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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 68 (1996)

Heft: 4

Artikel: Immobilier : un promoteur atypique, ami des coopératives

Autor: Petit-Pierre, Marie-Christine

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-129474

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 17.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

IMMOBILIER: UN PROMOTEUR ATYPIQUE AMI DES COOPÉRATIVES

Passionné de l'immobilier, Philippe Diesbach, administrateur et directeur chez GECO, groupe de gérance et de courtage, s'intéresse de près aux coopératives. Comme le démontrent, par exemple, les projets de Cité-Derrière et du Vanil à Lausanne. Si l'association promoteur-coopérative étonne à la première analyse, elle devient plus évidente lorsque l'on considère que le groupe s'interdit d'investir dans les opérations de promotion immobilière. Regard sur les coopératives et l'immobilier d'un homme qui considère toujours la pierre comme un excellent placement.

Un promoteur immobilier s'engageant dans un projet de coopérative au cœur de la vieille ville lausannoise, voilà qui attire l'attention. Les fées de l'architecture et du logement social se seraient-elles penchées au-dessus de son berceau? En fait, le choix de construire des coopératives s'impose naturellement dans le cadre des affaires traitées par le groupe GECO puisque ses statuts interdisent les investissements dans l'immobilier (lire encadré).

« Nous nous occupons exclusivement de courtage et de gestion. Nous ne faisons pas de promotion immobilière », précise Philippe Diesbach.

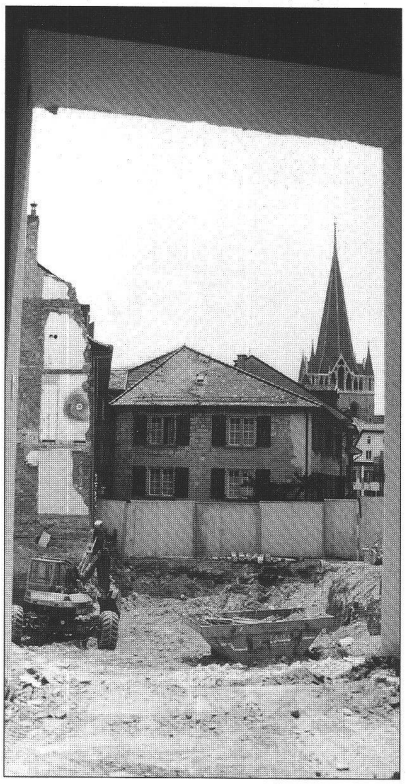
Cet axiome du groupe faisait, semble-t-il, sourire les spéculateurs pendant les années folles de la construction. Il semble aujourd'hui à l'avant-garde de la réflexion sur le marché immobilier. Puisqu'il encourage les promoteurs à s'intéresser à des projets novateurs.

PASSION DE L'IMMOBILIER

Philippe Diesbach se définit comme un homme de terrain, « passionné d'immobilier et parfois d'architecture ». Pour autant que les deux soient compatibles. « Ce n'est pas toujours le cas. Parfois, les vues de l'architecte ne s'accommodent pas de ma philosophie des coûts. Pour moi, il faut créer les conditions nécessaires au bien-être des gens, dans le meilleur rapport qualité-prix possible. » Ceci posé, Philippe Diesbach estime que l'on assiste à une réelle renaissance de l'architecture, tout particulièrement dans la recherche d'apports de lumière.

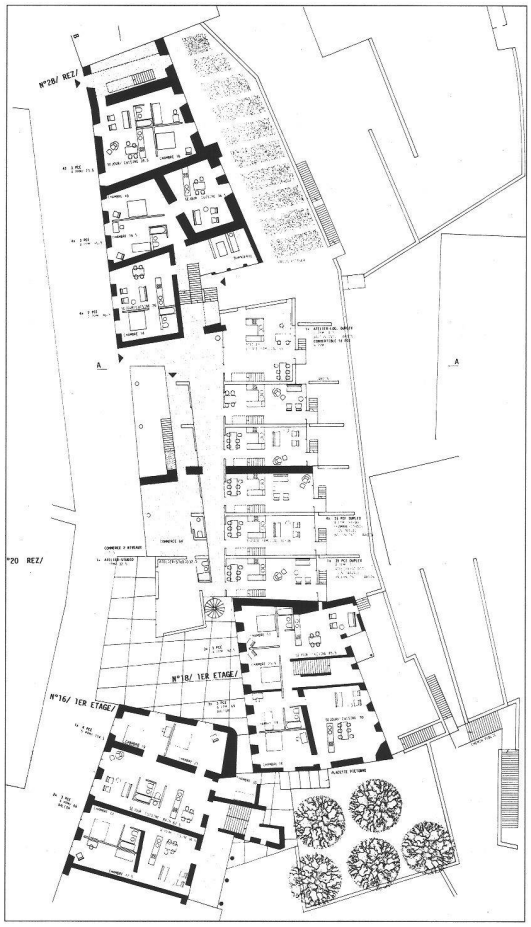
Mais il s'intéresse avant tout à des projets comme celui de Cité-Derrière, qui devrait revitaliser la vieille ville, en créant des logements. Car, aussi beau qu'il soit, un quartier vide d'habitants est un lieu triste.

