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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 91 (2019)

Heft: 2

Artikel: Mise en œuvre compliquée d'un projet altruiste

Autor: Clémençon, Patrick

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-864752

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: 16.07.2025

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

Mise en œuvre compliquée d'un projet altruiste

Voici une fable... ou plutôt une saga. La longue et tortueuse histoire d'une épicurienne qui hérite d'un petit coin de paradis et qui veut le mettre à l'abri de toute spéculation immobilière. Contre vents et marées. Avec, au final, l'appui d'une coopérative d'habitation.

Hériter d'un terrain à deux encablures au-dessus du port de Pully, avec vue imprenable sur le Léman, c'est, à priori, un vrai cadeau du ciel. Mais si vous essayez d'y bâtir trois petits immeubles de 7 logements chacun, loués à prix coûtant pour des seniors de la classe moyenne, ce sera un vrai cauchemar. Un vrai chemin de croix, comme en témoignent les 13 épais et lourds classeurs qui archivent soigneusement les péripéties quasi homériques d'un projet dont l'altruisme n'a d'égal que la discrétion de son initiatrice, qui souhaite rester anonyme.

Tout a commencé en 2007 par la création d'un groupe de travail formé d'amis retraités. Un premier projet de villas sur le terrain hérité a dû être abandonné. Trop cher à construire pour de la location, avec l'impossibilité, selon le règlement de la zone villas, de prévoir de petits logements. Il aurait fallu renoncer à y loger des seniors de la classe moyenne à prix coûtant abordable. Décision est prise alors d'opter pour un plan de quartier donnant la possibilité de construire 3 petits immeubles locatifs (avec studios, 2, 3 et 4 pièces) et c'est là que les ennuis commencent. Imaginez un peu: des locatifs dans un quartier de villas à Pully! Même avec des toitures plates et végétalisées, dans des gabarits à peine plus imposants que les villas alentour ça ne passe pas. Mais alors pas du tout! Le préavis municipal élaboré pour ce projet provoque une levée de boucliers. «Soutenue par la commune, contrée par les voisins, puis par le canton de Vaud, la propriétaire du terrain pousse jusqu'au Tribunal fédéral, qui casse le jugement du canton, l'élaboration d'un plan de quartier étant considérée comme une compétence communale», résume Christophe Bonnard, président de la Société coopérative immobilière La Maison Ouvrière (SCILMO).

Après plus de dix ans de lutte acharnée, la propriétaire obtient enfin son droit de construire exécutoire et fait don de son terrain à la SCILMO, parce qu'elle en connaît bien le président et qu'elle en apprécie les valeurs éthiques de production et de gestion de logements. Et en confiant en plus la concrétisation de son projet à la SCILMO, via la Société immobilière Le Jardin des Désertes, une SA créée sur mesure au sein des structures de la SCILMO, elle est désormais sûre que son projet se réalisera pour le bien commun. Hors PPE. En location. Pour des seniors.

La SCILMO reprend le flambeau

Mais là encore, rien n'est simple. Il reste encore un certain nombre de complications à détricoter avant de pouvoir lancer le chantier. Et cela fait maintenant plus d'une année que Christophe Bonnard, qui préside aussi le conseil d'administration de la SI Le Jardin des Désertes SA, en découd tous azimuts. A commencer par la question de

Image de synthèse des 3 immeubles vus du bas, depuis l'avenue des Désertes. © Hofmann & Gailloud Architectes

la réunion des trois parcelles du terrain à bâtir, qui doivent n'en former plus qu'une seule pour répondre aux exigences du permis de construire. Une question purement technique du registre foncier, mais qui exige que les éventuelles servitudes liées à l'une ou l'autre des parcelles soient adaptées, avec l'approbation des différents fonds servants. Pas évident avec un voisinage qui s'est montré plutôt réticent par le passé. Mais pas impossible, quand on connaît Christophe Bonnard et sa grande maîtrise en matière de résiliation de servitudes ou de modification de leur assiette.

