec en définitive la construction d'environ 650 logements au total. La SCHL va d'ailleurs pouvoir également construire une septantaine de logements sur partie de la commune du Mont-sur-Lausanne.

Une procédure exemplaire visant le Minergie-Eco

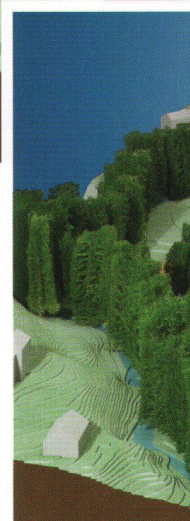
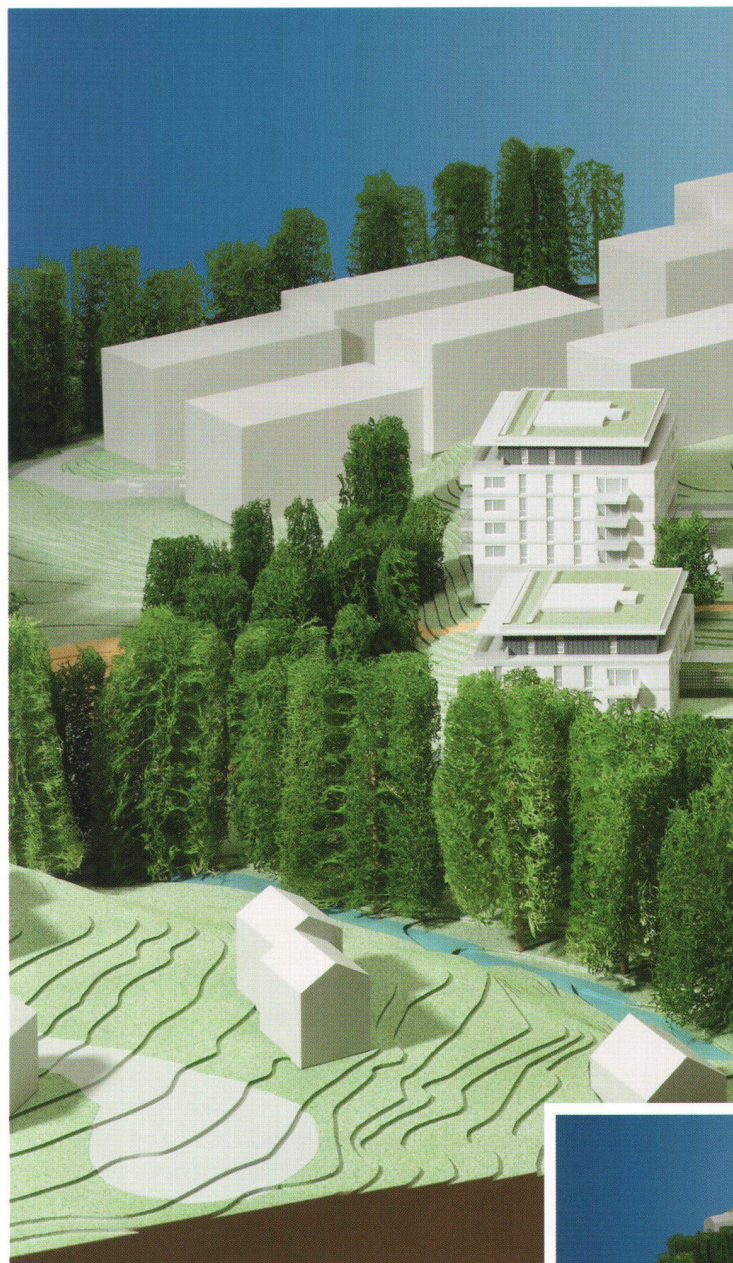
Les premiers contacts avaient été établis fin 2005 et en avril 2006 déjà, le projet était déjà concrétisé, étude d'impact environnemental du nouveau quartier sur la région environnante compris. Compte tenu de tous les services des deux communes impliqués dans les diverses autorisations et autres procédures de contrôle, notamment en ce qui concerne les aménagements routiers nécessaires en vue de faciliter l'accès au site, l'ensemble de la procédure a été exemplaire. Du côté de la commune de Lausanne, elle a été grandement facilitée parce que le projet de la SCHL pouvait s'inscrire dans le cadre ambitieux de la ville de construire 3000 logements dans les dix prochaines années. «La commune de Lausanne affiche effectivement une volonté politique très forte de développement urbain durable et nous sommes évidemment ravis d'être aidés et cités en exemple dans ce cadre-là», raconte Bernard Virchaux. Dès le départ en effet, la SCHL a décidé de construire sur cette parcelle des immeubles répondant au standard Minergie, et si possible même au standard Minergie-Eco, encore à l'étude. Il s'agirait alors de construire des immeubles avec des matériaux facilement recyclables et non polluants, tant au niveau de la construction que lors de la démolition future des immeubles. «En collaboration avec Monsieur Limmat, engagé par la commune de Lausanne pour suivre et conseiller les projets de construction visant le label Minergie-Eco, nous analysons donc les différentes possibilités qui s'offrent à nous dans le domaine de la construction durable, le but étant de trouver un équilibre entre les surcoûts engendrés par le label Eco et des loyers qui doivent rester abordables. Nous avons ainsi opté pour l'installation de panneaux solaires en toiture, nous permettant de fournir l'énergie nécessaire à la production d'eau chaude. C'est dans cette optique que nous avons demandé à la commune de Lausanne de nous soutenir par le biais de certaines aides indirectes», explique Bernard Virchaux.

