

Tribune libre : problèmes de logement : transformation d'immeubles : le conflit du chemin Eugène-Grasset, à Lausanne

Autor(en): **Vulliet, François**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **49 (1976)**

Heft 5

PDF erstellt am: **26.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-127866>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Problèmes de logement

Transformation d'immeubles : le conflit du chemin Eugène-Grasset, à Lausanne

20

Depuis longtemps, la revue «Habitation» se préoccupe des problèmes relatifs à la rénovation urbaine et aux transformations d'immeubles ou à leur démolition-reconstruction. Après avoir, tout au long de plusieurs numéros, retranscrit sur ce sujet des opinions provenant de milieux divers, il nous semble particulièrement intéressant de publier aujourd'hui un article émanant d'un locataire, d'un usager, qui s'est trouvé amené à se pencher sur ces problèmes de la rénovation urbaine. Il est évident que la responsabilité de ce texte n'incombe pas à la revue, mais à son auteur: c'est pourquoi nous plaçons cet article sous la rubrique: «Tribune libre». La rédaction.

Situation

Le chemin Eugène-Grasset s'étend de l'avenue Montchoisi à l'avenue de l'Elysée, aux confins du quartier Sous-Gare et du quartier Montchoisi.

L'immeuble, portant les numéros 2 à 10, fut construit en 1932, dans la moitié sud de la propriété de Rongimel, dont la partie nord, comportant une villa de maître, fut transformée en un petit jardin public, après démolition de la villa, il y a une trentaine d'années.

La parcelle où est implanté l'immeuble est bordée au nord par le jardin public mentionné, à l'est par des tennis (cour des bâtiments 17 à 29 de l'avenue d'Ouchy), au sud par l'avenue de l'Eglise-Anglaise, à l'est par le chemin Eugène-Grasset.

Edifié en pleine crise, le bâtiment est une vaste construction de 5 étages sur rez supérieur, de bonne facture, comportant, pour 5 entrées, un total de 80 appartements, en majorité de 1 à 3 pièces (plus hall, cuisine, salle de bains). Le versant sud du sous-sol (le terrain étant en pente) est occupé par 21 garages. A l'est et à l'ouest, des jardinets bordent l'immeuble, qui mesure environ 65 mètres de long, pour une largeur moyenne d'à peu près 25 mètres et une vingtaine de mètres de haut.

A l'époque de la construction, les appartements — il était alors assez nouveau d'en prévoir d'une seule pièce — faisaient partie de la catégorie moyenne supérieure; ils étaient tombés en catégorie moyenne inférieure avant les transformations dont il est question ici. Ils sont maintenant repris — ou sont en train de regagner — leur position d'antan.

Evolution du quartier

Dans les années 30, l'espace compris entre le chemin de fer au nord, le chemin du Servan (actuellement: Eugène-Grasset) à l'ouest, l'avenue de l'Elysée au sud, les avenues Fantaisie et Jurigoz à l'est, était occupé par quelques villas de maître avec jar-

dins, une ou deux maisons locatives de luxe (dont Montchoisi 14), une blanchisserie, un club de tennis, des vergers, des cultures maraîchères et horticoles, des terrains vagues.

Cette région était traversée du nord au sud par un chemin bordé d'anciens murs de vignes, le chemin du Servan, allant du Closelet à l'avenue de l'Elysée. D'ouest en est, il était parcouru par le chemin de Montchoisi au nord, et au sud par l'avenue du Servan (entre avenue d'Ouchy et chemin du Servan), prolongée par l'avenue Maria-Belgia jusqu'à l'avenue Fantaisie.

Durant les cinquante années écoulées, on peut, dans les grandes lignes, définir en trois phases l'évolution du quartier. Elles furent précédées, dès le début du siècle, par l'arrachage des vignes, leur remplacement par des cultures maraîchères et horticoles et par l'implantation de quelques îlots d'habitation.

