

habitation

REVUE TRIMESTRIELLE DE L'ASSOCIATION ROMANDE
DES MAÎTRES D'OUVRAGE D'UTILITÉ PUBLIQUE

SEPTEMBRE 2022



_ LE PRIX DES MATÉRIAUX FAIT LE YO-YO
_ LES NOUVELLES MANIÈRES D'HABITER
_ ENTRE PÉNURIE ET TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

N° 3

LOGEMENT IDÉAL: LE LUXE N'EST PAS TOUJOURS LÀ OÙ ON L'ATTEND!

A l'occasion des 60 ans de la Société coopérative Logement Idéal, la revue «Habitation» est allée à la rencontre de Philippe Bovet, son président, et Jacques Richoz, son vice-président et trésorier. Ils nous ouvrent les coulisses de trois projets d'actualité, entre rénovation et avant-garde.

CHARLOTTE SCHUSSELÉ

Le logement social peut-il être précurseur d'une autre architecture? Dans quelle mesure un maître d'ouvrage (MO) peut-il influencer la qualité d'une construction? Depuis sa création en 1960, la coopérative d'habitation Logement Idéal se démarque par des projets immobiliers où «sobriété» rime avec «fonctionnalité». Et avec «pertinence». Les choix du conseil d'administration (CA) reflètent la volonté de mettre en œuvre des projets proposant parfois un parti architectural engagé, car répondant aux contraintes spécifiques du lieu. Ces bâtiments singuliers apportent de réelles qualités urbaines au service des coopérateurs-trices et des habitant-e-s du quartier.

Le logement social comme lieu d'investissement

Logement Idéal connaît actuellement un essor révélateur: en l'an 2000, elle offrait à la location quelques 1039 logements; elle en prévoit désormais 1600 pour 2024. En effet, la coopérative fait l'objet d'un intérêt croissant. Jusqu'en 2019, l'apport par investisseur était limité à Fr. 10 000.– par année. Une hausse des demandes d'investissements s'étant manifestée, cette limite a été relevée à Fr. 100 000.– «Ces apports sont ainsi plafonnés, car nous nous interdisons la spéculation dans nos statuts et souhaitons garder une évolution maîtrisée» explique Jacques Richoz, trésorier.

Aujourd'hui, la société coopérative dénombre 400 porteurs-euses de parts sociales, qui constituent les 33 millions du capital actuel. Exception faite d'une rémunération de 3% des parts sociales, le rendement de la coopérative est réinjecté dans les projets nouveaux et de rénovation, et permet une solide capacité

d'autofinancement. Sans perdre de vue ses valeurs, Logement Idéal fait face à un défi de taille: élaborer une stratégie de rénovation de son parc immobilier tout en menant à bien plusieurs projets de chantiers d'envergure.

Pour une transition énergétique sur le long terme

La coopérative fête ses 60 ans, son parc immobilier est donc parvenu à un âge critique. Parallèlement au développement de projets neufs, son objectif principal est de mettre en conformité ses bâtiments vieillissants avec les exigences énergétiques actuelles et futures. Afin d'organiser ces multiples tâches tout en gardant son libre arbitre, le CA apporte son expertise dans l'attribution des mandats. Son rôle primordial est de pérenniser son parc immobilier, et de le développer dans les meilleures conditions.

Logement Idéal est lucide et reconnaît sa chance de pouvoir se permettre une transition énergétique grâce à sa capacité d'autofinancement. Sa solidité lui permet d'investir dans le futur. Les petites coopératives, elles, n'ont malheureusement pas ce privilège, car elles n'ont pas accès aux capitaux, ni à un savoir-faire professionnel. Par ailleurs, la coopérative distribue seulement 3% de la valeur nominale des parts sociales, contrairement à certains fonds de placement qui, avec un minimum d'entretien, redistribuent un maximum de leur rendement. «Ici, nous réinvestissons pour l'entretien des immeubles et pour des projets d'avenir, notre philosophie repose sur le long terme et la durabilité, tout en maintenant un équilibre économique, c'est ce qui fait de la coopérative un logement idéal!», souligne Philippe Bovet.

Voici trois projets récemment primés pour deux d'entre eux, qui offrent une vision

mesurée et audacieuse de ce qui représente pour la coopérative, le logement social en 2022.

