

DES RÉNOVATIONS ÉNERGÉTIQUES ET SOCIALES

La Société coopérative d'habitation Lausanne (SCHL) a entamé l'assainissement énergétique de trois de ses immeubles situés à Lausanne. Au-delà d'une optimisation technique, la coopérative compte également faciliter le quotidien des habitants et favoriser l'émergence de liens solidaires dans le quartier.

JOËLLE LORETAN

Ça y est! Les travaux dans le premier immeuble de Boisy sont terminés (voir encadré). Les interventions ont été conséquentes, à tel point que le directeur de la SCHL évoque des rénovations qui ressembleraient presque à des constructions neuves. «C'est un assainissement énergétique complet. Nous avons également changé les ascenseurs, agrandi les balcons, modifié la typologie de certains appartements, adapté les accès et éliminé les obstacles, détaille Ilhan Büchler. Nous voulons faciliter la vie des personnes à mobilité réduite, pour qu'elles puissent profiter de leur logement le plus longtemps possible.» Un soin particulier a par ailleurs été donné aux espaces et aménagements extérieurs, pour qu'ils favorisent le bien-habiter. Les travaux se déroulent sur cinq ans et en trois étapes (une par immeuble), ceci afin d'assurer les relogements des locataires en transit.

Des locataires historiques

Une des particularités de Boisy est la grande proportion de personnes âgées. Plus d'un tiers des locataires, précise Ilhan Büchler, dont la plupart vivent ici depuis de nombreuses années. Une proportion similaire d'appartements a donc été adaptée pour cette population. «Nous avons mis beaucoup de soin à rassurer les habitants, à les accompagner et à leur expliquer le plus clairement possible ce qu'ils retrouveront après les rénovations.» En amont des travaux, la SCHL a ainsi mené des entretiens avec les sociétaires afin de connaître leurs besoins et leurs envies, leurs situations personnelles et leurs craintes, ainsi que la vie sociale souhaitée dans le quartier. «Nous sommes restés ouverts et à l'écoute. Les aspects humains ont été très importants dans ce projet, précise le directeur. Nous voulions

faciliter au maximum la vie des locataires.» Afin d'épargner stress et inquiétudes, la SCHL s'est donc chargée de reloger les habitants dans des appartements provisoires et d'organiser les déménagements. Le jour de notre visite, un camion est parké devant l'entrée de Boisy 16. Dans

la remorque, on devine des cartons et quelques meubles anciens, et dans les bras de ces deux gros-bras d'1 m 80 qui se dirigent vers l'ascenseur, une commode en bois laqué. Les locataires du premier immeuble réintègrent petit à petit leur logement.

LES RÉNOVATIONS DE BOISY

La SCHL a lancé un projet de rénovation de grande envergure pour trois immeubles comprenant 197 logements construits entre 1961 et 1963, situés au chemin de Boisy à Lausanne. Il s'agit du plus important projet de rénovation de l'histoire de la SCHL. Labellisé Minergie-P, il vise à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, à remplacer les installations techniques obsolètes et à créer une salle de quartier pour favoriser la vie sociale.

Plus en détails...

- Immeuble 1: Boisy 16-18 / Pierrefleur 9b -> 66 logements
- Immeuble 2: Boisy 22-24 / Pierrefleur 9c -> 65 logements
- Immeuble 3: Boisy 28-30 / Pierrefleur 9d -> 66 logements
- assainissement énergétique des toitures et des façades;
- amélioration de l'isolation thermique et acoustique;
- pose de panneaux solaires;
- remplacement et/ou agrandissement des installations techniques (ascenseurs, conduites d'eau, chauffage raccordé au CAD, etc.);
- adaptation d'environ un tiers des logements pour les seniors et transformations des intérieurs;
- revalorisation des espaces extérieurs et création d'une salle de quartier;
- liaison facilitée par l'intérieur des bâtiments dans un terrain à forte pente, assurer les accès aux personnes à mobilité réduite (PMR);
- remaniement des zones communes afin de favoriser l'aspect intergénérationnel.