1a) *de 1925 à 1935**: fin de la vocation agricole du quartier, qui va devenir une zone d'habitations, partant un territoire où vont pouvoir se développer des intérêts spéculatifs. Construction de petits immeubles locatifs le long des actuelles avenues du Servan et Maria-Belgia. Elargissement de l'avenue Montchoisi et du chemin du Servan (rebaptisé: Eugène-Grasset). Construction de deux très vastes ensembles locatifs (Eugène-Grasset 2 à 10, Montchoisi 1 à 12).

1b) *de 1935 à 1940*: construction de la patinoire de Montchoisi; construction du chemin et du sous-quartier de Passerose (entre les avenues Maria-Belgia et Fantaisie) et de quelques immeubles locatifs à l'avenue Montchoisi.

2) *de 1950 à 1965*: début de la conversion du quartier en zone commerciale et d'affaires. Transformation en hôtel et garage de l'immeuble No 4 et 6 du Closelet; construction du Closelet 12. Construction des bâtiments de l'avenue Montchoisi 1 à 9 (occupés notamment par un garage et par Pfister-Meubles). Ouverture d'un cinéma. Construction d'immeubles locatifs et d'une école à l'avenue Montchoisi. Elargissement du chemin des Acacias, qui devient une voie de transit et prolongement de l'avenue Mon-Loisir; construction de petits locatifs le long de ces artères.

3) *dès 1970*: la vocation commerciale du quartier s'accroît: début de l'exode hors du quartier des gens de condition modeste. Transformation de l'immeuble Montchoisi 14 (P. Bonnard); transformation

* Ces dates ont une valeur indicative, elles ne prétendent pas à une rigoureuse exactitude.

des bâtiments Eugène-Grasset 2 à 10 (P. Bonnard). Transformation du garage du Closelet — immeuble classé — en centre commercial MM (Migros). Projet de démolition/reconstruction des immeubles — vidés de leurs locataires — jouxtant le centre MM, aux Nos 3 et 5, avenue du Simplon (Ebauches SA). A relever encore dans le quartier voisin de Sous-Gare: le projet de démolition/reconstruction du bâtiment — vidé de ses locataires — au Simplon 12 (W. de Rham et probablement P. Bonnard); la transformation imminente de l'immeuble Grancy 26 à 28 (Vita), la transformation enfin du Rond-Point 17 à 21 (P. Bonnard).

L'évolution du quartier de Montchoisi est exemplaire dans la mesure où, en une centaine d'années, il aura passé par toutes les phases que l'économie, partant la spéculation de type capitaliste, impose à une zone d'inclusion d'urbaine: achat de terrains agricoles, respectivement viticoles, suppression des grandes cultures vivrières et mise en attente des terrains par des cultures maraîchères et horticoles et par la construction de quelques habitations. Quand la situation économique et démographique s'y prête, mise en valeur des terrains par la construction d'immeubles de rapport. Puis enfin, lorsque la poussée des milieux d'affaires et des entreprises commerciales le permet enfin, élimination progressive des habitations au profit de celles-ci, construction d'habitations à loyers élevés ou transformations d'habitations pour en obtenir un rendement proche des rendements commerciaux.

Il va sans dire que les pouvoirs publics encouragent cette évolution, source de rendement fiscaux meilleurs et apport éventuel d'un prestige, rentable sur le plan électoral.

Il est clair que, dans la majorité des cas, le sort des habitants n'intéresse guère les spéculateurs, qui attirent ou rejettent leurs locataires en fonction de leur seule rentabilité. C'est parce qu'ils estimaient être des locataires-êtres-humains, qu'ils refusaient d'être tenus pour des locataires-objets-de-spéculation, que des habitants du chemin Eugène-Grasset ont entrepris leur lutte.

