

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 92 (2020)

Heft: 2

Artikel: Une belle histoire

Autor: Jacot, Chantal-Anne

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-906274>

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: 01.04.2025

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

UNE BELLE HISTOIRE

Le dossier qui suit raconte des épisodes, cite des passages, fait des clins d'œil à une association qui a pris son envol en sachant que tout le ciel lui serait nécessaire – qu'il soit azur, nuageux, brumeux, venteux ou lumineux – pour accomplir ses missions, pour développer et soutenir l'amélioration du logement, de l'habitat, des coopératives d'utilité publique et de leurs maîtres d'ouvrage.

Un cahier au cœur du magazine «Habitation» à lire quand on veut, quand on en a envie, en suivant la chronologie ou, au contraire, en puisant de ci de là une rubrique, un texte, une interview... en toute liberté, celle de choisir.

Des années 1920 à nos jours, découvrez un zeste d'histoire, une pincée d'anecdotes, une garniture de souvenirs. Infusez les informations et saupoudrez le tout d'une fine strate d'imagination.

Rencontrez des personnages, des présidents, des locataires, des concierges – et même une étudiante – qui ont une opinion à divulguer, un ressenti à transmettre, une envie de partager. Ce sont les acteurs d'une pièce inédite intitulée simplement «Une belle histoire».

PAR CHANTAL-ANNE JACOT

1920-1970: un demi-siècle... et quelle évolution!

- De 1920 à 1939
- De 1939 à 1947
- 1944-1952: tour d'horizon sur les maisons
- Encadré 1: 7 présidents et 1 présidente
- Encadré 2: Les appellations de l'association
- Encadré 3: Aide-toi, le ciel t'aidera!

Des années 1960 à aujourd'hui: clins d'œil et grands coups d'œil

- Le Logement salubre: Adriano Rizzetto témoigne
- Petites anecdotes – Adriano Rizzetto se souvient

Une rénovation complexe: Lausanne, La Borde (2011-2014)

Christophe Bonnard raconte

4 questions, 4 réponses, 4 mots

Philippe Diesbach partage son expérience

1920-1970: un demi-siècle... et quelle évolution!

De 1920 à 1939

Tout commence à Lausanne, le 28 février 1920, au Café du Musée. La Section romande de l'Union suisse pour l'amélioration du logement est constituée. Son rôle? Représenter les intérêts de l'USAL dans les cantons de Suisse où l'on parle la langue française. Ses objectifs? Réformer le logement aux points de vue économique, hygiénique et technique et faciliter par tous les moyens la construction de nouvelles habitations répondant aux besoins de la population. Arthur Freymond, municipal lausannois et président, ouvre la séance. Le ton est donné... et pour les cent prochaines années!

Dès 1920, au fil des mois, réunions, assemblées et réflexions permettent aux membres d'avancer et de se poser les bons questionnements. Les principaux sujets touchent aussi bien les prêts hypothécaires qui pourraient se faire sans conditions que par exemple la nécessité d'améliorer les logements. D'autres interrogations émanent: A partir de combien de pièces un logement est-il considéré comme subventionné? Des appartements de plus de 4 pièces ne devraient-ils pas l'être? Avec quels genres d'association l'Etat traitera-t-il? Comment introduire des normes précises en matière de construction?

Le dimanche 7 juin 1926, les membres de la section invités par la Société coopérative d'habitation de Lausanne, ont pris part à la visite organisée à l'occasion de l'Assemblée générale de l'USAL des groupes

d'habitations de Prélaz, à l'avenue de Morges et du Pré-d'Ouchy à l'avenue de la Harpe, sans oublier par la suite celles des maisons types construites à La Sallaz par la Société coopérative de la maison familiale, sous les auspices de la section. L'intérêt naît. L'envie d'aller plus loin, d'améliorer, d'avancer est omniprésent.

Juste pour avoir une idée

En 1926, Arthur Freymond, président, relevait lors de la séance du comité du 3 juillet, l'utilisation des fonds de roulement affectés aux maisons types, appelées aussi maisons ouvrières, et réparties comme suit:

La Chaux-de-Fonds, 20 000 francs; Lausanne, 10 000 francs; Saint-Imier 5000 francs; Fribourg 9000 francs et Genève 10 000 francs.

Mieux comprendre

A l'été 1927, la Commission de salubrité de la Société pour l'amélioration du logement entame une enquête sur les logements des concierges à Genève pour connaître les éléments les plus défectueux au point de vue de l'hygiène, du confort minimum, etc. La Commission fait paraître dans les journaux quotidiens de Genève un avis informant le public d'une enquête et l'invitant à signaler tout renseignement ou adresse qui pourrait être utiles à ses investigations. Succès!

Deux groupements de concierges l'Association des concierges et le Syndicat des concierges répondent. Huit adresses de logements ont été communiquées, 106 visites ont été faites constituant «l'enquête principale». Ensuite, les 20 derniers et récents immeubles construits à Genève ont été visités et ont fait l'objet de l'Enquête moderne, nouvelle appellation qui lui est donnée.

Une enquête, comment la mener?

