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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 90 (2018)

Heft: 2

Artikel: La mixité dans la cour des grandes

Autor: Borcard, Vincent

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-816001

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: 13.07.2025

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

La mixité dans la cour des grandes

Les demandes pour davantage de mixité sociale et générationnelle dans les immeubles et les quartiers se multiplient. Les coopératives répondent avec un mélange de volontarisme et de pragmatisme. Aperçu des pratiques de deux grandes coopératives (SCHG, SCHL) et d'une fondation (FVGLS)

Interrogé sur l'approche de la mixité par la Société coopérative d'habitation Lausanne (SCHL), son directeur Ilhan Büchler évoque en priorité les logements pour seniors. Et un nombre: «25%, c'est le pourcentage de logements adaptés que nous avions proposé de réaliser lors d'un concours d'investisseurs pour un projet immobilier, alors que le cahier des charges ne les mentionnait pas». Cet important pourcentage répondait à une analyse des besoins sur le territoire donné. Elle dit aussi l'importance accordée par la SCHL à la mixité intergénérationnelle. «C'est devenu une évidence, cette thématique est abordée dans tous les séminaires et meetings.»

Et cela ne date pas d'hier! Dans le développement du quartier de Maillefer, mis en service entre 2009 et 2012, la SCHL a privilégié la piste de logements protégés (LP) – 24 en 2009 puis 8 en 2012, ainsi que 8 dans un immeuble à Cheseaux. Ces constructions bénéficient d'un prêt sans intérêts de la part du canton. Elle implique la conclusion préalable d'une convention réglant le remboursement, par les régimes sociaux, des prestations fournies dans les logements protégés, avec le service en charge des assurances sociales et de l'hébergement. «Cette aide nous a permis d'offrir des loyers moins coûteux pour cette catégorie de locataires. Nous avons dû signer une convention avec un EMS qui nous aide à sélectionner les candidats.»

Dans le projet Métamorphose, la SCHL envisage de réaliser quelques logements adaptés. «Quarante-quatre logements nous ont été attribués dans une pièce urbaine. Il nous a été demandé de prévoir quelques logements pour étudiants, mais nous pourrions aussi réaliser quelque 20% de logement pour seniors.» Le projet de la ville de Lausanne remonte déjà à quelques années, les «adaptés» n'étaient pas encore aussi souvent évoqués qu'ils le sont aujourd'hui.

Pour la conception de ces logements adaptés, la SCHL se conforme aux normes SIA 500 en vigueur. Elle souhaite aussi répondre à un standard supérieur en appliquant, en plus des exigences minimales, certaines exigences accrues. L'idée est d'obtenir une certification avec le label «LEA®» Living Every Age. Les accès à l'appartement – rampe, mains courantes, taille de l'ascenseur – sont abordés. Tout comme la largeur des couloirs, du hall, et l'adaptabilité de la salle de bains. «Il y a des mesures qui ne sont pas mentionnées par les normes SIA 500 mais qui favorisent le bien-être des seniors, comme par exemple la domotique (l'éclairage, les portes, les stores, etc.) et les mains courantes, poignées.»

La SCHL privilégie la création de logements adaptés dans ses projets, comme ici à Cheseaux. ©SCHL

L'opportunité des rénovations

«Les logements adaptés sont désormais également intégrés dans notre politique de rénovation», poursuit Ilhan Büchler. C'est le cas cette année avec un groupe d'immeubles au chemin de Boisy 16 à 32, à Lausanne, pour un total de 198 logements. «Nous évaluons cette opportunité appartement par appartement. En créant des 2 pièces adaptés, nous pouvons proposer à des seniors des logements mieux à même de répondre à leurs besoins, pour un prix plus modéré.» Et récupérer un plus grand appartement qui conviendra mieux à une famille. Selon l'expérience de la SCHL, pour qu'un programme tel que celui-ci fonctionne, il est nécessaire que les locataires voient dans le nouveau logement des garanties pour une meilleure qualité de vie. «Nous pouvons aussi solliciter l'engagement solidaire du coopérateur, qui, au nom des valeurs de la coopérative, peut faire l'effort de libérer son grand appartement.» Les premiers essais de ce type sont jugés satisfaisants par Ilhan Büchler – «Mais d'une manière générale, je considère que tous les maîtres d'ouvrage sont encore dans une phase pilote». Chacun cherche des solutions et se nourrit des retours d'expériences tentées par les uns et les autres.