Calendrier des travaux:

Septembre et octobre 2021: déménagement des locataires de l'immeuble 1;

Novembre 2021: début des travaux, durée 16 mois;

Printemps 2023: réintégration des locataires de l'immeuble 1.

Le même schéma se répètera successivement sur les immeubles 2 et 3 dès le printemps 2023 et jusqu'en 2026.

Financement:

Total: CHF 46 millions pour les 3 immeubles.

Prêt du Fonds de roulement: CHF 9,85 millions.

Pour le reste (36,15 millions): CHF 23,50 millions de prêt bancaire et

CHF 12,65 millions de fonds propres de la SCHL.

Aucune aide publique n'a été apportée.

Loyer (charges comprises) avant/après travaux:

Nombre de pièces	Avant travaux	Après travaux
2 pièces	680.-	877.-
3 pièces	890.-	1270.-
4 pièces	1070.-	1368.-

Le passé au présent

Peintres et déménageurs se croisent dans les couloirs. Les travaux touchent à leur fin, ne reste qu'à peaufiner les détails. Dans les couloirs, attention à ne pas tacher la peinture encore immaculée déposée quelques jours auparavant. Ici, les parois en crépi blanc succèdent à des murs peints en différentes nuances de rouges. Et à chaque immeuble sa teinte personnelle, son caractère bien à lui. «Pour distinguer les bâtiments, nous travaillons sur les couleurs dans les appartements, les espaces communs et les stores extérieurs: rouge pour le premier, vert pour le second et jaune pour le dernier» explique Antonio Rodriguez, chef de projet et architecte chez SCHL. Les balcons ont quant à eux été agrandis. «En allant jusqu'aux limites des contraintes légales, nous avons réussi à gagner environ vingt centimètres de profondeur par balcon, détaille l'architecte. Pour ces rénovations, la ville de Lausanne nous a également conseillé de conserver les caractéristiques architecturales des années 1960. C'est la raison pour laquelle nous avons par exemple récupéré les encadrements en pierre des fenêtres.» Moderniser en maintenant l'apparence du passé et rappeler alors l'histoire de l'immeuble, un choix qui se retrouve des façades extérieures très sobres aux couloirs intérieurs, où des carrelages aux motifs de fleurs retro noires et blanches ornent le sol. «Dans cet espace, tout a été refait à neuf, sauf les escaliers et les balustrades», explique l'architecte Antonio Rodriguez alors qu'il grimpe les marches qui mènent au premier étage. «Ce sont des éléments significatifs et typiques des années soixante qui étaient encore en bon état et que nous n'aurions pas pu refaire à l'identique. Nous avons donc décidé de les conserver.»

Des espaces intérieurs repensés et adaptés

A l'intérieur des appartements, les transformations sont énergétiques, esthétiques et pratiques: les installations techniques ont été entièrement remplacées, le chauffage au sol a été intégré (exit les radiateurs), les fenêtres ont été agrandies et équipées de triple vitrage (pour une haute propriété isolante et acoustique), du parquet a été installé dans les chambres, des agencements de cuisine neufs ont été ajoutés, ainsi que



Les rénovations sont terminées pour le premier des trois immeubles du chemin de Boisly à Lausanne. © SCHL



Les appartements rénovés offrent des surfaces plus généreuses et lumineuses, avec des agencements de cuisine neufs. © SCHL

du carrelage grès cérame au sol dans les espaces de vie. Des cloisons ont été abattues entre les pièces pour offrir des surfaces plus généreuses et lumineuses. Un tiers des appartements ont été adaptés pour les personnes à mobilité réduite. Dans les salles de bains par exemple, les baignoires ont été remplacées par des douches et il est facile d'y installer barres d'appui et sièges rabattables. «La thématique des seniors était un objectif clair durant ces rénovations, car l'idée de construire pour tous est essen-

