

B612, une coopérative d'habitation au coeur du vieux Lausanne

Autor(en): **Emmenegger, Jean-Louis**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **84 (2012)**

Heft 1

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-323282>

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.

B612, une coopérative d'habitation au cœur du vieux Lausanne

Il a fallu en résoudre des défis, mais le résultat est là: des logements habités par des familles et personnes pour qui «coopérative» et «solidarité» ne sont pas de vains mots. En plus, il s'agit d'une rénovation réussie de trois bâtiments historiques à la Cité, à Lausanne.

Philippe Veluzat, architecte et partenaire du bureau d'architectes AAS cristobal delgado veluzat à Lausanne, ne cache pas son enthousiasme lorsqu'il parle de la «Coopérative d'habitation B612» située à la rue Curtat 18-20-22, dans le vieux Lausanne, à quelques pas de la cathédrale. Mais c'est lorsque la question «pourquoi B612?» lui est posée que son sourire s'agrandit. Écoutons-le: «Lorsque le projet a pris forme, au cours d'une réunion avec les personnes intéressées, la question s'est posée de savoir quel nom nous voulions donner à ce projet. Les idées ont fusé, mais tout à coup, quelqu'un a lancé «et si on choisissait B612, du nom de l'astéroïde du Petit Prince de Saint-Exupéry?». Tous accueillirent cette proposition avec enthousiasme.

La genèse du projet

À l'évidence, un projet de l'envergure de celui qui est décrit ici ne se réalise pas du jour au lendemain, bien au contraire! En fait, il a fallu une conjonction d'éléments, un peu de chance et, surtout, l'enthousiasme inébranlable des initiateurs. Tout a commencé lorsque Philippe Veluzat a étudié des variantes de transformation de trois bâtiments – de trois et quatre niveaux – situés à la rue Curtat 18, 20 et 22 à la Cité, à Lausanne. Ces bâtiments, datant des XVIII^e et XIX^e siècles, étaient propriété de la Ville de Lausanne. Avec le temps, ils étaient devenus en partie inhabitables, le toit prenait l'eau, etc. Les rénover était une opération trop coûteuse pour que la Ville de Lausanne la finance. À cela s'ajoutait le fait que ces bâtiments, appartenant au quartier historique du chef-lieu lausannois, étaient partiellement protégés et ne pouvaient pas être démolis.

Une coopérative de trois bâtiments

Philippe Veluzat imagina qu'il y avait peut-être là une possibilité de réaliser un projet original de rénovation. Avec, en finalité, la possibilité de venir y habiter avec sa famille. Mais avant cette étape, il fallait créer un groupe de gens intéressés par le projet, négocier avec la Ville de Lausanne, lui proposer un projet financier complet, étudier les rénovations à faire. Il fallait aussi déterminer les modalités du financement et trouver un prêteur.

Pour les initiateurs, la forme juridique de la «coopérative d'habitation» s'imposa rapidement comme la solution idéale à leur projet. «Nous n'étions pas en faveur de la propriété privée – par étage (PPE) ou autre – et nous cherchions une autre solution que celle de la location. Nous

avons donc étudié l'option de la coopérative d'utilité publique d'habitation et élaboré des statuts».

Plan de financement

Mais avant de parler de ce qui allait devoir être rénové et, surtout, de quelle manière la rénovation serait faite, un défi majeur devait être résolu: celui du financement. Comme pour toute habitation, neuve ou à rénover, une étape reste incontournable: l'élaboration d'un plan de financement. Celui-ci englobe la recherche des fonds propres – apportés personnellement par les différents coopérateurs –, l'accord avec le propriétaire du terrain (la Ville de Lausanne) s'agissant du droit de superficie et de la location des terrains, la cession des immeubles par la Ville, l'approbation des statuts de la coopérative par la Ville de Lausanne, ainsi que les négociations avec l'ASH (Association Suisse pour l'Habitat) pour un prêt (en qualité de fonds de roulement) et avec un institut bancaire pour l'obtention du crédit de construction/rénovation et du prêt hypothécaire général. Une fois le coût total de rénovation estimé et les différents scénarios de financement calculés, il fallut réunir les fonds propres demandés par l'institut bancaire (les CHF 300 000.– furent réunis par les huit ménages-coopérateurs).

