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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 91 (2019)

Heft: 3

Artikel: "La ville de Lausanne veut aller d'avant avec les coopératives"

Autor: Litzistorf, Natacha / Borcard, Vincent

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-864758

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: 12.07.2025

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

«La ville de Lausanne veut aller de l'avant avec les coopératives»

Pour la ville de Lausanne, parler de création de logements, c'est parler de Métamorphose, grand programme urbanistique que le syndic Grégoire Junod mène de main de maître... A la tête du dicastère du logement, de l'environnement et de l'architecture, la municipale Natacha Litzistorf confirme, Métamorphose l'occupe passablement: «La ville n'a jamais connu de projet d'une telle ampleur».

Natacha Litzistorf. DR/© Ville de Lausanne

En entretien, la municipale Natacha Litzistorf rappelle que, via la SILL, Lausanne a récemment terminé une réalisation aux Falaises, et s'apprête à en faire de même dans le quartier Fiches Nord (650 logements), mais que Métamorphose, par son ampleur, est un projet sans précédent. Selon le programme, les premières constructions de l'écoquartier des Plaines-du-Loup – qui concernent de nombreux MOUP – vont commencer cet hiver. 1000 logements sont concernés. Deux autres plans d'affectation doivent suivre, pour un total de 8000 habitants et 3000 emplois d'ici 2030. Auxquels viendront s'ajouter ceux de l'écoquartier des Prés-de-Vidy: 2500 habitants et 1000 emplois d'ici 2028. Soit de quoi loger 10500 personnes, nombre à rapporter à l'échelle d'une ville qui compte aujourd'hui quelque 140000 habitants. 10500 personnes logées dans des écoquartiers «idéaux»?

Assez tôt, le projet de Métamorphose, les réalisations des Falaises et des Fiches Nord se sont signalés par de grandes ambitions, notamment dans le domaine social du développement durable, le vivre-ensemble. Est-il possible de tirer un premier bilan?

Nous avons vérifié qu'il est moins compliqué de maintenir un grand niveau d'exigence sur le plan des principes constructifs! Le principal problème que nous rencontrons est celui de la philosophie des espaces communs. Les coopératives sont prêtes à investir dans des espaces communs, les autres maîtres d'ouvrage moins, c'est souvent une simple question de rentabilité. Tout le monde voit la valeur ajoutée en termes de lien social. Mais plus on avance dans le projet, plus des petites choses qui n'avaient pas été prévues débordent sur les espaces extérieurs. Les projets deviennent moins rentables en termes de surfaces brutes, et il devient tentant de se dire que les espaces communs seront ceux des autres... Quelque chose du même ordre se passe lorsqu'on aborde le lien sensible entre l'espace qui est au pied de l'immeuble et l'immeuble. Ce sont trop souvent des non-lieux, alors que l'on sait qu'il y a beaucoup de choses qui se passent là. Les coopératives sont très sensibles aux questions sociétales, les privés parfois moins.

Donc, les belles idées...

Non! Quand ils seront en phase d'exploitation, nous aurons des réalisations en mesure de répondre aux principes d'écoquartiers tels qu'ils ont été souhaités et définis.

Pouvez-vous évoquer un exemple concret?

La végétalisation des toits. La ville de Lausanne avait adopté de nouvelles directives, selon lesquelles un mélange de panneaux solaires et de végétalisation était préférable à tous les égards au tout solaire. La mise en pratique n'a pas été sans difficulté. A la décharge des maîtres d'ouvrage, l'obligation de couvrir 20% des besoins en électricité avec les panneaux installés en toiture ne rendent pas la démarche aisée. Nous avons dû batailler sur ces questions. L'exemple montre qu'entre le principe de l'écoquartier et sa réalisation, nous nous retrouvons souvent les mains dans le cambouis. A la fin, nous n'obtiendrons pas le projet idéal des débuts, mais nous obtiendrons un écoquartier dont nous pourrons être fiers.

La ville de Lausanne maintient son leadership sur le projet. Est-ce son rôle?

Nous avons posé les règles dans les plans d'affectation, Nous avons des groupes thématiques qui suivent toutes les équipes, afin de s'assurer que ce qui se fait correspond aux attentes. Ma vision est qu'il faudrait être encore plus fort, afin de pouvoir mieux concrétiser tout ce qui s'est décidé en amont.

En tant que laboratoire de la construction de logements à Lausanne (et dans le canton de Vaud), qu'est-ce que Métamorphose a déjà changé?

