

Pully, le 4 septembre 2011

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs,

Jardin City est un ensemble architectural et social situé à l'avenue C.-F. Ramuz 81 et 83 et qui date de 1934. La coexistence des espaces verts et bâtis – premières baies vitrées à Pully – en un ensemble harmonieux et partagé par la communauté des voisins et des bâtiments limitrophes a été un concept précurseur de développement durable à Pully, dans un effort de densification de l'habitat.

Avec un projet déposé avant même d'en avoir correctement étudié sa faisabilité et contenant plusieurs erreurs de procédure, ainsi que des omissions, Livit SA (Swiss Life), le propriétaire, vise une rénovation prétendument importante des immeubles en question, sous prétexte de vétusté. Plus de 30 familles et ménages individuels de classe moyenne – correspondant à près d'une cinquantaine de locataires, dont des personnes âgées, des enfants et des étudiants, ainsi que deux commerces bien connus et au service des habitants depuis longtemps, ont subi une résiliation collective, menée à travers une stratégie bien étudiée, dont l'objectif était d'éparpiller le front des opposants éventuels et d'en affaiblir l'efficacité. En effet, un budget de 400'000.- CHF a été réservé pour les frais juridiques, soit 20'000.- CHF par ménage. Une telle somme est énorme et encore jamais vue.

Or les immeubles en question ont subi une rénovation totale il y a vingt ans, ce qui explique que la vétusté invoquée par la gérance et son propriétaire n'a pas pu être démontrée suite aux contrôles effectués, tant par le Service de l'économie, du logement et du tourisme (SELT) que par une entreprise privée mandatée par la même gérance en vue d'un second avis. Il s'agirait donc de travaux de nature cosmétique et non indispensables.

Il y a lieu de préciser que ces deux interventions d'expertise n'auraient pas existé si une association « Jardin City », regroupant les locataires et d'autres membres sympathisants n'avait pas été créée. Les géants de l'immobilier avancent dans leurs projets avec l'artillerie nécessaire et il faut reconnaître le courage des opposants, souvent âgés.

En outre, à l'occasion de la lourde rénovation précédente, les locataires n'avaient pas subi de résiliation des baux, ce qui confirme la volonté de Livit/Swiss Life d'évacuer le quartier aujourd'hui, bien plus que d'en améliorer la finition et la valeur finale. Les temps ont changé, la demande des nantis est forte et la classe moyenne est laissée pour compte.

Contrairement à ce qui a pu être affirmé par le propriétaire-gérant, aucune alternative n'a été offerte aux locataires; en cas de défaillance, la recherche de nouveaux logements incomberait totalement aux septuagénaires, octogénaires et autres locataires qui occupent les appartements de longue date, certains depuis plus de quatre décennies, et qui sont en partie clients ou retraités même de Swiss Life.

Dans ces conditions et suite aux efforts ciblés des locataires, 2218 signatures ont été récoltées à Pully pour dire non à cette résiliation massive. Grâce à un dossier très détaillé dénonçant toute la faiblesse du projet de Livit/Swiss Life, aucune séance de conciliation n'a

encore eu lieu à ce jour. Le préfet a donc gelé le processus juridique jusqu'à ce que les prétentions de la régie soient plus claires.

En outre, il est difficile pour les locataires de toujours laisser courir l'information selon laquelle ils sont opposés à la régie immobilière Livit, alors que cette régie appartient à 100% à la compagnie d'assurance Swiss Life, dont elle gère l'ensemble du parc immobilier. En effet, la volonté avouée par Swiss Life est de ne pas laisser Livit apparaître comme faisant partie de son groupe.

