

L'oiseau de l'ouest ouvre ses ailes

Autor(en): **Borcard, Vincent**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **86 (2014)**

Heft 1

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-513982>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

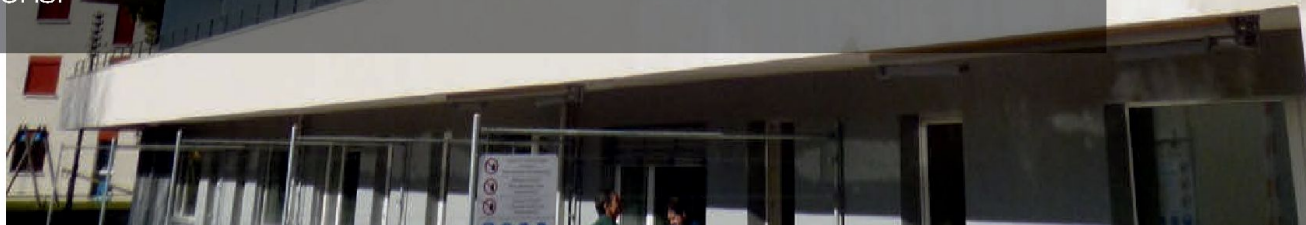
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

L'Oiseau de l'Ouest ouvre ses ailes

La SCILMO a créé 54 logements à Ecublens. Le double immeuble en «V» – ou en ailes d'oiseau - abrite également une garderie et une salle de rencontre. Pour le projet et sa réalisation, ingénieurs et architectes ont dû composer avec un terrain capricieux et avec la proximité d'un important axe ferroviaire. Mais là où il y a problèmes, il y a aussi solutions.



La coopérative immobilière La Maison Ouvrière (SCILMO) a remporté en droit de superficie un terrain mis au concours par la commune d'Ecublens, il y a 4 ans. Deux immeubles pour un total de 54 logements sont sortis de terre, à proximité immédiate de la voie ferrée Lausanne-Morges-Genève. Les premiers emménagements sont prévus pour début mars. Et la commune pourra bientôt disposer d'une garderie et d'une salle de rencontre, incluses dans le projet.

Avec cette réalisation, ainsi que sur des surélévations d'immeubles à la Borde (lire encadré), à Lausanne, et une autre construction de deux bâtiments à Penthelaz, la SCILMO voit passer son patrimoine de 500 à 600 logements. «Depuis plus d'un siècle, cela s'est toujours passé ainsi: il y a des périodes au cours desquels nous sommes actifs dans la création de logements... et d'autres moins. Les taux hypothécaires sont aussi actuellement favorables,» détaille le président Christophe Bonnard.

Une société fille a été fondée spécialement pour les deux immeubles d'Ecublens. Elle a la particularité d'être une SA sans but lucratif. C'est la cinquième fois depuis 1964 que la SCILMO a recours à cette forme juridique. Elle présente des avantages en matière de gouvernance de coopérative. La commune apprécie de pouvoir siéger au conseil d'administration (lire encadré). «Les banques apprécient aussi cette formule», glisse le président. Les défauts se cachent dans les petits caractères: «L'OFL, craignant qu'en cas de dissolution le solde actif bénéficie aux coopérateurs-actionnaires – soit à la SCILMO –, a réglementé en conséquence. Si tel devait être le cas, ce n'est pas la coopérative-mère qui serait la bénéficiaire, mais le Fonds de solidarité.» Mais tout ceci est bien théorique, la SCILMO, active depuis 1903, n'a pas pour vocation de dissoudre ses actifs!

A Ecublens, la coopérative a remporté le concours avec une idée, une esquisse de bâtiment en forme de «V», point de départ du travail des architectes. C'est l'implantation du bâtiment dans le site, composé de deux ailes, qui a donné le nom de la résidence «L'Oiseau de l'Ouest».