Je peux citer par exemple le cas de la construction en bois. Il y a quelques années, nous n'imaginions pas encore son potentiel. Et quand j'en parlais à certains élus, ils imaginaient des chalets. Les architectes ont été réactifs: nous avons fait valoir les avantages dans un jury, et à partir de là, nous avons vu les projets bois se multiplier dans les concours. Mais il a fallu reprendre la filière bois, qui était désorganisée. Pour ce faire, nous avons posé une stratégie municipale pour le patrimoine arboré et forestier. Il y a eu un projet-bascule, décisif, dans un concours des Plaines-du-Loup. Il n'a pas gagné, mais les analyses avaient montré qu'il était parmi les meilleurs d'un point de vue écologique, et le deuxième meilleur marché. Tout le monde dans le jury l'a vu et l'a compris. Pour avoir suivi et pour suivre ces processus de près, je peux vous affirmer que cela a été un point d'inflexion décisif en faveur de la construction en bois.

Toujours dans l'esprit d'un premier bilan, que feriez-vous différemment?

Le premier plan d'affectation est beaucoup trop détaillé. Déjà à l'étape du jury de concours, tout le monde s'arrachait les cheveux. Cela tue la créativité – celle de ceux qui proposent les projets, comme celle de ceux qui les jugent.

Il y a deux ans, vous disiez attendre des réflexions sur les typologies, qui tiennent compte de l'évolution des besoins – l'augmentation du nombre de seniors. Certaines coopératives parlaient aussi de typologies évolutives.

C'est une déception. Les maîtres d'ouvrage ne sont pas du tout réceptifs. Cela fait 30 ans que les architectes en parlent, nous avions voulu que l'on passe des paroles aux actes, mais les résistances ont été très fortes. Toutefois des espoirs subsistent, surtout avec les coopératives qui ont envie de tester un «habiter autrement».

Pourtant, les réalisations de la SCILMO et de la SILL aux Falaises comptent un contingent de logements pour aînés et pour étudiants.

C'est un projet qui a été lancé après Métamorphose. Et, oui, les coopératives sont plus réceptives. Mais à l'échelle des enjeux, les coopératives et les terrains sur lesquels la ville a une maîtrise forte ne suffiront pas. La ville doit développer une force de propositions, et convaincre les acteurs privés pour réussir à répondre dans les temps à la demande.

Comment allez-vous procéder?

Nous développons une politique baptisée Habiter autrement. En parallèle, nous avons une étude en cours sur les effets de la politique municipale du logement et ses effets, ces trente dernières années. Tout cela doit permettre de mettre en place une politique de mixité sociale. Il faut réfléchir à de nouvelles solutions. Sur ces questions de changement de société, les coopératives participatives sont les plus ouvertes à l'innovation. Mais nous manquons encore d'expériences, de réalisations qui peuvent attester de ce qui fonctionne bien et moins bien.

Comment évaluez-vous l'évolution des coopératives participatives de l'écoquartier des Plaines-du-Loup?

A minima, ces coopératives participatives se sont souvent constituées pour participer à Métamorphose. Elles sont aujourd'hui structurées, et leurs projets sont sur le point de se réaliser. Mais c'est parfois très compliqué pour elles. Leurs membres, qui n'ont parfois pas d'expérience de la construction, se retrouvent en séance face à des professionnels aguerris. J'ai entendu que ces petites structures pensaient qu'elles allaient être davantage soutenues. Mais la Ville est tenue au respect du principe d'égalité – même s'il faudrait pouvoir faire la distinction entre égalité et équité. Ces coopératives échangent des informations entre elles, elles bénéficient de l'expérience de la Codha, toujours bienveillante. Donc elles avancent, mais ce n'est pas toujours simple. Les défis sont aussi financiers, elles ont moins de marge de manœuvre.

En théorie, elles sont censées amener des idées novatrices. Comment cela se vérifie-t-il?

Les coopératives participatives amènent un autre regard. Quand cela se passe bien, tout le monde se réjouit. C'est moins le cas quand le verre est à moitié vide. L'écoquartier est structuré en sociétés simples, pièce urbaine par pièce urbaine. A l'intérieur, les décisions sont prises à l'unanimité, et engagent l'ensemble des parties. Les valeurs des différents maîtres d'ouvrage sont parfois très éloignées, mais cela les force à s'entendre. Techniquement, s'ils n'y arrivent pas, la Municipalité peut être amenée à trancher, ce qui s'est pas encore produit.