Origines du conflit

L'immeuble Eugène-Grasset Nos 2 à 10 appartient — depuis sa construction sauf erreur — à la Société foncière de Rongimel près Gare SA. Il semblerait que la famille Bonnard — René Bonnard, architecte, autrefois, puis ses hoirs, représentés par Pierre Bonnard, architecte lui aussi — soient propriétaires, ou pour le moins actionnaires majoritaires, de cette société.

En 1974, les locataires, eux, se composent pour 50 % environ d'ouvriers, d'artisans, d'employés, de fonctionnaires et pour près de 25 % de veuves et de retraités.

Le loyer annuel d'un appartement de deux pièces, pris au hasard, était en 1972 de 2976 fr. (loyer net: 2628 fr., chauffage: 348 fr.), soit 248 fr. par mois. En 1974, il s'élevait à 3840 fr. (loyer net: 3024 fr., chauffage: 816 fr.), soit 320 fr. par mois. Il est intéressant de relever que de juin 1972 à juin 1974, si l'indice des prix à la consommation a augmenté de 18 %, le loyer global de ce deux-pièces s'est accru de 29 % (15 % pour le loyer net et 134 % pour le chauffage).



Selon de très anciens locataires, depuis 1932, nuls travaux importants d'entretien (sauf: peinture des volets et des barrières de balcons, rafraîchissement de quelques pièces et appartements) n'avaient été entrepris par le propriétaire, hormis, il y a quelques années et la main forcée, le remplacement du chauffage central (mais pas de la tuyauterie de distribution). Si bien qu'en août 1974, les locataires reçurent de leur gérant une lettre les informant qu'après quarante-deux ans:

«La distribution d'eau chaude étant usée, les installations électriques n'étant plus réglementaires, l'installation d'antenne de télévision étant obligatoire, la Société propriétaire a décidé de procéder, en même temps que ces travaux de transformation et d'amélioration, à la remise en état de l'immeuble que vous habitez.

»Elle prévoit entre autres:

- la remise en état des façades;
- la remise en état de la toiture;
- la remise en état des installations sanitaires;
- l'installation d'aménagements de cuisine, avec armoires frigorifiques de 150 litres;
- la remise en état de l'intérieur des appartements et des cages d'escaliers;
- l'imprégnation des parquets de toutes les chambres.

»Ces travaux impliquent des très importantes mises de fonds et s'échelonnent sur un délai pouvant varier de un à trois ans. Notre intention n'est pas de renvoyer les locataires, mais de procéder autant que possible à des transferts. A cet effet, nous avons actuellement cinq appartements de libres.»...

«Si nous avons choisi cette solution, c'est que nous savons que les locataires sont attachés à l'immeuble et que, selon notre expérience, car nous avons déjà fait des travaux semblables dans d'autres immeubles, cette méthode est réalisable.»...

C'est ainsi que le loyer net du deux-pièces, mentionné plus haut, une fois «transformé», passe, dès juillet 1975, de 3024 fr. à 4866 fr., soit une augmentation de 61 % ! Si l'on y ajoute les 816 fr. de chauffage et les 210 fr. dus à la hausse du taux d'intérêt hypothécaire, on arrive à 5892 fr., soit 491 fr. par mois, contre 320 fr. un an plus tôt; la hausse à subir d'un seul coup est encore de 53 %; par rapport à 1972, soit en trois ans, elle est de 98 % !

Quels avantages les habitants retireront-ils de ces travaux, de prix exorbitant pour la plupart d'entre eux ? Il faut bien admettre que, à part les progrès de la distribution d'eau chaude, catastrophique pour de nombreux locataires (ils s'en plaignaient depuis de très nombreuses années), et la peinture des appartements, souvent gravement défraîchis, l'amélioration globale se résume pour chacun à fort peu de choses: presque tous les locataires possèdent déjà des appareils frigorifiques, installés à leurs frais dans des cuisines aménagées selon le goût de chacun; bien des locataires ont déjà imprégné leurs planchers ou posé des moquettes, à leurs frais; beaucoup d'entre eux n'ont pas les moyens de s'offrir d'appareil de télévision !

