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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 94 (2022)

Heft: 2

Artikel: Codha : projet d'un écoquartier à la Tour-de-Peilz

Autor: Emmenegger, Jean-Louis

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-1029626

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: 02.07.2025

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

CODHA: PROJET D'UN ÉCOQUARTIER À LA TOUR-DE-PEILZ

Présente avec son bureau vaudois à Lausanne depuis 2019, la Codha planche actuellement sur un beau projet d'écoquartier à La Tour-de-Peilz. Présentation des principaux contours et de la situation actuelle de cet intéressant projet qui met la fameuse «démarche participative» en son centre.

JEAN-LOUIS EMMENEGGER

Ce nouveau projet en terres vaudoises est piloté par Joël Rochat, responsable de la maîtrise d'ouvrage à la Codha (Coopérative de l'Habitat Associatif). C'est avec plaisir qu'il nous a fourni des informations sur ce futur écoquartier au lieu dit de la Combe-de-Villard, dans le nord de la commune de La Tour-de-Peilz, où la Codha entend réaliser un projet de construction qui pourra accueillir près de 200 habitants qui logeront dans 90 appartements. Comme nous le rappelle Joël Rochat, «le but de la Codha est de construire des projets avec et pour les coopérateurs, comme elle l'a fait à Genève, Lausanne et Nyon, en faisant très attention à la vie commune du quartier et en prévoyant des lieux dédiés».

Un peu d'histoire

Ce site, qui a une topographie particulière, est constitué de petites collines. Il est d'une qualité paysagère exceptionnelle, bordé de vignes et par le domaine de Patrimoine Suisse La Doges. Le terrain est dénommé Campagne Rossier et appartenait à deux familles qui ont confié l'élaboration d'un plan d'affectation (PA) à la société générale Implenia. Mais en 2018, le Conseil communal a refusé ce PA pour diverses raisons, notamment par crainte d'un développement disproportionné de cette belle zone. Dès lors, les familles propriétaires se sont donné un temps de réflexion avant de prendre de nouvelles décisions. C'est au début 2020 qu'un concours d'investisseurs est lancé par les propriétaires du terrain, avec l'invitation à participer donnée à deux coopératives et deux investisseurs privés. La Codha fut choisie, notamment parce qu'elle répondait le mieux aux objectifs des familles et à celui du prix des constructions. Sur la parcelle se trouve la très écologique maison Clé de sol construite en 1999, et qui appartient à l'un des deux propriétaires. Finalement, c'est en janvier 2022 que fut signée la promesse de vente entre les familles et la Codha, la coopérative d'habitation qui a donné les meilleures preuves pour le respect du lieu et qui a montré la plus forte sensibilité écologique. Mais pas seulement: la démarche participative – que la Codha maîtrise très bien depuis des années – a également fait pencher la balance en sa faveur.

Une démarche participative

La Codha a initié cette démarche participative dans le but de pouvoir présenter un nouveau plan d'affectation, qui sera préparé en étroite collaboration avec la Municipalité afin qu'il puisse emporter l'adhésion du Conseil communal. Ainsi, le samedi 9 avril 2022, la Codha a organisé sa première journée de discussions, d'échanges et de visites avec une quinzaine de voisins (qui ont salué cette initiative de dialogue) et quelques futurs habitants intéressés par le projet. L'objectif était

Image de synthèse du lotissement au printemps (Local Architecture).

Visite du terrain par les propriétaires voisins et les futurs locataires-sociétaires intéressés, le 9 avril dernier (photo Codha).

de faire découvrir le site, établir un diagnostic du terrain, déterminer les besoins en termes de mobilité et discerner les envies et les craintes de chacune et chacun. La Codha a ainsi pu récolter de nombreux avis et plusieurs propositions intéressantes: «L'important est vraiment que les gens puissent s'exprimer à ce stade déjà» souligne M. Rochat. Une seconde manifestation participative aura lieu le 6 mai 2022 sous la forme d'ateliers de réflexion. Enfin, le 20 juin 2022 aura lieu un autre atelier pour discuter de la synthèse des éléments recueillis au cours de la démarche. Le but est de voir lesquels peuvent être pris en compte pour le développement du PA. Bref, «il s'agira de prioriser les envies et les besoins» résume M. Rochat.