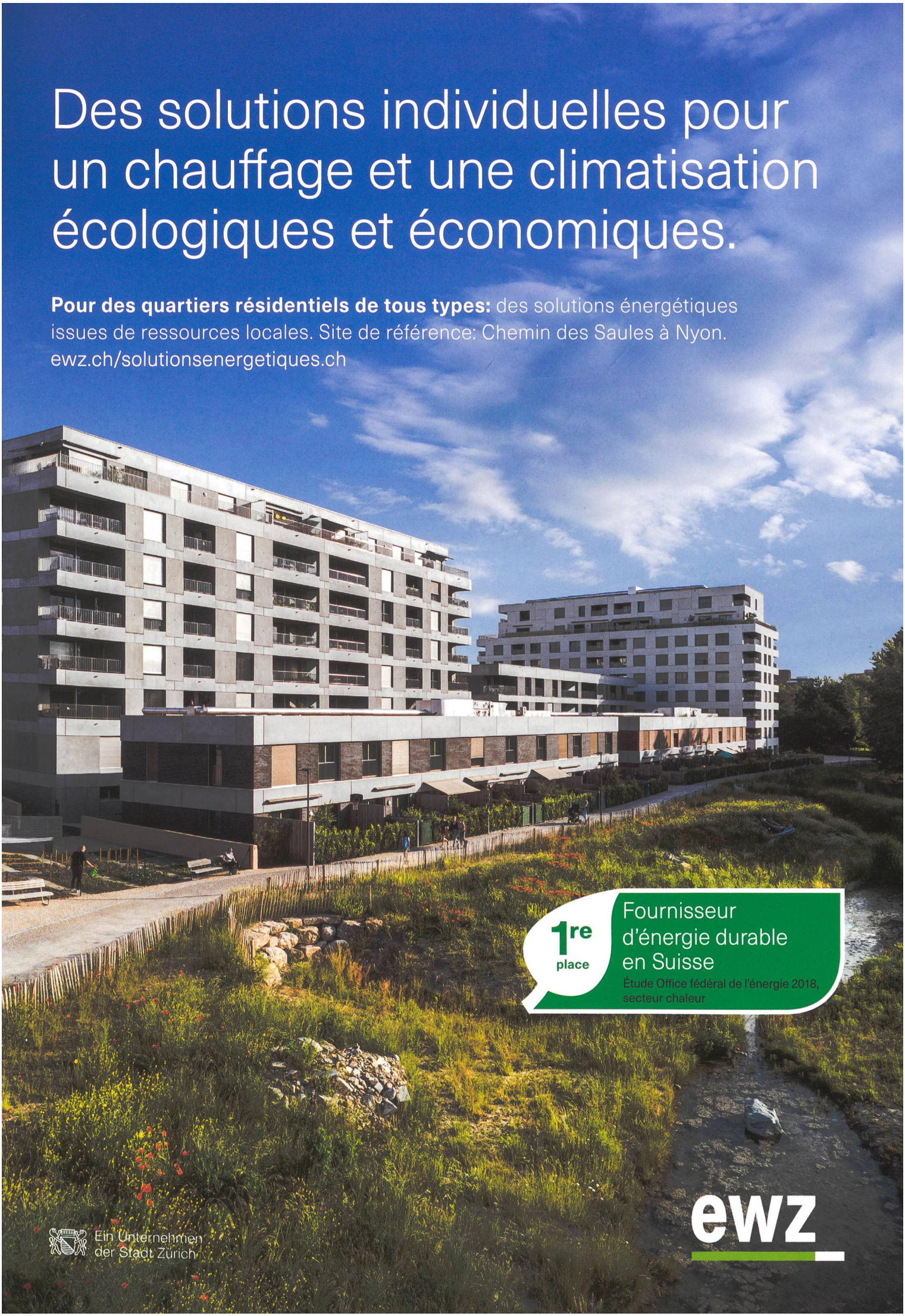
Quel (premier) bilan tirez-vous de la forte représentation des coopératives et des MOUP dans le premier secteur des Plaines-du-Loup?

Elles seront aussi concernées par la suite. Il est important pour moi de mentionner la volonté de la ville de Lausanne de poursuivre la collaboration avec les coopératives. Nous voulons toujours aller de l'avant avec elles.

Propos recueillis par Vincent Borcard

Des solutions individuelles pour un chauffage et une climatisation écologiques et économiques.

Pour des quartiers résidentiels de tous types: des solutions énergétiques issues de ressources locales. Site de référence: Chemin des Saules à Nyon.
ewz.ch/solutionsenergetiques.ch



Miele

Nous pulvérisons des records : laver et sécher en parallèle en moins d'une heure

Les sèche-linge de la gamme Petits Géants pour immeubles locatifs n'ont plus rien à envier aux lave-linge en matière de courtes durées d'exécution des programmes. Le linge parfaitement séché peut être sorti au bout de 59 minutes seulement. Il est donc possible d'effectuer plus de cycles de lavage en une seule journée.

Miele. Immer Besser.

miele.ch/petitsgeants