La SCHL favorise aussi la mixité sociale. «Nous pratiquons dans nos réalisations une forme de péréquation

La SCHG impose une architecture pour personne à mobilité réduite – cuisine et salles d'eau adaptées, prises électriques en hauteur, interrupteur bas, portes coulissantes – dans quelques grands appartements. ©SCHG

sur les loyers. A partir d'un niveau moyen global, nous les faisons varier en fonction de légères différences de surfaces et de positionnement – plus ou moins haut, avec plus ou moins de vue. Cela nous permet de couvrir une large palette de catégories de la classe moyenne.» Ce dispositif a permis à la coopérative de proposer dans le quartier Maillefer des loyers en adéquation avec les moyens financiers de la majorité de la population de la région lausannoise. Et ceci pour un parc ne comptant aucun logement subventionné. Cette absence s'explique par l'origine du terrain, propriété d'un privé.

Lorsque les pouvoirs publics souhaitent également développer du logement subventionné, la SCHL peut faire équipe avec la Fondation Pro habitat. «Les appels d'offres pour investisseurs concernent désormais plusieurs types d'habitation. Les pouvoirs publics attendent des réponses de groupement d'investisseurs qui ont des compétences complémentaires.» Cette tendance est de plus en plus marquée.

Approche raisonnée pour la SCHG

Une autre approche de la mixité se lit dans les réalisations de la SCHG. Son responsable, Jean-Pierre Chappuis, prend l'exemple d'un immeuble inauguré l'année dernière sur le site de Cité-Vieusseux, où la coopérative gère des centaines de logements. Le nouveau bâtiment, Vieusseux 23 à 27, en compte 63, dont 10 pour étudiants, et deux pour personnes à mobilité réduite. Dans les niveaux inférieurs, 800 m² sont voués aux activités, et une salle commune avec terrasse a été aménagée au dernier étage.

La décision du maître d'ouvrage de développer des studios pour étudiants dans ce programme s'explique par plusieurs raisons, la première étant la demande. «Ensuite, vu la modicité de nos loyers, peu de locataires quittent le quartier, où nous constatons un vieillissement de la population. Notre réponse consiste à privilégier les dossiers des jeunes familles. Mais la création de logements pour étudiants va dans le même sens. Dans ce cas particulier, notre choix répond aussi à des contraintes typologiques. La difficulté de créer des appartements traversants a ce niveau-là a favorisé cette option», détaille Jean-Pierre Chappuis. La coopérative prévoit de consacrer des droits à bâtir au logement estudiantin dans le projet de la caserne des Vernets. Et elle participe à une initiative de logements pour postétudiants.

Mobilité réduite: appartement de 5 pièces

Pour le logement à mobilité réduite, la SCHG envisage à Vieusseux 23 à 27 un autre cas de figure que celui de la personne seule, souvent âgée. «Le handicap concerne aussi des familles, raison pour laquelle nous avons conçu un trois pièces, mais aussi un cinq pièces.» Il y a quinze ans, dans l'immeuble Tambourine, à Carouge, pour son premier projet au poste de directeur de la SCHG, Jean-Pierre Chappuis se souvient d'avoir déjà convaincu son comité de l'opportunité de consacrer deux appartements en rez-de-chaussée avec terrasse pour personne/s à mobilité réduite. «Quelques années plus tard, nous avions renouvelé l'expérience au Pommier, au Grand-Saconnex, avec un 4 pièces, et un studio d'une surface équivalente à celle d'un 2 pièces. Pour ce dernier, des contraintes nous avaient empêchés de créer une pièce indépendante, ce qui avait été relevé – et regretté – par les candidats, lors de la mise en location.»