La bonne fortune met sur le chemin de la Commission une étudiante de l'Ecole d'études sociales pour femmes, M^{lle} D. Rittmeyer, qui écrivait une thèse sur le sujet. Pour chaque logement, M^{lle} Rittmeyer remplit un formulaire qui compte 16 rubriques: 1. Etage 2. Nombre de pièces 3. Nombre d'habitants 4. Expo-

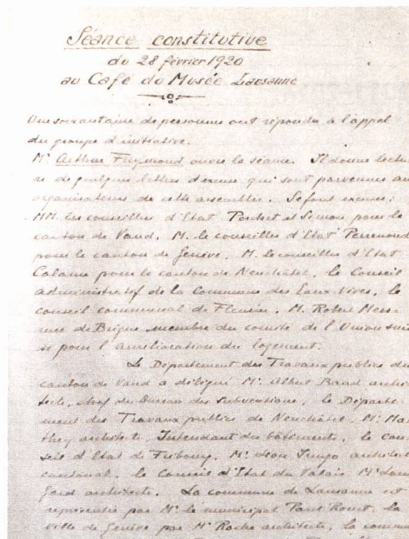
sition (espace devant la maison, espace sur lequel donnent les fenêtres, surface d'une cour, de la rue, hauteur des maisons voisines, insolation hiver et été, déclivité du terrain, intensité de la circulation, poussière...) 5. Grandeur des fenêtres 6. Grandeur des pièces 7. Accès du logement 8. Humidité 9. Moyens de chauffage 10. Alcôves 11. Cuisine 12. L'évier est-il muni d'un siphon pour éviter les odeurs désagréables? 13. Eau d'alimentation 14. Y a-t-il une fenêtre et un appareil de chasse d'eau aux WC? 15. Rapports entre salaire et loyer 16. Observations.

(Triste) mélodie en sous-sol

Dans les données de l'enquête relevons que dans 26% des cas, les concierges se sont ouvertement plaints de leurs logements qui généralement se situent au sous-sol, les dimensions métriques des fenêtres étant illusoires. Il en ressort que la grande majorité se compose de deux pièces (66% à 70%), dont une cuisine, et 8% ne comprennent qu'une seule pièce, la cuisine. Le lit est alors placé dans un angle, séparé par un rideau; 19% ont des trois pièces, 7% des 4 pièces. Les familles de concierges sont composées en général de deux, voire trois personnes. Souvent l'accès aux habitations se fait par les caves, de façon particulièrement sombre. L'humidité est présente. L'aération est insuffisante par des positions défavorables (cours, fenêtres à ras du trottoir, ombre de maison ou d'arbres...), ce qui favorise l'éclosion de l'anémie chez les jeunes, du rachitisme chez les petits et de la tuberculose à tous les âges. Dans de nombreux cas, les WC présentent une disposition contraire à toute hygiène et toute commodité. L'accès au logement est souvent mal éclairé, ce qui rend dangereux un escalier étroit et provoque des accidents. En conclusion, à cette époque, la cause principale d'insalubrité dans ces logements est essentiellement le sous-sol, facteur d'humidité, de mauvaise aération et de danger.

Après réflexion, quelles mesures entreprendre?

1. La construction de logements populaires en vue de l'évacuation des logements insalubres.



2. La désinfection progressive ou le retrait du permis d'habitation d'îlots d'immeubles anciens et malsains, éventuellement leur expropriation, en vue de leur démolition et leur reconstruction après remaniement parcellaire.
3. La suppression de toutes les causes d'insalubrité dans les immeubles susceptibles d'être améliorés.
4. Surtout l'éducation du public et de la jeunesse dans l'optique de leur donnera de saines habitudes de propreté.

Au feu! Un incendie! Comment y remédier?

On oublie parfois l'importance des dommages économiques causés par le feu. En dehors des exploitations de l'industrie et des métiers exposés aux incendies, ce sont principalement les lieux d'habitation qui courent le plus grand danger d'incendie. Il se trouve toujours une grande quantité de matières inflammables, entre autres sous la forme de combustibles. Dès cette époque, les constructions en fer sont pourvues d'enveloppes résistant à l'incandescence de sorte à les rendre moins susceptibles de déformations pouvant se produire par la grande chaleur en cas d'incendie. Les constructions en béton armé font preuve de beaucoup plus de résistance et on les recommande dans la plupart des cas en raison de la sécurité qu'elles présentent contre le feu. Au début de l'utilisation du courant électrique pour l'éclairage, beaucoup d'incendies ont été déclarés suite à des courts-circuits. Des installations de protection contre la foudre sont ainsi perfectionnées.

Une double crise

Assemblée générale du 21 septembre 1935: L'USAL traverse une double crise: une crise financière et une crise de construction. Le ralentissement de la construction est très sensible dans toutes les villes de Suisse romande, à Lausanne avant tout. On ne peut pas se désintéresser du problème du logement, même si celui-ci préoccupe d'une façon moins immédiate. Ce qui prend de son importance, c'est l'organisation de l'intérieur, d'où la concentration sur l'exposition au Salon des arts ménagers au Comptoir suisse intitulée «Le logement hier et aujourd'hui» présentant

10 pièces de logements. Une des curiosités innovantes qui suscita un vif intérêt: la cuisinière et le chauffe-eau à gaz pour une cuisine moderne. Cette exposition résonna comme un effort éducatif qui sembla atteindre son but.

En 1935 et aujourd'hui en 2020: nous poserions-nous les mêmes questions?

En 1935, une grande question se pose lors de cette assemblée générale: la Confédération ne pourrait-elle pas subventionner de nouveau les réparations apportées aux vieux immeubles comme en 1922-23? La société pourrait essayer d'obtenir des communes et de la Confédération des subventions permettant d'améliorer les

anciens logements, au lieu de toujours pousser l'augmentation des logements modernes. Les immeubles devraient être obligatoirement amortis en 100 ans et démolis à cette échéance.

