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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 80 (2008)

Heft: 1

Artikel: La société coopérative de construction et d'habitation Domus

Autor: Clémençon, Patrick

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-130137

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

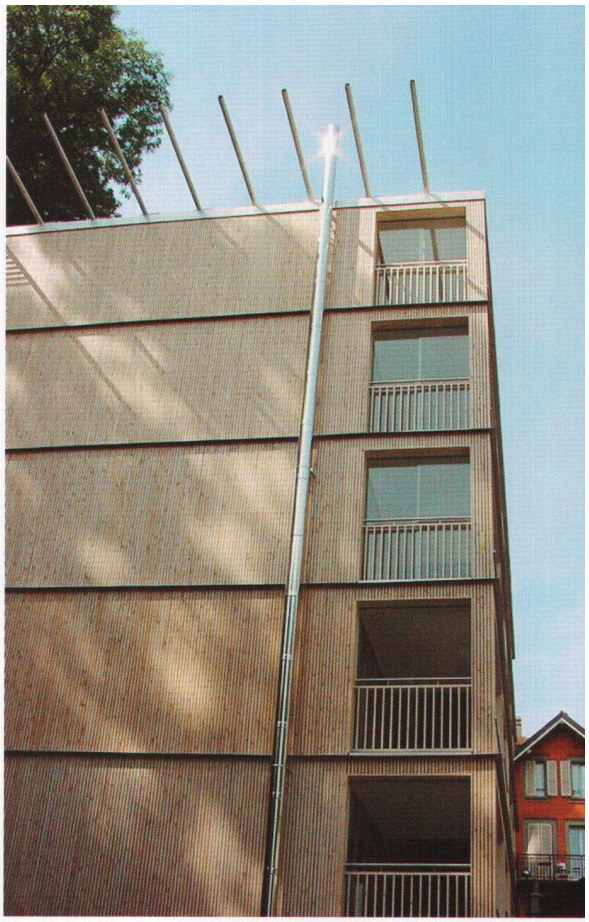
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 03.07.2025

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

La société coopérative de construction et d'habitation Domus

Développement durable, qualité architecturale et matériaux nobles sont au fondement de la philosophie de construction de la toute jeune SCCH Domus. A mille lieues de l'image du clapier qui connote souvent l'appellation d'habitat social.



L'immeuble de la Borde, à Lausanne.

La société coopérative de construction et d'habitation Domus a été fondée en janvier 2003 à Lausanne par un groupe d'amis de divers horizons, dont Isabelle Truan, économiste de formation et conseillère communale à Lausanne, qui assume le secrétariat de la coopérative, et son mari, José-Louis Truan, qui est à la fois le président et l'architecte qui a construit les deux premiers immeubles de la coopérative. Le conseil d'administration est composé d'architectes, d'ingénieurs, d'avocats et d'économistes: un melting-pot orienté sur le développement durable et matiné d'une touche philanthropique. «Nous estimons que nous avons beaucoup de chance par rapport à d'autres personnes. D'un certain point de vue, nous sommes plutôt des privilégiés et nous avons pensé qu'au lieu d'investir nos capitaux dans des logements de luxe et de faire de la promotion immobilière, nous préférions partager nos privilèges en aidant des personnes qui n'ont pas notre chance», raconte Isabelle Truan. Les logements bon marché étant paradoxalement une denrée de luxe à Lausanne, la jeune coopérative a donc été fondée dans le but d'offrir des logements accessibles aux personnes n'ayant pas forcément les moyens de s'offrir un habitat aux prix pratiqués sur le marché immobilier dit libre. A cet objectif social s'ajoute encore la volonté délibérée de construire du logement de qualité, avec une bonne architecture et des matériaux nobles. «Nous avons en effet constaté que dès lors qu'il s'agit de logement social, on trouve trop souvent de véritables clapiers, offrant peu d'espace à vivre dans des immeubles construits avec des matériaux le meilleur marché possible. Nous, nous estimons que tout le monde a le droit de vivre dans un logement de qualité et qui soit respectueux de l'environnement», raconte Isabelle Truan.

Vue sur les jardins du rez-de-chaussée et des balcons, à Yverdon-les-Bains.