Cette expérience a contribué à convaincre la SCHG qu'en la matière il peut s'avérer contre-productif de réaliser des demi-réussites. Sa politique consiste donc à ne développer que quelques appartements, mais qui répondent pleinement aux critères: le trend du tout adaptable de la norme SIA 500 n'a pas cours à la SCHG. Jean-Pierre Chappuis: «Les autorités genevoises n'ont pas encore imposé ces normes. Personnellement, je considère qu'un immeuble entièrement adaptable n'est pas une bonne solution. Nous avons des contraintes de surfaces minimales et maximales. Les architectes doivent déjà se battre pour arriver à trouver les solutions et à nous permettre d'offrir une très bonne

qualité d'habitabilité. Selon notre expérience, la population a envie d'un bel espace pour le salon, et accepte en contrepartie des chambres plus petites. Des obligations supplémentaires de couloirs plus larges et de salles de bains de 4 m² remettraient tout en cause. Et auraient, en général, un impact négatif sur la qualité de vie des locataires. Je préfère prévoir quelques appartements qui répondent pleinement aux besoins des personnes à mobilité réduite. Quitte ensuite, à devoir cofinancer, au besoin, la mise en conformité d'un ou deux appartements supplémentaires.»

Historiquement, la SCHG délègue la question du logement pour seniors! Sur le site de Vieusseux, la coopérative entretient depuis des décennies une relation privilégiée avec la Fondation des logements pour personnes âgées ou isolées (FLPAI), qui gère 200 logements sur le site. Et ailleurs? «Nous préférons collaborer avec des coopératives qui font cela très bien. Nous avons davantage un rôle à jouer lorsqu'il s'agit de garantir la vie de quartier, et la prise en compte d'institutions comme les écoles et les crèches, qui prolongent l'habitat», ponctue Jean-Pierre Chappuis.

Pour autant, la coopérative assume un rôle social en facilitant le déménagement de ses aînés. «Nous avons la chance de gérer 900 logements sur le même secteur de la ville. Les rocades peuvent donc s'envisager sans que les personnes concernées souffrent de déracinement. Lorsqu'un 3 pièces généreux se libère, nous le proposons en priorité pour cette catégorie de sociétaires. Ensuite, grâce à une gestion raisonnée et solidaire à l'échelle de la coopérative, le loyer du 3 pièces que nous proposons sera toujours clairement inférieur à celui du 5 pièces que payait le couple.»

Quant à la mixité sociale, elle est, à Genève, favorisée mécaniquement. D'abord en raison des différentes sous-catégories de logement d'utilité publique. Elle est aussi imposée indirectement par le canton. Jean-Pierre Chappuis: «Lorsque nous mettons en exploitation un immeuble neuf, la loi, en contrepartie de toutes les aides étatiques dont peuvent bénéficier les coopératives, nous impose 20% des locataires, aux dépens des candidats préinscrits. Seul le critère économique – insolvabilité – nous permet théoriquement de récuser l'un ou l'autre de ces candidats.»

FVGLS: diversité des subventionnés

A Genève encore, la Fondation de la ville de Genève pour le logement social (FVGLS) gère aujourd'hui quelque 660 logements, dont environ la moitié sont des HBM. Différents projets en cours devraient lui permettre de doubler ce nombre à court terme. Elle prévoit d'introduire une meilleure mixité sociale dans ses réalisations. Ses nouveaux immeubles sont de la catégorie HBM – destinés aux locataires plus modestes, une part non négligeable de leur population dépend de l'aide sociale.