Appartements traversants

Le projet a été développé par le bureau Fehlmann Architectes SA, à Morges. Claude Fehlmann le présente: «Spatialement, le projet se compose de deux volumes résidentiels qui délimitent et conforment une cour au nord-est, côté voie ferrée. Sur les deux premiers niveaux, ces volumes sont reliés dans ce qu'on a fini par appeler «l'espace bec». Cette rotule accueille les espaces communs, avec une garderie et la salle de rencontre, de façon à animer l'espace ouvert. Dans un souci de densification, nous avons pu profiter de la zone d'affectation pour trouver une dynamique entre les deux volumes. Ceux-ci présentent des caractéristiques différentes, l'un, dont la surface est moindre s'élève avec un niveau de plus que l'autre. Ainsi



L'Oiseau de l'Ouest d'Ecublens comprend 54 logements. A l'articulation des deux bâtiments, la commune gèrera une crèche (au rez) et une salle de rencontre (au 1^{er}). Quelques semaines avant les emménagements, la cour se préparait à accueillir ses espaces verts! © VB

un dialogue s'établit entre les deux bâtiments depuis la cour qui les unit. Pour l'habitation, nous sommes partis du principe que tous les appartements devaient profiter du Sud ou de l'Ouest pour les zones de jour. Ainsi nous avons travaillé sur des typologies traversantes dans une configuration rationnelle et flexible. Ceci nous a permis de répondre évolutivement dans le temps aux besoins du maître de l'ouvrage, par rapport au nombre et à la taille des appartements, tout en gardant une même qualité pour tous les logements.»

Chauffage par géothermie

Lors de la visite, on découvre aussi des sous-sols principalement consacrés au parking. Entre celui-ci et quelques places supplémentaires à l'air libre, le ratio sera pratiquement d'une place par appartement. Les coopérateurs bénéficient également de caves, et d'une chambre à lessive pour chacune des cinq entrées, soit pratiquement une machine pour 10 appartements. Christophe Bonnard s'arrête plus longtemps dans les locaux de la chaufferie. La SCILMO avait déjà construit selon les normes Minergie, c'est donc la deuxième fois qu'elle compose avec un système de ventilation à double-flux. C'est en revanche une grande première pour le chauffage, qui sera assuré par géothermie. 10 sondes, fichées au nord-ouest et au sud de l'immeuble, vont chercher des différences de température jusqu'à 280 mètres de profondeur. «Je suis persuadé que c'est le système d'avenir», sourit le président... Qui n'en a pas moins poussé à l'installation d'un important nombre de compteurs dont les données, analysées automatiquement, permettront, en cours de pratique, d'affiner ce qui peut l'être.



Le président de la SCILMO, Christophe Bonnard, désigne le vitrage de la «chicane à bruit», un dispositif qui permet d'aérer une pièce tout en offrant une protection contre les désagréments causés par un important axe ferroviaire. © VB

L'offre d'appartements se présente selon la disposition suivante – 4 x 1 pièce, 16 x 2 pièces, 17 x 3 pièces, 15 x 4 pièces, 2 x 5 pièces. Les 4 et 5 pièces ont deux salles de bain. Tous sont équipés d'une cuisine américaine, qui favorise l'expression d'un grand living carrelé, alors que les chambres ont des planchers en bois. Christophe Bonnard attire l'attention sur la petite fenêtre, située à la hauteur de l'espace cuisine, et qui assure un supplément de clarté.

