

Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
Band: 83 (2011)
Heft: 1

Artikel: Construction exemplaire en milieu urbain
Autor: Clémenton, Patrick
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-177781>

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: 15.10.2024

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

Construction exemplaire en milieu urbain

La coopérative d'habitation Les Jardins de la Paix a construit un très bel immeuble de quinze logements, labellisé Minergie, à Vevey. Cerise sur le gâteau: des capteurs photovoltaïques en toiture couvrent environ 20% des besoins énergétiques des locataires.

La crise du logement qui sévit sur l'Arc Lémanique depuis des années n'épargne pas la jolie petite ville de Vevey et ses quasi 19 000 habitants. Et de fait, les terrains constructibles dans les quartiers urbains sont une denrée plutôt rare, donc plutôt chère. Afin d'équilibrer un tantinet la spirale à la hausse des loyers des objets de location et préserver tant que faire se peut un minimum de mixité sociale dans le tissu urbain, cantons et communes disposent d'un certain nombre d'outils pour influencer l'offre en logements, parmi lesquels la mise en droit de superficie de terrains constructibles à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique ou encore l'allocation de subsides pour baisser momentanément des loyers jugés trop élevés pour une part non négligeable de la population.

C'est cette dernière forme de soutien qui a permis à la coopérative d'habitation Les Jardins de la Paix d'acheter une de ces trop rares parcelles de terrain urbain constructible à un privé et d'y implanter un immeuble de logements loués au prix du marché, mais subventionnés à hauteur de 15% par la commune et 15% par le canton de Vaud, de manière linéaire sur 15 ans. Ces subventions n'ayant été accordées qu'à la condition expresse que le bâtiment réponde aux normes Minergie, on a donc là un bel exemple de l'influence sociale, économique et environnementale bénéfique que peuvent exercer nos autorités en matière d'aménagement du territoire et de construction de logements. «La question du standard Minergie a généré de vifs débats au sein du comité. Sur le principe, tout le monde était d'accord, mais cela nous posait un problème à cause de la contradiction entre deux objectifs de construction: d'une part, offrir des logements à loyer modéré, mais qui soient au meilleur standard de qualité d'habitation possible. Minergie entraînant un surcoût de 5%, le comité a d'abord décidé, à une voix près, de privilégier l'objectif des loyers modérés et a donc



La façade sud, avec le rectangle rouge de l'entrée et la belle claie en bois.

laissé tomber Minergie», raconte Jean-Yves Schmidhauser. «C'est finalement la commune de Vevey, qui souhaitait soutenir la construction d'un bâtiment exemplaire et qui a lié l'octroi de sa subvention au standard Minergie, qui a fait pencher la balance!», précise Jean-Yves Schmidhauser. Au final, le projet a donc débouché sur une réalisation dont l'exemplarité pourrait avoir un bel effet d'entraînement sur d'autres projets immobiliers à Vevey. Un prêt de l'ASH a complété l'enveloppe budgétaire de ce projet résolument contemporain.

La beauté de la claie en bois

Construit entre 2008-09 après démolition d'un ancien bâtiment, l'immeuble de 15 appartements s'intègre dans un îlot rectangulaire typique du quartier, constitué de constructions contiguës offrant des façades sur la rue d'un côté et sur une cour intérieure de verdure de l'autre. Malgré l'exiguïté de la parcelle et les contraintes liées à l'application des normes de construction de logements subventionnés,

imposant des fourchettes étroites de surface différentes pour chaque type de pièce, AAS cristobal delgado veluzat a réussi à construire un immeuble urbain de facture irrésistiblement contemporaine aux Marronniers 6, à Vevey. L'une des nombreuses astuces contribuant à la beauté simple de l'immeuble a notamment été d'inclure les surfaces des balcons à l'intérieur de la ligne d'alignement des façades sud donnant sur la rue, créant ainsi un gain esthétique évident pour le quartier. Une grande claie en bois couvrant toute la façade permet non seulement de filtrer la lumière, mais encore de ménager l'intimité des habitants, tout en offrant un effet de transparence dynamique à l'ensemble. Les ouvertures qui y sont pratiquées rythment l'aspect des balcons qui courent le long de l'entier du bâtiment et qui prolongent aussi bien les séjours que les salles à manger des appartements. Cette belle façade s'intègre d'autant mieux dans le quartier, que sa claie en bois fait référence à un hangar en bois qui se trouve un peu plus loin, et qui a



Le meuble du bloc cuisine et des armoires séparant cuisine et séjour.

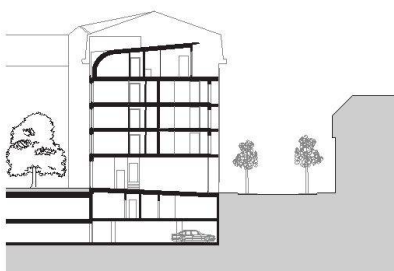
un passé artisanal et industriel relativement important, offrant ainsi un sympathique clin d'œil contemporain au passé historique du quartier.