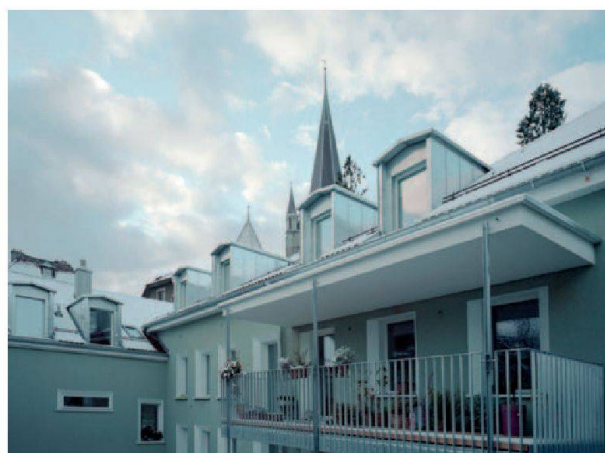
«Il faut dire que la Ville de Lausanne a été très positive à l'égard de ce projet, à toutes les étapes» tient à souligner l'un des initiateurs. Ainsi, elle a accepté d'échelonner le paiement du droit de superficie (location du terrain) sur plusieurs années, a cédé les bâtiments à la coopérative d'habitation et lui a octroyé un prêt à long terme pour compléter les fonds propres. Par contre, aucune aide directe au logement n'a été reçue, différents critères n'étant pas remplis.

Rénovation profonde

«Les travaux de rénovation furent très importants, plus que le coût d'un nouvel immeuble» commente Philippe Veluzat. Car il fallait pratiquement tout remplacer, consolider ou reconstruire: le toit, les fenêtres, les écoulements d'eau, la construction d'une cage d'escalier, un escalier extérieur, la plupart des balcons, l'aménagement d'un jardin commun, les locaux communs, toutes les installations techniques et électriques, la rénovation des façades extérieures (en respectant les exigences de la protection des monuments historiques et celles des autorités qui tenaient



Les façades côté cour avant et après rénovation. © aas, © Silvio Do Nascimento



Vue de la cour intérieure commune de la rue Curtat 20 et 22, avant et après. © aas, © Silvio Do Nascimento

à conserver le charme et l'atmosphère de ce quartier de la Cité!) En plus, il fallait faire ces travaux de réfection dans un ordre logique afin d'éviter toute complication technique. Un planning précis et difficile fut donc élaboré.

Label Minergie

Ces rénovations ont touché non seulement l'enveloppe du bâtiment, qui a fait l'objet d'une réfection complète, mais aussi l'intérieur des trois bâtiments, autrement dit les escaliers, les planchers, les aménagements intérieurs des appartements (remise en état des poutres des étages supérieurs, par exemple), les salles de bain et les WC, tous les câblages (électricité, etc.), la tuyauterie, la ventilation contrôlée (de type simple flux), sans oublier l'isolation thermique des bâtiments. Un seul élément a été simple à résoudre: celui du chauffage! En effet, comme le quartier est connecté au système lausannois de chauffage à distance (via les centrales de Tridel et de Pierre-de-Plan), les canalisations existaient et les entrées dans les bâtiments étaient disponibles pour une activation rapide. En fin de compte, le label Minergie fut facilement obtenu:

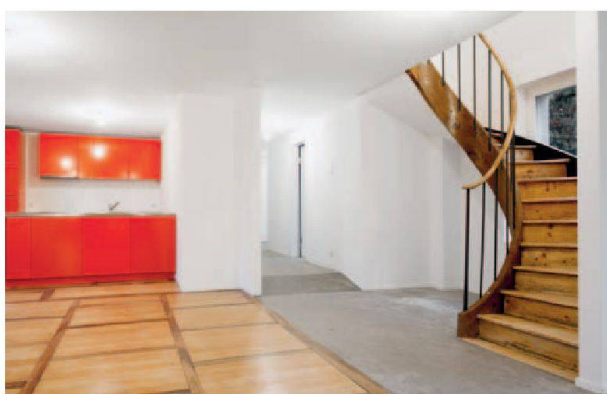
pour des bâtiments à caractère historique, il y avait de quoi être fier!

Décisions communes et vie sociale

Enthousiaste, Isabelle Zampiero, présidente de la Coopérative d'habitation B612, l'est aussi. Elle rappelle que «la coopérative d'habitation est avant tout une coopérative d'habitants, donc un groupe de familles et de personnes, et d'enfants aussi, qui décident de mettre en commun un certain nombre de choses». Ces habitants ont décidé de vivre ensemble. Isabelle Zampiero précise: «Chaque décision fait l'objet d'une discussion à laquelle tout le monde participe. Lors de nos réunions, chacune et chacun peut s'exprimer, donner ses idées, expliquer ses besoins ... en essayant de convaincre les autres! Une fois la décision prise, sur la base d'un vote et de la majorité simple, la règle est que chacun l'accepte. Le choix se fait collectivement. Nous devons toujours mettre l'intérêt de la coopérative au centre des décisions. Jusqu'à aujourd'hui, chacune et chacun a parfaitement joué le jeu. Et tout le monde est très content!». Il faut reconnaître que l'âge des



© aas



Vue avant/après de la cuisine et de l'escalier au 3^e étage, dans le duplex de Curtat 20. © Adrien Cater

habitants – la plupart ont la quarantaine – a rendu ce processus participatif plus facile à concrétiser. L'un des habitants-coopérateurs est une dame retraitée, et elle s'est tout à fait bien adaptée à ce mode de faire.