Sévelin: l'Exosquelette

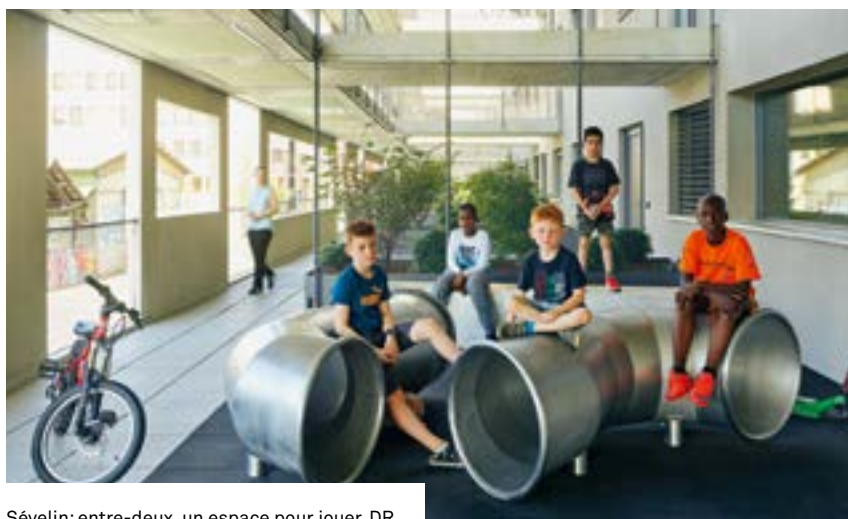
En 2013, la Ville de Lausanne décide de développer un projet sur ce site anciennement industriel, afin d'y accueillir logements et activités. L'architecte Julien Fornet relève le défi en proposant un concept innovant qui tient compte des multiples impératifs liés au site. Dès lors, la ville s'adresse à la coopérative Logement Idéal afin d'y développer concrètement le projet. En plus des logements sociaux, la coopérative propose d'y installer des logements étudiants et se tourne vers la Fondation Maisons pour Etudiants Lausanne (FMEL). La parcelle longiligne est située dans la vallée du Flon, entre chemin de fer et routes au trafic important, sur un remblai datant de la construction de l'autoroute. Ce lieu est stigmatisé par de nombreuses contraintes: bruit, surchauffe, orientation, terrain pollué et meuble, présence de la rivière Le Flon en sous-sol... L'enjeu du projet est lié à sa position délicate.

Le parti architectural du projet consiste à inscrire le bâtiment au cœur de la parcelle. De fait, l'espace libéré autour de l'enveloppe thermique du bâtiment permet de déporter une seconde structure vers l'extérieur, dégageant ainsi un espace interstitiel entre la façade chauffée et l'ossature extérieure. Cet «entre-deux», protégé des intempéries, offre au nord des coursives de distribution et des lieux de détente, ainsi que des zones de jeux pour enfants. Côté métro, des terrasses individuelles orientées au sud prolongent généreusement les intérieurs.

«Bien qu'il soit situé dans une zone industrielle, ce bâtiment confère par sa conception, un sentiment de sécurité, où il est agréable de vivre» confie Philippe Bovet,



Sévelin: vue de la façade ouest. DR



Sévelin: entre-deux, un espace pour jouer. DR

président de la coopérative. Ce dispositif ingénieux de double membrane permet à la fois de limiter le nombre de mètres carrés de plancher chauffé alloué aux distributions, et de stimuler les synergies entre usagers-ères. L'Exosquelette offre 70 appartements des 2,5 aux 4,5 pièces, répartis sur quatre niveaux et bénéficiant tous d'une double orientation. Le rez abrite entre autres le Service du travail de la ville de Lausanne, ainsi qu'un restaurant d'application ouvert au public et lié à ce dernier service.

Dans cette zone en transition, cet édifice permet d'offrir des espaces extérieurs facilement appropriables, mais aussi de faciliter une certaine identification, offrant ainsi une plus-value qualitative au quartier. Par ailleurs, les limites de coût induites par la construction de logements subventionnés ont été respectées, notamment grâce à la participation de la Ville de Lausanne pour la dépollution des terres. L'Exosquelette apporte ainsi sa contribution à la requalification urbaine de Sévelin.

