

conférence écoquartiers

Pôle Sud / 17 mars 2008

La Coopérative Tunnel-Riponne (CTR)

L'îlot Tunnel-Riponne

La CTR est au bénéfice d'un DDP de 80 ans sur sept immeubles

- rue du Tunnel 10, 12, 14, 16**
- rue des Deux-Marchés 11, 13 et 15.**

Cet ensemble comprend :

- 60 logements (principalement des 2 et 3 pièces)**
- 8 commerces côté rue du Tunnel**
- 6 commerces côté rue des Deux-Marchés**
- 15 dépôts et ateliers**







Quelques jalons historiques

- 1965** **Construction du bâtiment administratif de la Riponne**
Destruction rue du Tunnel 2-8 et rue des Deux-Marchés 1-9
- Env. 1975** **Démolition des numéros pairs de la rue des Deux-Marchés**
Construction du bâtiment administratif de la rue de l'Université
- 1987** **L'Etat organise un concours d'idée**
Le projet Snozzi, avec destruction du Lausanne-Moudon, est choisi
- 1990** **Création du CHUT!**
Comité des Habitants et Usagers de l'îlot Tunnel-Riponne
- Oct. 1991** **Le Conseil communal refuse le PPA par 49 non, 43 oui et 3 abst.**
- 1994** **Création de la Fondation lausannoise pour l'habitat populaire (FLHAP)**
- 2000** **La Municipalité est d'accord de traiter avec les habitants**
- 4 juillet** **Fondation de la Coopérative-Tunnel Riponne (CTR)**
- 2001** **Création d'une Commission de construction mixte Ville/CTR**
- 2003** **La Ville achète à l'Etat 4 immeubles Tunnel 12-14 et Deux-Marchés 11-13**
Mise à l'enquête des travaux de rénovation
- Nov. 2004** **Préavis N° 2004/51 de la Municipalité au Conseil communal**
Constitution d'un DDP en faveur de la CTR
- 2005** **Mars : adoption du préavis par le Conseil communal**
Avril : signature du DDP et démarrage des travaux

Idées forces de la CTR

Maintenir l'habitat populaire et la mixité au centre ville

“La CTR a pour but toutes opérations, en faveur de ses membres, tendant à la préservation ou à la création de lieux d’habitat populaire et commerciaux, caractérisés par des loyers modestes (en admettant de ce fait si nécessaire des standards d'équipement limités) et par une prise en considération des aspirations des habitants.”

Pour garantir la mixité, les logements sont divisés en 3 catégories :

- 13 appartement de secours**
- 22 appartements contrôlés (même norme que subventionnement)**
- 25 appartements "libres"**

Une rénovation douce

- réfection du gros œuvre & isolation des bâtiments**
- renforcements statiques & sécurité incendie**
- réfection des communs**
- réfection/mise aux normes des installations électriques et sanitaires des immeubles**
- introduction de salles de bains dans les logements dépourvus de WC**
- valorisation de volumes inexploités (ateliers, dépôts)**

Des loyers modérés en échange d'un investissement des locataires

Les travaux s'arrêtent à la porte des appartements, le second œuvre et les installations intérieures (chauffage et chauffe-eau individuels) à charge du locataire.

Un bail particulier

- durée de cinq ans indexé au coût de la vie**
- la CTR ne pourvoit les appartements et commerces ni d'appareils de production de chaleur ni d'approvisionnement en eau chaude;**
- entretien et aménagement intérieur au choix et aux frais du locataire;**
- le locataire peut aménager l'intérieur de son appartement à sa guise**
- aucune indemnité versée sur l'investissement consenti par le locataire**

Participation des habitants

- Part sociale de Fr. 500.- qui peut être nantie en garantie de loyer**
- L'accès au sociétariat ne peut être refusé à un locataire (3/4 sociétaires)**
- Majorité d'habitants au sein du conseil d'administration de la CTR**
- Entretien et valorisation des appartements par les locataires**

Plan financier de la CTR

Financement de l'opération

Coûts estimés des travaux	Fr. 6'100'000.-
Prêt chirographaire Ville	Fr. 1'220'000.-
Emprunt bancaire BCV	Fr. 4'880'000.-

Compte d'exploitation prévisionnel

Hypothèque	Fr. 170'800.-
Amortissement 1 %	Fr. 48'800.-
Prêt chirographaire en trente ans	Fr. 40'670.-
Charges d'exploitation, estimation	Fr. 150'000.-
Rente du DDP	Fr. 134'500.-
Réserve pour travaux et divers	Fr. 35'230.-
Total des charges égal à l'état locatif	Fr. 580'000.-

Loyers pratiqués (surfaces brutes/indicatif)

Logements	Fr. 100.-/m2/ an
Commerces côté rue du Tunnel	env. Fr. 200.-/m2/an
Commerces côté rue des Deux-Marchés	env. Fr. 130.-/m2/an
Ateliers et dépôts	Fr. 50.- à 120.-/m2/an

Coût des travaux

Terrain	<u>CFC 0</u>	<u>43'000.-</u>
Démolition	<u>CFC 1</u>	<u>230'000.-</u>
Structure	CFC 21	1'934'000.-
Maçon/pierre/charpente, enveloppe	CFC 22	1'631'000.-
Installations	CFC 23-24-25	937'000.-
Aménag. intérieurs 1 Chapes/ menuiserie	CFC 28	80'000.-
Aménag. int. 2		697'000.-
Honoraires		902'000.-
	<u>CFC 2</u>	<u>6'181'000.-</u>
Aménag. ext.	CFC 4	18'000.-
Frais second.	CFC 5	195'000.-
	<u>Total général*</u>	<u>6'642'000.-</u>

* y compris les frs engagés par la Ville (Fr. 381'114.-)

Partenaires

Habitants et commerçants

CHUT!

Ville

- paiement d'une rente de DDP
- prêts fonds propres & garantie des emprunts
- contrôle de la société
- contrôle des transferts de baux (logements contrôlés, commerce rue du Tunnel)
- représentant Ville au sein du conseil d'administration

Pont 12 SA architectes

Foncia Geco

- gérance
- secrétariat CTR
- comptabilité

BCV

Défis pour la CTR

Financiers

Organisationnels

Participatifs

Maintien de la mixité

Pour en savoir plus...

Préavis N° 2004/51 de la Municipalité au Conseil communal