Des logements confortables et bien équipés

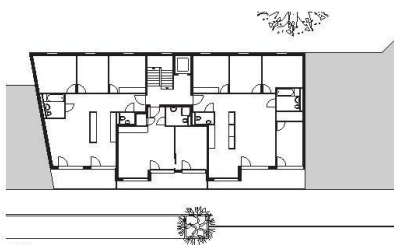
Sur les 15 appartements, on compte en gros un tiers de 2 et 3 pièces, un tiers de 4 pièces et un dernier tiers de 5 pièces de près de 120 m². Tous ont très rapidement trouvé preneur, pas moins

de 150 intéressés s'étant pressés au portillon! Séjours et salles à manger sont orientés au Sud et s'ouvrent par de grandes baies vitrées du sol au plafond sur les balcons, tandis que les chambres donnent sur le Nord et la tranquillité de la cour intérieure. Comme de coutume, les architectes ont limité au maximum le nombre de matériaux pour l'intérieur des appartements: sols en chapes teintées couleur anthracite, parois blanches et plafonds en béton

brut peint crée une atmosphère épurée et chaleureuse à la fois. «Moins on utilise de matériaux et d'éléments, plus l'objet est limpide et calme, avec une identité claire, que l'habitant peut facilement s'approprier», raconte Philippe Veluzat. Les blocs cuisine contrastent avec leurs couleurs vert acidulé ou marron, et les salles de bain ne sont pas en reste, avec leurs carrelages bleus, verts et gris. Un chauffage au sol, alimenté en géothermie par des pompes à chaleur et une ventilation à double flux offrent un standard de confort élevé, une petite chaudière à gaz pourvoyant aux appoints de chauffage par périodes prolongées de grand froid. Bien isolé, l'immeuble est donc certifié Minergie, mais le maître d'ouvrage en voulait encore un peu plus, histoire d'assurer une véritable plus-value du bâtiment sur le très long terme en installant des capteurs photovoltaïques sur le toit. Un apport qui n'était pas prévu dans le projet initial et qui a finalement été subventionné par le Programme d'encouragement au photovoltaïque fédéral. Du coup, l'immeuble



COUPE



PLAN

La coupe montre bien la profondeur à laquelle il a fallu creuser pour aménager le parking souterrain, au 2^e sous-sol, et le plan montre la disposition d'un étage type.



La façade nord donnant sur la cour intérieure.

fonctionne comme une petite centrale électrique décentralisée qui produit elle-même une partie de ses besoins en électricité: un certain gain d'autonomie et un investissement certain pour l'environnement, puisque le courant produit est injecté dans le réseau et

rétribué au prix du marché. Pour terminer, on signalera encore l'entrée bien rectangulaire du bâtiment clairement annoncée en rouge, avec sa borne à boîtes aux lettres extérieure, un rouge qui accompagne le visiteur dans le hall en pente menant à la cour intérieure,

ainsi que dans toute la cage d'escalier où des marches noires et des garde-corps en métal mènent aux étages.

Texte: **Patrick Cléménçon**

Photos: **AAS cristobal delgado veluzat**

Une petite coopérative qui a un grand projet

Rencontré entre deux trains à Lausanne, **Jean-Yves Schmidhauser**, vice-président de la société coopérative Les Jardins de la Paix, esquisse le profil d'une coopérative bien singulière. Née d'un urgent besoin de logements à loyers modérés suite à un accroissement rapide de la population de La Tour-de-Peilz dans les années 80, la coopérative a été créée en 1990 par un bel acte fondateur avec la construction de quatre petits bâtiments locatifs de qualité en plein centre de La Tour-de-Peilz, offrant une trentaine de logements essentiellement réservés à des familles, conformément au but social de la coopérative. La municipalité, toutes tendances politiques confondues, avait à l'époque largement soutenu le projet en octroyant un droit de superficie sur un terrain constructible dans une belle zone résidentielle. Et cela à des conditions tout à fait honorables, puisque les autorités renoncèrent à tout loyer durant les 25 premières années, un allègement des charges foncières qui bénéficie donc aujourd'hui encore aux locataires. Un siège au sein du comité de direction de la coopérative est réservé depuis de droit à un représentant des autorités publiques.

Plusieurs autres projets ont jalonné depuis l'histoire de la modeste coopérative, dont un très ambitieux, toujours à La Tour-de-Peilz: l'idée serait de couvrir en partie la tranchée qui délimite les voies CFF qui traversent la commune et de construire des logements dessus, densifiant ainsi le tissu urbain dans une zone stratégique et sous-employée aujourd'hui. Un beau projet, auquel ne s'opposent ni les CFF ni la commune, mais un projet d'une très grande complexité, nécessitant toute une série de coûteuses études préalables et la levée de bien des obstacles techniques et de sécurité pour les transports ferroviaires. Bref, un projet à très long terme, un peu utopique, mais qui permettrait de remédier élégamment à la rareté des terrains constructibles de la commune.



Minergie et photovoltaïque: bien plus qu'un simple argument écolo

Quand l'occasion se présente, enfin, d'acheter un terrain aux Marronniers 6 à Vevey, le comité de la coopérative ne barguigne pas et trouve rapidement les fonds nécessaires pour acquérir le terrain au prix du marché et construire un bel immeuble de facture très contemporaine en milieu urbain. Et si les 5% de surcoût liés au standard Minergie ne seront pas entièrement compensés par les futures économies de chauffage, Jean-Yves Schmidhauser aligne quatre bonnes raisons qui entérinent le choix du fameux label: «La première raison, c'est l'octroi de la subvention communale liée au standard Minergie; la deuxième raison, c'est l'expression d'une volonté de préserver l'environnement; la troisième raison, c'est le net gain de confort d'habitation quand on vit dans une atmosphère dont l'air est constamment renouvelé à température ambiante; et la quatrième raison, et non des moindres, c'est qu'à long terme, on réduit les frais d'assainissement du bâtiment, grâce aux effets de la ventilation contrôlée qui évite toute accumulation d'humidité intérieure.» Il en va de même avec l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture. «Investir dans le photovoltaïque, c'est d'une part faire un geste concret en direction des énergies renouvelables et d'autre part, c'est un investissement qui n'est pas inintéressant sur le plan financier. Amorti en une quinzaine d'années, il permet en outre d'obtenir un rendement tout à fait intéressant sur les fonds propres investis, grâce notamment à la rétribution à prix coûtant (RPC) du courant produit et injecté dans le réseau.»