Création de «chicanes à bruit»

La proximité immédiate avec un des axes ferroviaires les plus fréquentés du pays n'est à proprement parler pas un cadeau. Mais il a permis de susciter l'imagination et une solution astucieuse. Côté voie, le premier battant d'une grande fenêtre s'ouvre sur... une deuxième vitre fixée sur le cadre, mais laissant passer l'air par des espaces de quelques centimètres, en haut comme en bas. Le dispositif permet d'aérer tout en assurant une protection contre le bruit. Un train passe, l'efficacité du système est manifeste – «On doit bien gagner 7 décibels!» Et pour se pencher par la fenêtre et observer la cour des immeubles, il reste l'espace, laissé libre, derrière le deuxième battant de la fenêtre. Des problèmes peuvent se poser si plus de trois personnes souhaitent observer la cour en même temps, l'inconvénient est donc proche de zéro... Prochainement mise en œuvre par les CFF, une protection antibruit de 2,5 mètres de hauteur, située immédiatement à côté de la voie, va encore atténuer l'impact des trains.

Pour prendre l'air, tous les appartements bénéficient d'un grand balcon, orienté sud. «Nous les avons voulu assez larges afin que les habitants puissent y placer une table et en faire un lieu de vie.»

La visite se termine à l'extérieur, dans la cour située entre les «ailes» des deux bâtiments. Directement sous les voies ferrées, un abri tout en longueur accueillera les locaux destinés aux poubelles, aux vélos et aux poussettes. «Les disposer ici nous permet de gagner de l'espace dans les caves.» La SCILMO n'a pas pour vocation de chauffer les vélos! Encore en travaux, l'espace situé directement devant les immeubles doit prochainement passer au vert. De nombreux arbres et arbustes seront plantés autour de l'immeuble. «Nous allons aussi créer 11 parcelles pour de petits potagers d'une dizaine de m² chacun,» sourit Christophe Bonnard. Le grand retour du jardin ouvrier? «Mon grand-père, qui était alors président de la coopérative, en avait créé en 1920!»

Vincent Borcard

Un contexte de pénurie

La création de 54 appartements s'inscrit dans un contexte de crise du logement. Pour la commune, les coopératives sont vecteur de solutions. Le manque de logements à prix abordables n'épargne pas Ecublens. C'est ce qui a motivé la décision de la Municipalité de faire construire. «Pour la mise au concours du terrain en droit de superficie, seules des coopératives ont été contactées. C'est notre première expérience en la matière, et cela s'avère une excellente solution, la collaboration a été idéale», explique le chef du Service des affaires sociales et de la petite enfance Serge Nicod. Une expérience renouvelable donc... Dommage que la commune ne soit pas propriétaire de beaucoup de terrains! Pour les services sociaux, le manque le plus criant concerne les grands appartements – «Nous avons une quantité relativement astronomique de familles avec trois enfants et plus qui vivent dans des trois pièces.» Plus de 120 inscriptions ont été enregistrées pour les 54 appartements. Des prescriptions communales précisent la prise en compte des demandes des Suisses et des titulaires d'un permis C vivant à Ecublens depuis 5 ans au moins. La possibilité d'accepter les candidatures des personnes travaillant à Ecublens n'a pas été retenue – «Il y a déjà beaucoup de demandeurs!» Les services sociaux ont transmis une liste avec préavis à la coopérative. Le canton, qui subventionne les loyers à la même hauteur que la commune, a aussi son mot à dire.

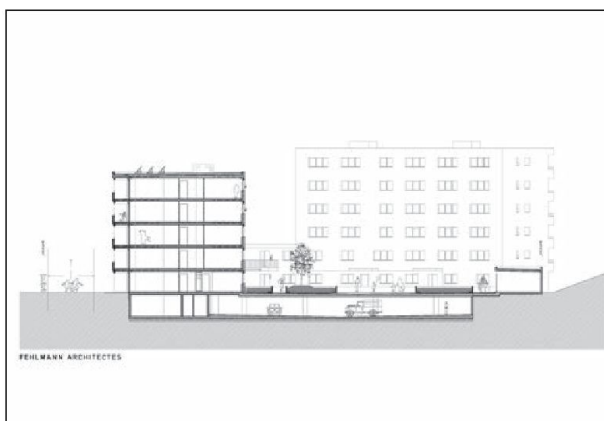
Avec l'Oiseau de l'Ouest, Ecublens pourra compter sur une centaine de logements, deux autres immeubles ayant été construits directement par la commune il y a déjà des décennies de cela. **VB**

