

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

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 89 (2017)

**Heft:** 2

  

**Artikel:** Les pionniers dans la ville

**Autor:** Borcard, Vincent

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-737613>

### **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:** 14.03.2025

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

## Les pionniers dans la ville

**Les exemples de i6 à Lausanne et de la Coopérative d'en face à Neuchâtel permettent d'aborder le soutien apporté à de tels projets dans le centre des villes. Et les vertus qui leur sont accordés**

Huit appartements réalisés à Lausanne pour i6, 21 selon les plans de la Coopérative d'en face (Cdef) à Neuchâtel. Les projets de ces deux coopératives participatives ne vont pas résoudre le problème du logement en Suisse romande. Mais ils posent les jalons d'une politique du logement différenciée dans les agglomérations urbaines. De tels projets témoignent aussi de l'émergence de nouveaux acteurs dans le monde de la construction. Mais «rendre possible» ne veut pas forcément dire «favoriser». Du côté d'i6 comme de la Cdef, l'aventure n'a pas été vécue comme un conte de Noël. Ou alors un conte dans lequel les cadeaux sont payants.

A la rue de l'Industrie à Lausanne, i6 a rénové un immeuble ancien, abandonné à son sort, dont les combles avaient subi un incendie, et dont certains murs porteurs étaient endommagés. La coopérative a d'abord remporté un concours d'investisseurs et d'architecture, caractérisé par un cahier des charges costaud. D'un côté des exigences en matière d'économie d'énergie – isolation, double flux. De l'autre le respect d'un bâti témoin du logement ouvrier d'un autre siècle, et la volonté de conserver la trace des typologies. «Nous l'avons remporté notamment en proposant de conserver la cage d'escalier transversale, qui participait à l'identité du bâtiment, ainsi qu'une partie des typologies antérieures», mentionne Olivier Rochat – du bureau O.Rochat architectes –, devenu, en cours de route, coopérateur. Le gros de l'effort d'isolation a été porté sur la toiture – qui était à reconstruire – et sur les sols. Les façades ont bénéficié d'un traitement avec des crépis spéciaux, et l'architecte a réussi à donner une nouvelle jeunesse aux encadrements de fenêtres, en ciment moulé. L'inventaire mentionne l'intérêt local de l'objet – par opposition à un intérêt national ou régional. Les services du patrimoine concernés, tout en veillant sur les interventions, ont accepté la création



Yves Froidevaux et le soutien accordé à un projet exemplaire: «Oui, mais.» Borcard/DR

de balcons côté cour, et d'ouvertures dans la toiture. Afin de conserver l'esprit du lieu et pour maintenir des loyers indemnisables, la coopérative a privilégié des choix constructifs simples et le maintient plutôt que le remplacement de nombre d'éléments d'origine. L'immeuble se décline en huit appartements de 2,5 à 4,5 pièces. Avec Fr. 2000.– par mois pour un 4,5 pièces de 104 m<sup>2</sup>, les loyers correspondent à des prix d'entrée du marché lausannois. Suivant le cahier des charges, des surfaces ont été louées, l'une à un atelier d'architecture, l'autre à une église. Les résultats sont là: «Nous avons satisfait au cahier des charges de A à Z», ponctue Olivier Rochat.

A l'occasion de l'inauguration officielle du bâtiment, ce printemps, beaucoup se sont félicités de cette réussite. Mais les échos peu favorables se font aussi entendre, évoquant des projets de bobos ou de personnes avisées qui ont su profiter d'une occasion, d'un quasi-cadeau des autorités. Ces critiques ignorent généralement qu'un tel projet cache

souvent 100 à 200 séances de travail et de démarches prises par les coopérateurs sur leurs temps libre, quelques douches froides, et des angoisses lorsque les instances de prêts ou les services administratifs réfléchissent trop longtemps. Ces critiques ignorent également le fonctionnement du DDP. Celui d'i6 rapportera 15 000 francs par an à la Ville. Natacha Litzistorf, Municipale à la Direction du logement, environnement et architecture n'était pas en poste lorsque les décisions relatives à i6 ont été prises. Mais elle précise: «Il n'y a pas de privilège ni de cadeaux. Lorsqu'elle fixe ces DDP, la Ville préserve bien ses intérêts.» Olivier Rochat rappelle aussi que les coopérateurs mettent leur épargne sous forme de parts sociales dans le projet, et lui sacrifient donc d'autres possibilités d'investissement. «Nous avons créé des appartements à loyers abordables qui échappent à la spéculation, qui profiteront à d'autres après nous. C'est aussi tout bénéfique pour la Ville».

