

habitation

REVUE TRIMESTRIELLE DE L'ASSOCIATION ROMANDE
DES MAÎTRES D'OUVRAGE D'UTILITÉ PUBLIQUE

DÉCEMBRE 2022

- _ QUAND DENSITÉ RIME AVEC BEAUTÉ ET HARMONIE
- _ LES MYSTÈRES DU DROIT DE SUPERFICIE
- _ LE «ZÉRO ÉMISSION NETTE», DES PAROLES EN L'AIR?

N° 4

QUAND DENSITÉ RIME AVEC BEAUTÉ ET HARMONIE

Les habitant·e·s ont emménagé cet été dans le splendide écoquartier du Stand à Nyon. La Codha se félicite d'un projet de longue haleine bien abouti... et qui récolte déjà un premier prix d'architecture, récompensant la qualité écologique et durable du lotissement.



Vue sur le nord-ouest depuis la terrasse du bâtiment sud.

TEXTE ET PHOTOS: PATRICK CLÉMENÇON

Le projet de l'écoquartier du Stand à Nyon a débuté il y a belle lurette, en 2009, quand la Coopérative de l'habitat associatif (Codha) a répondu à un concours d'investisseurs/constructeurs organisé par la Municipalité de Nyon en vue d'attribuer un droit de superficie à un maître d'ouvrage d'utilité publique

pour réaliser son premier écoquartier, au lieu dit Le Stand. La commune manquait de plus en plus de logements à loyers abordables et la proposition de la Codha a remporté la mise en 2011, avec son mix de logements loués à prix coûtant, d'espaces communs et de surfaces d'activités. Et c'est ainsi que la Codha, alors jeune coopérative en pleine expansion, sortait pour la première fois de son terroir genevois.



La commune a ensuite organisé un concours d'architecture (SIA 142) en collaboration avec la Codha. Et ce ne sont pas moins de 54 projets, venus des quatre coins de l'Europe et de la Suisse, qui ont atterri sur la table du jury. Le 9 avril 2014, c'est le projet Zinzolin du bureau d'architectes et d'urbanistes lausannois farra zouboulakis & associés qui a eu les faveurs unanimes du jury. Les choses s'enchaînent ensuite avec plan

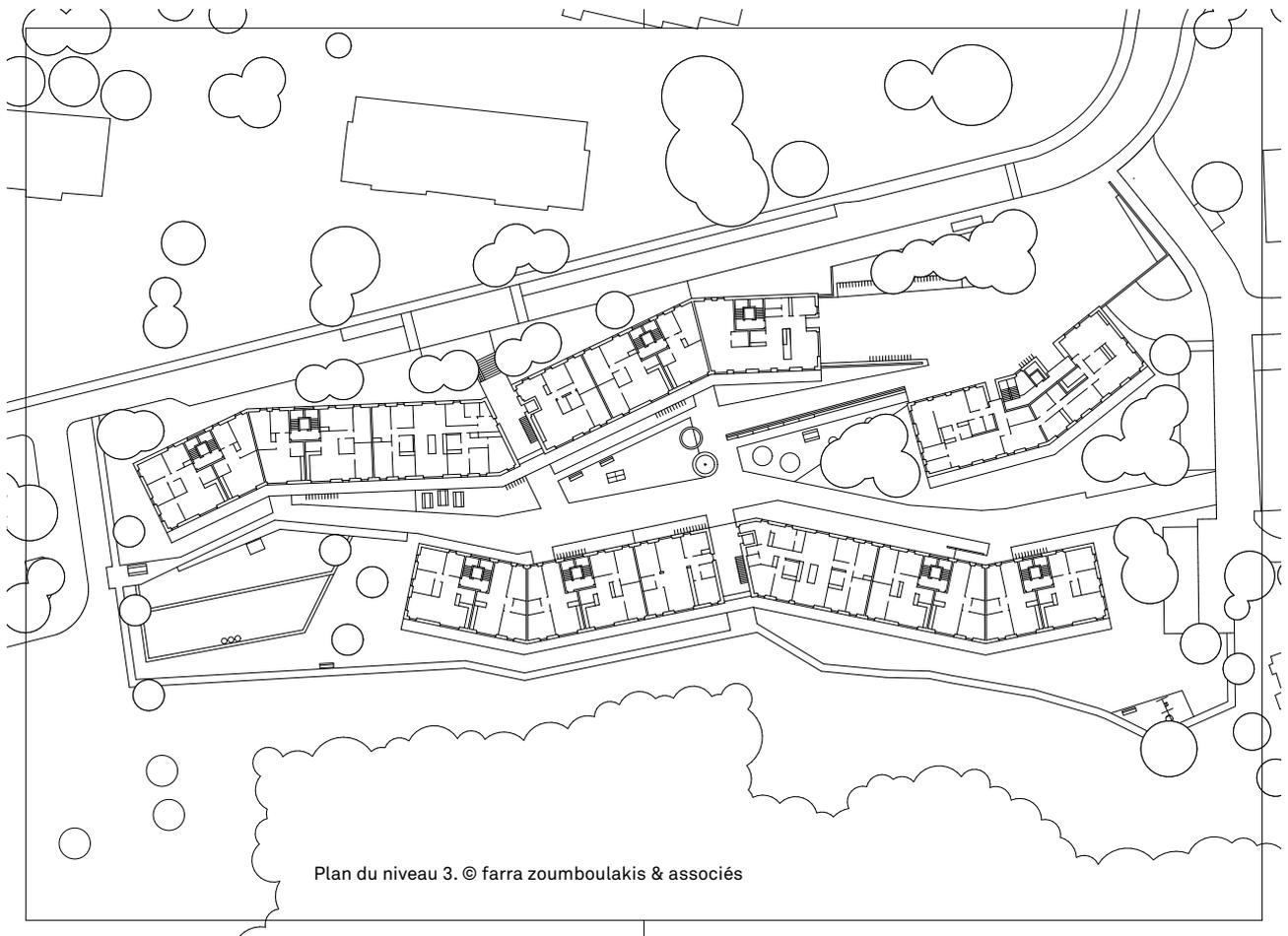
d'affectation et permis de construire. «Un long processus, mais très riche, avec une belle collaboration entre les parties prenantes. Le fait que la Codha ait pu participer dès le début et contribuer au choix du lauréat du concours d'architecture a été très important pour nous», se réjouit encore Guillaume Käser, vice-président de la Codha. Et c'est durant le premier semestre 2022 que les locataires ont pris possession de leurs logements dans les trois élégants bâtiments qui zigzaguent tout en longueur sur la magnifique parcelle du Stand, orientée plein sud et faisant face à une forêt en contrebas, avec vue panoramique sur le Jura et les Alpes.

