



LAUSANNE BOUGE

LA VILLE VEUT FAIRE REVENIR LES RICHES AU CENTRE

POUR PLUS D'OUVERTURE ET DE DIALOGUE



JEAN-JACQUES MORARD
Président du SVIT Romandie

PATRICIA LUNGI

En attendant la construction des 3'000 logements promis en 2005 par la Municipalité dans le cadre de son programme Métamorphose, un projet à moindre échelle pourrait se concrétiser assez vite.

Pas facile pour une famille de trouver un appartement spacieux au cœur de Lausanne. Les grands projets d'avenir, comme l'éco-quartier de la Pontaise (2'000 logements) sont encore en phase d'étude, et il faudra des années avant que ces logements n'apparaissent sur le marché. La pénurie d'appartements spacieux constitue une des causes principales de la migration des familles de la classe moyenne supérieure vers la périphérie, phénomène qui entraîne des flux de circulation quotidiens importants et un appauvrissement social et fiscal pour la ville. Pour pallier – très partiellement – à cet exode, la Municipalité a décidé de construire 67 appartements sur une surface de plus de 5'000 m² à l'avenue de Morges, dans un quartier proche des transports publics et du centre-ville.

D'un bon standing sans être luxueux, les logements seront de différentes tailles pour garantir la mixité sociale et éviter le quartier ghetto: de 2 à 4 pièces, ainsi que de grands appartements prévus pour accueillir des personnes âgées en colocation. Il s'agit d'un nouveau concept baptisé «Domino» – habitat communautaire pour 4 à 6 résidents âgés – qui sera expérimenté dans ce cadre.

Afin de réaliser ce projet, la ville de Lausanne a ouvert un concours d'architecture. Elle lancera un appel d'offres sur la base du projet lauréat, afin d'attirer des investisseurs. La société retenue devra s'engager à réaliser les travaux, estimés à 30 millions de francs, en échange de l'obtention d'un droit de superficie sur le terrain. Le concours, ouvert à tous les pays, selon les lois du marché public, a rassemblé 52 projets parvenus de toute l'Europe. Le lauréat vient d'être désigné par le jury présidé par Silvia Zamora, directrice de la Culture, du Logement et du Patrimoine, et composé de représentants de services communaux et de professionnels.

PROJET «SIRIUS». Après leur expérience professionnelle auprès des célèbres architectes Herzog & de Meuron, le bureau d'architecture bâlois Fruehauf, Henry & Viladoms (FHV Architects), fraîchement constitué, a remporté le concours. Ce projet a été distingué par le jury pour sa composition en quatre volumes ouverts sur un îlot central en forme d'étoile et aménagé en jardin verdoyant. Les bâtiments seront agrémentés de surfaces commerciales et de services; la compacité des volumes permet de minimiser les déperditions de chaleur et d'envisager l'obtention du label Minergie P. Le projet joue sur les contrastes entre l'aspect urbain à l'extérieur et végétal à l'intérieur, disposition qui permet à la crèche prévue au rez-de-chaussée, d'être orientée vers la nature et protégée des nuisances de l'avenue de Morges.

• Vous tenez entre les mains le premier exemplaire de la lettre d'informations trimestrielle du SVIT Romandie, l'Association suisse de l'économie immobilière. Son objectif n'est pas de vous assommer avec des commentaires de professionnels de la branche à seule destination de leurs homologues.

Au contraire, nous privilégions une approche plus ouverte, celle d'un regard différent sur la riche activité romande de la construction et du marché de l'immobilier.

Aussi dans ce numéro trouverez-vous des informations sur la nouvelle politique de la ville de Lausanne pour attirer à nouveau les classes moyennes supérieures en centre-ville, par une offre de logement renouvelée. Le ministre valaisan Jean-Michel Cina, récemment réélu pour un nouveau mandat, explique sa vision du développement des stations alpines de son canton.