Les prochaines étapes

La démarche participative devrait se dérouler jusqu'à fin juin, puis il s'agira de finaliser le PA jusqu'à la fin de l'été. Le futur nouveau plan d'affectation suivra alors la procédure normale: il devra être avalisé par la Municipalité, puis accepté par le Conseil communal, et enfin avalisé par les services du canton de Vaud. C'est ensuite seulement que le PA sera mis à l'enquête. C'est à cette étape que les premières oppositions pourraient être formulées. Mais l'idée de la Codha est justement, par cette démarche originale, d'éviter que surgissent des problèmes importants ou des critiques fondamentales de la part du Conseil communal.

Lors de l'élaboration du PA sous la direction d'Implenia, un concours d'architectes avait été lancé, avec la participation de huit bureaux. C'est le bureau Local Architecture qui avait été choisi. «C'est avec lui que nous allons développer notre projet ainsi que le PA qui devra englober des éléments d'architecture. De ce fait, nous pouvons bénéficier d'une partie du travail qui avait été fait auparavant. Nous travaillons également avec un urbaniste pour toutes les questions d'accès et de trafic» indique Joël Rochat.

Un écoquartier

Selon M. Rochat, dans ce projet, les principaux critères d'un quartier écologique seront respectés. Il s'agira de «grandes maisons en bois – d'un principe très innovant – plutôt que d'immeubles locatifs», en référence au quartier que la Codha a réalisé à Pra-Roman[1] (Lausanne). Le but est de préserver le maximum des espaces verts et des zones arboricoles. Les énergies renouvelables seront très présentes (panneaux solaires, etc.). La Codha prévoit de réaliser les 90 logements envisagés (de 2 à 5 pièces), pour environ 150 à 200 habitants, qui vivront selon le principe de la mixité sociale bien établi à la Codha. Dans ce projet, il y aura une spécificité: une partie sera en location avec des loyers libres ou abordables, et une partie sera en «PPE Coopérative»

NOUVEAU: LA PSBL

Sous ces 4 lettres se cache une nouveauté créée par la Codha: la PSBL, autrement dit la Propriété sans but lucratif. Elle existe déjà à Genève, mais ce sera une première dans le canton de Vaud. Ces futurs propriétaires seront des coopérateurs comme les autres coopérateurs membres de la Codha, donc avec des parts sociales et jouissant des mêmes prestations que les autres sociétaires. Dans le cas de la PSBL, chacun habite son propre logement, mais en cas de revente de l'appartement, il faut l'accord de la Codha, qui dispose d'un droit de préemption. Ici, pas de gain immobilier possible lors de la revente, car toutes les locations ou ventes de logements se font à prix coûtant.

Image de synthèse du lieu en automne (Local Architecture).

selon le nouveau principe créé par la Codha (donc seulement pour les membres sociétaires de la Codha): le PSBL (voir encadré). C'est la première fois que la Codha introduit ce principe particulier de PPE Coopérative dans ses immeubles situés dans le canton de Vaud.

«Une partie sera en location avec des loyers libres ou abordables, et une partie sera en PPE Coopérative»

«Nous avons été mis en contact sur ce projet lors nos démarches auprès de divers propriétaires de terrains à bâtir dans le canton de Vaud. Bien sûr, nous faisons de la prospection, mais cela fonctionne surtout par le bouche à oreille indique M. Rochat. Souvent, il s'agit d'appels d'offres fermés, donc avec des investisseurs choisis par le propriétaire du terrain. Il faut donc être proches des propriétaires qui non seulement souhaitent consacrer leur terrain pour y implanter une ou plusieurs maisons locatives, mais qui ont aussi une approche écologique et un esprit de coopérateur – des propriétaires qui sont donc évidemment aux antipodes des investisseurs qui cherchent à faire du rendement immobilier! ■

[1] Voir à ce sujet l'article paru dans «Habitation» 2-2021, pages 10-15 : Un écohameau est né à Pra Roman