LA FPHL: UNE FONDATION EN PLEIN DÉVELOPPEMENT À LAUSANNE

La Fondation Pro Habitat Lausanne (FPHL) a le vent en poupe en ville de Lausanne. Après la construction de 3 immeubles à Montelly en 2018, elle inaugurera trois nouveaux immeubles à la route du Pavement, et planche actuellement sur son projet d'un immeuble aux Plaines-du-Loup. Rencontre avec Olivier Cardinaux, président de la FPHL, et Ilhan Büchler, son directeur.

JEAN-LOUIS EMMENEGGER

Le président de la FPHL depuis le 19 juin 2019, Olivier Cardinaux, s'est fait un plaisir de retracer pour nous l'historique de cette fondation, qui fête ses 92 ans d'âge cette année. Constituée le 1er mai 1928, elle s'appelait alors Le Logement Ouvrier et son but était de proposer des logements pour les classes ouvrières très modestes de l'époque, qui ne pouvaient ni payer une part sociale dans une coopérative d'habitation, ni même un loyer mensuel de Fr. 100.–. Ces personnes vivaient souvent dans des logements totalement insalubres. Le 1er janvier 1987, après l'adoption de la loi cantonale sur le logement subventionné, Le Logement Ouvrier change de nom et devient la Fondation Pro Habitat Lausanne et s'ouvre aussi aux familles. Actuellement, la FPHL compte un total de 939 logements, si on y inclut les plus récents, soit 103 logements à Montelly (voir ci-après) et les 99 logements en cours de construction à la route du Pavement à Lausanne (voir ci-après). Ces appartements se situent dans 16 groupes d'immeubles dans le périmètre du grand Lausanne. Par ailleurs, elle loue également 25 locaux commerciaux à la rue de la Borde, et 600 places de parc dans des parkings souterrains. En 2023, en tenant compte des 43 nouveaux appartements dans l'immeuble de l'écoquartier des Plaines-du-Loup (voir ci-après), la FPHL comptera près de 1000 logements, soit quelque 3000 locataires. Elle est donc un acteur important du logement social à Lausanne. C'est la Société coopérative d'habitation de Lausanne (SCHL) qui gère, sous la forme d'un contrat d'administration le parc immobilier de la FPHL depuis le 1er mai 1995, dans le but d'une plus grande rationalisation et de recherche de synergies. La SCHL a toujours été intimement liée à la FPHL, car elle avait été créée par les acteurs dirigeants de la SCHL en 1928.

Route du Pavement: 99 logements

Les trois nouveaux immeubles qui sont actuellement en construction proposeront une centaine de logements à loyer modéré. Ils seront achevés entre le dernier trimestre 2021 et le 1er trimestre 2022. Compte tenu des subventions, les loyers devraient se situer autour de Fr. 192.–/m² (y compris les aides), soit pour un 3 pièces de 70 m², un loyer mensuel de l'ordre de Fr. 1120. – (+ charges).



Les habitants des nouveaux immeubles de Montelly-Lausanne bénéficient de potagers communautaires. © FPLH/DR

FPHL ET SCHL: TRÈS COMPLÉMENTAIRES

Le développement de la FPHL est étroitement lié à celui de la SCHL (Société coopérative d'habitation de Lausanne). Ainsi, comme les communes demandent souvent une mixité de types LUP (logements d'utilité publique), LLA (loyers abordables) et LLM (loyers modérés), en travaillant ensemble, elles arrivent à proposer des offres qui répondent à ces exigences. «Nous sommes très complémentaires» indique M. Cardinaux.

«Le projet du Pavement a été un parcours du combattant avant que nous puissions démarrer le chantier. Adrien Rizzetto, de la Colosa, avait lancé le projet en 2004 déjà. Mais ce projet s'est ensuite enlisé pendant des années. La ville de Lausanne et la CPCL (Caisse de pensions de la commune de Lausanne) cherchaient une solution pour relancer l'opération de démolition et de reconstruction. Ce n'est qu'à partir de 2018 que nous nous sommes manifestés et avons pris le relais de la CPCL. Ensuite, tout est allé très vite: nous avons finalisé l'appel d'offres, établi le projet d'exécution, relogé une trentaine de locataires et des locataires temporaires de l'ALJF et démarré le projet… juste avant l'échéance du permis de construire! La ville a racheté le terrain à la CPCL et créé un DDP qui a été octroyé à la FPHL» résume M. Büchler. Cette solution a participé à débloquer la situation critique autour de la Maison du livre que la ville de Lausanne prévoyait de construire au Flon, un projet que la ville de Lausanne a finalement abandonné (voir encadré).

Minergie et aspects sociaux

Le standard Minergie a été repris dans le cadre du projet du Pavement en 2018, qui figurait dans le permis de construction. Des panneaux solaires, maintenant obligatoires, ont été installés sur les toits. Mais ce sont surtout les aspects sociaux qui sont importants dans cette nouvelle réalisation: il y aura trois salles de quartier, une dans chaque immeuble, des locaux à vélos (les câbles électriques sont déjà prévus pour recharger les batteries des vélos électriques) et dans le parking souterrain, des bornes de chargement pour les véhicules électriques sont prévues. Ces logements qui seront livrés en 2022 appartiennent à la catégorie des LLM (logements à loyers modérés, autrement dit subventionnés): pour en devenir locataire, il faut satisfaire aux critères de l'Office communal du logement.