Implantation, morphologie et couleurs des bâtiments

La densité relativement élevée du bâti n'a rien d'oppressant. Ce petit miracle est sans doute dû à une astucieuse inflexion des volumes en lanières des trois bâtiments, qui définissent élégamment trois types d'espaces collectifs en leur sein. Avec tout d'abord une esplanade d'accès au quartier côté est, donnant sur une crèche et une salle de quartier ouverte au public, qui mène par une large rampe au coeur du lotissement. Cette cour centrale est notamment bordée par des grandes buanderies et des salles communes. On peut aussi la traverser du nord au sud, ce qui l'ouvre aux alentours en la reliant directement à la route qui borde la parcelle au nord et au cordon boisé au sud. A l'ouest, la cour centrale se prolonge en direction du jardin potager communautaire en contrebas. La topographie légèrement en pente a ainsi induit plusieurs axes de cheminement et des espaces de rencontres et d'activités extérieurs. Où que l'on se trouve, on ne voit jamais l'ensemble des bâtiments et du coup, on ne sent pas leur masse imposante. Un parking souterrain, véritable gouffre à béton un brin surdimensionné (100 places de parc, dont une bonne vingtaine n'ont pas trouvé preneur), se planque sous l'esplanade à l'est du lotissement.

La richesse des cheminements se retrouve également dans les bâtiments: de grandes coursives longent les façades sud sur toute leur longueur. Deux toitures-terrasses aménagées en creux dans la masse du bâti offrent à la fois des espaces communs extérieurs aménagés (on peut y cuisiner, y festoyer, y planter des choux et même jouer à la pétanque!) et des percées ouvrant sur le paysage environnant. Le reste des toitures est occupé par des panneaux solaires et autres installations techniques. A cette segmentation spatiale s'ajoute encore un subtil concept de couleurs, spécialement élaboré par l'artiste danoise Malene Bach¹. Non seulement son code couleurs permet de distinguer clairement les logements privés des logements en cluster et des locaux techniques, mais il enrichit la couleur «Licorne» du bois des façades des touches de couleurs pastel des rideaux extérieurs, qui servent à la fois d'ombrage et de délimitation de privacité sur les coursives. Le tout dégage une atmosphère de joie, de douceur et de sérénité de toute beauté, comme en témoigne notamment la cage d'escalier qui figure sur la couverture de la présente revue.

Labellisés Minergie-P-Eco, les trois bâtiments ont une structure porteuse en béton, des façades revêtues de bois, une ventilation



Vue sur le sud-est depuis la terrasse du bâtiment nord.



Une des coursives qui longent la façade donnant sur le bosquet.