L'HISTOIRE PARLE À CITÉ-DERRIÈRE



Intervenir dans un site d'importance nationale, la Cité de Lausanne, avec de plus une intervention moderne et une typologie sortant de l'ordinaire, voilà un genre de projet propre à refroidir certains. Philippe Diesbach lui, s'est lancé avec enthousiasme dans l'aventure. Ravi à l'idée qu'une coopérative puisse insuffler une nouvelle vie à la Cité.

Le concours, organisé par l'Etat de Vaud, portait sur les 16, 18, 20 et 28 Cité-Derrière. Le 16, ancienne cure de la



Le plan du quartier concerné. A gauche, vue depuis l'intérieur du bâtiment N° 28, des travaux de terrassement engagés rue Cité-Derrière, N° 20.

L'EXPANSION À PETITS PAS DU GROUPE GECO

La grande originalité du groupe GECO, gérance et courtage S.A., réside dans le fait qu'il n'investit pas un centime dans l'immobilier. Un cas unique en Suisse. Le groupe n'a pas de société de construction, d'architecture, d'ingénieurs, de fiduciaires, d'assurances ou d'entreprise générale. La spéculation immobilière lui est ainsi interdite. Une politique d'autant plus étonnante qu'elle a été définie en 1971 alors que des fortunes se faisaient avec l'achat et la revente rapide de biens immobiliers.

GECO, avec un temps d'avance, ne voulait pas s'encombrer de dettes hypothécaires pour lesquelles il lui aurait fallu augmenter son chiffre d'affaire. Le groupe a préféré une politique d'expansion à petits pas, et a choisi de se consacrer au courtage et à la gérance exclusivement.

Autre profession de foi du groupe, ses courtiers ne sont pas employés à la commission. Ceci afin de donner des garanties de non-concurrence et d'efficacité à sa clientèle.

D'une manière générale, le groupe tient à la transparence, sa carte de visite. Et pour bien l'affirmer, il publie chaque année son bilan.

GECO possède dix bureaux en Suisse romande, gérés par 190 collaborateurs.

Enfin, le groupe voit le creux persistant de l'immobilier et de la construction de manière plutôt originale: «Nous vivons une période exaltante car la crise immobilière persistante a fait sauter bien des verrous. De nouvelles collaborations, qui n'étaient pas possibles avant la crise, se mettent en place tout naturellement.»

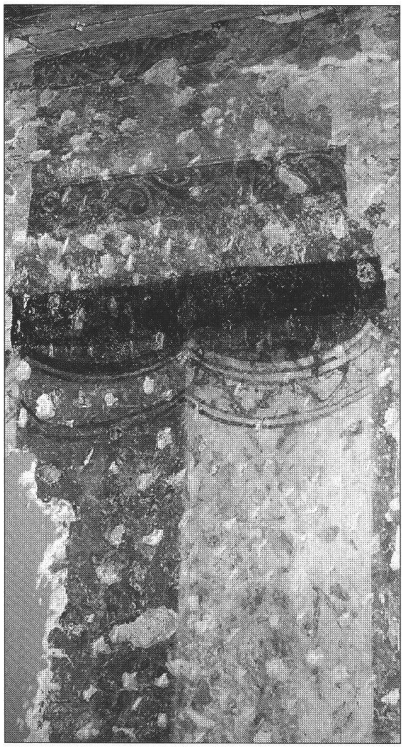
MCPP

«La perspective de redonner de la vie à la Cité me passionne. La Cité-Derrière est un site idéal pour de nouveaux logements. Dans cet esprit, nous avons un autre projet au chemin de Vanil. En construisant un immeuble subventionné, nous allons rajeunir le quartier. Ceci sans créer de déséquilibre avec les propriétaires qui pratiquent les loyers libres, car les immeubles existants sont anciens. Leurs appartements se louent à des tarifs proches de ceux qui seront les nôtres.»