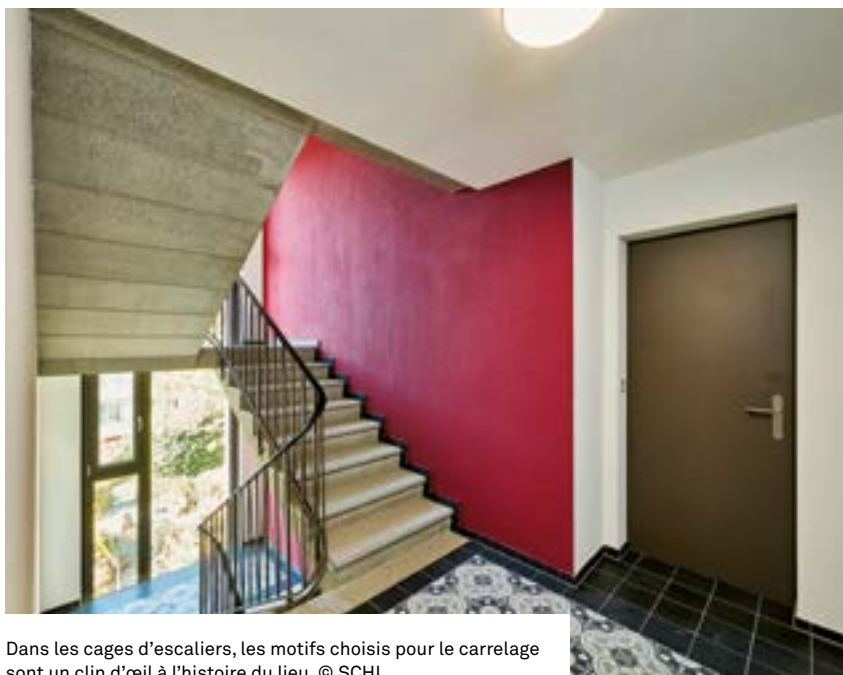
tiel pour nous.» précise Ilhan Büchler, directeur de la SCHL. «Le fait que nos immeubles consomment le moins d'énergie possible et qu'ils répondent aux besoins de nos sociétaires, seniors en particulier, est notre ligne de conduite pour ce projet.»

L'esprit du lieu

En repensant les extérieurs, la SCHL a mené des réflexions sur la biodiversité du lieu et sur la manière de favoriser les échanges entre les habitants. Au pro-

LA SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE D'HABITATION LAUSANNE (SCHL)

Fondée en 1920, la SCHL est une société reconnue d'utilité publique dont le but est d'améliorer les conditions de logement de la population et de procurer à ses membres des habitations à des loyers abordables. La SCHL est la plus grande coopérative d'habitation de Suisse romande et l'une des plus importantes de Suisse. Avec environ 2500 logements, elle permet à près de 7000 personnes de vivre dans des appartements de qualité à des conditions favorables. En tant que maître de l'ouvrage, la SCHL gère toutes les phases d'un projet, de la conception d'un immeuble jusqu'à son exploitation, en passant par la construction. > <https://schl.ch/>



Dans les cages d'escaliers, les motifs choisis pour le carrelage sont un clin d'œil à l'histoire du lieu. © SCHL

gramme: conservation et plantation d'espèces d'arbres indigènes, création de jardins potagers, d'une place de rencontres, d'espaces de jeux pour adultes et enfants. Un logement a par ailleurs été supprimé pour accueillir une salle de quartier, où des manifestations et des événements pourront être organisés. La SCHL a également favorisé l'émergence d'une association d'habitants. «C'est le cœur central pour tisser les liens, et à Boissey tout particulièrement, je sens cette réelle envie d'une vie sociale au cœur des immeubles» précise le directeur de la SCHL.

«La thématique des seniors était un objectif clair durant ces rénovations. L'idée de construire pour tous est essentielle pour nous.»

En visant de meilleures performances énergétiques pour ses bâtiments, la SCHL va au-delà de l'objectif de confort dans les espaces personnels. Elle considère également le bien-être que les habitants pourront trouver à l'extérieur de leurs appartements, là où la vie sociale émerge. La proposition de la SCHL permet des échanges plus pratiques et coopératifs entre les habitants. Elle met ainsi en avant l'importance de considérer tous les aspects – pratiques, énergétiques, humains et sociaux – pour le bien-habiter. ■



Un tiers des appartements ont été adaptés pour les personnes à mobilité réduite, avec des salles de bains où barres d'appui et sièges sont facilement intégrables. © SCHL