Logement idéal - société coopérative : pour un habitat innovant e durable

Autor(en): **Emmenegger, Jean-Louis**

Objekttyp: **Article**

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

Band (Jahr): **89 (2017)**

Heft 2

PDF erstellt am: **24.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-737609

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

Logement idéal – Société coopérative: pour un habitat innovant et durable

Avec ses 25 immeubles et ses 1300 logements, la coopérative Logement idéal s'inscrit au 3e rang des coopératives d'habitation dans le canton de Vaud. Elle est aujourd'hui présente dans huit localités. Son objectif principal est de proposer des logements à des loyers abordables et de qualité. Plusieurs projets sont en cours d'étude.

© Fornet Architectes

La coopérative Logement idéal a été fondée le 20 octobre 1960 à l'instigation de deux députés au Grand Conseil, membres l'un de la Société des jeunes commerçants et l'autre de la Société industrielle et commerciale (actuellement Economie Région Lausanne). A cette époque, cette initiative étonne, car sur l'échiquier politique, les coopératives d'habitation étaient plutôt des émanations de la gauche que de la droite. Mais, faut-il le rappeler, on parlait déjà de crise du logement! «C'est en 1963 que la coopérative finalise son premier projet et construit, au chemin de l'Ancien-Stand, dans les hauts de Lausanne, un groupe d'immeubles comprenant 41 appartements», rappelle M. Pierre-André Cavin, président de la coopérative depuis 2009. Dès 1960, elle œuvre à l'acquisition et à la construction d'immeubles à loyers modérés avec ou sans subventions des pouvoirs publics.

Les Boveresses

Dans les années 1970, la coopérative réalise l'un de ses projets les plus ambitieux. Toujours au nord de la ville, dans le quartier des Boveresses, elle crée un quartier de 230 logements, en y intégrant de nombreux espaces verts, des commerces de proximité, un restaurant et trois salles de classes enfantines. Grâce à son architecture proposant de petits immeubles avec de nombreux décrochements et aux façades colorées, cet ensemble a vite reçu le surnom de Casbah. En 2007, la coopérative réhabilite les trois salles de classes dont la commune n'avait plus besoin, et permet ainsi à l'EMS existant de s'agrandir. Etape importante, en 1995, la coopérative absorbe l'OVCCS (Office vaudois des constructions à caractère social), qui possédait des immeubles à Malley et à la Borde. D'un coup, elle s'agrandit de 242 logements.

Dès 2001, un développement marqué

La coopérative se développe régulièrement dès 2001, soit par la construction, soit par l'acquisition d'immeubles de logements: 2001 à Crissier, achat de 2 bâtiments et du terrain dans le quartier du Marcolet (Pré-Fontaine 65-67-69), soit 33 logements; 2004-2006 à Lausanne, construction d'un immeuble, à l'avenue d'Echallens 1-9, soit 27 logements et des locaux commerciaux; 2006, à Lausanne encore, construction des deux immeubles (avenue d'Echallens 85 et Frédéric-Recordon 46, soit 28 logements; 2008 à Lausanne toujours, acquisition et rénovation complète d'un immeuble au chemin d'Entre-Bois 36-38-40, soit 42 logements. Les acquisitions et les constructions faites sur la commune de Lausanne ont été réalisées sur des terrains bénéficiant d'un DDP et les loyers sont tous subventionnés.

Le développement est à la fois concret et parfaitement maîtrisé

Comme il devient difficile de trouver des terrains à Lausanne et environs, la coopérative met alors l'accent sur la rénovation intérieure et/ou extérieure de plusieurs de ses immeubles (de 2010 à 2012). Ainsi, les immeubles aux Ancien-Stand 20 et 22-28, soit 138 appartements, font l'objet de rénovations importantes (remplacement des agencements sanitaires, des cuisines, des distributions d'eau, des ascenseurs et de l'installation du chauffage à distance) pour plus de 8 millions de francs. Et en 2013 et 2014, c'est la rénovation totale des bâtiments à Malley, soit 161 logements (dont la construction datait de 1969) qui est réalisée (façade, étanchéité, toit, aménagements intérieurs) pour un investissement total de 16 millions de francs. Les travaux durent 18 mois; les locataires pourront rester chez eux et ne subiront que de minimes nuisances.

Quartier de Sévelin à Lausanne

Les années 2013 à 2015 sont consacrées à la prospection pour des objets intéressants et de qualité. L'un des résultats est un bâtiment dans le quar-

tier de Sévelin à Lausanne, avec 70 logements subventionnés, des locaux commerciaux et des chambres et studios pour étudiants (en collaboration avec la fondation Maisons pour Etudiants Lausanne), qui est actuellement en construction (inauguration en 2018).