PROFESSIONNALISME ET COOPÉRATIVE

Avec trois coopératives à Lausanne et deux à Villeneuve, Philippe Diesbach a des idées précises sur la façon de gérer au mieux ce type d'habitat. Selon lui, les coopératives devraient être animées par des gens qui en ont l'expérience, afin d'éviter certaines erreurs.

«Il est primordial d'anticiper l'évolution du loyer dans le temps. A Cité-Derrière, par exemple, l'appartement sera loué 700 francs dans une première phase, et 1200 francs dans dix ans. Il serait judicieux de créer une provision pour échelonner l'augmen-



Détail des peintures découvertes au 1er étage de la rue Cité-Derrière N° 28 dans une pièce située sur la partie nord de l'immeuble. A droite, détail d'une autre peinture découverte dans le même site.

cathédrale, restera propriété de l'Etat. Ses futurs appartements sont destinés aux pasteurs hôtes de la cathédrale. Pour l'instant, la cure est toujours occupée, tout comme le N° 18 qui abrite la Sûreté.

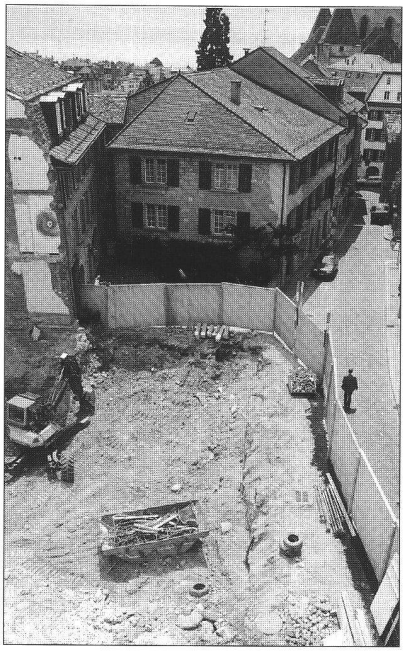
Le projet de Rodolphe Luscher[1)], lauréat du concours organisé par l'Etat de Vaud, apporte une note contemporaine entre les vieux murs. La partie reconstruite se compose de deux corps de bâtiment, avec une cour intérieure, éclairée zénithalement. Ces deux parties sont reliées entre elles par des passerelles vitrées, habitables, pour lesquelles on pourrait imaginer un accès séparé. Les appartements sont des duplex ou des triplex, généralement traversants.

Les travaux de réfection au numéro 28 de la Cité-Derrière ont révélé des trésors inattendus. Derrière les faux-plafonds, des charpentes sculptées et peintes du XVIe siècle. Sur les murs

tation de loyer. Il faut également penser à construire de façon à ce que l'entretien ne soit pas trop onéreux. Enfin, il importe de veiller à ce qu'un nombre trop élevé de logements subventionnés ne déséquilibre pas le marché libre. Aujourd'hui, beaucoup de gens veulent choisir le créneau de la coopérative, sans essayer de trouver une autre solution. »
Pour Philippe Diesbach, le logement social s'impose comme un complément indispensable à l'activité de GECO. « Comme nous ne spéculons pas, nous nous attirons la confiance des personnes intéressées. »