Les habitants d'Eugène-Grasset apprécient leur maison pour le confort des appartements et l'agrément

du quartier, idéal pour des personnes âgées notamment; mais la plupart d'entre elles n'en pouvaient bénéficier que parce que les loyers étaient à leur portée. Les transformations vont chasser une bonne trentaine, soit près de 40 %, de ces personnes moins favorisées. C'est ce que M. Marx Levy, directeur des Travaux publics de Lausanne, appelle la «déclochardisation» d'un quartier !

Quant au propriétaire, pour lui, les avantages de l'opération sont évidents: non seulement les locataires lui paient le prix des travaux (calculé dans leurs loyers), mais ils lui règlent aussi les intérêts de ses fonds propres engagés dans l'affaire (également calculés dans leur loyer). A quoi vient s'ajouter, bien entendu, l'importante plus-value acquise par l'immeuble, au seul profit du propriétaire et aux seuls frais des locataires.

Evolution du conflit

Compte tenu de ces considérations, un certain nombre d'habitants, estimant bafoué leur droit élémentaire au logement, jugèrent opportun de s'unir pour s'opposer aux prétentions de leur gérance. Le 14 octobre 1974, vingt-sept d'entre eux se réunirent pour rédiger la lettre ci-dessous:

«En réponse à votre lettre du 27 août 1974, les locataires soussignés prennent la position suivante:

»1. Les frais découlant de la remise en état des façades, de la toiture, des installations sanitaires, des cages d'escaliers et de l'intérieur des appartements ressortissent à l'usure normale de l'immeuble, qui — hormis quelques retouches — n'a pratiquement jamais été entretenu depuis quarante-deux ans. Ces frais ne sauraient en aucun cas (article 5, lettre b, des Règles et usages locatifs du canton de Vaud *) être mis à la charge des locataires qui, pendant quarante-deux ans, ont payé ces travaux avec une partie de leur loyer.

»2. L'aménagement des cuisines, avec armoires frigorifiques, l'imprégnation des parquets ne sont d'aucune nécessité pour les locataires. Ces transformations ont pour seul but de faire passer les appar-

* A propos d'usages locatifs, il est curieux de considérer leur évolution durant les vingt-cinq ans écoulés. Dans l'édition du 19 avril 1947 (art. 14) et dans celle de novembre-décembre 1970 (art. 5 b), établies par des **commissions paritaires de locataires et de propriétaires**, il est prévu que le propriétaire a la charge «des grosses réparations», soit celles qui proviennent «de l'usure normale de l'immeuble» et la «réfection des locaux loués, due à l'usure normale, peinture, papiers peints, etc.». Dans la version de 1963, établie par les **propriétaires seuls**, les obligations de ceux-ci ont tout simplement été «omisées» !

tements dans une catégorie de loyer supérieure à la catégorie actuelle.

»Pour ces raisons, les locataires soussignés:

— refusent de supporter les frais signalés sous chiffre 1,

— refusent les aménagements cités sous chiffre 2.»

Quarante-huit locataires, encouragés par le soutien actif de l'«Echo du Boulevard» (mouvement des habitants du quartier de Sous-Gare), signèrent la lettre, adressée le 17 octobre à M. Bonnard.

Après un silence de plus d'un mois, et à la suite d'une intervention écrite de l'Avloca (18 novembre 1974), le propriétaire répondit le 20 novembre 1974, par une lettre de trois pages. Il y est dit notamment que les Règles et usages locatifs de 1970 sont caducs depuis 1972, année d'introduction de l'«Arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif»; l'article 9 de cet arrêté dit notamment:

«L'augmentation des frais d'entretien est réputée hausse de coût au sens de l'article 15, lettre b) de l'arrêté fédéral, dans la mesure où la moyenne des dépenses réelles effectuées dans une période de dix ans au moins dépasse 20 % du montant des loyers.» M. Bonnard ajoute plus loin que, durant les dix ans écoulés, ses frais ont atteint environ 40 % du loyer; il continue:

«7. Fort de ce qui précède, au sens des arrêtés actuellement en vigueur, l'exécution des travaux prévus peut entraîner des augmentations de loyer.