LUCILLE KERN ET JOAQUIM PINTO



Fidèle à sa tradition de coopérative de l'habitat associatif, la Codha délègue une bonne partie de sa gouvernance aux habitant-e-s de ses immeubles. C'est le rôle vital des coordinateurs d'immeubles. Dans l'écoquartier du Stand et ses 131 logements, dont 4 clusters, c'est Lucille Kern et Joaquim Pinto. Ils habitent sur place, gèrent le quotidien du lotissement, répondent aux mille questions et imprévus de la vie commune et des différents groupes de travail qui animent la vie du quartier, font le lien entre les habitants et la Codha et siègent au comité de l'association du quartier : l'Echo du Boiron. Autant dire que leur rôle est essentiel à la bonne qualité de vie au sein du lotissement. Lucille Kern s'occupe avant tout du côté administratif et communication entre les habitant-e-s et Joaquim Pinto des alés techniques du bâtiment. Tous deux sont salariés à 40% par la Codha et gèrent également les contacts avec les entreprises liées à l'exploitation et au bon fonctionnement des immeubles.

double flux dans les appartements et un système de chauffage à bois centralisé. Les fameux rideaux aux accords de couleurs harmonieux donnent une douceur aléatoirement répartie en façade selon qu'ils sont tirés ou pas, et quand ils flottent indolument bercés par une brise, le bâtiment semble respirer. «Aujourd'hui, nous ne construirions plus en béton, mais pour le reste, nous sommes très contents du bon niveau de réalisation constructive et technique», ajoute Guillaume Käser.

Mixité sociale et intergénérationnelle

Fidèle à son credo, la Codha déploie dans son programme toute une gamme de typologies d'habitation pour favoriser la plus grande mixité sociale et intergénérationnelle possible. Aux appartements allant du 2,5 au 5,5 pièces s'ajoutent encore 4 appartements en cluster de 6-7 pièces, composés de pièces articulées autour d'une grande cuisine ouverte sur un séjour central. Des chambres d'amis communautaires à réserver selon les besoins et divers locaux communs de rencontre et d'activités partagées en rez-de-chaussée complètent l'offre (ateliers, local pour les adolescents, salle de musique). «Question loyers, la ville de Nyon nous a imposé un mélange assez pointu, avec 30% de logements subventionnés, 40% de logements à loyer contrôlé et 30% de logements à prix libre», détaille Guillaume Käser. Des personnes à revenus très variables peuvent ainsi habiter des logements qui bénéficient tous du même standard de finition et de type constructif, mais dont les loyers varient en fonction des revenus de habitants. Deux des clusters sont loués par l'Etablissement vaudois d'accueil des migrants (EVAM) et accueillent des réfugiés.

«Le fait que la Codha ait pu participer dès le début et contribuer au choix du lauréat du concours d'architecture a été très important pour nous.»

Cette diversité reflète directement l'ADN de la Codha, à savoir la conception et la construction d'un habitat mixte et participatif, avec une architecture permettant de renforcer les liens entre les habitant-e-s. La commune de Nyon a en outre demandé que la Codha réserve une partie d'un rez-de-chaussée à une crèche publique louée par la ville et à une salle de quartier, ouverte au public, et pour laquelle la coopérative n'encaisse pas de loyer – mais a pu bénéficier d'une faveur lors de la fixation de la rente foncière du DDP.

Jardin potager et biotope

A la richesse des typologies d'habitation s'ajoute encore la variété des aménagements extérieurs. Une place de jeux aménagée de diverses installations jouxte la crèche en contrebas et la cour centrale offre des bancs, des parcs à vélo, des tables de ping-pong et autres agréments. A l'extrémité ouest du lotissement, on trouve un grand jardin potager collectif que les habitant-e-s gèrent eux-mêmes. Un peu en dessous, à la

DONNÉES DU PROJET DE L'ÉCOQUARTIER DU STAND À NYON

Maître d'ouvrage: CODHA, Nyon

Architecte: farra & zouboulakis & associés architectes urbanistes, Lausanne

Entreprise générale: Construction Perret SA (direction des travaux)

Ingénieurs civils: MP ingénieurs Conseils SA

Paysagiste: Jean-Jacques Borgeaud

Logements: 131 logements, de 2,5 pièces à 5,5 pièces, et 4 clusters, ainsi qu'une crèche, une salle de quartier, 2 salles communes, 2 terrasses communes, 1 salle de musique et un atelier de bricolage

Coût total de construction: 60 millions de francs

Coût par m³ /SIA (CFC2: 707 CHF/m³)

Loyers à titre indicatif:

Catégorie LML : 3,5 pièces / 79,2 m² / Fr. 2046.–

Catégorie LLA : 3,5 pièces / 79,2 m² / Fr. 1825.–

Catégorie LM : 3,5 pièces / 79,2 m² / Fr. 1227.–

Catégorie LML : 4,5 pièces / 101 m² / Fr. 2609.–

Catégorie LLA : 4,5 pièces / 94,6 m² / Fr. 2149.–

Catégorie LLM : 4,5 pièces / 94,6 m² / Fr. 1482.–

LLM: logement à loyer modéré = logements subventionnés

LLA: logement à loyer abordable = logement à loyer plafonné et contrôlé

lisière du bosquet, un perron a été aménagé en guise de collecte d'eau en surface et qui pourra, selon les caprices du ciel, se développer en véritable petit biotope.