Les poupées russes de Pully

Il le prouve par exemple en suggérant une solution très élégante et performante pour régler le problème d'une servitude de canalisation, qui doit être déplacée. Proposant de construire en remplacement de la canalisation une galerie technique en béton enfouie le long des murs extérieurs des futurs immeubles, tout le voisinage disposerait en principe d'une canalisation facile d'accès et d'entretien, sur laquelle de nouvelles canalisations pourraient même venir se brancher. Voilà comment on peut faire d'un obstacle d'intérêt privé une plus-value d'intérêt commun. Ne reste plus qu'à signer la nouvelle convention… Or tant que les servitudes ne sont pas réglées, on ne peut pas fusionner les parcelles, et tant que la fusion des parcelles n'est pas faite, on ne peut pas commencer la construction. C'est un peu comme des poupées russes… de Pully. D'autant qu'il faudra encore passer par l'étape des fouilles archéologiques du site avant de pouvoir lancer le chantier, des «restes» intéressants ayant été trouvés à proximité.

Construction en 3 étapes

Parallèlement à cette longue mise en œuvre, l'architecte avance avec ses plans d'exécution; certaines demandes de soumission sont déjà parties. «Il ne reste donc plus qu'à convaincre les voisins que tout va bien se passer et à effectuer les expertises détaillées des immeubles proches, pour constater leur état et être sûr qu'il n'y aura pas de plaintes plus tard», précise Christophe Bonnard. Car non seulement il faut bien construire, mais en plus il faut s'assurer très précisément de l'état des villas voisines, dont certaines sont anciennes et susceptibles de subir des dégâts à cause des travaux.

Au vu de la configuration du terrain qui donne directement sur l'avenue des Désertes et de sa pente naturelle, un premier immeuble sera construit dans le haut de la parcelle, ce qui permettra de disposer du bas comme zone de chantier. Puis suivront l'immeuble intermédiaire et l'immeuble inférieur, ce dernier avec parking en sous-sol. Des travaux spéciaux d'ancrage devront être exécutés pour garantir la stabilité du terrain et des constructions.

Des appartements, des ascenseurs et des caves à vin

Afin d'intégrer au mieux les trois immeubles dans le paysage, les toitures seront plates et en partie végétalisées; elles accueilleront également des panneaux solaires thermiques et photovoltaïques. L'une des toitures servira

Image de synthèse des 3 immeubles vus du haut, avec les toitures végétalisées et les panneaux solaires.
© Hofmann & Gailloud Architectes