Miltos Thomaides, codirecteur: «Dans la mesure où la plupart de nos immeubles de petite taille sont situés en ville et bien intégrés au tissu urbain, tout se passe bien. Mais c'est moins le cas lorsque les opérations sont importantes – de l'ordre de 100 logements ou plus. Nous avons constaté dans ce cas une forme de stigmatisation. Dans ce type de bâtiment, il y a des tensions entre locataires de différents horizons, mais aussi dans le quartier et jusque dans les écoles, comme nous l'ont rapporté divers services municipaux. Pour éviter cela, nous avons décidé et informé notre autorité de surveillance qui est le Conseil municipal que nous allons dorénavant construire également d'autres catégories de logements sous contrôle de l'Etat, en l'occurrence de type HM (habitations mixtes). Avec ce système, on ne bénéficie plus d'une aide à la pierre, mais d'une aide à la personne, adaptée à la situation de chaque locataire. Les logements HM sont encadrés, il faut que 60% des locataires au minimum soient au bénéfice d'une aide, et la moitié d'entre eux de plus de la moitié de l'aide maximale. Ainsi, tout en permettant aux bas revenus d'accéder à des logements qui peuvent selon les cas se révéler plus économiques que les appartements HBM, cela permet une meilleure mixité, propre à atténuer les tensions.»

La FVGLS a pu convaincre le Conseil administratif de la ville, pour une réalisation rue Jean-Louis-Prévost. Elle souhaite pouvoir le faire plus généralement. Sans complètement abandonner les immeubles HBM, notamment lorsqu'ils sont inclus dans un programme plus large, où la présence de plusieurs maîtres d'ouvrage différents permet de garantir d'emblée un plus grand mélange de population comme c'est le cas à la caserne des Vernets, où la FVGLS construira 290 logements, sur un total de 1500 logements à l'échelle du projet.

La FVGLS souhaite pouvoir améliorer la mixité sociale de ses futurs immeubles. Ici avenue de France 19 et 21, construits entre 2009 et 2011. ©Borcard

Vincent Borcard

Cours Armoup 2018

Module d'un jour
Horaire de 9 h à 16 h 30
Restauration sur place

Lieu : Lausanne, salle St-Exupéry
Chemin de Messidor 5-7

Programme détaillé et inscription sur notre site :

www.armoup.ch

Rénovations
Financement
Chauffage
Mesures énergétiques
Construction d'une coopérative
Vie de la coopérative
Outils financiers
Etat locatif
Constructions
Aides fédérales
Gestion du parc
Droit du bail
Analyses
Appartements protégés
Aspects fiscaux
Assurances
Aides cantonales
Règlement de coopérative

Dates :

Jeudi 4 octobre 2018
Financement – Etat locatif - Aspects fiscaux

Jeudi 22 novembre 2018
Outils financiers : Ratios de gestion - Analyses

Conditions financières

Tarif membre :
Par module d'un jour Fr. 320.-
Tarif non-membre :
Par module d'un jour Fr. 450.-

Réduction :
10% pour 3 à 4 participants inscrits
15% dès 5 participants inscrits

Frais de repas et boissons non compris

Manifestations Armoup 2018

Samedi 23 juin 2018, de 9 h 30 à 15 h

Assemblée générale 2018 à La Chaux-de-Fonds
Comprenant la visite du Musée international de l'horlogerie et la découverte d'une réalisation d'une coopérative d'habitation

Jeudi 13 septembre 2018, de 9 h 30 à 15 h

3e Journée romande des collectivités pour le logement d'utilité publique, à Yverdon-les-Bains
« Pourquoi construire des logements d'utilité publique et comment les financer ? »
Une palette d'orateurs de très haut niveau sont au programme

Vendredi 21 septembre 2018 à Bâle

Forum régional des coopératives

Mardi 2 octobre 2018, de 17 h à 19 h à Fribourg

Colloque traitant un sujet d'actualité

Vendredi 2 novembre 2018

Sortie et visite en cours d'organisation

Jeudi 8 novembre 2018 à Granges

OFL Journée du logement

association romande
des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Rte des Plaines-du-Loup 32 | Case postale 227 | 1000 Lausanne 22
Tél. +41 (0)21 648 39 00 | Fax +41 (0)21 648 39 02 | info@armoup.ch