De liquides impondérables

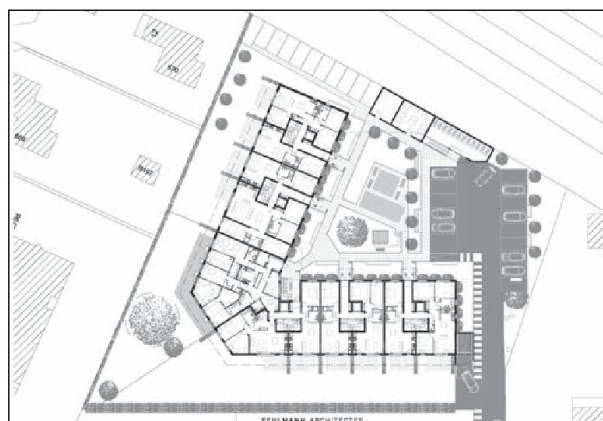
La réalisation a été compliquée par un terrain instable et une nappe phréatique bien présente. Les sols glacio-lacustres, fréquemment rencontrés dans l'ouest lausannois, sont un souci pour tout constructeur. L'argile non consolidée qui les caractérise est vectrice d'instabilité et de tassements. Pour l'Oiseau de l'Ouest de la SCILMO, la hauteur de la nappe phréatique n'a rien arrangé. «Elle était très haute, à 1m20-1m30 du niveau du terrain naturel», précise Alain Rufener, architecte du bureau Fehlmann, à Morges, et responsable des travaux. «La conséquence, ce sont des difficultés pour conserver l'étanchéité du sous-sol du bâtiment.»

Quelque 700 palplanches ont d'abord été installées sur le périmètre du chantier. Ces éléments métalliques, plantés côte à côte jusqu'à une profondeur d'une dizaine de mètres, ont permis de stabiliser le terrain. Mais elles n'ont pas arrêté l'eau.

«Il y a eu des infiltrations jusqu'à ce que la couche d'étanchéité, de la bentonite, soit mise en place et s'humidifie. Dans les faits, il a fallu pomper pendant pratiquement une année de travaux! Nous avons même eu des inondations dans les sous-sols, notamment suite à une rupture de conduite, jusqu'à ce qu'on résolve tout ça, grâce à des injections de silicagels dans le béton.» Un petit glissement de terrain, entraînant le tassement du sol sur une quarantaine de centimètres, est encore venu rendre le chantier plus complexe! **VB**



Coupe © Fehlmann architectes



Plan du rez © Fehlmann architectes



www.bati-conseils.ch

VOTRE SPÉCIALISTE
DE L'AMIANTE

APPEL GRATUIT
0800 064 064

- Diagnostic d'amiante
- Direction des travaux de désamiantage selon CFST 6503
- Mesure d'air VDI 3492

Ch. du Champ-du-Bois 20 / 1052 Le Mont-sur-Lausanne / info@bati-conseils.ch / M. 079 531 88 18



Salle de rencontre et garderie

Ecublens avait inauguré en 2012 un centre socioculturel comprenant notamment des structures d'accueil pour les enfants. Situé un peu à l'écart, dans une zone très dense, le projet de l'Oiseau de l'Ouest était l'occasion de développer l'offre dans ce quartier moins doté. La commune a donc décidé d'y créer une salle de rencontre – proposée aux sociétés locales – et d'y déplacer une garderie en lui offrant de meilleures conditions d'accueil.

Ces deux éléments ont été réalisés par la SCILMO. «Ces deux salles sont mises gratuitement à disposition de la commune (dans le cadre du contrat de mise à disposition du terrain – servitude d'usage), mais Ecublens finance tous les travaux du second œuvre pour les aménagements», explique le président Christophe Bonnard. L'arrangement est simple, mais interpelle Coopérative d'habitation Suisse, qui s'interroge sur l'impact financier de ce «don», qui n'aurait pourtant, assure la coopérative, aucun impact sur les loyers.

