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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 93 (2021)

Heft: 3

Artikel: Les défis d'une rénovation lourde

Autor: Emmenegger, Jean-Louis

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-966003

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: 10.07.2025

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

LES DÉFIS D'UNE RÉNOVATION LOURDE

Pour rénover un immeuble, plusieurs conditions doivent être réunies. Cette opération, souvent de longue haleine, exige une planification détaillée et une gestion du suivi technique ad hoc. La rénovation complète effectuée par la Coopérative d'habitation des Philosophes à Morges en est un bon exemple.

JEAN-LOUIS EMMENEGGER

La Coopérative d'habitation des Philosophes fête son 60e anniversaire cette année (1961-2021). Présidée par M. Eric Voruz, elle compte en tout 166 logements. Jusqu'à ce jour, aucune rénovation n'avait été faite: la coopérative a finalement décidé d'entreprendre une rénovation complète de tout son parc immobilier et, pour ce faire, elle s'est lancée dans une opération de grande envergure. Dans un premier temps, la rénovation s'est concentrée sur un immeuble situé au chemin de Buvelot à Morges, avec l'objectif de répondre aux critères qualitatifs de la norme Minergie. La première étape de cette rénovation que l'on peut qualifier de «lourde» – car elle concerne tous les aspects extérieurs et intérieurs de l'immeuble, y compris les éléments énergétiques – est aujourd'hui terminée.

Une planification détaillée

«La métamorphose de l'immeuble sis au chemin du Buvelot a commencé en 2020. La première étape de cette rénovation a concerné les 18 logements du chemin du Buvelot de la partie sud de l'immeuble, au numéro 18. Elle est maintenant terminée. De ces 18 logements, on a pu en faire 21: nous proposons donc 3 logements supplémentaires, qui ont été aménagés dans les combles», indique Bernard Virchaux, membre du conseil d'administration. Actuellement, c'est la partie nord (chemin du Buvelot, entrée n° 20) qui est en cours de transformation et en plein travaux. Le principe qui a dû être mis en place est celui des «chaises musicales»: il a fallu loger les locataires dans les autres immeubles du parc immobilier (relativement faible), le temps que la rénovation soit faite, puis une fois celle-ci terminée, les locataires ont pu revenir

L'immeuble du chemin du Buvelot avant et après les travaux de rénovation lourde. Photo: Fehlmann architecte

dans leur logement tout neuf (pour ceux qui ont pris cette décision, d'autres sont partis ailleurs). Cette planification des départs et des arrivées des locataires a dû être organisée dans le détail.

«La coopérative doit pouvoir compter sur la gestion professionnelle d'une rénovation en la confiant entièrement à un seul coordinateur et chef des travaux compétent»

Aujourd'hui, la première partie de cette rénovation est donc terminée, et tous les locataires habitent à nouveau dans leur logement: ils ne cachent pas leur grande satisfaction pour le nouveau confort ainsi retrouvé! Comme l'indique le rapport annuel 2020, «la photo de synthèse parue dans le rapport annuel 2019 correspond maintenant à la réalité! Les logements sont beaux, des balcons supplémentaires ont été créés, et des aménagements spacieux ont été réalisés». La rénovation répondant aux critères de la norme Minergie, elle englobe tous les éléments d'une transformation à la fois durable et écologique.

Le plan de financement

Le budget total prévu pour cette rénovation est de Fr. 7,850 millions, financé en partie par des subventions de Fr. 350000.–. Le total de la rénovation à financer est donc de Fr. 7,5 millions. Il faut rappeler que cette opération de rénovation est subventionnée par l'Etat de Vaud et par la commune de Morges. Le Fonds de roulement de l'ARMOUP a été mis à contribution pour Fr. 1,320 millions et les fonds propres ont fourni Fr. 600000.–. Grâce aux prêts bancaires très avantageux, les prix des loyers restent modestes. L'amortissement du prêt du fonds de roulement est calculé sur 25 ans. A mentionner encore que le droit de superficie pour cette parcelle était gratuit depuis son octroi jusqu'il y a peu, mais la commune de Morges, en le reconduisant récemment, n'a pas voulu de DDP gratuit. Il a été fixé pour 100 ans et pour un loyer de Fr. 60000.– par année.

Quels conseils peut-on donner dans un tel cas de rénovation lourde? On pourrait en donner un qui se résumerait à celui-ci: il faut mandater un bureau d'architecte qui connaît toutes les réglementations et les lois cantonales en vigueur dans le domaine de la construction et des technologies énergétiques et qui, de plus, sait s'entourer des ingénieurs et des entreprises spécialisées dans tous les domaines concernés par une rénovation «La coopérative doit pouvoir compter sur la gestion professionnelle d'une rénovation en la confiant entièrement à un seul coordinateur et chef des travaux compétent» commente B. Virchaux. ■

Les appartements ont été entièrement rénovés: salon, cuisine, salle de bain, balcon, etc. Ici le nouveau salon. Photo: Fehlmann architecte

LA COOPÉRATIVE DE L'ÉGLANTINE: DEUX PETITES COOPÉRATIVES POUR UN GRAND CHANTIER!

Cette nouvelle coopérative d'habitation (membre de l'ARMOUP) a été fondée conjointement par deux anciennes coopératives d'habitation de Morges: la Coopérative d'habitation de Morges et la Coopérative d'habitation de la cité des Philosophes. Que deux coopératives d'habitation se mettent ensemble pour réaliser un projet commun est un fait qui mérite d'être non seulement signalé, mais aussi encouragé! Ce projet consiste à construire un nouvel immeuble qui comptera 51 logements subventionnés aux normes Minergie P-ECO dans le tout nouveau quartier de l'Eglantine à Morges. A ce jour, l'immeuble est «sous toit», et les entreprises du second œuvre y sont en pleine activité.

Dans le quartier de l'Eglantine, la commune de Morges disposait d'une parcelle. La Coopérative de l'Eglantine a présenté un projet d'immeuble locatif de 51 logements. La commune de Morges a octroyé le droit de superficie et le permis de construire a été délivré. Mais la commune de Morges ne voulait avoir qu'un seul interlocuteur: c'est la raison de la création de la nouvelle Coopérative de l'Eglantine. Les 8 membres du conseil d'administration de cette coopérative proviennent pour moitié (4 membres) de chacune des deux coopératives fondatrices. «La compétence que nous avons pu montrer à la commune a été un élément déterminant pour l'octroi de la réalisation de ce projet» tient à souligner Bernard Virchaux.

Keller Spiegelschränke
guten-morgen.ch swiss

Harmonie parfaite

POUR UN AVENIR SÛR ET DURABLE.

Illuminato

Injections simples et rapides:

Surélévation de bâtiments / Relèvement de bâtiments / Stabilisation des fondations / Consolidation du sous-sol

Fissures? Tassements?

URETEK offre une solution durable

Offre gratuite:
URETEK Schweiz AG
6052 Hergiswil
Tél. 041 676 00 80
www.uretek.ch - uretek@uretek.ch

URETEK

Comptez aussi sur la qualité dans la buanderie.

simple & robuste

WYSS MIRELLA
fabrication suisse depuis 1909

Informations pour le lavage et séchage avec WYSS MIRELLA:
041 933 00 74 / wyss-mirella.ch / 6233 Büron