Le projet s'élève à quelque 4,5 millions. I6 a emprunté à une banque, elle



Olivier Rochat et le soutien accordé à un projet exemplaire : «Oui, mais.» Borcard/DR

a bénéficié du Fonds de roulement, de subventions Minergie, et elle est en négociation avec la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL). «Malgré cela, sans l'indemnité de 500 000 francs versée pour les dégâts à la toiture par l'Établissement d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du canton de Vaud (ECA), nous n'y serions pas arrivés», souligne Olivier Rochat. «Pour un projet tel que celui-ci, une coopérative aurait besoin d'un cautionnement de la Ville.»

### Dent creuse et jardin

A Neuchâtel, le projet de la Coopérative d'en face (Cdef) a bénéficié d'une «conjoncture heureuse», signale Yves Froidevaux. «Neuchâtel est une petite ville, le contact avec les autorités est facile.» Il y a quelques années, cela a fluidifié les discussions entre, d'un côté, une association à la recherche d'un terrain. De l'autre, une ville qui avait un problème: à 5 minutes à pied de la gare, un projet de construction rencontrait une opposition farouche de la part du voisinage, au point que l'investisseur a préféré se retirer. Le terrain, appartenant à la Ville, allait finalement être proposé, en DDP, à la coopérative fondée à cet effet. Mais là aussi, le cahier des charges urbanistique issu d'un pro-

cessus participatif avec le voisinage est complexe. Le terrain de 3500 m<sup>2</sup>, les anciennes serres (d'anciens jardins de la ville), est partiellement occupé par de petites bâtisses, vétustes, non classées, mais devant être préservées. Il s'agit d'anciens ateliers, de bûchers – lieux où était stocké le bois de chauffage destiné au locatif ouvrier voisin.

La Cdef a bénéficié du soutien de la Ville, des conseils de la cheffe de l'Office cantonal du logement, Nicole Decker. Et sa charte témoigne de ses ambitions écologiques et sociales. La Ville a consenti des aménagements au ddp, offrant la gratuité pendant 15 ans, puis une rente qui s'élèvera progressivement à 6% de la valeur. Comme i6, la coopérative neuchâteloise bénéficie des instruments de financement de la Confédération. Après l'obtention du permis de construire, la Cdef allait lancer, ce printemps, le processus d'adjudication des travaux. Ceux-ci seront placés sous l'étoile du «brutiful», selon le mot d'Yves Froidevaux. Le plan financier laisse peu de place pour les fioritures. Le maître d'ouvrage a même dû ravalier quelques mètres carrés pour parvenir à rentrer dans son budget. En cause, les surfaces constructibles, modestes en regard de l'étendue du terrain, et en regard de l'impact sur le plan financier qu'aurait eu la

possibilité de construire deux étages supplémentaires (et donc de proposer davantage de logements). Aucune amertume du côté de la coopérative. Mais l'on s'interroge tout de même sur l'équilibre des compromis. Qui en fait le plus: en lieu et place d'une friche, le voisinage va devoir composer avec un petit immeuble et bénéficiera d'un parc public. Les coopérateurs sont – c'est dans leur charte – soucieux de qualité de vie dans le quartier, et n'auront qu'un très faible impact sur la mobilité automobile du quartier – trois places pour 21 appartements.

### «Co-veillance et inventivité»

Ces deux exemples témoignent de la réalité du soutien dont bénéficient les projets participatifs au centre ville en 2017. La synthèse tient en deux mots, énoncés sans se concerter par Olivier Rochat et Yves Froidevaux: «Oui, mais...»

Du côté des autorités, pour Natacha Litzistorf: «Il y a la volonté – et je pense qu'il sera possible – de faciliter un «i6 bis» (!!!) – à Lausanne au cours de cette législature. Mais, je ne peux pas parler précisément de cautionnement, faute de plan de financement.» De plus, l'édile ne cache pas que la pression des grands travaux et des centaines de logements concernés est importante – Métamorphose, les projets en cours de part et d'autre de la gare CFF, et l'écoquartier des Prés-de-Vidy. Mais le principe l'interpelle. Parce qu'elles peuvent contribuer à maintenir l'identité d'un quartier, parce que leurs habitants sont plus attentifs que la moyenne à la vie de quartier – Natacha Litzistorf utilise le terme de «co-veillance». Mais pas seulement. «Ces coopératives amènent de l'innovation, un nouveau souffle. Je pense par exemple à une réflexion sur les cycles des ménages – quand a-t-on besoin de petits et de grands appartements, comment passer de l'un à l'autre plus facilement. Sur un thème comme celui-ci, faciliter des petits projets qualitatifs peut aider à trouver des solutions pour le quantitatif.»

Vincent Borcard