UN MARCHÉ À LONG TERME

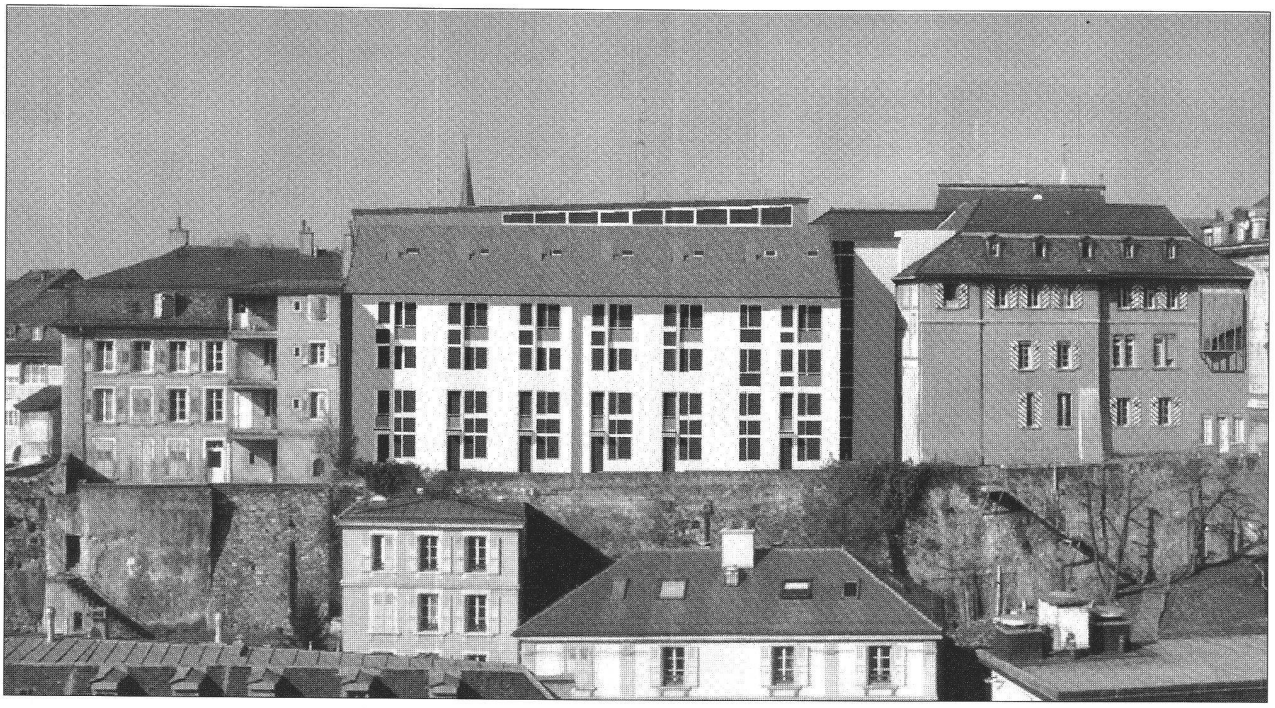
La politique de non-promotion immobilière imposée par GECO permet à Philippe Diesbach de jeter un regard particulier sur le marché de l'immobilier.
« Une des causes de la crise des années 1989-1990 tient à ce que l'on a fait de l'immobilier un marché à court terme, affirme-t-il. Alors que c'est, par définition, un marché à long terme. Aujourd'hui, l'immobilier a perdu 30 à 50 % de sa valeur. Dans le canton de Vaud, dans la région de La Côte, la situation commence à se stabiliser. Mais dans Le Châblais, la crise n'est pas finie. »
Malgré cette situation encore sombre, Philippe Diesbach estime que la pierre reste un excellent placement pour qui n'est pas pressé. A condition de respecter la règle d'or qui veut que le rapport prestation et prix soit correct. Contrairement à ce qui s'est vu pendant des années.



Vue des travaux de terrassement sur l'emplacement de la rue Cité-derrière N° 20. Ci-dessous, vue panoramique et « anticipative » (documents GECO).

La mentalité des acheteurs a d'ailleurs changé, selon le promoteur. « Les gens demandent des délais de réflexion, ils ne s'engagent plus à la légère. Ils s'assurent par exemple de la stabilité de leur emploi. »
Du côté de la vente d'immeubles, les acquéreurs se font toujours rares. « Le marché a touché le fond, il ne baissera plus. Mais les personnes intéressées par un objet restent dans l'expectative. »
Quant à la vacance des locaux commerciaux, les choses ne devraient pas s'arranger avant une dizaine d'années, selon son analyse. D'autant plus que le travail à domicile devrait prendre un nouveau souffle grâce à Internet notamment. « De plus, il est souvent impossible de reconvertir ces surfaces en lieu d'habitation. »
Morne marché donc, mais captivant aussi, à condition de faire preuve d'imagination et de passion, comme le démontre Philippe Diesbach.

Marie-Christine Petit-Pierre



des peintures, révélées par un minutieux grattage, on est prudent dans ces lieux historiques. Et, particulièrement, le portrait d'un ecclésiastique coiffé du chapeau caractéristique de la Réforme. Un couvre-chef qui intrigue les historiens car la fresque date de 1515, avant la Réforme...
Pour conserver la poutraison, l'architecte a décidé que l'escalier ferait un détour par la façade entre le premier et le deuxième étage.

MCPP

(1) La Société coopérative Cité-Derrière, superficiaire de l'Etat de Vaud à la condition de réaliser le projet lauréat, a souhaité construire à l'aide d'une entreprise générale. Ne s'étant pas entendue avec l'auteur du projet, elle a donné un mandat de réalisation à un architecte d'opération.