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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 89 (2017)

Heft: 2

Artikel: Projet novateur à Chailly-Lausanne

Autor: Emmenegger, Jean-Louis

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-737610

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: 04.07.2025

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

Projet novateur à Chailly-Lausanne

La Codha a concrétisé son premier projet à Lausanne: ce sont deux immeubles (13 logements), situés au chemin de Bochardon 11-13 dans le quartier de Chailly. La Ville de Lausanne le considère comme un projet pilote.

Dans le monde des coopératives de logements d'utilité publique, on connaît bien les coopératives d'habitation et les coopératives d'habitants: *Habitation* a eu l'occasion d'en présenter plusieurs dans ses derniers numéros. Mais dans le cas du présent article, on peut dire qu'il s'agit d'une troisième forme de logements coopératifs puisqu'elle fait la synthèse entre une coopérative d'habitants» et une association d'habitants.

© *tribu architectes*

Deux partenaires

Dans la réalisation des deux immeubles à Chailly, il y a deux partenaires: la Codha (Coopérative de l'habitat associatif, voir encadré) d'une part, et l'Association des habitants de Bochardon d'autre part. La Codha est très connue à Genève, où elle a son siège et ses bureaux, et ville dans laquelle elle est déjà présente avec ses 10 immeubles et 190 logements de ses coopérateurs-locataires. «Ce projet à Lausanne est le premier de la Codha dans le chef-lieu du canton de Vaud. Nous l'avons mené à bien à la satisfaction de toutes les instances concernées, et pour la Codha, c'est un beau succès. Nous avons d'ailleurs plusieurs projets actuellement en cours d'étude à Lausanne», précise Dario Taschetta, architecte responsable de la maîtrise d'ouvrage à la Codha.

La Codha était en contact avec le Service du logement de la Ville de Lausanne depuis plusieurs années, dans l'idée de monter un jour un projet concret sur l'une des parcelles communales. Mais le fonctionnement de la Codha diffère de celui des coopératives d'habitation (qui sont dotées d'une indépendance juridique et financière, et dont les habitants sont les coopérateurs-locataires), et de celui des coopératives d'habitants (où les coopérateurs-habitants sont les «administrateurs» de l'immeuble qu'ils habitent). En effet, la Codha agit en tant que maître d'ouvrage et elle intègre les habitants-coopérateurs dans un processus décisionnel commun, en veillant à partager la responsabilité des décisions essentielles et à attribuer la gestion courante de l'immeuble à une entité juridique qui est l'association d'habitants.

L'Association d'habitants de Bochardon

Elle réunit tous les habitants des deux immeubles construits au chemin de Bochardon 11 et 13. C'est elle qui a pris les décisions importantes concernant la plupart des aspects de la préparation du projet (donc très tôt en amont du projet) et de la phase de la concrétisation/construction, sur la base des devis proposés par la Codha: choix des entreprises de construction et du gros œuvre; de celles qui feront les aménagements intérieurs (salles de bains, cuisines, etc.) et extérieurs; des entreprises spécialisées (électricité, ascenseur, chauffage, etc.)

Une approche sociale, écologique et éthique du logement

La codha, coopérative à but non lucratif, a été créée en 1994 et est très active dans la construction de logements qui favorisent la mixité sociale et intergénérationnelle. Ses immeubles sont très économes en matière de consommation d'énergie et intègrent les énergies renouvelables (solaire, pellets). Son siège social est à Genève. En tant que maître d'ouvrage, la Codha établit le montage financier, cherche le financement, et gère ses projets grâce à une équipe de professionnels (architectes, spécialistes, etc.), toujours avec son principe essentiel de fortement impliquer les coopérateurs non seulement dans la genèse et l'évolution du projet, mais aussi dans la gestion courante des immeubles une fois ceux-ci terminés. Dans ce but, la Codha crée chaque fois une «association d'habitants», et ce dès le lancement d'un projet, afin qu'ils puissent pleinement et assez tôt s'identifier à leur projet. Tous les membres des associations d'habitants sont de fait des coopérateurs de la Codha, qui en compte 2700 actuellement. La Codha gère aujourd'hui 10 immeubles, et elle a plusieurs projets en cours. **JLE**

Un projet pilote pour la Ville de Lausanne

Mme Andrea Faucherre, cheffe ad interim de l'Office communal du logement de la Ville de Lausanne, nous explique en quoi la réalisation des immeubles de Bochardon a été une expérience pilote pour la Ville de Lausanne: «Afin de développer l'habitat associatif impliquant fortement les coopérateurs dans le projet et la gestion de l'immeuble, la Municipalité a décidé, au début 2008, d'accorder à la Codha une promesse de droit de superficie sur la parcelle de Bochardon. Cette opération avait pour vocation de tester ce modèle d'habitat en vue de la réalisation du quartier de la Plaine-du-Loup qui prévoit 20 à 30% de logements pour ce type de coopératives d'habitants».

