"Ce qui compte avant tout, c'est la qualité de vie!"

Autor(en): **Gobbo, Stéphane**

Objekttyp: **Article**

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

Band (Jahr): **79 (2007)**

Heft 4

PDF erstellt am: **03.06.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-130113

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

«Ce qui compte avant tout, c'est la qualité de vie!»

La coopérative lausannoise Colosa vient d'achever la rénovation, entreprise en 1997, de sept immeubles qu'elle possède au chemin de Montelly. Visite en compagnie du directeur Adrien Rizzetto, qui pense avant toute chose au confort de ses locataires.

«Avant mon départ à la retraite, qui interviendra probablement l'année prochaine, je tenais absolument à assainir le quartier de Montelly, où nous possédons un important parc immobilier. Je suis heureux d'y être parvenu.» Devant un immeuble fouetté par la bise, Adrien Rizzetto ne cache pas sa satisfaction. Ce vaste projet de rénovation, entrepris il y a dix ans déjà, résume en effet pour le directeur de la Colosa, coopérative dont il a pris la tête en 1980, le credo de la société: penser avant toute chose au bien-être des locataires. «C'est d'ailleurs pour cette raison que j'ai toujours été moi-même locataire. Je comprends mieux leurs besoins.»

La Colosa, dont le capital est détenu par la ville de Lausanne, est la plus grande coopérative romande en nombre de logements subventionnés. A Montelly, dans le sud-est lausannois, elle possède neuf immeubles, notamment tous ceux implantés à la fin du chemin. Ceux-là même, au nombre de sept, qui ont tour à tour été rénovés au cours de ces dix dernières années. «Cette opération incarne entre autres parfaitement la nouvelle dynamique que le conseil d'administration m'avait demandé d'apporter à la coopérative lors de mon arrivée», résume Adrien Rizzetto.

La plupart des bâtiments ont été construits dans les années 50. Suite aux travaux de rénovation, et notamment le renforcement des isolations périphériques, ils devraient être en état pour les trente prochaines années.

«Il faut oser!»

«L'un des objectifs premiers était de mettre en route de grands travaux de rénovation. Selon ses statuts, qui datent de sa création en 1936 durant les années rouges de la municipalité lausannoise, la Colosa a pour but la création de logements salubres et bon marché. Mais pour nous, loger des gens faisant partie de la classe défavorisée ne veut pas dire leur proposer n'importe quoi. Pourquoi en effet ne faire que des choses traditionnelles alors qu'il existe de nombreux architectes talentueux auxquels il est possible de donner la parole? Depuis le milieu des années 80, nous avons ainsi choisi de construire des logements qui s'avèrent être au-dessus du standing normal, qui sortent de l'ordinaire. Comme par exemple, à Boissonnet, un immeuble cylindrique en briques silico-calcaires, ainsi que des maisonnettes mitoyennes. Nous travaillons hors des sentiers battus, avec une perspective ancrée dans le XXIe siècle. Il faut oser!» Et le directeur de citer le quartier de Montelly comme l'exemple parfait d'une opération réalisée avec des architectes de talent dans l'optique d'améliorer au mieux le quotidien des locataires. «Nous leur mettons à disposition ce qu'ils ne pourraient pas financièrement s'offrir dans des immeubles de même standing sur le marché libre.»

L'harmonie qui se dégage du quartier est due à des façades jouant sur des oppositions entres teintes chaudes et froides.

D'importantes rénovations comme celles-ci se font en collaboration avec les autorités communales et cantonales, qui participent à parts égales à l'abaissement du loyer initial. «Et je tiens à préciser, contrairement à ce que certaines personnes croient, que les banques ne nous font pas de cadeaux», lance Adrien Rizzetto. «Nous bénéficions des mêmes taux d'intérêt qu'une société immobilière ou une SA.»

Matériaux de qualité

La parenthèse économique fermée, le Lausannois revient à l'essentiel, les sept immeubles rénovés, pour un total de treize entrées. Ce qui frappe en les découvrant, c'est l'harmonie qui s'en dégage, harmonie due à l'emploi de teintes, pour les couleurs de façades, s'intégrant parfaitement dans l'environnement bâti. Même si différents architectes ont été mandatés au fur et à mesure des rénovations, il se dégage de l'ensemble une cohérence qui sied parfaitement à la quiétude de ce quartier recherché pour son calme et bénéficiant, grâce à la colline sur laquelle il se trouve, d'une belle vue et d'un ensoleillement optimal.

Quelques chiffres

• **Immeubles:** la Colosa en possède neuf dans le quartier de Montelly. Ce sont les sept objets – construits entre 1947 et 1967 – se trouvant dans le fond du chemin du même nom qui ont été rénovés entre 1997 et 2007.

• **Architectes:** trois personnes se sont occupées de ces rénovations. A savoir Klaus Scharwath (SM Scharwath-Martini SA Architectes), Marco Ceccaroli (Onze SA) et Renato Morandi.

• **Coûts:** la facture totale de ces travaux de rénovation se monte à un peu plus de 24 millions de francs. La typologie des immeubles étant différente, la facture pour chaque bâtiment a varié entre un peu moins d'un million et demi et sept millions et demi de francs.

• **Appartements:** les sept immeubles en comptent 175 au total, dont trois créés lors des rénovations. Des appartements de deux, trois et quatre pièces (un seul studio sur les 175 logements) proposant des surfaces comprises entre 50,8 et 86,7 m^2.

