

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

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

**Band:** 94 (2022)

**Heft:** 4

**Artikel:** La meute est lâchée aux Plaines-du-Loup

**Autor:** Clémentçon, Patrick

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1029645>

### **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:** 19.02.2025

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

## LA MEUTE EST LÂCHÉE AUX PLAINES-DU-LOUP

La primo-coopérative d'habitant·e·x·s La Meute a réussi un véritable tour de force pour sa première construction. Mêlant mixité sociale, vie artistique, bon éco-bilan constructif et ouverture sur le quartier, elle loue en plus les appartements les meilleur marché du quartier.

PATRICK CLÉMENÇON

La Meute est une coopérative d'habitants·e·x·s bien singulière, qui vient d'achever son premier projet de construction sur la pièce urbaine E de l'écoquartier en plein développement des Plaines-du-Loup, à Lausanne. Les premiers habitants ont investi leurs logements cet été et le bâtiment sera officiellement inauguré le 5 décembre 2022. Les 25 appartements sont tous occupés, mais pas seulement par les sociétaires de la coopérative: des étudiants, des requérants d'asile et des artistes complètent la gamme de mixité sociale voulue par la coopérative et réalisée à travers divers partenariats, avec la ville de Lausanne et autres institutions. On y reviendra plus loin.

Mais pour bien comprendre l'originalité du projet de La Meute, il faut remonter en 2011, quand la coopérative avait été fondée par une poignée de mordus qui avaient envie d'habiter autrement que dans des cages à lapin aux loyers surfaits. Une poignée d'utopistes, qui souhaitent concevoir et gérer leur habitat de manière innovante, collective et inclusive, et se donner les moyens de réaliser un projet allant au-delà d'un simple logement... «mehr als wohnen», comme disent nos amis alémaniques, qui ont révolutionné l'art de construire des habitats au Hunziker Areal à Zurich<sup>1</sup>.

Après plusieurs années de quête infructueuse d'un terrain constructible en Ville de Lausanne, La Meute obtient finalement en 2016 un lot en droit de superficie dans le cadre de la première étape de développement de l'écoquartier des Plaines-du-Loup. Leur utopie, qui avait entretemps pris la forme d'un projet très concret, allait enfin pouvoir se réaliser.

### Un mix généreux de social et de culturel

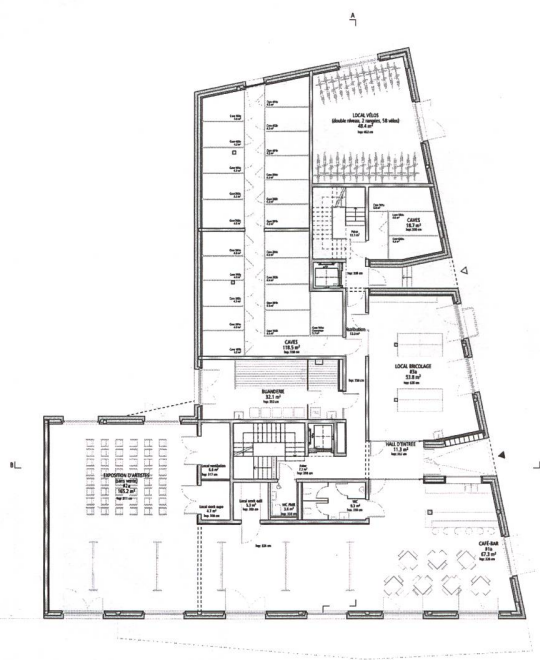
Même si le groupe qui a fondé la coopérative s'est modifié et étoffé au fil du temps, le projet de La Meute reposait et repose toujours sur la ferme volonté des créer non seulement des logements à loyers abordables, mais également et surtout un lieu de vie, ouvert sur le quartier et mêlant habitat et activités artistiques. Aux logements proprement dits, s'ajoutent donc aujourd'hui un ensemble de locaux communs aux activités non lucratives, dont un centre d'art (150 m<sup>2</sup>), un café (90 m<sup>2</sup>) et un atelier (60 m<sup>2</sup>). Ces espaces sont gérés par des associations ou des collectifs proches de La Meute et sont financés par un prélèvement de 10% sur les parts sociales et les loyers des habitants.