Habitation a eu l'occasion de présenter le projet de l'écoquartier des Plaines-du-Loup dans deux articles (numéros 4-2016 et 1-2017) et de mentionner que la Codha a aussi été retenue pour ce grand projet, avec l'attribution de la pièce urbaine B. Le succès de la réalisation des 2 immeubles de Chailly a été l'une des raisons du choix, par la Ville de Lausanne, de la Codha en qualité d'investisseur de type «coopérative d'habitants» pour l'une des pièces urbaines de l'écoquartier des Plaines-du-Loup. Ainsi, aux côtés de la Codha, on trouve d'autres coopératives d'habitants comme Le Bled, C-Art_ouches, la Meute et Ecopolis). **JLE**

Cependant, toutes ces décisions sont prises par les coopérateurs-habitants dans un «cadre défini» – aussi bien budgétaire que financier ou technique – établi par la Codha, et dont elle est responsable. Tout est bien sûr discuté avec les membres de l'association, comme le sont toutes les décisions ou modifications importantes! Tous les habitants sont membres à la fois de la coopérative Codha (ils lui versent le loyer) et de l'Association d'habitants. Celle-ci est l'interlocuteur direct de la Codha. Un contrat de gestion est signé entre la Codha et l'association des habitants, qui assure la répartition des responsabilités, comme par exemple le suivi des contrats d'entretien et de dépannage (chauffage, ascenseur, etc.)

Les deux immeubles comptent 13 logements, une chambre d'amis commune, un studio pour un étudiant, une salle commune, une buanderie, un jardin commun, un jardin potager, et des places de parc extérieures. «Les habitants-coopérateurs ont participé activement à la conception du projet, démarche qui a permis de réduire le coût de construction et d'adapter le projet aux besoins en prévoyant des locaux communs. Les immeubles sont labellisés Minergie Eco, les appareils ont des étiquettes A ou A+, le chauffage est à pellets, et des panneaux solaires photovoltaïques ont été installés sur le toit. De plus, nous avons optimisé le confort thermique, acoustique et visuel, ainsi que la qualité environnementale des bâtiments», commentent M. Taschetta et l'architecte du bureau Tribu à Lausanne, qui relèvent au passage qu'aucune excavation n'a été faite.

Un processus novateur

Cette attribution d'un droit de superficie à une coopérative d'habitants sur un terrain appartenant à la Ville de Lausanne est en adéquation complète avec la politique du logement du chef-lieu du canton, à savoir le développement d'immeubles qui proposent d'une part des loyers à prix modérés car à prix coûtant, et qui favorisent d'autre part la gestion participative et l'intégration sociale et générationnelle.

Une nouveauté dans le cadre de ce projet fut «le fait qu'une commission Ville-Codha-Association des habitants a été créée pour choisir 4 (sur 13) des futurs locataires pour les appartements détenus par la Ville», explique Mme Andrea Faucherre, cheffe ad interim de l'Office communal du logement de la Ville de Lausanne. La Ville, avec la Codha et les habitants, a donc pu choisir 4 locataires qu'elle a rencontrés lors d'entretiens avec les locataires intéressés. Mme Faucherre complète son propos en soulignant le fait que «ce fut un processus novateur et intéressant, qui fut concluant, et que nous allons reproduire dans des projets menés avec d'autres coopératives».

Quinze mois en tout

C'est au début 2008 que la Municipalité de Lausanne décide d'accorder à la Codha une promesse de droit de superficie sur la parcelle Bochardon. Une première version du projet est mise à l'enquête en février 2009. Le dépôt de quatre oppositions et d'un recours auprès de la CDAP et du TF, ralentit l'avancement du projet, mais finalement, un compromis ayant été trouvé, c'est le 24 février 2014 que le permis de construire délivré par la commune de Lausanne est finalement effectif. «Le chantier a débuté en mars 2015, et en juillet 2016, soit seulement quinze mois après, les premiers habitants emménageaient déjà!», indique Dario Taschetta, de la Codha.

Nul doute que pour la Codha, cette belle réalisation du chemin de Bochardon – un succès tant sur le plan de la gestion de projet que sur celui de l'architecture et de la construction elle-même – pourra à l'avenir servir d'exemple pour obtenir d'autres mandats de réalisation d'immeubles en coopératives d'habitants, en plus de celle des Plaines-du-Loup déjà acquise et de celle de Pra-Roman (Vers-chez-les-Blancs/Lausanne), dont le permis de construire est déjà en force.

Jean-Louis Emmenegger

© tribu architectes