La SCCH Domus œuvre ainsi en respectant l'esprit du développement durable et ce n'est donc pas par hasard que leurs deux premiers immeubles ont été construits en bois, au standard Minergie et que les chauffages sont à pellets de bois. Les deux immeubles construits à ce jour, dont un de quinze appartements à la Borde à Lausanne et un autre de vingt-six appartements à Yverdon-les-Bains, sont tous deux construits sur un terrain appartenant à la coopérative, en vue de préserver un maximum d'indépendance par rapport aux pouvoirs publics. Si les deux premiers immeubles offrent des appartement à loyers subventionnés, il ne s'agit pas d'une nécessité absolue, peu s'en faut, et la coopérative affiche clairement sa volonté de diversifier son offre en créant de l'habitat groupé de qualité, permettant à de petits épargnants de devenir propriétaires de leur logement. La coopérative est actuellement en train de rechercher un nouveau terrain afin de concrétiser cet objectif.

Les deux premiers immeubles

Le premier a été construit à la Borde en 2005, à Lausanne: c'est le premier immeuble en bois de sept étages de Suisse, de facture très contemporaine et dont les appartements baignent dans une belle lumière naturelle grâce aux nombreuses grandes fenêtres et autres puits de lumière. Au standard Minergie, l'immeuble a été entièrement conçu et construit dans une optique de développement durable, avec notamment des cadres de fenêtres très fins et en bois, un chauffage à pellets de bois, un système de rétention d'eau de pluie en toiture et une protection acoustique bien conçue, avec des loggias à baies vitrées et des vitrages permettant à la fois de ventiler les

Les grandes baies vitrées prolongent l'espace de la cuisine vers l'extérieur (Borde).

Intérieur clair et lumineux des appartements à Yverdon-les-Bains.

chambres et de protéger les locataires du bruit extérieur. L'immeuble lui-même a en outre été astucieusement intégré à la falaise qui borde l'arrière du bâtiment, quasi en prolongement des cuisines grâce à leurs grandes fenêtres. Quant aux murs intérieurs, ils sont en béton noir, tandis que sol et plafond sont dans des tons clairs. Toutes ces caractéristiques ont valu à l'immeuble d'avoir été sélectionné par le prix d'architecture romande en 2007.

Le second immeuble a été construit à Yverdon-les-Bains en 2006, à quelques encablures des fameux bains de la ville. Egalement en bois et au standard Minergie, le bâtiment a trois entrées clairement distinguées par leurs couleurs et une toiture plate, également pourvue d'un système de rétention des eaux de pluie. De grandes fenêtres baignent les appartements de lumière naturelle et augmentent la sensation d'espace en les prolongeant sur l'extérieur. Les appartements du rez ont tous accès à des jardins. La typologie des appartements est en outre modulable selon les besoins des locataires: sur un même étage, deux appartements de 3 pièces peuvent aisément être transformés en un appartement de 4 pièces et un de 2 pièces. Et comme à la Borde, on trouve un carrelage en grès pour les sols, des murs crépis à l'encaustique dans la masse, mais clairs cette fois, des plafonds en gouttelettes pour une bonne acoustique. Tous les éclairages sont en outre télécommandés, sans points fixes au plafond.

Mixité sociale et ethnique

Les locataires des immeubles de Domus sont de milieu modeste. Ils appartiennent à cette catégorie de personnes qui ont un emploi, mais dont les revenus ne leur permettent pas d'accéder à du logement de qualité. Afin de ne pas ajouter à la getthoïsation déjà galopante du quartier de la Borde à Lausanne, la coopérative a choisi de mêler des locataires de divers horizons, et l'on y trouve aussi bien des Suisses que des Africains, des Sud-Américains et des ressortissants des Balkans et des pays de l'UE. «Nous avons à tout prix voulu éviter que nos immeubles soient occupés par des clans fermés les uns aux autres, et nous avons donc privilégié un équilibre entre les différentes ethnies afin de jouer à plein le facteur d'intégration de ces différentes populations», déclare fièrement Isabelle Truan. A Lausanne, le but est largement atteint; à Yverdon-les-Bains, la situation est un peu différente, car les personnes nécessiteuses, dépendant d'un logement à loyer modéré et qui travaillent pour la plupart dans les nombreuses usines de la région, proviennent en grande majorité des Balkans, une configuration qui se reflète naturellement dans l'équilibre ethnique de l'ensemble des locataires.