La participation et les imprévus

La Codha invite les futurs habitant-e-s à participer très tôt à l'élaboration d'un projet d'habitation, dans une triangulation entre les architectes qui soumettent les propositions architecturales, les collaborateurs de la Codha qui déterminent les cadres financiers et légaux et les groupes de futurs habitant-e-s qui apportent leurs propres propositions et qui se positionnent par rapport à celles des architectes et des collaborateurs de la Codha. Une mécanique bien réglée par une charte participative (de plusieurs pages), qui définit les différentes étapes de la réalisation d'un projet et qui est signée par toutes les parties. «Et puis il y a les imprévus... c'est la partie que l'on préfère à la Codha, parce que c'est parfois là qu'émergent les solutions les plus innovantes!», s'exclame Guillaume Käser, qui rappelle qu'un projet de la Codha n'est jamais figé dans le marbre dès le départ. Un projet, ça vit, ça évolue, ça s'enrichit au cours du processus participatif. «Collaborer avec un maître d'ouvrage ouvert d'esprit et novateur, tel que la coopérative la Codha, qui réunit des habitants souhaitant habiter autrement, constitue une chance unique pour un bureau d'architectes», soulignent les architectes.



Cuisine ouverte sur séjour dans un cluster.

Des sous et des soucis

Les conditions octroyées après de rudes négociations par la ville de Nyon pour le terrain en DDP sont globalement satisfaisantes, avec une valeur de terrain retenue qui est légèrement inférieure aux prix usuels du marché dans la région, assortie d'un taux de rente à 5%. La commune a toutefois exigé le paiement de la rente dès la remise en DDP du terrain, ce qui est plutôt inhabituel, la rente étant le plus souvent exigée à partir du moment où les bâtiments sont habités. Là où ça se complique un brin, c'est au niveau des conditions d'adaptation de la rente, dont la Codha n'est pas vraiment ravie, car elles sont basées sur une indexation des coûts de la construction et non pas de la consommation. La Codha est en cours de négociations pour tenter de changer la donne.

L'aide du Fonds de solidarité sous la forme d'un prêt-relais a été décisive, car elle a été accordée dès la phase de développement du projet. Dès le début de la construction, la Codha a en outre bénéficié du prêt du Fonds de roulement. Tout semblait donc aller comme sur des roulettes, mais des soucis de financement ont surgi quand la ville de Nyon a refusé de cautionner une partie des emprunts nécessaires... et si une commune refuse, le canton suit. Autre souci: la CCL a refusé de financer le projet et n'a pas dérogé à ses critères d'octroi de crédit, malgré toutes les tentatives de négociations de la Codha. Heureusement la Banque Migros est entrée en lice pour financer le projet du Stand.

Des prix et des privilégiés

Et c'est tant mieux, parce que la demande pour le genre d'habitats développés par la Codha est très forte, comme en témoignent les 5000 membres que compte la coopérative, dont seulement 900 sont logés à ce jour. Entre 700-800 privilégiés, en tête de la liste d'attente, trouveront bientôt leur bonheur dans les projets en cours de développement². Il n'est d'ailleurs pas rare de voir la coopérative gagner des prix d'architecture, les derniers en date précisément pour l'écoquartier du Stand, décernés par le Prix Bilan de l'Immobilier 2022, et où la Codha a remporté pour l'écoquartier du Stand le 1^{er} prix dans la catégorie Logements d'utilité publique et le 3^e prix dans la catégorie Spécial durabilité et écologie du bâtiment... ou encore le 1^{er} prix dans la catégorie Des lieux et des liens



Cage d'escaliers ouverte menant à l'une des grandes terrasses.

pour le projet réalisé conjointement par la Codha et la coopérative Voisinage dans l'écoquartier Les Vergers à Meyrin. La bonne renommée de la Codha s'est désormais bien établie dans le canton de Vaud³. La coopérative y a même ouvert une antenne à Lausanne... et compte bien ne pas en rester là.

Et pour les curieux: petite vidéo avec Guillaume Käser sur habitation.ch > Guillaume Käser ■

¹ Malene Bach > <https://malenebach.dk/>

² <http://www.codha.ch/fr/projets-en-cours>

³ Voir notamment le hameau éco à Pra-Roman, à lire dans «Habitation» 2-2021, pages 10-15