

L'IMMEUBLE - TOUR

Dans le dernier numéro de la Feuille d'Avis, sous la rubrique « Echec à la hausse des loyers signé R.W. », il a été fait mention de la hauteur du bâtiment de la Tour et de ses loyers. En ma qualité de gérant de cet immeuble, je me permets d'émettre quelques considérations personnelles :

Il s'agissait tout d'abord d'un problème d'urbanisme : Un village qui n'a ni commencement ni fin n'est pas un village : c'est une route le long de laquelle on a semé des cubes n'importe comment sans même un alignement régulier.

Si l'on veut que cela devienne vraiment une unité, il faut un commencement et un terme, et dans cet ordre d'idée les rond-points des Moulins, de La Golisse et du bas de la route Neuve font parfaitement l'affaire.

Nous avions au carrefour des Moulins un creux à poubelles fumant et malodorant que personne ne voudrait revoir. En lieu et place il y a maintenant la Tour.

Il n'était pas possible de placer là un quelconque bâtiment genre « boîte à loyers », sans style et sans recherche architecturale.

Vu en enfilade du Village et de plus près, cela aurait été horrible.

La hauteur de l'édifice n'a rien de choquant, bien au contraire, et l'architecte a introduit quelques nouveautés pour éviter justement la monotonie : décrochement en façade, couleur nouvelle pas encore utilisée, et dalle supérieure incurvée qui dit bonjour aux étoiles.

Représentez-vous cette construction avec un toit plat genre Tour Bel-Air qui n'aura jamais d'âme, ou mal chapeauté comme un clown au long cou sortant de terre ! Cela aussi aurait été horrible au regard.

Du reste, la Municipalité l'avait bien compris et admis à l'époque puisqu'elle avait autorisé la hauteur et le style.

Comme elle a été conçue et exécutée, il faut franchement reconnaître que cette construction a belle allure et fait honneur à son auteur.

Les loyers. — Le capital-actions est de Fr. 150 000.— ; il a été versé entre mes mains ; ce ne sont pas des retenues sur travaux.

Or, pour le moment il dort d'un sommeil profond et qui risque d'être long car rien ne lui sera distribué avant longtemps, et les actionnaires en bons coopérateurs envers leurs locataires, acceptent volontiers cette situation.

Ces derniers (les locataires) savent parfaitement que c'est un cadeau de Fr. 6000.— qu'on leur fait chaque année puisqu'ils nous envoient à chaque Nouvel-An une boîte de chocolat !

Donc les loyers en question rentent le surplus du prix de la construction et ce coût de

construction ce sont des heures de travail, des transports, des matériaux qui eux-mêmes sont constitués par d'autres heures de travail, plus la marge de bénéfice des maîtres d'état parce qu'actuellement un menuisier-charpentier (par exemple) qui veut s'établir (il en faut et en faudra) doit investir 2 à 300 000 fr. et plus en construction d'ateliers et machines, alors qu'il y a une trentaine d'années on pouvait se donner un départ avec 50 à 60 000 fr.

Nous louons Fr. 50.— la chambre, plus Fr. 50.— pour la cuisine, plus Fr. 50.— pour les services généraux, ce qui fait un 4 chambres à Fr. 300.— par mois sans les charges. C'est la moitié du coût des mêmes locaux dans une maison familiale particulière et si c'est pour un ménage venu d'Andalousie cela peut loger grand-mère qui fait la soupe, papa, maman et la fille qui travaillent.

Du reste, avec les nouvelles augmentations dont on parle et les abris anti-bombes atomiques qui sont exigés maintenant, les HLM auront bientôt rattrapé ces prix.

Les loyers rentent donc l'intérêt des dettes, les amortissements obligatoires et de maigres réserves pour l'entretien. Comme gérant, j'ai l'impression d'être simplement l'intermédiaire entre les 18 locataires et les créanciers hypothécaires, de prendre dans un vase pour verser dans un autre, et qu'un rien suffirait à tout déséquilibrer, mais une chose dont je suis bien certain, c'est que la Société propriétaire ne voit même pas une pièce de cent sous glisser dans sa poche.