Notre chronique juridique fait le point sur l'harmonisation intercantonale des registres des habitants. Enfin, vous trouverez, à chaque parution en fin de numéro, un article d'architecture qui fait la part belle au réveil des formes sur l'arc lémanique. Le nouveau restaurant d'entreprise du siège de Nestlé lance la série.

Bonne lecture.



«On ne peut pas tout construire n'importe où»

Jean-Michel Cina, conseiller d'État valaisan en charge du département de l'Économie, s'exprime sur les enjeux du développement du territoire.



Réélu au premier tour de l'élection au gouvernement valaisan, début mars, Jean-Michel Cina est convaincu que les stratégies comme la maîtrise du développement des résidences secondaires ou l'introduction d'un nouveau modèle de financement pour l'hôtellerie, ont permis de préparer l'économie touristique valaisanne à la crise.

ÉMILIE VEILLON ●

En Valais, certaines petites stations de montagne luttent pour leur survie touristique et des mégaprojets poussent dans des zones moins développées sous l'impulsion de capitaux étrangers. Le canton dispose-t-il d'une stratégie pour équilibrer la situation ?

● Nous venons de nous doter d'une nouvelle loi sur le tourisme, qui révolutionne complètement les structures en place. Elle prévoit notamment un regroupement des forces, par l'incitation à la création de régions touristiques étendues, ainsi que de nouvelles structures à même de garantir une meilleure répartition des moyens à disposition, des ressources marketing et du savoir-faire de professionnels aguerris. Tout le monde aura à y gagner, les petites comme les grandes stations. À titre d'exemple, depuis que Täsch s'est mise à collaborer avec sa grande voisine Zermatt, elle a vu ses nuitées fortement augmenter, tout comme son attractivité.

Quelles mesures préconisez-vous pour lutter contre les lits froids, cette tendance qui menace l'industrie touristique ?

● Nous avons clairement mis en place une politique de mise en valeur de nos capacités d'hébergement. Nous avons pour cela utilisé les bases légales à notre disposition et avons agi de façon responsable en instituant par exemple des nouvelles mesures d'application de la Lex Koller. Aujourd'hui, la politique que j'ai mise en place permet d'éponger les surplus sans freiner complètement le développement économique puis-

que nous continuons d'octroyer des autorisations de vente aux étrangers. Du point de vue économique, l'idée était de se préparer à une baisse conjoncturelle et d'avoir la maîtrise des événements lorsque la conjoncture reprendrait. Aujourd'hui, c'est un tel cadre qui est en place.

Certains projets, comme celui du groupe égyptien Orascom à Andermatt ou celui des

«Le Valais doit se positionner comme producteur d'énergie verte, sans CO₂, grâce à ses barrages.»

Jean-Michel Cina, conseiller d'État valaisan

Russes de Mirax à Aminona, font penser aux développements pharaoniques de Dubaï. Spa pour chevaux, aquarium géant... Pensez-vous que ces infrastructures répondent vraiment à un besoin du tourisme valaisan ?

● Les attentes de la clientèle ont changé et se sont diversifiées. Mais je suis convaincu qu'on ne peut pas tout construire n'importe où.

Que pensez-vous de l'inquiétude, exprimée notamment par Franz Weber, face au danger de voir les Alpes suisses bétonnées à outrance par des investisseurs étrangers ?

● Par une planification globale, nous entamons une réflexion stratégique du développement territorial sur le long terme. Pour moi, le concept pourrait se résumer assez simplement : il doit y avoir partout quelque chose, mais on ne peut pas tout faire partout. En clair, un développement dérégulé n'est

de toute façon pas souhaitable, ni du point de vue économique, ni du point de vue du développement social ou environnemental.

Les élections du Conseil d'État ont eu lieu début mars. Quels sont à vos yeux les grands défis de votre département pour les quatre prochaines années ?