»8. Aucune loi ou règlement n'interdit au propriétaire de prévoir de moderniser les aménagements de cuisine, de placer des armoires frigorifiques ou d'imprégner les parquets.»

Après menace de résilier les baux des locataires qui maintiendraient leur point de vue, M. Bonnard prie ceux-ci de prendre position.

Cette mise en garde, émaillée d'arguments juridiques peu intelligibles pour bien des locataires, porta ses fruits. Un certain nombre d'habitants qui avaient signé le manifeste du 17 octobre, tout en maintenant leur point de vue, mais craignant pour leur avenir, cédèrent devant leur propriétaire.

Le 5 décembre 1974, lors d'une réunion en présence de l'Avloca et de l'«Echo du Boulevard», une trentaine de locataires se montrèrent résolus à poursuivre leur lutte, en décidant de faire opposition devant le préfet à leurs nouveaux baux. Ces baux qu'ils allaient recevoir échelonnés dans le temps, autre procédé pour rompre l'unité des habitants.

Durant ce temps, la gérance ne restait pas inactive.

Plusieurs locataires se virent l'objet de menaces plus ou moins voilées: refus de transfert dans un autre appartement plus petit, partant encore abordable; refus d'exécuter des travaux prévus. Si bien que d'autres habitants cédèrent à leur tour.

Le 24 avril 1975, une vingtaine de locataires se retrouvèrent devant le préfet. Cette séance de «conciliation» leur laissa un goût amer: ils eurent le sentiment, n'ayant nullement coutume de cet officiel cérémonial, d'être victimes d'une pièce dont ils ignoraient les rôles. Il restèrent fermes cependant et refusèrent d'accepter les propositions du propriétaire, qui étaient d'ailleurs les mêmes que celles déjà mentionnées. La conciliation échoua.

La situation évolua peu jusqu'en juin, où M. Bonnard assigna ses locataires récalcitrants devant le tribunal de district. Redoutant un procès qui leur paraissait aléatoire et surtout trop coûteux, effrayés aussi par les arcanes des tribunaux, d'autres locataires cédèrent encore.

La justice coûte cher: seuls les riches peuvent risquer des fonds dans un procès. Qu'importe! les habitants du quartier, ceux de Sous-Gare et les locataires d'Eugène-Grasset, dans un exemplaire mouvement de solidarité, apportèrent leur soutien financier aux résistants. Une provision fut versée à l'avocat.

Première séance de tribunal en juillet: pour savoir seulement si le procès serait jugé selon l'arrêté fédéral de 1972 — favorable aux locataires — ou selon celui de mars 1975 — favorable au propriétaire.

L'Avloca, qui avait proposé un avocat aux habitants et les avait encouragés à ne point céder, se montra soudain moins optimiste.

Quelques mois plus tard, le tribunal prit la décision de juger l'affaire Eugène-Grasset selon l'arrêté favorable au propriétaire.

Déçus de ces lenteurs, de plus en plus inquiets de leur avenir, d'autres locataires cédèrent encore.

On en est là; l'affaire traîne. Seuls trois habitants poursuivent encore leur lutte. Ils ne peuvent plus faire face aux exigences financières de leur avocat. Qu'à cela ne tienne! désormais ils se battront seuls, avec pour seul soutien, celui de l'«Echo du Boulevard», car ils ont perdu leur confiance en l'Avloca.

Pour le moment, le propriétaire triomphe; avec lui, les régisseurs et courtiers en immeuble et la Chambre vaudoise immobilière respirent: pour eux, de beaux jours s'annoncent encore, les locataires-objets n'ont pas fini de les enrichir.

François Vulliet,
médecin-chirurien