Je pense inutile de préciser que le banquier-prêteur n'est lui aussi qu'un intermédiaire du moment qu'on ne rencontre pas encore de déposants n'exigeant pas d'intérêts.

Un mot encore : les pourparlers pour établir le plan de quartier, menés par la Société et la Municipalité, ont duré un an et demi avec l'Etat, d'où un renchérissement de plus de Fr. 150 000.— et d'autre part depuis l'étude du projet jusqu'à sa réalisation, les taux hypothécaires ont augmenté de $\frac{3}{4}\%$.

Ce sont tous ces éléments qui constituent la base des loyers ; les appartements de la Tour sont confortables mais pas luxueux ; quant aux anciens loyers pratiqués à La Vallée (surtout dans les communes du Lieu et de L'Abbaye), n'en parlons pas ! lorsqu'un propriétaire a mangé 5-6 ans de locations pour réparer un seul de ses logements... il a compris... ou il vend sa maison avant de comprendre.

Pour conclure (comme dans la Venoge), j'ai la conviction que ce n'est ni la propagande de l'UDI, ni celle du PS, ni même un HLM, qui vont influencer l'avenir quant à l'établissement des bases mathématiques pour un propriétaire, du calcul de rentabilité de son immeuble. C'est plutôt, pour certains, une question de « tenir le coup ».

G. Giroud, notaire.



Nous voici avec un village du Sentier en pleine mutation, et pas forcément pour son bien sur le plan esthétique, alors que ce dernier critère n'était pas forcément à l'ordre du jour au sein des autorités de l'époque. Nous avons donc affaire ici à trois chantiers considérables qui vont à jamais modifier l'aspect du village :

- a) Construction d'une tour (voir article de G. Giroud, du 10 novembre 1965 où il semble qu'alors il n'y ait eu encore qu'une seule tour).
- b) Construction de la patinoire artificielle, inaugurée à la fin de 1963
- c) Rectification de l'Orbe, travaux menés semble-t-il en 1962.

Nous n'avons pas de dates exactes pour le début et la fin de chacun de ces travaux qui tous néanmoins concernent le début des années soixante. Si l'on rajoute la construction de l'Hôtel

de Ville à la fin de la décennie précédente, on peut comprendre que le village du Sentier se trouvait vraiment alors en pleine mutation. Nous aurons l'occasion de revenir sur chacun de ces différents travaux.



Deux tours et un petit immeuble situé plus au sud-ouest. Nous sommes ici en présence, pour l'architecture et les travaux d'ingénieur quant à ces trois constructions dont l'esthétique a défrayé, si ce n'est les chroniques, tout au moins les conversations de bistrot, des frères Fantoli, en particulier de Michel architecte. On sait son style « nouvelle école » qui n'en finira jamais d'enlaidir la Vallée ! A moins qu'on ne rase ! Chance inouïe, si la rectification de l'Orbe, et Dieu sait si cette balafre est affreuse vue d'avion, fut menée du pont des Moulins jusqu'à proximité du lac, elle ne fut jamais réalisée en amont. Lors d'une promenade collective, M. Jean-Louis Moret, botaniste cantonal, à quelque distance d'ici, sur la Côte, nous fit voir et comprendre la beauté incroyable de cette Orbe coulant au fond de son vallon, paresseuse, toute en courbes (d'où son nom), symphonie admirable à laquelle l'homme, malgré des projets tous plus fous les uns que les autres, n'attenta jamais. Rivière unique dans son cours préservé, nous dit-il. Ce que nous pûmes comprendre de manière fort évidente pour la première fois de notre vie. Il est bon que parfois d'autres que nous nous ouvrent les yeux sur nos propres richesses. Mais attention, celles-ci diablement menacées par les bétonneurs de tous poils qui courent encore les rues, avides, non seulement de projets, mais de réalisations ! Quand tu vois décharger une pelle mécanique, cours te cacher au fond des bois, y aura du massacre !