

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 87 (2015)

Heft: 3

Artikel: Logacop : un développement maîtrisé

Autor: Emmenegger, Jean-Louis

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-587418>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 15.03.2025

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

Logacop: un développement maîtrisé

Fondée en 1967, Logacop est une société coopérative immobilière bien connue dans le canton de Vaud. A son origine, elle a construit des ateliers destinés aux handicapés. Dès les années 80, elle a construit des locatifs dans des villes situées dans onze communes vaudoises. Actuellement, Logacop réalise un très grand projet: le quartier de La Croisée à Renens.

Logacop a déjà une longue expérience en matière de constructions d'immeubles d'utilité publique. Au début de ses activités, Logacop a œuvré pour la construction d'ateliers destinés aux handicapés. Pendant la période de pénurie de logements des années 80, elle a construit des locatifs avec des appartements subventionnés et à loyers modérés. Aujourd'hui, elle est présente sur le marché libre du logement et possède des immeubles locatifs avec des appartements subventionnés, des logements pour étudiants et des logements proposés en location. L'un de ses principes a été de toujours offrir des appartements de

qualité optimale à des prix abordables, en respectant les nouvelles normes techniques et énergétiques. «Nous voulons sortir du monde de la spéculation immobilière, en offrant des logements de qualité à des prix approchant le coût de la construction» explique Jean-Pierre Ryffel, président de la Société coopérative immobilière Logacop.

Une nouvelle stratégie

«Logacop a fortement développé ses activités au cours de ces dix dernières années» précise Jean-Pierre Ryffel. De l'artisanat et de l'associatif, Logacop est passé au rôle d'acteur

reconnu dans la mise sur le marché de logements dits sociaux. Sa stratégie actuelle est de réaliser des projets offrant des logements à des prix abordables avec ou sans subventions. De ce fait, Logacop est entrée dans un marché très concurrentiel. Elle entend aussi développer de manière intense ses contacts avec les communes vaudoises et compte pouvoir développer de nouveaux projets d'ici un à deux ans. «Actuellement, développer nos contacts avec les communes vaudoises est notre objectif prioritaire» précise Anthony Baumberger, administrateur de la régie immobilière lausannoise Chamot & Cie. Il est le spécialiste du terrain et de la gestion des dossiers, en collaboration étroite avec Jean-Pierre Ryffel.

«La Croisée» à Renens, en bref

Il s'agit de l'aménagement d'un tout nouveau quartier d'habitation, avec 5 immeubles, situé sur le terrain d'une ancienne friche industrielle dans la commune de Renens (VD). Ce projet prévoit 157 appartements: en loyers libres (2 à 5 1/2 pièces), en subventionnés et pour étudiants. En plus: des surfaces pour des petits commerces au rez, une école (louée à la commune), un parc public. Lancement du projet: 2010. Mise en location des appartements: automne 2016. Nombre total de nouveaux habitants à La Croisée: environ 400 habitants.

«La commune de Renens est très contente de l'évolution de ce projet du nouveau quartier de La Croisée. Pour les Renenais, c'est un «point noir», un terrain en friche, qui disparaît définitivement. C'est un changement physique du terrain important» commente Martin Hofstetter, responsable du Service de l'urbanisme de la commune. La construction en cours se fait à l'entière satisfaction de la commune, et les contacts avec Logacop, qui est propriétaire des terrains, sont réguliers depuis le lancement du projet.

«Notre commune de Renens compte environ 20 000 habitants, et avec La Croisée, nous aurons entre 300 et 400 habitants de plus. C'est un tout nouveau centre de logements qui se construit, le long d'une importante avenue, où le futur tram s'arrêtera. La condition d'avoir des transports publics proches est tout à fait remplie, et la commune entend rester maître de son développement urbain» indique encore Martin Hofstetter. Grâce aux étroits contacts avec Logacop, le projet a intégré quelques demandes faites par la commune. «A terme, La Croisée offrira une belle mixité sociale et intergénérationnelle, avec des habitations, des activités commerciales, un parc public, etc.» conclut Martin Hofstetter. **JLE**