Cela en fait des espaces publics à vocation non commerciale, et c'est plutôt rare de nos jours, où la plupart des espaces en

rez-de-chaussée sont loués à des petits commerces censés être suffisamment rentables pour payer des loyers souvent exorbitants. «Cette perméabilité entre l'intérieur et l'extérieur, entre le privé et le public est très importante pour nous. Non seulement ces locaux sont ouverts au public, mais les associations qui les gèrent également. Et le centre d'art peut aussi bien organiser des expositions artistiques que des expositions à thématiques sociales et autres propositions culturelles», souligne Catherine Mathez, présidente de La Meute.

**«Créée en 2011, la coopérative La Meute s'installe dans ses murs en 2022. C'est une démarche qui s'inscrit dans le temps long, et qui nécessite patience et optimisme!»**

Le 8 octobre dernier, le CALM (Centre d'Art La Meute) a fêté son ouverture avec une exposition inaugurale présentant une série d'objets emblématiques des habitants dans une scénographie



Plan du rez-de-chaussée. © Lx1 architecture

# Vulcan

- sans sel
- sans chimie
- sans entretien
- 10 ans garantie

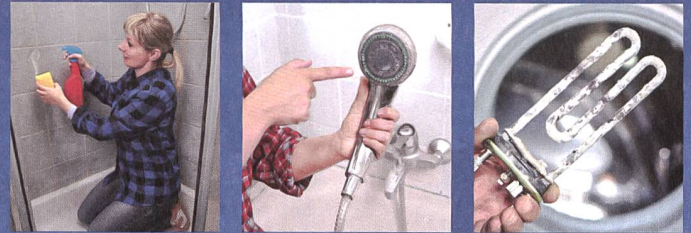
## contre le calcaire et la rouille

Profitez de nos prix d'action.

6 semaines test gratuit.\*

Protégez contre le calcaire vos conduites, chaudières, appareils électro-ménagers et installations sanitaires comme les douches, WC ou robinets. Les minéraux sont entièrement conservés et le goût n'est pas altéré. Installation sans ouverture des tuyaux.

\* hors frais de montage.



1. Les installations sanitaires et appareils comme les lave-linge, les bouilloires, les machines à café, etc. accumulent nettement moins de calcaire.



2. Les installations sanitaires sont protégées contre le calcaire. Les tuyaux ne sont plus entartés. Le tartre déjà présent dans les tuyaux est éliminé. Les points de rouille sont scellés.



3. L'eau conserve son goût d'origine et n'est pas chargée de sel ou de produits chimiques.

Notre représentant en Suisse romande depuis 10 ans:

**Willi Kurt**

Tél. 079 221 13 39

[www.ews-ag.com](http://www.ews-ag.com)



p. ex. le Vulcan 5000 pour la maison individuelle au prix de CHF **1585**  
6 semaines test gratuit.



EWS Wüst, Mühlebühlweg 6  
5616 Meisterschwanden AG  
[info@ews-wassertechnik.ch](mailto:info@ews-wassertechnik.ch)



La Meute, Parc du Loup 3. © Lx1 architecture

graphie originale. Une belle manière de faire connaissance et de se présenter au public, accouru en nombre le soir du vernissage. Le ton est donné. C'était bien. J'y étais<sup>2</sup>.

