

Urbanisme Samedi 16 mars 2013

Deuxième essai pour la tour de Lausanne

Par Yelmarc Roulet

Le projet Taoua est complété par un parc et du logement. La majorité politique désormais acquise, reste à gagner la population

Daniel Brélaz a le soupir goguenard: «Bien sûr, ça reste une tour!» Voilà bien, à en croire le syndic de Lausanne, le seul inconvénient qu'il n'a pas été possible de corriger.

La municipalité soumet au parlement communal le projet amélioré de Taoua, la tour de 85 m qui doit dominer le Palais de Beaulieu. Après le retrait du dossier fin 2011, c'est une nouvelle tentative pour construire ce qui doit devenir le plus haut bâtiment de la ville.

Et de loin. Sur les 35 édifices méritant à ce jour le nom de tours dans la capitale vaudoise, les plus hautes sont celles de Valmont, au nord de la ville, qui culminent à 60 m. La tour Bel-Air, premier gratte-ciel de Suisse, s'élève à 55 m. La dernière en date, celle de la place Chauderon, ne dépasse pas 35 m.

Taoua et ses 27 étages doivent prendre place en plein centre-ville, comme nouvel élément du complexe de congrès et d'expositions de Beaulieu.

La revalorisation du «Comptoir», désormais promis à un brillant avenir après avoir été proche de l'abandon, a été l'élément déclencheur de ce projet.

A l'inverse des réalisations bâloises ou zurichoises, il n'y avait pas, au départ, la volonté de réaliser une construction élevée et de prestige. Mais le nombre des éléments imposés dans le programme (hôtel, résidence, business centre, bureaux et PPE) a conduit la plupart des participants au concours d'architecture de 2008, remporté par le bureau lausannois Pont 12, à proposer une solution en hauteur.

Tous ces éléments n'étaient pas encore suffisants pour assurer à la première version le soutien politique nécessaire dans un Conseil communal dominé par la gauche. Fraîchement élu à la municipalité et nouveau responsable du logement, le socialiste Grégoire Junod a été, depuis 2011, l'artisan d'un remodelage portant les revendications de son parti en matière de logement.

Sur ses 27 étages, la tour comprendra, en plus des 8 étages de PPE initialement prévus, 4 niveaux dévolus au logement à loyer contrôlé. A 280 francs le m², un 3,5 pièces de 75m² devrait coûter 1750 francs par mois, un 4,5 pièces de 100 m² 2330 francs. «Autant dire la fourchette basse des prix du marché et pas du tout le niveau des subventionnés», précise Grégoire Junod au sujet de ces appartements destinés à la classe moyenne et qui prendront la place de bureaux. Et de saluer au passage la souplesse des investisseurs privés, représentés par Losinger Marazzi, qui injecteront 100 millions dans ce projet.

La tour lausannoise va innover dans le droit de superficie, qui s'étend sur 99 ans. Un montant annuel minimum est garanti dans la convention, mais la redevance est modulable pendant les 20 premières années, selon le prix de vente des appartements en PPE et la rentabilité des locaux commerciaux. La

valorisation foncière devrait se situer entre 7 millions de francs, plancher prévu dès la 11^e année, et 25 millions selon le scénario le plus optimiste, qui voit le prix de la PPE grimper à 12 000 francs au m².

La nouvelle version ajoute l'aménagement des espaces publics alentour: un parc de 7700 m², comprenant et agrandissant les anciens jardins du Palais de Beaulieu, sera désenclavé et accessible directement depuis la rue.

Ce remaniement devrait assurer au projet une solide majorité au parlement communal, entre PLR et socialistes. Sur le premier jet, les Verts s'étaient montrés divisés, tandis qu'une contestation marquée s'exprimait aux deux extrêmes, La Gauche et l'UDC.

Reste encore à gagner la population. Question: les opposants auront-ils la force nécessaire pour mettre en marche la machine référendaire. La décision sur un éventuel «référendum spontané» appartient au Conseil communal.

La première mise à l'enquête avait suscité de nombreuses oppositions de la part de riverains, du Mouvement pour la défense de Lausanne (MDL) et d'Helvetia Nostra. Olivier Français, le directeur des Travaux, se veut optimiste. Ses grandes oreilles et ses observations dans les séances d'information lui disent qu'il y aurait, parmi les Lausannois, «deux tiers de pour».

La municipalité entend défendre Taoua comme une œuvre collective. Et si elle avait besoin d'un ambassadeur attitré? Le syndic Brélaz a vanté le nouveau parc au pied de l'édifice, et la vue qu'on aura depuis le restaurant au sommet de cette «tour à la vaudoise qui n'est pas si haute que ça».