En 1936, le secteur de la construction souffre, le chômage augmente. Le 26 septembre, la Banque nationale suisse (BNS) vit un cauchemar: elle doit dévaluer le franc. Rappelons-nous que la crise de Wall Street en octobre 1929 s'est petit à petit propagée en Europe et en Suisse qui, pourtant, avait su résister grâce notamment à l'afflux de capitaux étrangers (Allemagne, Autriche) qui avait stimulé notre monnaie helvétique. Une légère reprise se fera de 1937 à 1939.

De 1939 à 1947

1939: c'est la mobilisation, suivie de la Seconde Guerre mondiale durant laquelle la construction recule pour reprendre fortement dès 1945. La construction est alors comparable à un moteur de croissance évolutive.

Il est cependant à relever qu'entre 1943 et 1947, des quartiers nouveaux de logements sociaux furent créés essentiellement dans les grandes agglomérations telles que Wylergut à Berne, à Zurich-Schwamendingen ou Berne-Bümpliz.

Juillet 1947: La Chaux-de-Fonds: l'Association neuchâteloise du Coin-de-Terre, fondée en 1946, entame sa première réalisation: une étape de 10 maisons est commencée, suivie d'une 2^e, puis d'une 3^e pour être complètement terminée en mai 1949: 39 maisons utilisent 50 000 m² de terrain communal situé au sud de la

ville (10 minutes du centre). D'une part, chaque maison a sa façade principale soit plein sud, soit plein ouest, et, d'autre part est implantée de façon à être isolée le plus possible de sa voisine. L'ensoleillement n'est pas diminué et la pièce principale donne toujours sur la façade «neutre» de la maison voisine tout en ayant une vue dégagée. Le plan type de la maison est simple: 4 pièces principales, ensoleillées, cuisine avec hall habitable à proximité, salle de bains et local de WC, le tout sur un étage. Le sous-sol avec buanderie, séchoir, chaufferie et cave, comprend dans plusieurs maisons aussi un garage. Ce plan est le même pour les maisons de 6 pièces dont les deux pièces supplémentaires sont situées au premier étage, accessibles cette fois par un escalier normal.

7 PRÉSIDENTS ET 1 PRÉSIDENTE:

- 1920-1935: Arthur Freymond, municipal puis syndic de la Ville de Lausanne
- 1935-1948: Frédéric Gilliard, architecte, Lausanne
- 1948-1971: Arthur Maret, syndic de la Ville de Lausanne, conseiller d'Etat
- 1971-1993: Bernard Vouga, architecte, Lausanne
- 1993-2002: Christine Layaz-Rochat, députée au Grand Conseil, présidente SCH Jordils-Moulins, Yverdon-les-Bains
- 2002-2006: Roger Dubuis, ingénieur EPFL, président Fondation PL Partenaire Logement, Sion
- 2006-2017: Francis-Michel Meyrat, directeur, FLPAL, Genève
- 2017-2020: Bernard Virchaux, architecte, ancien directeur SCHL, Lausanne

1944 à 1952: tour d'horizon sur les maisons

On parle souvent de «maison collective». Quelles sont ses caractéristiques? La réponse: un nombre plus ou moins grand de logements répartis en étages avec certains éléments communs: escaliers, ascenseurs, buanderie, etc. Petit tour d'horizon en Suisse, en Suède, aux USA et en France, histoire d'avoir une idée de ce qui fut créé à cette époque.

Quels styles de maisons?

Maison à deux, trois ou quatre étages

Des bâtiments isolés, en rangées ou jumelées, de deux, trois ou quatre étages, sans ascenseur, permettant d'utiliser des matériaux traditionnels, des moellons ou des briques, exécutées sur terrain de prix moyen en banlieue (Exemple à Zurich, 1944-1946, Groupe Sonnengarten, 6 appartements de 3 chambres et cuisine).

... à multiples étages

5 à 8 étages (Genève, Frontenex, 64 appartements de 4 à 6 pièces).

... à galeries

Pour raison économique, afin de réduire le nombre des escaliers d'une rangée de maisons collectives, on crée des unités plus grandes en donnant accès aux logements par des galeries extérieures.

... à couloir central

En doublant les maisons à galeries on obtient un couloir central le long duquel s'ouvrent les logements.

Les maisons-tours

La maison collective isolée, avec 10 à 15 étages, qui prend l'aspect d'une tour. (Bâle, 1950, 48 appartements de 3 ou 4 pièces)

Les maisons-radiales

Le noyau central de l'immeuble réunit les ascenseurs et les escaliers d'où rayonnent trois ou quatre couloirs donnant accès aux logements. Le plan prend l'aspect d'une croix. Ce type d'immeubles a été construit aux USA: Chicago, 1928, (Edgewater Beach, 18 étages, 16 appartements) et en Suède (Stockholm, 1944-46, Cité de Groendal, 9 appartements de deux chambres et cuisines).

Les unités d'habitation

1945-1952: un ensemble d'environ 50 m de hauteur réunissant les services de ravitaillement et des services communs nombreux afin de faciliter le quotidien des locataires et le développement (Marseille, Le Corbusier, Cité radieuse ou plus familièrement «La Maison du fada» imaginée par «notre» né à La Chaux-de-Fonds, Charles-Édouard Jeanneret dit Le Corbusier, 337 appartements de 23 types différents séparés par des «rues intérieures», avec un appartement type en duplex).