Ce projet de construction a été établi en collaboration avec la Ville de Lausanne qui souhaite réhabiliter cette zone du quartier et met à disposition le terrain en droit de superficie. Celui-ci était occupé par des entrepôts. L'enjeu est de valoriser la friche industrielle et de diversifier l'offre du quartier pour créer un secteur attractif et agréable à vivre, tout en érigeant des constructions selon le standard environnemental Société à 2000 watts. L'évaluation des critères de développement durable a été faite selon la méthode SméO développée conjointement avec la Ville de Lausanne.

Présente dans 8 localités

En 2015, la coopérative a acquis, sur le marché libre, un immeuble de 20 logements à Corsier-sur-Vevey. Et à fin 2015, la coopérative a signé l'acte d'achat (pour le début de 2016) d'un immeuble de 70 logements subventionnés au chemin des Faverges à Lausanne. Cet immeuble appartenait à une fondation qui souhaitait s'en séparer. La coopérative, en 2016, a achevé la construction et la mise à disposition sur la commune de Valbroye à Granges-Marnand de 22 appartements protégés avec un CAT, réalisés sur une parcelle en DDP, voisine d'un futur EMS.

Selon M. Cavin, l'année 2016 a vu la concrétisation des différents contacts développés depuis 2012 pour un nouveau plan de quartier à Lausanne. «Dès que le nouveau plan de quartier a été accepté, tout est allé très vite, aucune opposition n'a été faite, et la collaboration avec la commune et l'Association de quartier a été excellente» souligne M. Cavin. Ainsi, le projet des Boveresses, à Lausanne, avec 58 logements sur 8 étages, et un parking sur 2 niveaux de 140 places, s'est

Aussi aux Plaines-du-Loup: travaux dès fin 2018

La Coopérative Logement idéal a été retenue par la Ville de Lausanne pour la pièce urbaine E. «Nous disposons de 8500 m² en tout, dont 1300 m² seront dévolus aux activités. Notre projet est d'y construire un immeuble proposant environ 65 logements subventionnés», indique M. Pierre-André Cavin. Une société simple a été créée en commun avec les autres partenaires du lot. Un concours d'urbanisme et un concours d'architecture de la pièce urbaine viennent d'être lancés. Des séances réunissant les partenaires du lot E ont lieu régulièrement pour préparer le projet dans l'attente du permis de construire. La société simple sera maintenue pour la gestion des surfaces communes. «Nous espérons pouvoir mettre à l'enquête vers fin 2017, et débuter les travaux vers fin 2018/début 2019», précise M. Cavin. Dans ce lot E, on trouvera aussi bien des logements subventionnés, des loyers régulés, des loyers libres (prix du marché) et des appartements en PPE. **JLE**

LOGEMENT IDÉAL
société coopérative

Siège social :
Rue Centrale 5
1003 Lausanne
www.logement-ideal.ch

Société coopérative spécialisée dans l'immobilier à loyer abordable

© Fornet Architectes

concrétisé rapidement et sera à l'enquête au début de l'été. Les loyers seront au marché libre, mais modérés.

Le résultat de ce développement, qui s'est effectué pendant plusieurs décennies, est que la coopérative Logement idéal est aujourd'hui présente dans huit localités vaudoises: Lausanne, Echallens, Mézières, Pully, Crissier, Corsier-sur-Vevey, Epalinges et Granges-Marnand, soit comme propriétaire du foncier, soit sur la base d'un droit de superficie. Plusieurs projets sont à l'étude actuellement, et même si la majorité de ses immeubles se trouve à Lausanne, la coopérative s'intéresse aux opportunités qui se présentent dans l'ensemble du canton.

Une organisation souple

La coopérative assume ses tâches quotidiennes par son bureau exécutif de trois personnes: le président, le vice-président et trésorier, et le secrétaire. Son Conseil d'administration se compose de dix membres (dont les représentants des deux sociétés fondatrices et d'un représentant de la commune de Lausanne). Grâce à cette organisation souple, les frais de fonctionnement se situent en-dessous de la moyenne des autres coopératives et fonds de placements immobiliers de taille comparable. «Bien que de nombreux investissements sont à prévoir, nous disposons de fonds propres importants. Ces dernières années, un intérêt de 3% a pu être versé à nos sociétaires», se plaît à relever M. Cavin. On relèvera enfin que pour être locataire d'un immeuble appartenant à la coopérative, il n'est pas obligatoire d'acquérir des parts. Aujourd'hui plus que cinquantenaire, la coopérative Logement Idéal «veut faire mémoire du passé et acte du présent pour mieux bâtir l'avenir»: un beau principe que la coopérative applique avec succès depuis 1960.

Jean-Louis Emmenegger