• **Loyers:** nets, après rénovation et avec les aides cantonales, communales et parfois fédérales, ils se situent dans une fourchette allant de 394 à 607 francs pour un deux pièces, de 485 à 746 pour un trois pièces et de 710 à 883 francs pour un quatre pièces (le loyer net le plus élevé est de 1225 francs pour un quatre pièces en attique). Sans les aides, ces loyers s'échelonneraient entre 623 et 1091 francs. SGo

L'essentiel des travaux de rénovation a consisté pour les architectes mandatés à remettre les immeubles aux normes et au goût du jour.

«Avant que l'on ne commence les travaux», poursuit Adrien Rizzetto en faisant le tour du propriétaire plus comme un habitant du quartier que comme un chef d'entreprise, «certains immeubles étaient dans un état vraiment vétuste. Une de nos tâches principales a dès lors été de les remettre à niveau en les équipant par exemple d'ascenseurs, de buanderies neuves et d'interphones. Nous avons également entièrement refait les isolations périphériques, de même que nous avons opté pour des lumières reliées à des détecteurs de présence. Ce sont de petites choses qui facilitent le quotidien des locataires, comme d'ailleurs les cartes de lessive et des prises électriques dans chaque cave, qui sont directement reliées aux compteurs d'eau chaude de chaque appartement.» En ce qui concerne le choix des matériaux, la Colosa met un point d'honneur à privilégier la qualité. «Sans aller jusqu'à mettre du marbre dans les halls d'entrée, nous choisissons en priorité des matériaux suisses faits pour durer. Car une de nos préoccupations est de pouvoir assurer un entretien à long terme.» A l'intérieur des logements, cette envie de qualité se remarque à travers de menus détails comme le choix des revêtements de sol ou des catelles.

Jardins privatifs et potagers

Autre aspect qui tient à cœur à Adrien Rizzetto, les rapports entre espaces extérieurs et intérieurs. Voyant qu'un immeuble, le dernier a avoir été rénové, était prolongé à l'ouest par un espace vert inutilisé, le directeur de la Colosa a par exemple choisi d'aménager des jardins privatifs accessibles par des portes-fenêtres. A l'arrière d'un autre bâtiment, ce sont de petits jardins potagers qui ont été créés. Ailleurs, la présence d'un talus a permis la construction de garages souterrains. Chaque édifice possède en outre un petit espace de jeux pour les enfants. Et afin de

Les aménagements extérieurs, comme ici une zone de récolte pour les déchets qui sera cachée par des plantes grimpantes, ont été réalisés de façon à se fondre dans le quartier.

ne pas gâcher l'harmonie qui se dégage des lieux, les zones de récolte des déchets ont été cachées derrière des palissades en bois sur lesquelles sont en train de se hisser des plantes grimpantes.

Une fois le tour du quartier achevé, s'il y a bien une chose dont on est sûr, c'est que la Colosa ne ment pas lorsqu'elle affirme être proche de ses locataires et mener ses réflexions architecturales en fonction des besoins de ceux-ci. En guise de conclusion, plus qu'un long discours, Adrien Rizzetto préfère insister sur l'importance du bien-être des locataires évoquée en début d'entretien: «Ce qui compte avant tout, c'est la qualité de vie!»

Des rénovations faites pour durer

Entre 2004 et 2007, le bureau lausannois SM Scharwath-Martini SA Architectes s'est occupé de la rénovation de quatre immeubles du quartier de Montelly. «Notre collaboration avec la Colosa a été excellente», souligne d'emblée Klaus Scharwath lorsqu'on lui demande d'évoquer ce mandat. «Et c'est clair que par rapport à un immeuble en PPE, par exemple, c'est bien plus facile de travailler avec une coopérative. Dans le cas de Montelly, nous avons en effet eu Monsieur Rizzetto comme interlocuteur unique et les discussions ont du coup été menées de manière bien plus rapide et efficace.»

Les quatre bâtiments, dont la réfection a été confiée à Scharwath-Martini SA, parce qu'Adrien Rizzetto connaissait certains travaux réalisés par le bureau pour la coopérative lausannoise SCHL, se distinguent par le choix des couleurs de façades, jouant, d'un immeuble à l'autre ou sur un même objet, sur des oppositions entre teintes chaudes et plus froides. «Et comme les bâtiments sont relativement longs», précise Klaus Scharwath, «nous avons en outre renforcé leur verticalité en créant de larges bandes sur la hauteur.» Pour le reste, ce sont plutôt des aménagements comme la création de cages d'ascenseurs ou le renforcement des isolations périphériques qui ont occupé l'architecte, de même que l'amélioration des conditions sanitaires, lesquelles ont notamment exigé le remplacement de la plupart des conduites et autres installations électriques.

«L'essentiel de notre travail a ainsi consisté à remettre aux normes et au goût du jour les immeubles», résume l'architecte. «Le cahier des charges n'était en fait pas très lourd. Notre plus grosse intervention, outre les ascenseurs qui nous ont donné du fil à retordre puisqu'il a parfois fallu gagner de la place sur des appartements, a été la création dans un immeuble qui le permettait de deux logements en attique. Pour résumer, je dirais que ce qu'il y a de bien avec une coopérative comme la Colosa, c'est que lorsqu'elle entreprend une rénovation, elle exige que le travail soit bien fait dans l'idée que le bâtiment soit en état pour les trente prochaines années.»

Texte: **Stéphane Gobbo**

PHOTOS: DR/STÉPHANE GOBBO

Les rénovations ont été réalisées dans le but d'offrir aux locataires des espaces de vie fonctionnels et de qualité.

La Colosa a privilégié pour les aménagements intérieurs des matériaux suisses d'entretien facile.