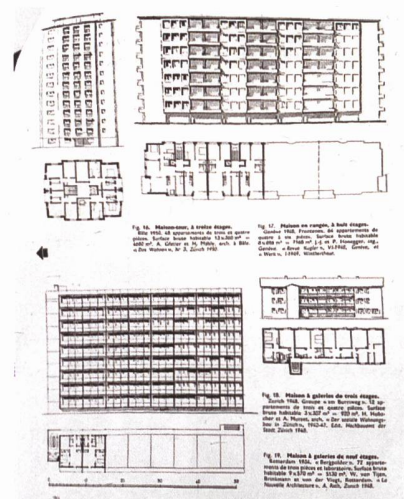
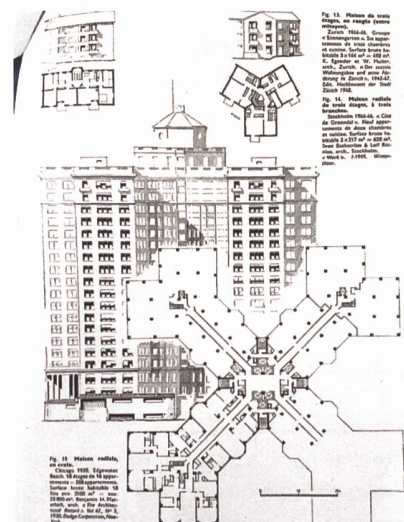
Aparté et clin d'œil: en juin 2013 le gymnase sur le toit de l'immeuble est reconverti en lieu d'exposition par le designer français Ora-ïto qui installe une fondation artistique le MaMo (Marseille Modular). En 2016, le site est inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO. Pour l'anecdote, lors de son inauguration en 1952, Le Corbusier dit: «Je vous ai donné un outil, c'est à vous de l'utiliser. Ce bâtiment doit permettre l'élaboration de villes nouvelles avec des espaces verts, une école, des lieux communs.»

Les logements de la Cité radieuse furent attribués à des familles à revenus modestes. Une philosophie qui a fait des adeptes depuis les années 1950... et qui poursuit son chemin avec les logements construits actuellement par des coopératives d'utilité publique.

AIDE-TOI, LE CIEL T'AIDERA!

1960: Réflexion de Marius Weiss, président de la Société coopérative d'habitation de Lausanne (SCHL) en parlant de l'effort coopératif dans le secteur du logement: «Le vieux proverbe <Aide-toi, le ciel t'aidera>, qu'on y réfléchisse dans les milieux des locataires, et qu'on agisse – enfin! – avant qu'il ne soit trop tard. Maintenir le contrôle des loyers est une solution nécessaire à l'heure actuelle, mais une solution passive. Créer de nouveaux logements à loyers modérés est une solution active, la seule efficace, et la seule capable d'apporter un peu d'ordre dans le problème du logement et celui des loyers.»

Les dés sont jetés: aux enjeux quantitatifs viennent s'ajouter des enjeux qualitatifs. Il est devenu évident que la construction de logements par les coopératives d'utilité publique joue désormais un rôle primordial au cœur de la santé de notre vie économique et sociétale.



La SCHG se réjouit d'accueillir l'Armoup dans le club des Centenaires



Construire et vivre ensemble,
une jeunesse éternelle

Adresse postale | Siège, réception et administration
Case postale 270 | Cité Vieusseux 1
1211 Genève 28 | 1203 Genève
www.schg.ch



schg
Société Coopérative
d'Habitation Genève

Des années 1960 à aujourd'hui: clins d'œil et grands coups d'œil

Le Logement salubre: Adriano Rizzetto témoigne

Adriano Rizzetto, qui fut, entre autres, directeur de la société Le Logement salubre à Lausanne, nous livre quelques clins d'œil en jetant de grands coups d'œil à l'histoire d'une coopérative d'utilité publique qui a participé à d'importants projets.

1936, période économique difficile

Le manque d'emplois est préoccupant. Les autorités lausannoises décident d'engager des moyens pour atténuer les effets de la crise. Les professions du bâtiment, également fortement touchées, acceptent de collaborer et d'ouvrir une voie vers de nouveaux logements mieux conçus et plus rationnels à la portée des bourses les plus défavorisées.

Du travail pour les chômeurs

Les préoccupations hygiénistes de la municipalité lausannoise soucieuse d'éliminer l'existence et la gravité de l'état des taudis. La rénovation d'un pâté de maisons insalubres à la Cheneau-de-Bourg 2 à 8 fut entamée. Le mandat a été attribué à la société coopérative Le Logement salubre créée à cet effet et dont les membres fondateurs furent Messieurs Arthur Maret, ancien syndic de Lausanne et ancien conseiller d'Etat du canton de Vaud et Pierre Graber, ancien conseiller fédéral, Marius Weiss, ancien municipal de Lausanne, entre autres. Une bonne nouvelle! Du travail fut ainsi procuré aux nombreux chômeurs de l'époque. Le défi était relevé: rendre salubres des logements insalubres.

Un nouvel élan après la guerre

La Seconde Guerre mondiale rompit cet élan jusqu'en 1947 pour réaliser en 1948 les immeubles situés à la rue du Pavement 41 à 63, à Lausanne.

Les années 1960-1970

Avec d'intéressantes réalisations à Lausanne qui vous parlent certainement encore aujourd'hui: 1964: rue des Crêtes 26-28 et Borde 45-47-49; 1965: chemin d'Entre-Bois 30-32-34; 1966: chemin d'Entre-Bois 11 et avenue de France 81-83-85; 1970: chemin de Praz-Séchaud 1 à 12.