A cette facette artistique très marquée vient s'ajouter une caractéristique particulière en ce qui concerne la mixité sociale des habitants. En plus des usuels loups et louves solitaires, et autres couples et familles, la coopérative tenait également à intégrer dans son mix de locataires des étudiant-e-s et des requérant-e-s d'asile et des personnes migrantes. Pour y parvenir, la coopérative a cherché et finalement trouvé des partenaires institutionnels, auxquels elle loue des appartements: 5 appartements sont loués à l'EVAM (L'Etablissement vaudois d'accueil des migrants), un 2 pièces est loué à la ville de Lausanne en guise de résidence d'artiste et une colocation d'étudiant-e-s composée de 14 chambres, 2 salons et 2 cuisines est louée à la FSLE (Fondation solidarité logements pour les étudiant-e-s).

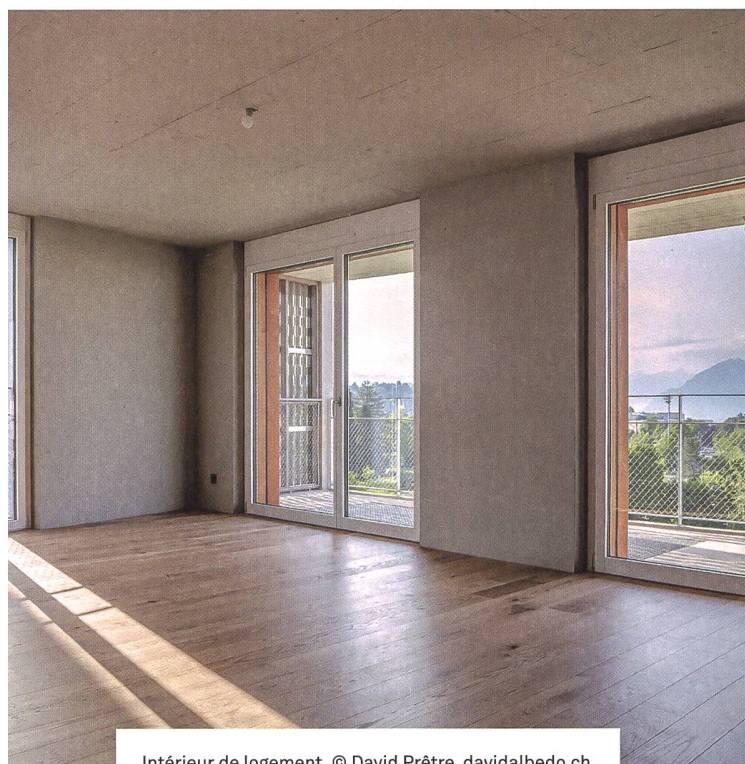
### La Meute et les autres investisseurs

Ça a l'air simple, comme ça... mais en fait pas du tout! Car le projet de La Meute s'inscrit dans un projet de développement urbain bien plus vaste, qui s'appelle Métamorphose – on en a déjà souvent parlé dans la revue «Habitation» – et qui va à terme accueillir des milliers d'habitants et de postes de travail sur les Plaines-du-Loup, dans le nord de Lausanne, à un jet de pierre de l'aérodrome de la Blécherette. Là on parle de la première phase de développement de ce futur écoquartier à haute densité, le PA1, lui-même composé de 5 pièces urbaines, avec chacune son groupement d'investisseurs. La Meute c'est un des cinq investisseurs de la pièce urbaine E. Et pour développer cette pièce urbaine E, il a donc fallu composer non seulement avec la ville de Lausanne, mais aussi et surtout avec: la coopérative sociale d'habitants Le Bled, la coopérative Logement idéal, la CIEPP (Caisse inter-entreprises de prévoyance professionnelle) et un promoteur privé, Jaguar Real Estate SA.