Sévelin: l'Exosquelette

Avenue Sévelin 8-12, 1004 Lausanne

- Construction neuve
- 70 logements subventionnés
- 2930 m² de surface d'activités
- Standard énergétique: Société 2000 watts
- Architecte: Fernet Architectes Sàrl
- Coût de construction: Fr. 32 500 000.- TTC
- Livraison: 2018

Distinctions

- 1^{er} prix du Prix Bilan de l'immobilier 2019 // SVIT 201- Concours du Jubilé de coopératives d'habitation Suisse, 2019
- Publication sur le site de l'Office fédéral du logement <https://www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home.html>

Boveresses: une tour entre les arbres

Construit dans les années 1970 par Logement idéal, la Casbah aux Boveresses est un quartier subventionné. Malheureusement, quand les familles ne remplissent plus les conditions d'aide au logement, elles doivent partir. «L'intérêt de ce projet consiste précisément à permettre à ces familles d'emménager dans des logements non subventionnés mais abordables, et de rester dans le quartier.» rapporte le président.

La Casbah est composée de logements de trois niveaux, dont des façades à redents s'organisent autour d'un parking central. «Le vide laissé par ce dernier nous a donné l'opportunité de repenser le tissu bâti et d'y ajouter de nouveaux logements.» précise Philippe Bovet. La première étape du projet a été la mise en place d'un plan partiel d'affectation, exercice complexe dans ce quartier emblématique traversé par une ligne à haute tension.

En 2013, avec l'aide de la commune de Lausanne, la coopérative organise une consultation publique dans le quartier. Par la suite, un concours d'architecture est organisé sous la forme d'un mandat d'étude parallèle (MEP). Le projet lauréat conçu par le bureau Fruehauf, Henry & Viladoms se démarque par une intégration urbaine cohérente avec le tissu existant: des façades élancées sont également découpées selon l'axe vertical, alternant verre et minéral et offre la vision d'une tour entre les arbres, compacte sans être écrasante. Le plan du bâtiment offre un panachage de typologies variées, chaque appartement bénéficie de deux ou trois orientations, et profite de pièces lumineuses. Achévéés en 2021, les 60 logements affichent complet en deux semaines, seules les places de parc restent à louer...



Boveresses: vue des façades est. DR



Boveresses: vue d'une cuisine type. DR



Chemin de l'Ancien-Stand 20 à Lausanne. DR/Logement Idéal

Boveresses: une tour entre les arbres 31 A et B, Lausanne

- Construction neuve
- 60 logements, logements à loyer abordable LLA
- 500 m² de surface d'activité pour le service des écoles, de l'accueil parascolaire et pour des associations de quartier
- 125 places de parc
- Standard énergétique: Société 2000 watts
- Architecte: Fruehauf, Henry & Viladoms
- Coût de construction: Fr. 28 600 000.– TTC
- Livraison: juillet 2021

Distinctions

- 3^e prix du Prix Bilan de l'immobilier 2019 // SVIT 2019

Ancien-Stand/Plaines-du-loup: 320 logements à rénover

«Nous avons procédé à une étude EPIQR et CECB+ afin de déterminer la quantité des émissions de CO₂, ainsi que l'indice de chaleur de nos immeubles afin de mettre en place une stratégie d'assainissement cohérente et viable pour la coopérative», explique Jacques Richoz. Construit en 1966, l'ensemble de cinq immeubles d'Ancien-Stand/Plaines-du-Loup comptabilise 320 logements. Il est situé sur un droit de superficie (DDP) non renté, conformément à la pratique de l'époque. Avant que ce dernier n'arrive à échéance en 2033/2034, la coopérative a décidé de les mettre en priorité en conformité. Mandaté dans le cadre de la rénovation, le bureau CCHE a rendu les maîtres d'ou-

vrages attentifs à l'esthétique corbuséenne de cette architecture. L'enjeu du projet consiste à optimiser l'efficacité énergétique des édifices tout en respectant les lignes constructivistes de cette architecture. La piste d'une isolation par l'intérieur est à l'étude. Financièrement, ce projet de mise en conformité est un casse-tête. Logement Idéal vise un indice de chaleur (IDC) de 200 kg/j/m², ce qui représente un investissement de plus de 40 millions. Rénover sans augmenter les loyers, intégrer la future rente de droit de superficie tout en restant économiquement viable pour la coopérative, le challenge est de taille! Encore réaliste avec des taux hypothécaires bas, les changements de paradigme récents impliquent un certain engagement dans ses choix. La mise à l'enquête sera déposée à l'automne 2022, et les travaux seront effectués sur la base d'un nouveau droit DDP, renté cette fois-ci.

Rénovation

chemin de l'Ancien-Stand 2-28, Plaines-du-Loups 10-24

- 320 logements subventionnés
- 2380 m² de surface d'activités
- Architecte: bureau CCHE
- Standard énergétique: Minergie rénovation
- Coût Fr. 43 000 000.– TTC
- Mise à l'enquête: automne 2022 ■