Une innovation: immeuble cylindrique, maisons mitoyennes et jardinets

1985: chemin de Boissonnet 32 à 46. Sous l'impulsion d'Adriano Rizzetto, Le Logement salubre met à l'enquête un plan de quartier prévoyant notamment une cinquantaine de villas mitoyennes, avec de petits jardins, illustrant le concept d'habitat groupé. Elles étaient destinées à des familles de nationalité suisse et étrangère en possession d'un permis d'établissement C, B et F, domiciliées depuis au moins trois ans à Lausanne, et dont l'employeur était installé sur la commune de Lausanne et ceci en application de la loi sur le logement de 1975.

Ses dernières réalisations furent la construction d'un immeuble locatif à la route Aloïs-Fauquez 8 à 12, à la rue Saint Roch 9-11, au chemin Isabelle-de-Montolieu et la construction de deux lots d'immeubles et maisonnettes mitoyennes à Prélaz sur les anciens dépôts des TL. Enfin, les trois quarts du parc immobilier de Colosa ont été rénovés et terminés avant sa retraite.

Le message est clair. Plus de doute, la recherche de construction de meilleurs logements devient l'écho d'un nouveau mode de vie, tout en tenant compte des aspects matériels, physiques et sociaux.

Adriano Rizzetto se souvient

Quatre anecdotes qui retracent un brin d'histoire avec une pointe d'humour et de philosophie

1. Colosa: une mise au concours surprenante

Au fil des décennies, l'appellation de la société Le Logement salubre méritait d'être revue et rafraîchie. Adriano Rizzetto lance au sein de son personnel un concours pour trouver une nouvelle dénomination. La récompense à celle ou celui qui suggérera une superbe trouvaille? Un dîner à l'Hôtel-de-Ville de Crissier, chez Girardet. Quelques propositions abondèrent, mais aucune suffisamment plaisante ne fut dénichée. Pas d'agape chez Girardet! In fine, Adriano Rizzetto permuta l'entité de la société Le Logement salubre en Coopérative Le Logement salubre: Colosa.

2. La mixité, un mot tendance?

Selon Adriano Rizzetto, dans un sens, ce mot n'a rien de nouveau. Il succède à l'appellation «mélange des gens», utilisée dans les années 1980, qui soulignait déjà à l'époque l'association entre les jeunes et les aînés, les uns ayant tout à apprendre par le biais de l'expérience des autres, simplement en communiquant, dans un esprit de solidarité.

3. On ne connaît plus personne

Dans les années 1990, l'apparition des grands complexes bétonnés et tristes n'a pas facilité la communication tant recherchée et indispensable au travers de la mixité. N'a-t-on pas souvent entendu: «On ne connaît plus personne». Heureusement, de plus en plus, les nouvelles réalisations se donnent les moyens de favoriser – dans le respect des éthiques, des cultures, des religions – les relations entre les humains, celles qui symbolisent l'enthousiasme la sagesse, la générosité, la force. Une mixité qui a du sens!

4. Nicod et Rizzetto: à chacun sa liberté

A Lausanne, dans les années 1980, lors d'une manifestation à Beaulieu sur le thème de l'habitat et du logement, Bernard Nicod et Adriano Rizzetto faisaient partie des conférenciers. Dans le public, une dame pose la question suivante à Adriano Rizzetto: «N'enviez-vous pas Bernard Nicod de pouvoir gérer des résidences de luxe?» – «Non», répond Adriano Rizzetto, «je suis né sous une bonne étoile pour rendre service à des gens de condition modeste». Et l'auditrice d'enchaîner: «Et vous Bernard Nicod?» qui rétorque spontanément: «Ce que fait et entreprend M. Rizzetto dans le monde des coopératives d'utilité publique est très compliqué, mais j'envie la liberté totale qu'il a dans ses mandats de rénovation-construction, liberté octroyée par son Conseil d'administration. Quelle chance et quelle marque de confiance!»

Envie de mieux connaître Adriano Rizzetto?

Il se dévoile dans une interview en pages 60 du magazine «Habitation». La rédaction l'a rencontré pour dessiner les traits de sa personnalité et décrire sa mission auprès des coopératives d'utilité publique.

L'expertise immobilière d'utilité publique

Notre service votre soutien



- Conseils immobiliers
- Gestion de coopératives
- Développement de projets
- Pilotage de travaux



Patrimob SA | Av. de la Gare 29 | Lausanne | Tél. 021 613 08 70 | patrimob@patrimob.ch

www.patrimob.ch

Une rénovation complexe, en présence des locataires: Lausanne, La Borde (2011-2014): Christophe Bonnard raconte

PAR CHRISTOPHE BONNARD

Lorsque des immeubles à loyers modérés dépassent l'âge de 80 ans, leur conception originale n'est plus forcément adaptée à l'évolution du marché et aux besoins des locataires, et il convient d'analyser la meilleure façon de les rénover: reconstruction totale ou rénovation? De nombreux critères entrent en jeu: droit du sol, servitudes, économicité des travaux, degré d'amélioration de l'isolation, possibilités de surélévation par rapport à la structure porteuse de l'immeuble, nécessité de répondre aux nouvelles exigences en

cas de reconstruction (abri PC, parking, respect des alignements).

Dans le cas des trois immeubles situés en haut de la rue de la Borde, n°s 46-56, à Lausanne, la comparaison de plusieurs variantes de transformation/reconstruction a conduit à privilégier une surélévation, par la transformation des greniers, inutilisés par les locataires, en logements modernes avec de grands balcons, par une isolation périphérique complète (d'où la nécessité de démolir les petits balcons existants, puis de les remplacer par une structure métallique plus ample, non liée aux murs de l'immeuble), et par une réno-

vation complète des appartements, y compris les colonnes de chute.