Les bâtiments sont classés au niveau 3 du recensement architectural, c'est-à-dire que leur aspect extérieur ne peut pas être modifié. Or le projet de Livit/Swiss Life prévoit la **démolition** d'une partie des bâtiments (intégration des garages et box à l'immeuble 81 et rotonde au 83). Ce détail n'a même pas été mentionné dans la demande de permis de construire, il y est seulement fait mention de «**transformations**», afin de réduire le coefficient de densité et de permettre la construction d'un troisième immeuble dans le jardin. A cette fin, le projet prévoit la destruction presque totale de la zone verte au-dessous de laquelle un énorme garage serait construit, polluant tant au niveau des émissions que du bruit. De plus il aurait un impact environnemental indéniable sur la nappe phréatique du parc de Chamblandes-Denantou. Précisons encore que les places de parc seraient aussi louées à une clientèle externe.

Enfin et surtout, le niveau de densification résultant des travaux ne serait pas plus élevé que celui d'aujourd'hui, en raison de l'élimination de plusieurs studios et de chambres indépendantes actuellement surtout occupés par des étudiants ou des personnes âgées, pour les fusionner en appartements de 2 pièces principalement.

Tout ce qui précède démontre clairement que le projet de Livit/Swiss Life n'a pour objectif qu'une pure spéculation immobilière: l'évacuation de locataires de classe moyenne, souvent âgés et sans aucune possibilité de se reloger en ville, pour les remplacer par des locataires à hauts revenus pouvant se permettre des loyers deux, voire trois fois plus élevés que les loyers actuels, pour le même niveau de service.

Il s'agit d'un véritable cas d'école, car si le projet était approuvé, ce procédé de résiliation massive par Livit/Swiss Life pour cause de prétendue vétusté pourrait se multiplier au sein de l'immense parc immobilier de Swiss Life (80'000 immeubles, 1.6 millions de locataires en Suisse). Cela engendrerait non seulement une rentabilisation au-dessus de la moyenne pour les actionnaires de Swiss Life, mais aurait aussi un énorme impact social pour les locataires. D'ailleurs, ces derniers sont souvent eux-mêmes des actionnaires, ayant aussi contracté des assurances vie et/ou maladie. Qui plus est, ils peuvent également être clients, sans le savoir, via leurs 2ème pilier investi par la caisse de pension de leurs employeurs.

Autrement dit, nous voilà devant un serpent qui se mord la queue et un conflit d'intérêt sans précédent. C'est aussi une manière inédite de procéder, qui pourrait contaminer l'ensemble des acteurs de l'immobilier – dont on peut imaginer qu'ils ont un œil attentif sur le cas de Jardin City, pour répéter à l'envi la procédure de Swiss Life, si elle devait aboutir.

Au vu de ce qui précède, nous souhaiterions que la Commission des pétitions examine les points suivants:

- le maintien de logements à loyers modérés (par opposition aux immeubles de haut standing) dans la commune ;
- problématique des personnes qui vivent depuis longtemps à Pully (en particulier les personnes âgées) et qui sont graduellement menacées de déménagement forcé en raison de pratiques immobilières spéculatives dans le contexte de crise actuelle et de pénurie de logement spécifique à l'arc lémanique ;
- le type de développement souhaité – cité dortoir pour hauts revenus, ou agglomération polyvalente et socialement mixte (y a-t-il des raisons pour que la classe moyenne doive habiter ailleurs pour ensuite faire la navette tous les jours pour travailler, y compris dans les quartiers privilégiés ? – une aberration économique et écologique) ;
- éviter à tout prix la création par Swiss Life (et sa filiale Livit SA, membre de la SVIT) d'un précédent dangereux, à savoir l'évacuation définitive des immeubles en cas de rénovation. De tout temps et jusqu'ici, les rénovations d'immeubles en Suisse n'ont jamais nécessité de telles mesures.

Au nom de Jardin City, nous remercions la Commission pour l'étude approfondie de cette pétition. C'est avec plaisir que nous nous tenons à votre disposition pour répondre à toutes questions éventuelles.

Zdenek V. Kucera

Président de l'Association JardinCity

Avenue C.-F. Ramuz 83
1009 Pully
Mobile: 079 417 62 62

Informations supplémentaires :

M. Sorin Pacurariu (vice-président) : 076 407 31 26

M. Marco Ghiotto (secrétaire) : 078 729 34 51