Cet esprit communautaire se décline encore dans d'autres domaines. A titre d'exemples, Philippe Veluzat et Isabelle Zampiero se plaisent à relever «que le grand jardin

aménagé devant les bâtiments ne sera pas privatif (réservé à un habitant précis), mais commun: chacun pourra s'y installer, retrouver ses voisins, et en profiter, tout en respectant les autres». Les enfants qui habitent là (qui sont âgés de 5 mois à 11 ans) se réjouissent de bientôt pouvoir se retrouver pour jouer. Pour les tâches communes, comme le nettoyage des escaliers, chacun s'en occupe à tour de rôle, selon un plan établi.

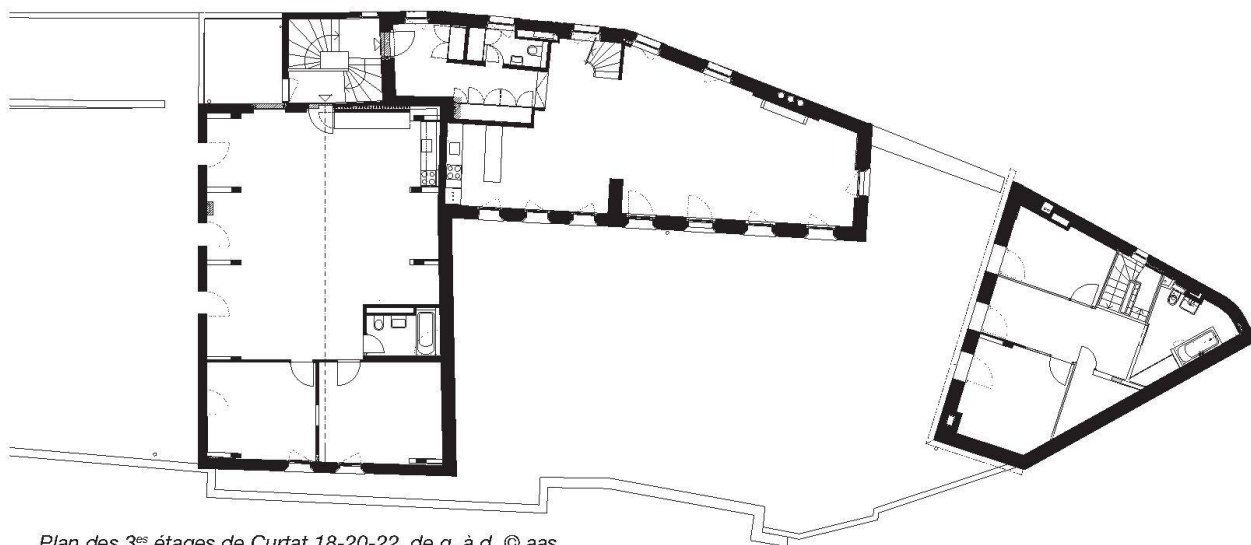
Huit logements et un jardin communautaire

Le projet de coopérative d'habitation B612 a mis six ans, de 2006 à 2012, pour passer des premiers balbutiements à l'emménagement, dont deux ans pour les travaux de rénovation. Ce projet est né un jour et il a grandi chaque jour un peu. «Nous avons dû démontrer beaucoup de choses, sans cesse, et nous avons dû être vraiment très persévérants pendant toutes ces années» se souvient Isabelle Zampiero, présidente de la coopérative.

«Chaque étape fut difficile et le projet lui-même complexe à mener. Maintenant que nous sommes à la fin du projet et que nous habitons dans nos appartements, nous sommes tous très contents de ce que nous avons pu réaliser! Car nous avons vraiment dû apprendre le dur métier de maître d'œuvre» conclut Philippe Veluzat.

Les coopérateurs de la coopérative d'habitation B612 sont persuadés qu'à l'avenir, cette forme d'habitation va bénéficier d'un fort développement en Suisse romande. Car ce mode d'habitation se situe entre la location et la propriété privée pure. Peu à peu, elle pourrait même diminuer la pression sur les loyers et offrir de nouveaux appartements à des gens qui cherchent une qualité de vie et qui sont en faveur d'un habitat respectueux de l'environnement.

Texte: Jean-Louis Emmenegger



Plan des 3^{es} étages de Curtat 18-20-22, de g. à d. © aas