Le fait de transformer trois immeubles, datant de 1928-1930, avec 6 entrées, avec 2 à 3 appartements sur 3 étages, soit au total 42 appartements, a permis d'organiser le travail en étapes, d'une part par immeuble, avec des interventions consécutives d'une durée de douze mois environ, et d'autre part par entrée, afin de limiter à 2-3 mois la durée des travaux de rénovation intérieure des appartements. Il a donc fallu, à l'avance, que la coopérative garde plusieurs appartements vides dans le cadre de ce projet, mais aussi dans des immeubles proches, pour reloger momentanément 6 à 9 locataires par étape.

Les caractéristiques principales de ce projet remarquable sont les suivantes:

- surélévation par une charpente modulaire en bois, posée sur un pont de nouvelles poutres, prenant appui sur les murs existants; les murs des attiques, en retrait des façades, offrent des pièces lumineuses et des terrasses généreuses dans les 12 nouveaux appartements.
- mise en place de toitures végétalisées sur les attiques, facilitant le contrôle des pluies d'orage (pas besoin de bassin de rétention) et améliorant aussi le confort des attiques
- remplacement d'un chauffage à gaz par immeuble par un raccordement unique au réseau de chauffage urbain, plus écologique
- isolation périphérique (conforme aux critères MOPEC), protégée par une structure en bois, avec des lattes extérieures de sapin prégrisailées, verticales, disposées de façon non régulière, pour animer les façades (les couleurs différentes des stores à lamelles, par immeuble, contribuent aussi à cette animation)
- installation d'un ascenseur par entrée, reliant la cave à l'attique (c'est la seule construction nouvelle qui a un peu réduit l'espace dans les anciens appartements; des rampes accédant aux sous-sols permettent ainsi aux handicapés de rejoindre les ascenseurs)



Les nouveaux balcons et le détail de la façade en lattes de sapin prégrisailées. © Alienor Llona Bonnard



La banque qui bétonne vos financements.

Dans le domaine de l'immobilier, notre maîtrise n'a d'égal que notre expertise bancaire. Profitez de nos solutions de financement durable pour les coopératives d'habitation. Venez nous rendre visite sur banquemigros.ch/cooperatives-habitation.

BANQUEMIGROS

Comptez sur nous.



Le jardin potager au pied des trois immeubles. © Alienor Llona Bonnard



Un des trois immeubles originaux de la rue de la Borde, à Lausanne, construit en 1928 (photo prise en 2010).

– à la fin des travaux, l'espace vert entre les immeubles, utilisé pour installer une grue, a été aménagé en jardin potager, avec l'appui du Service des parcs et domaines de la ville. Deux places de jeu pour enfants et quelques places de parc ont aussi été aménagées.

Grâce à un suivi attentif des travaux, le devis initial a pratiquement été respecté. Ainsi, en tenant compte des loyers des 12 nouveaux logements, de la subvention cantonale et communale pour tous les appartements, des économies de chauffage (auparavant, les suppléments de

chauffage représentaient près de 40% des loyers initiaux!), il a été possible de minimiser l'augmentation des loyers, de sorte que la plupart des locataires ont pu rester dans leurs foyers, maintenant bien plus confortables.

Une dernière difficulté de ce chantier a été la nécessité de procéder à un désamiantage (la nouvelle loi venait d'entrer en vigueur au début de la transformation du premier immeuble!) C'est cette contrainte qui a impliqué des coûts supplémentaires et un léger retard dans le planning.

LES APPELLATIONS DE L'ASSOCIATION

USAL – Union suisse pour l'amélioration du logement – de 1920 à 1992;
ASH – Association suisse pour l'habitat – de 1993 à 2020;
ARMOUP – Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique – dès 2013.

Son siège et ses bureaux se sont toujours situés à Lausanne.

Ces travaux sont maintenant terminés depuis 6 ans, tant à la satisfaction des locataires que du maître de l'ouvrage, qui a dû en outre prendre la responsabilité de la conception sismique du projet (un peu limitée, vu la structure des planchers originaux en bois!). Ce projet a bénéficié d'un prix du magazine «Bilan».

Christophe Bonnard

Président de la Société coopérative immobilière La Maison Ouvrière
c/o PBBG Gérances et Gestions Immobilières SA

rue Beau-Séjour 15
1002 Lausanne

Architecte: AARC, Echallens

Direction des Travaux: PIKA Construction Sàrl, Lausanne

Gérance: PBBG Gérances et Gestions immobilières SA, Lausanne

Philippe Diesbach: 4 questions, 4 réponses, 4 mots: motivation, évolution, innovation, vision

Vous impliquer dans la philosophie des coopératives d'utilité publique, c'était croire en quoi? Quelle a été votre motivation?

Philippe Diesbach: En évoluant dans le domaine de l'immobilier, j'ai développé un réseau solide, bien implanté dans le tissu économique romand, tissu que j'ai pu observer et suivre au fil des ans.

Ensuite, la philosophie des logements à prix coûtant et subventionnés m'a interpellé. J'ai très vite été sensibilisé et persuadé par l'importance des problématiques engendrées par les difficultés rencontrées au cœur de notre structure sociétale et de notre citoyenneté, également sur le plan économique.

En 1995, je reçois un appel d'un conseiller d'Etat qui me suggère de monter une

opération immobilière à la rue Cité-Derrière. Créer un projet lausannois, au cœur de la ville m'a plu. J'ai accepté. La Coopérative Cité Derrière a vu le jour.