● À mon sens, le Valais doit se préparer à affronter de façon résolue les défis énergétiques. Pour moi cela passe par un positionnement du canton comme producteur d'énergie verte, sans CO₂, grâce à ses barrages. Bien entendu, nous devons faire face au contrecoup d'un ralentissement conjoncturel mondial : mais là, grâce à de nombreuses mesures prises en amont, nous nous tenons prêts.

À ce propos, pensez-vous que le marché des résidences secondaires et du tourisme de passage soit suffisamment solide pour résister à la récession ?

● Les chiffres en notre possession démontrent un léger ralentissement du nombre de ventes d'immeubles en Valais. Relevons tout de même que la valeur des ventes a continué à croître, de 3,7 milliards en 2005 à 4,3 milliards en 2007. Il est pour moi évident qu'en nous attaquant au problème de l'application de la Lex Koller, et donc en mettant en avant une politique touristique prônant la maîtrise du développement des résidences secondaires, nous avons contribué à entamer une certaine préparation de l'économie valaisanne, surtout touristique, à des situations nouvelles.

L'obligation d'annoncer dans la LHR

La Loi fédérale sur l'harmonisation des registres des habitants et d'autres registres officiels des personnes (ci-après: LHR) est entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2008. Cette législation a pour but d'harmoniser les registres des habitants des cantons et des communes ainsi que les registres centraux de la Confédération. Certaines communes romandes ont d'ores et déjà mis en application cette loi, exigeant des régisseurs des données sur les occupants des immeubles (art. 12 al. 1 litt. B LHR).

CHLOÉ HIGGINS* ●

LES PRINCIPES DE LA LHR. L'art. 12 LHR réglemente l'obligation de renseigner et doit être compris dans le contexte de l'art. 11 LHR. En vertu de cette disposition, les cantons doivent édicter les dispositions nécessaires afin que toute personne physique qui déménage s'annonce au service du contrôle des habitants dans les 14 jours qui suivent l'événement.

Dans l'hypothèse où cette obligation de s'annoncer n'est pas respectée, l'art. 12 LHR trouve application. Celui-ci oblige les cantons à édicter les dispositions nécessaires afin que les bailleurs et gérants d'immeubles communiquent gratuitement au service du contrôle des habitants, qui en font la demande, les renseignements relatifs aux locataires qui habitent leurs immeubles, qui y emménagent ou qui les quittent. En d'autres termes cette disposition s'applique de manière subsidiaire, les informations souhaitées devant être d'abord obtenues et dans la mesure du possible, auprès de la personne concernée qui est soumise à l'obligation d'annonce en vertu de l'art. 11.

Le législateur a uniquement cherché une solution de compromis entre les cantons, dont une partie disposait déjà d'une réglementation légale quant à l'obligation de renseigner.

LA LHR ET LE DROIT DU BAIL. En principe, tous les frais accessoires afférents à l'objet loué sont couverts par le loyer demandé par le bailleur (art. 257 CO). À moins que les frais accessoires soient inclus dans le loyer, une convention particulière doit être établie (art. 257a al. 2 CO).

Selon l'art. 257a al. 1 CO, «les frais accessoires sont dus pour les prestations fournies par le bailleur ou un tiers en rapport avec l'usage de la chose». Le bailleur ne peut pas réaliser de bénéfice sur les frais accessoires. Par conséquent, seuls peuvent être considérés comme frais accessoires «(...) les dépenses effectives du bailleur pour des prestations en rapport avec l'usage

de la chose, telles que les frais de chauffage, d'eau chaude et autres frais d'exploitation, ainsi que les contributions publiques qui résultent de l'utilisation de la chose» (art. 257b al. 1 CO).

Dans ce contexte, l'obligation de renseigner doit constituer une prestation en rapport avec l'usage de la chose. Ce rapport de causalité n'est pas toujours donné, en ce sens que l'utilisation de l'objet n'implique pas forcément une obligation d'annoncer de la part du locataire. Il est également difficile pour le bailleur d'inclure ces coûts supplémentaires dans les frais accessoires, dans la mesure où le locataire s'est acquitté de son obligation, ce qui constituerait un bénéfice.