«La Croisée» à Renens

«C'est un projet très important et complexe» nous confirment Jean-Pierre Ryffel et Anthony Baumberger. Bref historique: à Renens se trouvait une surface formée de trois parcelles (au total 10 800 m²), dont les terrains de l'ancienne usine de meubles Fly. Cette friche industrielle était inoccupée depuis 17 ans et il fallut donc la dépolluer à grands frais. La volonté politique de la Municipalité de Renens de faire quelque chose avec ces terrains était là, mais rien n'avancait en raison du problème complexe posé par la vente/acquisition des terrains. La commune de Renens cherchait un partenaire pour acheter et valoriser ces terrains, et y construire des appartements subventionnés. «Le montage financier fut très complexe» résume Anthony Baumberger. Logacop se trouva alors en concurrence avec des entreprises générales et des sociétés immobilières. «Grâce à notre réactivité et notre savoir-faire, la commune nous a choisis comme partenaire» précise, enthousiaste, Jean-Pierre Ryffel. Logacop est donc le partenaire de la commune, mais elle réalise le projet en



Le chantier de La Croisée / DR

son nom propre: il n'y a pas de droit de superficie accordé, ni de partenariat technique ou financier. Bien évidemment, Logacop assure un contact régulier avec la commune de Renens, qui est très satisfaite que ce terrain cesse enfin d'être un vulgaire terrain vague...

En 2016, c'est un tout nouveau quartier qui va s'offrir aux regards des habitants de Renens. Il y aura cinq bâtiments: un administratif (surfaces pour des bureaux), une école (louée par la commune) et trois grands bâtiments locatifs (voir encadré). En plus des 150 appartements en mixité sociale et intergénérationnelle (avec des logements pour les étudiants de l'EPFL et de l'ECAL) et de l'école, Logacop a aussi prévu un parc public (avec des chemins et un terrain arborisé), des petits commerces au rez-de-chaussée (petite restauration, coiffeur, pharmacie, etc.), et un parking souterrain.

Sur le plan énergétique, rien n'a été oublié: les bâtiments seront labellisés Minergie, 60 sondes géothermiques de 150 m de profondeur fourniront de la chaleur (chauffage et eau sanitaire), et des panneaux photovoltaïques sur les toits fourniront le courant électrique. «Nous serons proches de l'autonomie énergétique» se plaît à relever Anthony Baumberger.

Deux projets vaudois

Logacop développe actuellement deux projets dans le canton de Vaud. Le premier est situé à Saint-Sulpice, où Logacop est propriétaire du terrain. Le second projet se trouve à Montblésson et concerne deux sites. La commune est propriétaire de deux terrains et entend réaliser un partenariat public-privé (PPP) en octroyant un DDP. Pour ce PPP, la commune cherchait une coopérative d'habitation ayant de l'expérience dans la réalisation de tels projets. Le concours d'architecture a été lancé il y a peu. «Etant donné le type de terrain, la construction risque d'être difficile» commente Jean-Pierre Ryffel. Ce projet comporte sept unités d'habitation totalisant 42 logements.

Un savoir-faire pour préparer l'avenir

Logacop envisage l'avenir avec sérénité. Plusieurs projets sont en gestation et pourraient aboutir à des réalisations concrètes. Dans la plupart des cas, il faut compter près de 4 ans avant d'arriver à la fin de la réalisation. «Nous pensons que les opportunités sont bonnes sur l'Arc lémanique. L'évolution sociale fait que la demande de logements de 2 et 2½ pièces va continuer d'augmenter. Par contre, celle des grands appartements

va stagner, sauf dans les quartiers urbains» indiquent Jean-Pierre Ryffel et Anthony Baumberger. S'agissant d'appartements en PPE, Logacop en fera peut-être dans un proche futur, notamment pour assurer la mixité sociale et l'équilibre financier des projets importants. La réalisation de «La Croisée», un projet d'envergure, a montré que Logacop avait toutes les compétences pour gérer des projets importants: «Il est possible de mener à bien des projets d'envergure bien qu'étant une petite structure grâce à la réactivité et la complémentarité» conclue Anthony Baumberger.

Les raisons des succès de Logacop jusqu'à ce jour s'explicitent ainsi selon Jean-Pierre Ryffel: «Je pense que nous pouvons mentionner le fait que nous sommes une petite équipe dynamique, très active et réactive, avec une grande ouverture d'esprit, prête à mettre ses compétences et son savoir-faire à la disposition des communes qui nous contactent. Chez nous, chacun a des fonctions bien définies, ce qui permet d'avancer rapidement dans la préparation d'un projet».

Jean-Louis Emmenegger
CONTACT: www.logacop.ch