Outre plus de 20'000 objets en Suisse, Vulcan est employé chez: Sauber Motorsport, Nestlé, CocaCola, Danone, Bayer, Mövenpick, Hitachi, Chrysler, Klärwerke Zürich, Toray, Hyundai, LaFarge-Holcim, Le Meridien, Hyatt, SwissSteel, Norwegian Cruises etc



Généreuse coursive de la façade sud. © David Prêtre, davidalbedo.ch



Intérieur de logement. © David Prêtre, davidalbedo.ch

Les cinq investisseurs ont organisé un concours d'urbanisme pour définir le découpage du périmètre en cinq lots, en tenant compte des programmes respectifs de chacun, et un concours d'architecture paysagère, pour les aménagements extérieurs communs. Le bureau d'architectes Aeby Perneger & Associés SA de Carouge et le bureau d'architectes paysagistes Hüsler & Associés de Lausanne remportent la mise, et commencent dès lors les échanges avec les cinq investisseurs pour l'attribution des emplacements dans la pièce urbaine et la mise en œuvre des projets. La Meute et Le Bled avaient déjà leur projet, mais les trois autres investisseurs devaient encore organiser un concours d'architecture pour leurs projets. A eux cinq, ils ont aujourd'hui construit 75 logements subventionnés, 134 logements régulés, 58 logements en marché libre et 75 en PPE sur leur pièce urbaine. Le tout avec une densité de 3.2 (40 000 m<sup>2</sup> de SPd / 12 175 m<sup>2</sup> de terrain), excusez du peu!

#### La Meute et leur architecte

Heureusement, il semble que la collaboration fût plutôt ouverte et constructive. Et La Meute a pu compter sur les excellents services de leur architecte, David Vessaz, de l'atelier Lx1 architecture à Lausanne, pour représenter les intérêts de la coopérative au cours de processus longs et complexes. Un conseil d'administration composé de gens hyper motivés et

créatifs, c'est bien; mais si un architecte, complice, représente les intérêts et les visions d'une documentaliste, d'une directrice d'institution culturelle, d'un administrateur culturel, d'un ergothérapeute, d'une employée administrative et d'un musicien, dans la branche de la construction... c'est mieux! «D'une part, c'est bien que David ait pu nous guider dans la jungle des Plaines-de-Loup; mais d'un autre côté, le fait que nous étions tous des novices en matière de construction, nous a permis d'aborder le projet avec une certaine naïveté, qui nous a fait poser des questions et trouver des solutions qui n'auraient même pas effleuré l'esprit d'un professionnel», souligne Catherine Mathez. Cofondateur de la coopérative, David Vessaz est d'ailleurs partie prenante du projet depuis ses origines et connaît donc parfaitement et les gens qu'il représente et le projet qu'il a contribué à élaborer.

### Du béton recyclé et des arbres

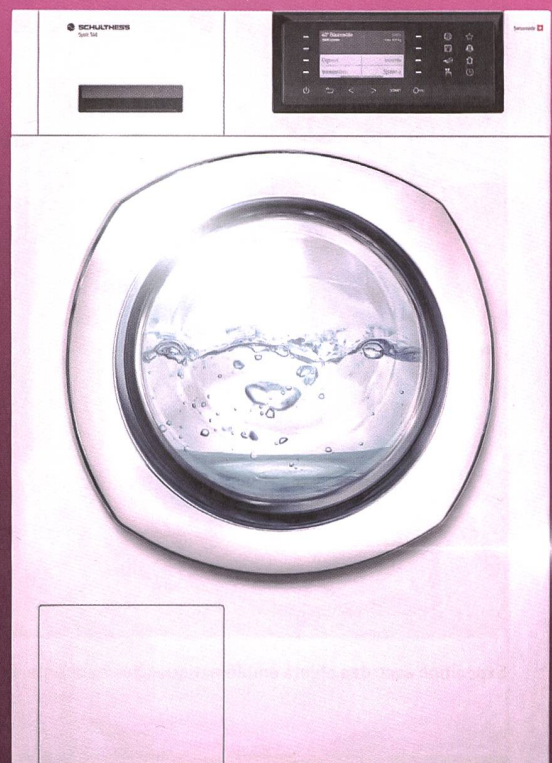
L'ensemble du nouvel écoquartier des Plaines-du-Loup doit répondre aux normes de la société à 2000 watts et l'immeuble de La Meute devait donc s'y tenir. Respectant, entre autres, les exigences du label Minergie P, il est relié à un système de chauffage par sondes thermiques d'une profondeur de près de 900 mètres, couplé à une fosse de récupération des eaux usées, qui sert également de source de chaleur, le tout mis en place par les Services industriels de la ville de Lausanne. La structure du bâtiment est en grande partie en béton recyclé, avec des façades ventilées. Les surfaces d'activités sont équipées d'un système de ventilation à double flux. «L'écobilan du bâtiment est très favorable, notamment grâce aux finitions brutes, sans revêtements, aux choix de matériaux sélectionnés selon les critères des eco-bau, à l'utilisation de béton recyclé et, de manière plus globale, à l'excellente collaboration avec le bureau d'ingénieurs Zahn et associés, responsable de la physique du bâtiment et des installations techniques», ajoute David Vessaz. Le bâtiment en forme de L occupe une position de pivot dans la pièce urbaine, avec une