En revanche, si l'on s'accorde à attribuer à l'obligation d'annoncer le caractère de frais accessoires, ceux-ci doivent faire l'objet d'une convention particulière et respecter les conditions posées par l'art. 269d CO.

UNE LOI PROBLÉMATIQUE. L'obligation de renseigner astreint les bailleurs et gérants d'immeubles à fournir gratuitement des renseignements sur leurs locataires. Cette obligation représente non seulement une charge de travail supplémentaire, mais également des coûts qui paraissent difficilement compensables en tant que frais accessoires. Elle requiert en plus de ces personnes qu'elles exercent un quasi-contrôle sur leurs locataires, chose qui peut rendre les relations contractuelles entre bailleur et locataire difficiles. La loi n'étant entrée que récemment en vigueur, seule la pratique pourra trouver des solutions viables et facilitées pour toutes les parties concernées.

En conséquence, en l'état actuel de la pratique, le SVIT recommande de fournir aux autorités communales les informations demandées, sous la forme de l'état locatif nominatif à leur disposition (sans le détail des loyers).

*Avocate stagiaire, étude Hodler & Emmenegger

● AGENDA

SVIT SCHOOL: APRÈS LES SÉMINAIRES LES COURS



SÉMINAIRES

- 24 mars** OÙ VA L'ÉCONOMIE SUISSE
TOUS SECTEURS CONFONDUS? SPÉCIAL
CRISE
- 23 avril** 2^e JOURNÉE ROMANDE
DES EXPERTS IMMOBILIERS
Le grand retour de la pierre
- 26 mai** 2^e JOURNÉE ROMANDE
DE LA LOCATION IMMOBILIÈRE
avec les avocats François
Bohnet, Philippe Conod et
Jean-Marc Siegrist
- 11 juin** 2^e JOURNÉE ROMANDE
DES PROMOTEURS IMMOBILIERS

Les séminaires ont lieu au Musée Olympique,
Lausanne, de 8 h 15 à 16 h 00.

Programmes détaillés et inscriptions online:
www.svit-school.ch

COURS

INTRODUCTION À L'ÉCONOMIE IMMOBILIÈRE NOUVEAU
6 jours - 48 périodes - des enseignant(e)s hors
pair - à 2 minutes de la gare de Lausanne.
Détails et inscriptions: www.svit-school.ch

SVIT ROMANDIE

30 avril ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
18 h 00

IMPRESSUM

Éditeur responsable: Marc Comina
Adresse: SVIT Romandie
Rue Centrale 10, 1003 Lausanne
info@svit-romandie.ch

Concept: Ivo Cathomen, www.illux.ch
Mise en page: Nicolas Tschanz, www.ceramiko.ch
Correction: Jean-Claude Scheder

Tirage: 6000 exemplaires
Impression: Graph'style SA, Lausanne

Ont participé
à ce numéro: Chloé Higgins, Patricia Lunghi
et Emilie Veillon

Un restaurant d'entreprise pas comme les autres

Construit sur le site de son siège international à Vevey au bord du lac, le WellNes Centre, réservé aux employés de la multinationale, veut mettre l'accent sur la santé et le bien-être.

PATRICIA LUNGI

Après trois ans de travaux, le Nestlé WellNes Centre a été inauguré en janvier dernier, en présence du conseiller d'État vaudois Philippe Leuba. Pour la multinationale, cette étape représente une suite logique de sa mission, comme le confirme Peter Brabeck, président du conseil d'administration et ex-CEO de Nestlé: «Un groupe comme le nôtre, leader dans le domaine de la nutrition, de la santé et du bien-être, doit montrer l'exemple à l'interne tout d'abord».

Conçu par le bureau d'architectes lausannois Richter & Dahl Rocha, ce nouvel édifice de deux étages et d'une surface totale de 2'400 m², abrite deux restaurants – qui offrent une cuisine équilibrée, de grandes salades et des plats végétariens –, une cafétéria, un club de fitness sur plus de 200 m², un centre médical et les bureaux des associations de sports et de loisirs. En outre, il permet aux quelque 3000 collaborateurs basés à Vevey de concilier vie professionnelle, sport, détente et alimentation saine.