Un programme et une typologie très diversifiés

L'ensemble du projet a été confié à deux bureaux d'architectes lausannois, l'Atelier Cube et le bureau d'architectes CCHE architecture, avec lesquels la coopérative a déjà collaboré avec satisfaction par le passé. En plus de la volonté de la SCHL d'offrir des logements à des loyers accessibles, tout en offrant un excellent confort, et de plus, soucieuse des problèmes écologiques, la coopérative tient également à garantir une bonne mixité sociale au sein de ses immeubles. Le programme comprend ainsi 24 logements de 2 pièces qui seront de type protégé pour personnes âgées, 74 logements de 3 pièces, 104 logements de 4 pièces, 23 logements de 5 pièces, ainsi que 6 lofts de diverses surfaces. Deux logements d'une pièce seront en outre mis à disposition des locataires pour recevoir leur famille ou invités qu'ils ne pourraient loger chez eux. Une surface de 740 m² est destinée à la création d'une garderie d'enfants, à une salle de réunion et idéalement, à un bar à café lié à un petit commerce de proximité, ainsi qu'aux activités de service tels que coiffeurs, et à un cabinet médical. Des garages, tous souterrains, comprendront 252 places de parcs voitures et 199 places de parcs deux roues (motos et scooters) ainsi que 246 emplacements vélos. A noter qu'aucune circulation de voitures ne se fera à l'intérieur du quartier, ce qui constitue bien évidemment un élément de bien-être et de calme certain.

La planification prévoit la mise en chantier dès octobre 2007 des infrastructures et des accès qui se feront depuis le chemin de Maillefer, puis tout au début 2008 par les terrassements. Les premiers logements seront disponibles dès fin 2009 et l'ensemble des travaux sera achevé pour fin 2010. Quant aux loyers, il est encore un peu tôt pour les chiffrer, mais le but poursuivi est de ne pas dépasser, en moyenne, CHF 2000.- par mois pour un logement de 4 pièces, y compris une place de parc et les charges. Par cette nouvelle réalisation importante, la SCHL poursuit ses buts qui sont restés inchangés depuis 1920, soit «améliorer les conditions de logement de la population... procurer des habitations à des conditions avantageuses». Avec cette construction, le parc locatif de la SCHL avoisinera les 2000 logements à Lausanne y compris sa périphérie.

Texte: **Patrick Cléménçon**
ILLUSTRATIONS: RÉMY GINDROZ



COOPÉRATIVES

HABITATION DÉCEMBRE 2007