Dans le séjour du logement pour étudiants.  
© Atelier Poussière

# SE DISTINGUE

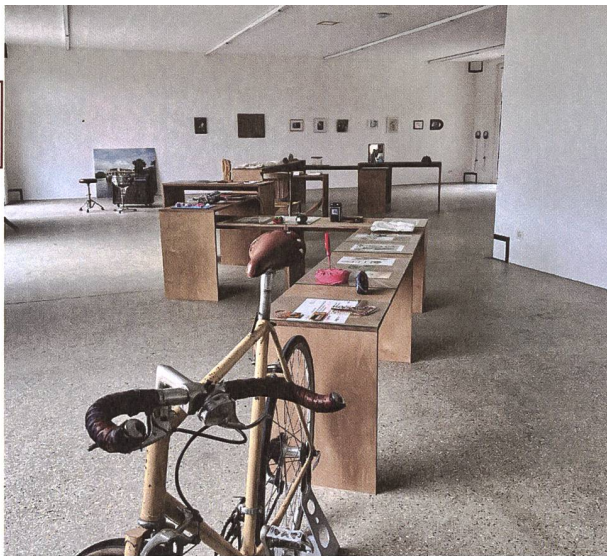
par sa durée de vie et sa qualité.



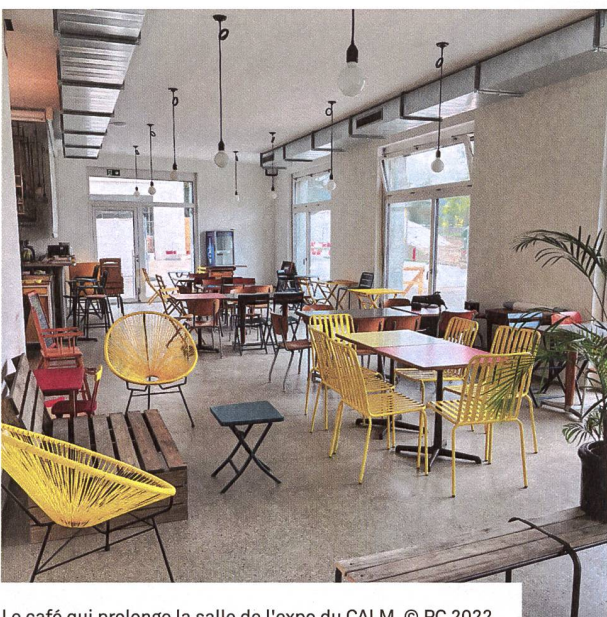
Nous sommes les experts du lavage en Suisse depuis 175 ans. Des matériaux de première qualité, comme une cuve à lessive en acier chromé, nous permettent de garantir une propreté hygiénique et une solidité extrême. Plus d'infos: [schulthess.ch/qualite-suisse](https://schulthess.ch/qualite-suisse)



 **SCHULTHESS**



Exposition avec des objets emblématiques des habitants. © PC 2022



Le café qui prolonge la salle de l'expo du CALM. © PC 2022

partie plus haute dans l'angle et une façade qui se projette sur le parc du Loup avec de grandes coursives, expression du caractère et de l'esprit du bâtiment.