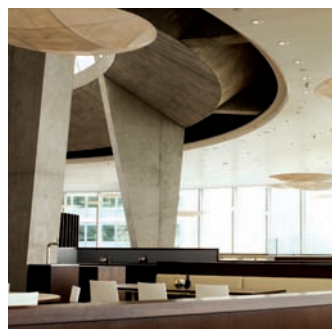
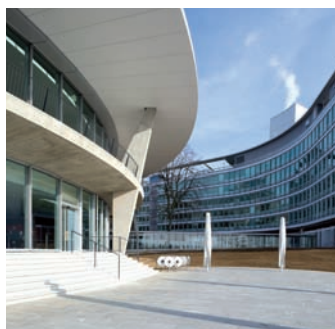
Pour l'entreprise et pour Peter Brabeck, l'un des initiateurs du projet, la construction de ce bâtiment comporte aussi une valeur symbolique; s'agissant du siège mondial de la multinationale, ce dernier se doit d'exprimer les valeurs de l'entreprise et représente une manière supplémentaire pour Nestlé d'ancrer sa présence à Vevey et sur l'arc lémanique. Kenneth Ross, architecte associé et membre de la direction du bureau Richter & Dahl Rocha, nous parle du projet architectural:

«Après la rénovation et transformation, en 1996-2000, du célèbre bâtiment en Y construit par Jean Tschumi en 1957, nous avons eu pour mission de rénover le restaurant d'entreprise réalisé en 1975 en extension du bâtiment principal. Le coût pour la création d'un restaurant de substitution provisoire s'avérant très élevé, l'idée d'en construire directement un autre s'est imposée très vite; ce qui a aussi permis de récupérer les espaces de l'ancien restaurant pour les transformer en centre de conférences.»

Pour libérer la parcelle choisie, il a fallu dévier le cours de la rivière Bergère

culaire est d'autant plus justifiée qu'elle permet une meilleure gestion des flux de circulation par rapport à un édifice carré et offre, de surcroît, une magnifique vue panoramique sur le lac Léman et les Alpes.» Dans les grandes cuisines ouvertes, quatorze chefs, dont trois spécialistes en diététique, œuvrent quotidiennement et peuvent décrire la composition nutritionnelle de chaque repas.

Le grand restaurant self-service est coiffé par une énorme toiture circulaire, une coque sphérique constituée de plaques de plâtre triangulaires, type dôme géodésique. La structure est portée par de grands



Vues de l'extérieur et de l'intérieur du restaurant avec ses baies vitrées et l'imposante structure en béton brut. Bâti en 1975, le restaurant d'entreprise a été complètement repensé.

et modifier le parking en créant un semi-sous-sol. Ces opérations ont pesé lourd sur le budget global dont le coût total atteint 47 millions de francs. «Dans le cahier des charges, poursuit Kenneth Ross, une consigne précise imposait que le restaurant dispose d'une capacité de 1600 places correspondant au nombre d'employés sur le site. Pour optimiser l'espace et harmoniser le bâtiment avec les deux autres, la forme cir-

pylônes en béton brut déjà présents de manière sculpturale dans le bâtiment de Tschumi. Béton, verre, aluminium et pierre naturelle règnent sur ce bel édifice relié dans les étages par un escalier hélicoïdal central. La promenade, autrefois privative, entre le bâtiment et le bord du lac, a été mise à disposition de la ville de Vevey. Elle est désormais publique, ce qui permet d'admirer de près le bâtiment rénové.

Publicité

Imaginez ici votre publicité... vue par 6000 professionnels de l'immobilier!

Pour tout renseignement, adressez-vous au SVIT Romandie, 021 517 67 80, info@svit-romandie.ch, www.svit-romandie.ch