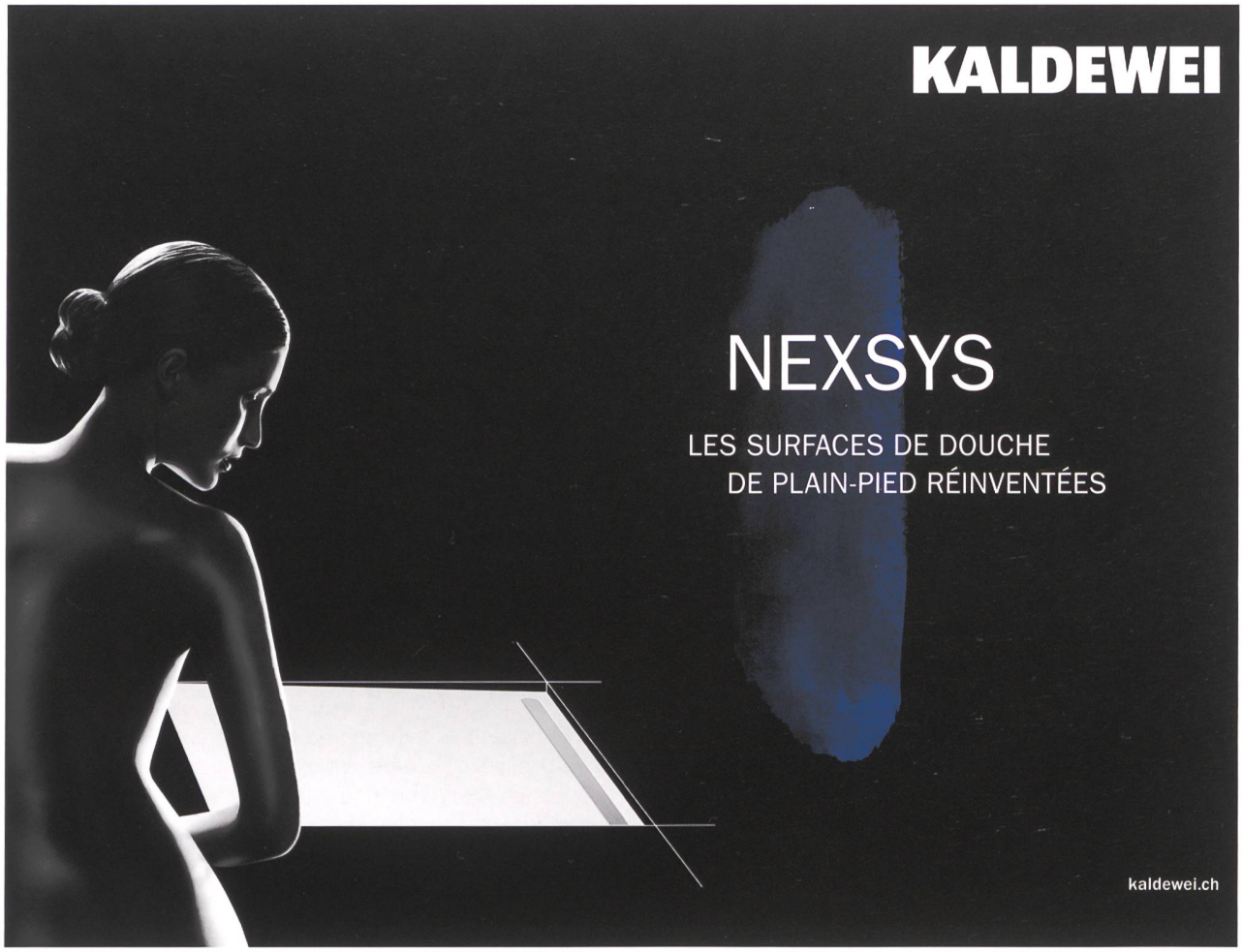
de terrasse. Les trois immeubles sont desservis par plusieurs cages d'escalier et des ascenseurs, permettant de passer en toute commodité d'un bâtiment à l'autre. De la verdure et un espace de jardinage sont prévus entre les immeubles. Aux 20 appartements privés s'ajoutent encore divers locaux communs pouvant également être loués comme, par exemple, pour en faire un atelier de peinture ou d'autres loisirs. Les immeubles seront généreusement vitrés, afin de bénéficier au maximum de la vue imprenable sur le Léman et les Alpes savoyardes. Les caves ont bénéficié d'une attention toute particulière et ont été modifiées de sorte qu'elles puissent servir de vraies caves à vins tempérées à souhait – tout particulièrement appréciées dans la région!

Des logements à prix coûtant

«L'idée fondamentale de ce projet, et qui justifie le fait que la Maison Ouvrière en prenne la responsabilité, c'est que nous avons l'intention, conformément à nos statuts et aux vœux de l'ancienne propriétaire, de mettre ces logements à disposition à prix coûtant. Quand on a la chance de se voir offrir un terrain aussi bien situé, c'est un cadeau qui ne saurait se refuser. Nous sommes évidemment extrêmement reconnaissants à Madame la donatrice de son geste, et nous allons bien entendu l'associer au conseil d'administration de la SI Le Jardin des Désertes SA, de sorte qu'elle puisse continuer à participer au développement du projet», conclut Christophe Bonnard.

Avec des loyers à prix coûtant encore à peu près abordables et des immeubles non labellisés au standard Minergie, le projet n'a malheureusement pas pu bénéficier des aides du Fonds de roulement, ni du Fonds de solidarité de l'association Coopératives d'habitation Suisse. Les coûts de construction du Jardin des Désertes ne permettent certes pas d'en faire des logements d'utilité publique, mais les loyers devraient rester abordables pour la classe moyenne de seniors visée – et les immeubles échapper définitivement à toute forme de spéculation immobilière.

Patrick Clémençon


KALDEWEI
NEXSYS
LES SURFACES DE DOUCHE
DE PLAIN-PIED RÉINVENTÉES
kaldewei.ch

walder.werber
Nous sommes
à notre place.
Tout en haut.
Le leader sur le marché suisse loue les élévateurs les plus modernes et vous soutient dans la planification et l'exécution de votre chantier, en mettant à votre disposition 28 sites de location, 8 sites de service et 8 centres de formation en Suisse. www.maltech.ch
maltech
Location · Service · Formation