On retrouve ces coursives également du côté de la cour intérieure. Elles témoignent de la volonté de créer des espaces de rencontre et de liaison entre les appartements, puisqu'elles permettent non seulement de communiquer sur un même niveau, mais également d'un étage à l'autre grâce à des grilles insérées dans le plateau de la coursive. Une grande terrasse commune coiffe le quatrième étage sur le côté ouest du bâtiment, le reste de la toiture accueille des panneaux solaires. Certaines typologies d'appartement sont traversantes, certaines bénéficient de deux ou trois orientations sur des apports directs d'ensoleillement et l'immeuble a deux entrées: l'entrée principale sur la façade est, qui donne sur l'axe de circulation nord-sud de la pièce urbaine, et une entrée secondaire. Les deux donnent sur les deux cages d'escaliers et d'ascenseur du bâtiment.

**«Un appartement de 100 m<sup>2</sup> coûtera donc CHF 1916.-/mois, sans les charges. Une véritable aubaine dans un bâtiment neuf dans une ville où sévit depuis belle lurette une pénurie de logements à loyer abordable.»**

Heureusement qu'à la haute densité du bâti répond un généreux concept paysager, qui vient agrémenter la cour intérieure définie par les cinq immeubles. «La cour sera largement végétalisée, avec de grands arbres plantés en pleine terre dès le début. Un budget quatre fois supérieur à ce qui se pratique d'habitude a été alloué aux aménagements extérieurs de la cour intérieure», précise David Vessaz. Aux grands arbres viendront encore s'ajouter des abris vélos, une grande fontaine et de multiples points de rencontre, comme par exemple des pistes de pétanque et autres joyusetés.

#### **Financement et calcul des loyers**

Partis de rien, les membres de La Meute ont élaboré un système de parts sociales qui leur a permis d'investir dans le financement des phases d'études et d'exécutions de leur projet... et d'atteindre les 5% de fonds propres (CHF 600 000.-) qui leur ont permis de partir en quête de fonds pour la construction de leur rêve. Concrètement, les futurs sociétaires locataires ont souscrit un nombre de parts sociales correspondant à la surface de leur futur appartement, à raison de 260.-/m<sup>2</sup>. Ce n'est pas rien. Mais comme l'a fait Catherine Mathez, suivie par d'autres membres de La Meute, il est possible, en négociant un brin, d'engager une part de son 2<sup>e</sup> pilier pour payer ses parts sociales.

Ça a l'air simple, comme ça... mais en fait pas du tout! «Heureusement que nous avons un bon architecte pour nous assister dans les questions du plan de financement!», s'exclame en riant la présidente de La Meute. Etant membre de l'Armoup,

la coopérative a ensuite bénéficié d'un prêt du Fonds de roulement, puis d'un cautionnement de la ville de Lausanne. Et c'est finalement la Banque Migros qui a pris en charge le crédit de construction. Maintenant que les locataires ont emménagé et que le projet est réalisé, La Meute va s'adresser à la CCL pour demander un crédit de consolidation, histoire de compléter celui qu'elle a déjà obtenu auprès d'un fonds de pension.

Quant aux loyers, ils sont à prix coûtant et correspondent donc, comme il se doit pour un maître d'ouvrage d'utilité publique, au coût de construction et aux coûts effectifs de l'immeuble. Tous les appartements de La Meute sont loués à la même valeur de 230.-/m<sup>2</sup>/an. C'est le montant le plus bas de toute la pièce urbaine. Un appartement de 100 m<sup>2</sup> coûtera donc CHF 1916.-/mois, sans les charges. Une véritable aubaine dans un bâtiment neuf dans une ville où sévit depuis belle lurette une pénurie de logements à loyer abordable.