Au fond, avec les années je réalise que je n'ai pas la fibre d'un promoteur, mais bien celle d'un constructeur. Je souhaite offrir des habitations aux loyers adaptés à nos besoins actuels.

Quelle évolution?

Ph.D.: Au cours des décennies, nous avons pris conscience des pénuries de logements, des loyers élevés...

Je fais un aparté avec un exemple qui prouve bien que les temps ont changé. Souvenez-vous, il y a 20 ans: une famille consacrait 20% de son revenu salarial au

loyer. Aujourd'hui, elle a passé à 30%-35%. Alors, pourquoi ne pas privilégier des constructions à prix abordables et offrir des loyers avantageux pour tous et accessibles à tous, 10% à 15% moins chers que sur le marché libre?

Un des objectifs: construire aussi bien que dans le marché libre tout en développant des idées pour offrir des loyers attractifs. Actuellement, on ne voit plus la différence entre les immeubles. Je pense à l'époque à l'altérité et le contraste qui existaient entre une maison ouvrière, une réalisation institutionnelle ou un immeuble en PPE. La qualité de construction est – et doit être – identique.

Nos coopératives d'utilité publique sont des actrices, qui ont pour rôle de réaliser

des quartiers de référence proposant une alchimie entre des logements à prix coûtant, estudiantins, protégés, subventionnés, et en offrant une mixité sociale et culturelle pouvant accueillir âges et activités confondus. Les valeurs ajoutées de ce type de projets sont nombreuses. Nous proposons aux communes de construire des logements à prix coûtant sur des terrains en droit distinct et permanent de superficie (DDP) d'une durée de septante à nonante ans. Les avantages? La commune conserve son patrimoine, permet à un tiers de construire un immeuble dans un but précis, a un rendement sur la mise à disposition du terrain, ne supporte aucun risque. Durant la durée du DDP, elle bénéficie d'une plus-value importante de la valeur de son bien-fonds, soit de son terrain. De plus, n'oublions pas que le montant fixé du DDP influence les futurs loyers et finalement, la commune dispose de la recette du montant reçu grâce à la location du terrain.

L'innovation en matière d'habitat durable? Et d'énergie grise?

Ph. D.: Un des facteurs de l'évolution est en effet l'habitat durable qui a pris forme en offrant une signature: Minergie. Nous devons bâtir des immeubles aux normes précises en suivant le label Minergie® – ou similaire – pour garantir le confort et

l'efficacité énergétique ou le Minergie-P pour assurer les constructions à basse consommation ou encore le Minergie-A pour offrir une parfaite autonomie thermique. Selon les besoins, marions-les à des produits complémentaires ECO (santé et construction durable) et SQM (construction de haute qualité).

Quant à l'énergie grise, cette énergie cachée, est nécessaire et présente à divers niveaux que ce soit de la conception du matériau au moment de son extraction, du transport des matières premières, de leur transformation jusqu'à la fabrication du produit fini et ensuite de son utilisation et de son recyclage.

Dans cette évolution, je me permets d'ajouter et de définir une nouvelle forme de coopérative d'habitation, innovante, la coopérative d'habitants, qui regroupe des personnes souhaitant vivre autrement dans une coopérative participative. L'objectif étant de favoriser l'échange, la convivialité et la solidarité entre coopérateurs pour développer un sens partagé des responsabilités.

Nous traversons une pandémie due au COVID-19. Votre point de vue et votre vision?

Ph. D.: Une pandémie engendre des récessions, des difficultés financières, mais aussi permet de réfléchir objectivement dans l'apaisement, d'où l'indispensabilité

de revoir la constructibilité en considérant des normes qui, elles aussi, évoluent.

Nous amorçons une nouvelle étape qui pousse à une synergie complémentaire entre la personne qui conceptualise et celle qui utilise. A mon sens, la situation particulière que nous traversons est un mal pour un bien.

Avançons de manière complémentaire sur ces deux terrains, celui de l'utilisateur et celui du concepteur. Conceptualiser c'est bien, considérer l'utilisateur c'est d'autant mieux.

Dernière réflexion: dans l'attente d'une stabilisation de la conjoncture épidémiologique et du redressement progressif économique, ne devrions-nous pas repenser simplement «les choses» pour sortir tous grands de la situation extraordinaire et complexe que nous traversons? ■

Coopérative Cité Derrière

Avenue de la Gare 29, case postale 1180
1001 Lausanne

Tél.: +41 (0)21 613 08 70

Mail: citederriere@patrimob.ch

Internet: www.citederriere.ch

Sources pour le dossier

«Une belle histoire»:

- rapports d'activité et archives de l'USAL, de l'ASH et de l'ARMOUP
- magazine «Habitation» – archives

PHILIPPE DIESBACH, PRÉSIDENT COOPÉRATIVE CITÉ DERRIÈRE:

Philippe Diesbach a créé sa première coopérative en 1995, la Coopérative Cité Derrière. Afin de se spécialiser dans divers domaines, il a fondé ensuite la Coopérative Les Estudiantines qui se consacre à des logements estudiantins puis la Coopérative PrimaVesta qui se destine aux logements protégés.

En 2009, il fonde Patrimob SA, société responsable de la gestion de diverses coopératives d'habitation ainsi que d'une fondation. Aujourd'hui, composée d'une équipe de spécialistes et de personnes engagées pour le bien de la communauté, Patrimob SA œuvre dans le but de proposer des logements à loyers modérés, libres à prix coûtant, voire parfois protégés. Elle propose également des conseils en matière de création et gestion de coopératives d'habitation.



