

# Coopérative Cité-Derrière : entretien avec Monsieur Joël Cornuz, responsable de la coopérative Cité-Derrière

Autor(en): **Clémentçon, Patrick / Cornuz, Joël**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **77 (2005)**

Heft 4: **Habiter en ville ; Cité Derrière ; Genève 2020**

PDF erstellt am: **10.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-130038>

## **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.

## COOPÉRATIVE CITÉ-DERRIÈRE

Entretien avec Monsieur Joël Cornuz, responsable de la coopérative Cité-Derrière

*Patrick Cléménçon*

**La coopérative Cité-Derrière a été fondée en 1995 à Lausanne dans le but de mettre des logements à loyer modéré sur le marché. Reconnue d'utilité publique, elle compte actuellement plus de 470 membres et a mis 321 logements subventionnés sur le marché. 115 autres logements sont en cours de construction. La coopérative Cité-Derrière a une vocation clairement cantonale et elle est dotée d'une structure particulière lui permettant d'offrir un large éventail de prestations en réponse aux demandes très variées des communes et du canton de Vaud.**

**Comment est née la coopérative Cité-Derrière et quels sont ses objectifs?**

**Joël Cornuz:** «L'impulsion principale vient de Monsieur Diesbach, directeur général de Foncia Géco (Géco Foncia jusqu'à fin 2005), qui entretient depuis longtemps des contacts avec les autorités aussi bien communales que cantonales. Il a notamment contacté les responsables politiques en vue de créer une coopérative à vocation vaudoise et non régional.

L'idée a fait son chemin, et en 1995 un projet a été proposé à Monsieur Diesbach, avec un droit de superficie offert par la ville de Lausanne à la rue Cité-Derrière, c'est ce projet qui a motivé concrètement la création de la coopérative Cité-Derrière. En dix ans, la coopérative a pris un essor relativement important et elle est entièrement devouluee aux logements à loyer modéré.

**Quels sont les liens entre la régie immobilière Géco et la coopérative Cité-Derrière?**

Monsieur Diesbach est à la fois le directeur de Foncia Géco et le président de la coopérative Cité-Derrière, dont il est un membre fondateur. Bien que les immeubles de la coopérative Cité-Derrière soient pour le moment tous gérés par Foncia Géco, les deux entités sont bien distinctes et la coopérative est libre de décider à qui elle veut donner la gestion de ses biens. Pour le moment, nous nous occupons de la gestion des fondations et des coopératives dans le canton de Vaud.



*Immeuble de 26 logements sis à la route de Lausanne 44-46-48 à Bussigny-près-Lausanne, construit en 2000-01.*



*Immeuble de 22 logements sis à la rue de l'Industrie 20-22 à Bussigny, construit en 2003-04.*

**Est-ce que la coopérative Cité-Derrière ne vient pas concurrencer directement les activités de Géco?**

Non, elle offre des prestations tout à fait différentes et qu'elle s'adresse à une population à revenus modérés et moyens. Pour les classes moyennes à supérieures souhaitant acquérir un logement ou construire, Foncia Géco offre les services d'une coopérative de cautionnement immobilière, facilitant notamment ainsi les demandes de crédit auprès des banques en offrant une garantie financière.

**Cité-Derrière construit avant tout des logements subventionnés. Comment sont-ils attribués aux locataires?**

À l'heure actuelle, Foncia Géco s'occupe de la gestion locative et de l'attribution des logements, mais avec un bémol bien spécifique et important: toutes les conditions d'occupation sont gérées par le service cantonal du logement, avec parfois une délégation de compétences aux communes. Autrement dit, toutes les personnes habitant dans un immeuble de la coopérative Cité-Derrière doivent répondre aux normes et remplir les conditions du service cantonal du logement, aussi bien au niveau du revenu que des conditions d'occupation. Un couple sans enfant, par exemple, ne pourrait donc pas habiter dans un 4,5 pièces. En outre, les communes peuvent, dans certains cas, privilégier un certain type de personnes, comme par exemple les personnes habitant depuis un certain temps déjà sur le territoire de la commune ou qui y travaillent depuis un certain nombre d'années et souhaitent s'y établir.

**Comment fonctionne la coopérative Cité-Derrière?**

Le conseil d'administration de la coopérative comprend un certain nombre de représentants communaux: chaque fois que nous proposons de construire un objet dans une commune, nous invitons un représentant communal à siéger au sein du conseil d'administration, afin qu'il puisse soutenir la coopérative tout en ayant un regard sur ses agissements. Par ce biais, nous donnons une voix aux communes qui ont bien voulu accueillir des immeubles à loyer modéré sur leur territoire. Les autorités cantonales et les locataires y sont également représentés, ainsi qu'un architecte prodiguant ses conseils en matière de construction.

En intégrant ces représentants des autorités, nous donnons un signe clair aux communes avec lesquelles nous réalisons des projets, en leur offrant un droit de regard sur les objets réalisés. Une transparence permettant d'orienter les subventionnements communaux et cantonaux sur les besoins réels des communes concernées.