Afin d'offrir un maximum de qualité de vie, Domus veille également à ne pas suroccuper ses logements. Les deux pièces sont ainsi souvent occupés par des personnes seules ou des couples, les trois pièces par des familles avec un enfant et plus rarement deux enfants en bas âge, les

quatre pièces étant de préférence octroyés à des familles de quatre personnes, dont les enfants sont déjà des adolescents. En gros, il y a autant de personnes que de pièces. «Nous avons également beaucoup de ménages monoparentaux dans les trois pièces», précise encore Isabelle Truan.

Coopérants ou simples locataires?

Dans la plupart des sociétés coopératives d'habitation, les parts sociales équivalent simplement à une garantie de loyer. Chez Domus, on ne devient pas automatiquement membre de la coopérative: un locataire souhaitant habiter dans notre coopérative doit explicitement avoir l'intention de faire partie intégrante de la société et d'adhérer pleinement à l'esprit coopératif. Mais dans les faits, les locataires cherchent avant tout à trouver un logement à loyer abordable et se soucient comme d'une guigne de ce fameux esprit coopératif. Les statuts de la SCCH Domus comprennent ainsi une règle qui veut que si le locataire veut devenir coopérant, il doit en faire la demande. Il doit explicitement marquer sa volonté d'adhésion.

Pour illustrer à quel point l'esprit coopératif et solidaire, si cher à certains, est trop souvent un pieux songe, la dynamique secrétaire de Domus nous confie l'anecdote suivante: conformément à la logique du développement durable prônée par la coopérative, et accessoirement pour réduire les frais de fonctionnement, donc les charges des locataires, des ampoules basse consommation ont été installées dans tout l'immeuble de la Borde, à Lausanne. Mais ces dernières n'ont pas fait long feu, les locataires les ayant remplacées petit à petit par des ampoules bon marché… et tant pis pour l'environnement!

Les appartements de la SCCH Domus sont subventionnés, conformément à la loi de 1975, 20% du loyer étant pris en charge par le canton et 20% par la commune (cf. encadré), les 40% étant versés à la coopérative en fin de chaque année. Qui plus est, la SCCH Domus est membre de l'ASH et la coopérative a donc bénéficié en pleine connaissance de cause du soutien de l'ASH. «Pouvoir bénéficier de l'expérience de l'ASH pour créer une coopérative constitue un atout certain, car quand on veut se lancer dans ce genre de projet, plutôt complexe, on a besoin d'avoir des repères et des conseils, ne serait-ce que pour la création des statuts de la coopérative», raconte Isablle Truan.

Il faut toutefois saluer le rôle d'un interlocuteur d'importance dans le cadre de ces deux réalisations, à savoir le service du logement du Canton de Vaud, dont le responsable M. Pascal Dunand a su privilégier des solutions dans lesquelles l'habitat social répond à la recherche d'une qualité où l'économique, le social et l'architectural se marient en parfaite harmonie.

Texte: **Patrick Clémençon**

PHOTOS: JOSÉ-LOUIS, TRUAN ARCHITECTE

Immeuble de la Borde 7
1018 Lausanne

Construction: 2005. Coûts: CHF 4 millions, 15 logements

Nb. appart.	Type	Surface moyenne	Loyer moyen 100%	Loyer moyen 60% (après subv.)
4	2 pièces	58 m²	799.–	500.–
7	3 pièces	72 m²	1069.–	650.–
4	4 pièces	87 m²	1327.–	800.–

Immeuble Plaisance 4, 6, 8
1400 Yverdon-les-Bains

Construction: 2007. Coûts: CHF 6 millions, 26 logements

Nb. appart.	Type	Surface moyenne	Loyer moyen 100%	Loyer moyen 60% (après subv.)
2	Studios	–	500.–	–
8	2 pièces	59 m²	831.–	500.–
8	3 pièces	77 m²	1115.–	670.–
8	4 pièces	94 m²	1385.–	830.–

L'immeuble tout en bois également à Yverdon-les-Bains, avec ses entrées colorées bien marquées.