

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

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 70 (1998)

**Heft:** 5

  

**Artikel:** Vanil : réalisation : collaboration réussie avec une entreprise générale

**Autor:** [s.n.]

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-129639>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 05.01.2025

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

## Collaboration réussie avec une entreprise générale

Le Vanil est le premier immeuble construit par la coopérative Cité Derrière. Il est implanté dans un site très urbain. Ses 30 appartements sont entièrement loués depuis octobre 1997, principalement à des jeunes couples attirés par des loyers intéressants, compris entre 473 francs pour les une pièce et 948 francs pour les quatre pièces.

«Le projet a eu besoin de temps pour décanter, remarque Philippe Diesbach. Nous avons eu quelques problèmes avec la commune. Il a fallu modifier le projet si bien qu'il ne répondait plus à nos critères. Le tout a duré plusieurs années.»

### TRAQUE AU GASPI

Dans ce projet également, le choix des matériaux a été guidé par le souci de leur entretien à venir. Ainsi mieux vaut investir dans la qualité plutôt que d'avoir à effectuer des réparations fréquentes, tel est le credo de Philippe Diesbach qui le défend dans tous les projets auxquels il prend part. C'est la traque au gaspillage sur le long terme. Cela touche aussi bien à la qualité d'une cuisine qu'à l'emplacement des vitres qui doivent être accessibles pour le nettoyage. Au Vanil par exemple, le promoteur a choisi d'utiliser du cuivre dans la toiture pour éviter des frais d'entretien ultérieurs.

Autre «signature», les grands balcons et les terrasses du rez-de-chaussée. L'immeuble offre 2816 m<sup>2</sup> habitables. Le coût du m<sup>3</sup>, 450 francs, est plus élevé que dans d'autres projets de la coopérative. Ceci en raison de la déclivité du terrain notamment. La construction a été menée par une entreprise générale. «Cela a très bien fonctionné», estime Philippe Diesbach.

### EVITER LES DISTORSIONS DU MARCHE

Les loyers sont subventionnés à 20% par la commune et 20% par le canton. Les ménages à faible revenu reçoivent une aide complémentaire de la Confédération.

«Lorsque l'on construit du logement subventionné, il faut prendre garde à ne pas faire de concurrence aux appartements du marché libre. On ne peut pas s'installer n'importe où, la clause du besoin imposée par le canton et fixée par la commune constitue heureusement un garde-fou.»

Philippe Diesbach considère le subventionnement comme un outil permettant de mettre sur le marché des appartements au loyer accessible. Il s'étonne que ce système ne soit pas plus souvent appliqué dans le domaine de la rénovation.

«L'ensemble du parc immobilier est constitué à 85% par des immeubles bâtis avant 1980. Selon moi, plus du 25% de leurs loyers sont en dessous du marché. Il devrait y avoir une vo-



lonté d'utiliser le subventionnement pour leur rénovation, sinon il faudra démolir. Pourtant cela se fait très peu et le parc immobilier continue à se dégrader. Dans le quartier de la Riponne personne n'ose planter un clou.»

### UN MARCHE DE 11 MILLIARDS

L'idée serait donc de rénover tout en gardant des loyers bas, ce qui permettrait aux locataires de rester chez eux. Cela pourrait se faire à travers des fondations d'utilité publique ou des coopératives. Celles-ci devraient également pouvoir obtenir un droit de superficie.

«Je pense que ce marché représente un potentiel de 11 milliards de travaux par an. Mais personne ne bougera sans une modification de la loi qui permet aux locataires de s'opposer aux travaux. Je respecte la protection des locataires, il est important que l'on ne puisse pas tripler leur loyer, mais il faut être en mesure de rénover.»

MCPP

