

# Des apparts à la fois sociaux et écolos

**LOGEMENT** • Grâce au beau coup de pouce d'un mécène, la Société coopérative d'habitation Lausanne a pu mettre en chantier, à fin 2007, la construction de plus de 200 appartements, sur les hauts de la ville.

**PATRICK CLÉMENÇON**

La Société coopérative d'habitation Lausanne (SCHL) est l'une des grandes 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'Association suisse pour l'habitat, 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 courant pas les rues sur le très prisé Arc lémanique. En construisant 233 nouveaux logements au lieu dit Le Bugnon la SCHL réalise donc un grand coup, et qui plus est, sur un site très calme, facilement accessible et proche des accès autoroutiers.

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 celle du Mont-sur-Lausanne, quant à elle en zone artisanale, semi-commerciale. L'ensemble du terrain, soumis au nouveau plan général d'affectation lausannois, appartient toutefois à un seul et unique propriétaire privé.

## Coup de pouce «miracle»

Il s'agit d'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. 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, font mouche et la SCHL obtient finalement une



Le chantier totalise 233 appartements, à bâtir à cheval sur les communes de Lausanne et du Mont-sur-Lausanne. RÉMY GINDROZ

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. Il 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 bon 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 30 000 m<sup>2</sup> 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 se met 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 la partie de la commune du Mont-sur-Lausanne.

## Procédure exemplaire

Les premiers contacts ont été établis fin 2005. En avril

2006 déjà, le projet était concrétisé, étude d'impact environnemental du nouveau quartier sur la région environnante comprise. 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.

## Avec le label Minergie

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 M. 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», explique Bernard Virchaux. «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.»

> Article réalisé par «Habitation», revue trimestrielle de la section romande de l'Association suisse pour l'habitat ([www.habitation.ch](http://www.habitation.ch)).