Les 3 immeubles de Montelly

Dans cet autre quartier lausannois, trois anciens immeubles datant des années 1950 ont été démolis et trois nouveaux ont été reconstruits sur la même parcelle: «des 79 logements démolis, on a pu faire 103 nouveaux logements plus spacieux, dans lesquels une vingtaine d'anciens



La pose de la première pierre sur le chantier du Pavement à Lausanne a eu lieu le 1er juillet 2020. De g. à d.: M. Ilhan Büchler, directeur de la FPHL, Mme la municipale Natacha Litzistorf, M. le syndic Grégoire Junod, et M. Olivier Cardinaux, président de la FPHL. © FPLH/DR



Vue aérienne récente du chantier des trois immeubles que la FPHL construit à la route du Pavement à Lausanne. © FPLH/DR

locataires sont finalement revenus. Ces 3 immeubles réalisés avec le label Minergie-P ont été mis en location en 2017 et 2018» précise M. Cardinaux. Grâce à une étroite collaboration avec la ville de Lausanne, qui est un partenaire privilégié de la FPHL, une place de jeux et des potagers communautaires ont pu être réalisés en plus de la salle de quartier et d'une salle de musique.

L'écoquartier des Plaines-du-Loup

Le chantier des Plaines-du-Loup est unique et sans précédent pour Lausanne. Un hebdomadaire a titré son article «Le plus grand chantier lausannois». D'ici 2030, sur 30 hectares, cet écoquartier comptera environ 8000 habitants et proposera 3000 emplois. Il est divisé et réalisé en 4 plans partiels d'affectation (PPA). C'est ainsi la première étape, PPA1, composée de 5 pièces urbaines avec près de 1000 logements.

L'immeuble de la FPHL se trouve dans la pièce urbaine C, au milieu des cinq autres et sera mise en chantier au dernier trimestre de cette année. Il comptera 43 logements en loyers LLM. Le DDP de la ville de Lausanne a été validé le 8 septembre dernier. Selon M. Büchler, le début des travaux est imminent et ils pourraient démarrer en novembre de cette année, avec une fin des travaux prévue en 2022-2023. Dans cette pièce urbaine, on y trouvera aussi un immeuble de la SCHL (38 logements) et de la FLCL (68 logements), soit environ 150 logements et 2000 m^2 de surfaces d'activités.



Image de synthèse de l'immeuble que la FPHL va construire dans l'écoquartier des Plaines-du-Loup, sur les hauts de Lausanne. © FPLH/DR

Performance énergétique exemplaire

M. Cardinaux explique avec enthousiasme le fait que «cet immeuble sera exemplaire sur le plan de la performance énergétique, puisqu'il est développé selon la méthode sméO qui intègre toutes les thématiques du développement durable sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment et répondra aux standards du label Minergie-P-ECO. Les fenêtres sont en bois et métal, les murs sont en briques monolithiques de terre cuite, dans le but de réduire l'empreinte carbone. Dans les cuisines, les buanderies, les machines à laver, tout a été choisi pour économiser le maximum de courant électrique.» D'ailleurs, la ville de Lausanne donne l'exemple: des puits ont été creusés jusqu'à 800 m pour pouvoir installer des pompes à chaleur géothermiques. Des panneaux solaires seront

QUAND LA FPHL DÉBLOQUE LE T1

La solution trouvée pour finalement réaliser le projet de la route du Pavement a permis d'aider à résoudre le problème financier du projet de la Maison du livre qui devait se situer sous la rampe Vigie-Gonin et qui qui aurait pris la place de la célèbre forêt du Flon dans le cadre du projet du tram à Lausanne. Cette route de déviation routière qui rasait la forêt et qui faisait l'objet d'un recours au tribunal a finalement été abandonnée en 2020, et du même coup aussi le projet de la Maison du livre à cet emplacement. «En fait, notre projet de la route du Pavement a aussi aidé à débloquer celui du tram T1 et de sauver la forêt du Flon!» résume M. Büchler.

installés sur tous les toits de tous les immeubles des Plaines-du-Loup.
Pour les activités sociales, la ville de Lausanne a prévu une salle de quartier et des jardins potagers. Le concept de l'aménagement paysager extérieur sera déployé par la ville dans tout le quartier. La ville a obtenu très récemment le label Qualité de la vie de la Fondation Dalle Molle pour ce quartier.

Parking de 7 niveaux et mobilité douce

Il n'y aura aucun accès aux voitures privées dans tout le quartier, ni de parking souterrain! Mais un garage commun couvert de 700 places avec 7 niveaux au nord du PPA1 sera construit et financé par 10 investisseurs sur 17. Il proposera une place de parc pour deux logements (ainsi, la FPHL disposera de 20 places). C'est un concept assez restreint: sera-t-il jouable? L'avenir le dira! Des bornes de recharge pour les voitures électriques seront disponibles et 10 places seront en autopartage (véhicules propres au quartier). Pour les vélos, il y aura une place par pièce, donc pour un très grand nombre de vélos! Les batteries seront rechargeables dans les locaux à vélos situés au sous-sol des immeubles. Les ascenseurs seront plus profonds pour pouvoir entrer avec les vélos et descendre au sous-sol. Les personnes à mobilité réduite pourront quand même disposer de places de parc en surface et proche des logements. Pour la ville de Lausanne, il est essentiel de favoriser la mobilité douce, autrement dit pas de voitures, mais surtout des vélos, des bus des TL, et en 2030 il y aura le métro M3! ■