**Pouvez-vous me donner un exemple concret?**

Oui. Le cas par exemple du projet de construction à Victor-Ruffly à Lausanne, pour lequel nous venons d'organiser un concours d'architecture. Tout a commencé par une lettre de Monsieur Diesbach, proposant à la ville de Lausanne de construire des logements à loyer modéré et qui a reçu une réponse favorable, dans le cadre du préavis municipal de construction de 3000 logements subventionnés, assortie d'un certain nombre d'exigences de la ville quant au programme et aux matériaux de l'immeuble. Afin de proposer un projet d'une part, digne de la parcelle dont la ville propose le droit de superficie à la coopérative Cité-Derrière et d'autre part qui réponde au mieux à toutes les contraintes, la coopérative organise un concours d'architecture, dont le projet lauréat sera réalisé.

**Quel type de logement offrez-vous aux locataires?**

Jusqu'à présent, la totalité de nos habitations est en logement subventionné. On commence toutefois à constater que des communes souhaitent soutenir une mixité d'habitation. Sur un lotissement de 45 logements, par exemple, elles aimeraient avoir 8 logements hors subventions, mais à prix coûtant par



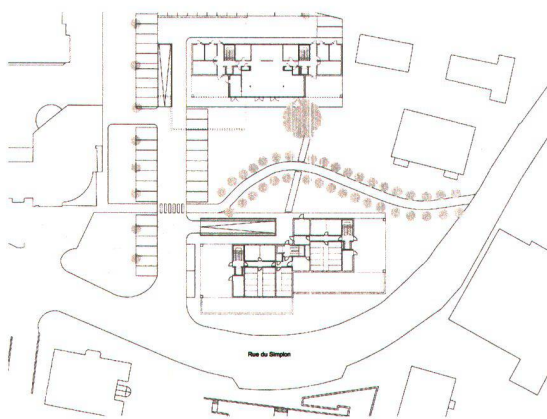
*Immeuble de 30 logements sis à la rue J.-A. Venel 27 à 33 à Yverdon-les-Bains, construit en 2003-04*

le biais de la coopérative, de sorte qu'une population un peu plus aisée puisse également bénéficier de ce type de logement en coopérative. La mixité d'habitation constitue une demande croissante de la part des communes avec lesquelles nous sommes en pourparlers ou en phase de réalisation de projets, avec la volonté clairement affirmée d'éviter de construire des ghettos. Nous veillons tout de même à ne pas mélanger n'importe quelles ethnies entre elles, afin de prévenir des conflits potentiels relevant de questions religieuses ou culturelles et de minimiser les éventuelles querelles de palier.

En ce qui concerne le futur immeuble de Victor-Ruffly à Lausanne, nous envisageons une mixité entre appartements en PPE à prix coûtant et appartements en location subventionnée. Nous avons d'ailleurs déjà des demandes pour ces futurs appartements en PPE à prix coûtant, alors même que nous n'avons pas encore établi une liste d'inscriptions.

### **Quels sont vos principaux critères en matière de qualité architecturale de vos immeubles ?**

Nous privilégions bien entendu le développement durable. Nous choisissons des matériaux résistants, mais comme le coût de construction est contrôlé par le service cantonal du logement, nous devons nous contenter d'une enveloppe bud-



*Projet de construction de 45 logements sis à la rue du Simplon à Renens*

gétaire basée sur le prix coûtant. Les communes commencent seulement à intégrer des critères de développement durable dans leur cahier de charges. C'est notamment le cas avec le projet de Victor-Ruffly à Lausanne, où la ville nous a expressément demandé de privilégier une construction en bois, avec du bois de la ville, et de viser le label Minergie. Ces critères ont donc été intégrés dans le règlement du concours et les huit projets retenus en tiennent compte.

### **Une coopérative qui organise un concours d'architecture, c'est plutôt rare. Comment vous y êtes-vous pris ?**

C'est le fruit d'une collaboration à plusieurs niveaux entre la coopérative Cité-Derrière et la ville de Lausanne. Pour garantir la qualité architecturale du futur immeuble à Victor-Ruffly, qui accueillera 72 logements, nous avons proposé de lancer un concours, organisé et financé par la coopérative, sur la base d'un programme défini et d'un jury composé d'entente avec la ville de Lausanne. Celle-ci a organisé le vernissage de l'exposition des huit projets retenus, dont bien sûr le projet lauréat. Un des avantages du concours est qu'il s'accompagne de tout un battage médiatique qui éveille la curiosité et l'intérêt des locataires ou des acquéreurs potentiels.

### **Quelles sont les perspectives d'avenir de la coopérative Cité-Derrière ?**

La coopérative se développe extrêmement rapidement. Nous menons un véritable travail de prospection auprès des communes les plus importantes du canton de Vaud, par exemple par le biais de mailings, et nous avons des retours positifs. Nous constatons en outre que les communes ont de plus en plus souvent des demandes précises, comme par exemple la volonté de construire un habitat groupé sécurisé pour personnes âgées, afin qu'elles puissent rester dans leur commune au lieu de se retrouver parquées dans un home isolé à la campagne. Sur la côte lémanique, il y a aussi des communes qui n'arrivent pas à garder leurs jeunes, soit par défaut de logements, soit parce que les logements vacants sont trop chers pour eux, et qui nous contactent en vue de réaliser « quelque chose » pour eux et pour préserver une mixité sociale entre les générations. Au vu de ces demandes particulières, nous essayons de mettre sur pied un large éventail de prestations en mesure de répondre à la diversité de la demande.