Philippe Diesbach © LDD



LE GCHG SOUHAITE À L'ARMOUP UNE EXCELLENTE ANNÉE DE JUBILÉ!

Le Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG) qui fête cette année ses 20 ans, souhaite un joyeux anniversaire à son « grand frère » l'ARMOUP pour son jubilé!

Nous nous réjouissons de poursuivre, au cours des prochaines années, notre collaboration et la défense de nos buts communs: le développement des logements bon marché et l'habitat coopératif. En ces temps mouvementés, il est d'autant plus évident que l'augmentation des logements abordables, mais également la qualité de l'habitat, relèvent de l'intérêt public. Notre détermination à poursuivre nos actions dans ce sens s'en trouve renforcée et valorisée.

Coopératives d'habitation Suisse félicite l'ARMOUP pour son 100^e anniversaire!

Avec nos sincères remerciements pour votre engagement pour l'habitat d'utilité publique.

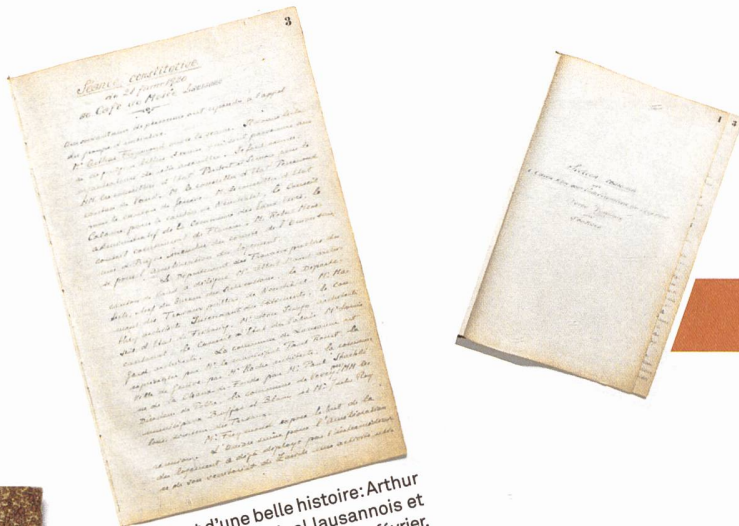
Pour un habitat équitable et social.



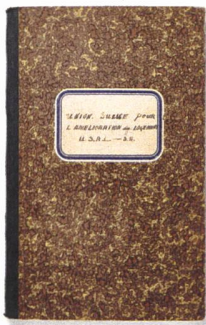
wohnbau-genossenschaften schweiz
verband der gemeinnützigen wohnbauträger

coopératives d'habitation Suisse
fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

cooperative d'abitazione svizzera
federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica



1920



Le début d'une belle histoire: Arthur Freymond, Municipal lausannois et président ouvre la séance le 28 février. Le ton est donné... et pour les 100 prochaines années.

La Société Coopérative d'Habitation Genève (SCHG) et la Société Coopérative d'Habitation de Lausanne (SCHL) ont accompagné l'ARMOUP au fil des ans. Un mouvement s'est créé entre autres avec la participation de Camille Martin, architecte à Genève, qui s'est ensuite investi dans la Revue Habitation (1928).



1964



Certificat – Exposition nationale Suisse – Marque de reconnaissance certifiant que l'USAL, de par sa participation, a contribué au succès de l'Exposition nationale suisse dans l'esprit et le respect de la devise: «Pour la Suisse de demain: croire et créer».

1966

Création de la Fondation Fonds de solidarité, alimentée par des dons des membres de la faïtière, qui octroie des prêts remboursables pour des projets coopératifs.

1974

4 octobre: Introduction de la LCAP – loi encourageant la construction et l'accèsion à la propriété de logement.

2005

Réforme ASH Suisse – incidences au niveau de la Section romande: cette réforme a permis de définir les tâches de l'association faïtière entre ses différents organes et ses différentes sections. La charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique est issue de cette réforme.



100 ANS ARMOUP

PAR CHANTAL-ANNE JACOT
PHOTOS RÉMY GINDROZ

1921

Fonds de construction (fonds de roulement) de la Confédération, doté de 200 000 francs, pour la construction de logements pour les «ménages modestes, gérés par la faitière.

1928

Création du magazine Habitation



1956

Participation à la création de la Société coopérative de cautionnement hypothécaire (CCH) qui réduit le coût de financement de constructions de logements d'utilité publique.

1975

1^{er} janvier
Constitution de l'Office Fédéral du Logement (OFL).

1993

l'USAL devient ASH:

2003

21 mars:
LOG – loi sur le logement (remplaçant la LCAP).



SVW ASH ASA

Association Suisse pour l'Habitat
Section romande

2007

Sortie organisée pour les membres de la Section romande à Lyon/France



2013

ASH devient ARMOUP



2020





CONNECTER LES COMPÉTENCES – CRÉER UNE PLUS-VALUE

La durabilité est pour Steiner l'un des critères majeurs pour le développement et la réalisation de projets immobiliers. Pour créer des solutions répondant aux besoins de la génération actuelle, sans désavantager les générations futures, chaque détail compte. A Genève, nous avons développé et réalisé l'ensemble résidentiel «Les Genêts», dont le concept énergétique s'inscrit pleinement dans une optique de développement durable. Près de la moitié des appartements de ce complexe moderne sont en coopérative d'habitation.