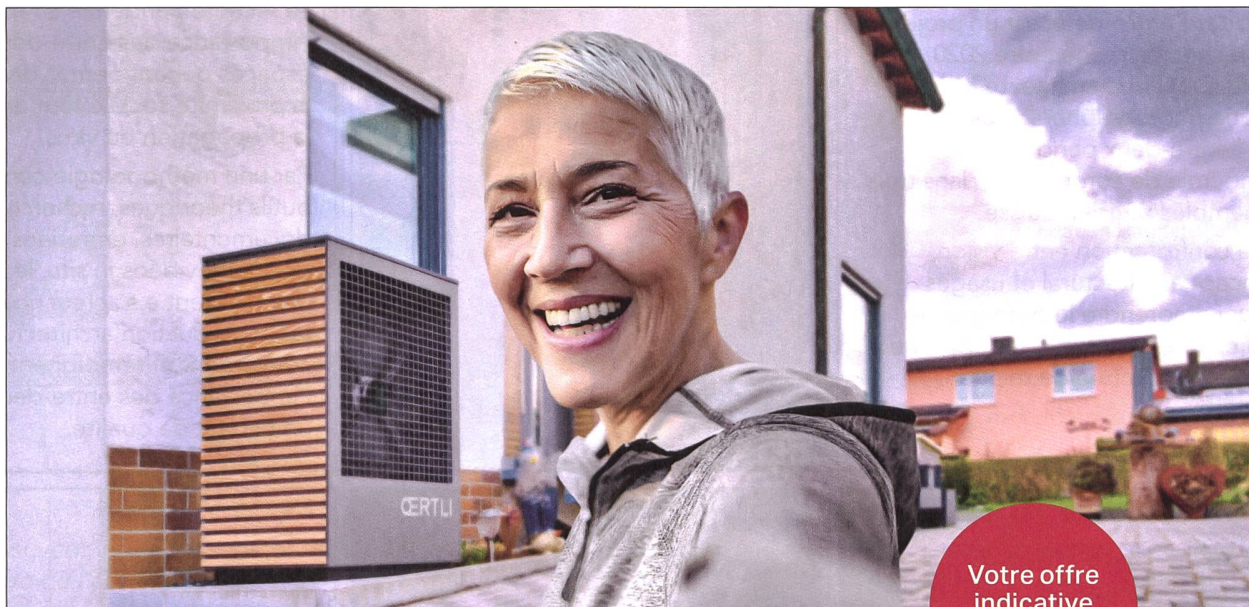
L'une des particularités du système de loyers de La Meute réside, comme déjà dit plus haut, dans le taux de mutualisation pour le financement des surfaces d'activités non lucratives du rez-de-chaussée (café, centre d'art et atelier). Ce taux s'élève à environ 10% du coût de construction et il est compris dans les parts sociales déposées par l'ensemble des sociétaires de La Meute. L'amortissement de ce coût se fera par une

participation de 10% incluse dans les loyers de chacun. Le conseil d'administration de La Meute gère désormais lui-même l'exploitation de l'immeuble, encaissement des loyers compris, avec l'aide d'une fiduciaire accoutumée au concept de coopérative.

Pour conclure, j'ai demandé à Catherine Mathez quel conseil elle aimerait donner à d'autres primo-coopératives qui aimeraient se lancer dans un projet de construction: «Il faut un bon projet et ne pas avoir peur de poser des questions et de demander des explications; il faut avoir beaucoup de patience et d'endurance, et une certaine quiétude intérieure...», lâchet-elle dans un sourire. ■

<sup>1</sup> Voir [www.habitation.ch](http://www.habitation.ch) > Archives > Habitation septembre 2015, pages 30-32 ou <https://www.mehralwohnen.ch/>

<sup>2</sup> Voir la vidéo sur [habitation.ch](http://habitation.ch) > La Meute s'expose



Votre offre  
indicative  
en quelques  
clics

Ma nouvelle pompe à chaleur  
silencieuse de **meiertobler.ch**

La technique du bâtiment  
tout simplement

**meier  
tobler**