La garderie occupe 185 m². Elle pourra accueillir un maximum de 22 enfants en même temps, répartis selon trois classes d'âge, à savoir les bébés (de 2 à 18 mois), les «trotteurs» (de 18 mois à 2 ans 1/2) et les «moyens» (de 2 ans et demi à l'âge de scolarité). Dans la pratique du projet, le choix du même architecte a grandement facilité le déploiement de cette synergie. «Pour la garderie et la salle de rencontre, nous avons fonctionné avec des commissions de construction auxquelles participaient autant la commune que la coopérative,» explique Claude Fehlmann, de Fehlmann Architectes SA. «Une garderie est un espace très règlementé. Il y a en effet beaucoup de particularités liées à la prise en charge de la petite enfance, notamment la sécurité, l'organisation d'activités diverses, la visibilité entre les espaces, etc., auxquelles il a fallu répondre. Compte tenu de l'impact que ces contraintes peuvent avoir sur l'ensemble, il est nécessaire de les connaître à l'avance afin d'en tenir compte en amont du projet. Cet aspect était encore plus critique dans cette réalisation, où le bâtiment a été mis en œuvre avant la garderie», dont l'entrée en service devrait coïncider avec la prochaine année scolaire. **VB**

Une rénovation exemplaire à Lausanne

La SCILMO a terminé la rénovation de trois immeubles dans le quartier de Borde, à Lausanne. Annoncée dans *Habitation* (3/2011, pp. 28-30: <http://www.habitation.ch/archives/journal-3-11.pdf>), il est désormais possible d'apprécier le résultat. Les trois immeubles construits en 1930-1931 avaient été rénovés au début des années 80. De nouveaux travaux ont été engagés afin de faire baisser la facture de chauffage, qui représentait 38-39% du loyer. Les vecteurs principaux de l'amélioration sont l'isolation périphérique, des verres à triple vitrage et une ventilation par extraction. L'intervention a été l'occasion de remettre les cuisines à neuf, d'installer un ascenseur, d'agrandir les balcons, et d'ajouter des appartements en attique – qui aident au financement de l'opération. Pour l'occasion, le chauffage au gaz a été abandonné au profit du chauffage à distance.

Le matériau phare de la restauration est le bois. En bois la nouvelle enveloppe extérieure, constituée d'un bardage de lattes. En bois, léger et écologique, la structure des attiques.

VB



L'immeuble 46-48 rue de la Borde avant rénovation.
© Christophe Bonnard



L'immeuble 46-48 rue de la Borde après rénovation. © VB

Votre santé est en jeu

Profitez d'un conseil gratuit!

Vous aussi, engagez-vous pour la protection du climat. Sus aux pertes de chaleur par les fenêtres! Avec EgoKiefer, l'économie d'énergie peut atteindre 75%. 13 points de vente et 350 partenaires dans toute la Suisse: egokiefer.ch

Protection du climat comprise.

L'orque est un mammifère et n'a donc pas de branchies. Après 15 minutes sous l'eau, elle doit remonter en surface pour respirer. L'air est indispensable à la vie. Les bâtiments actuels sont si bien isolés qu'il n'y a plus d'échange d'air possible avec l'extérieur. Avec les fenêtres EgoKiefer équipées de systèmes d'aération, il y a toujours assez d'air frais dans vos pièces.



Ego®Air maintient un air sain en aérant les pièces. Ce dispositif fait partie du système de valeurs ajoutées Ego®Power. Il s'agit en l'occurrence d'options qui répondent chacune à des besoins précis et se montent sur les exécutions de base des fenêtres EgoKiefer en PVC, PVC/alu, bois et bois/alu.

MINERGIE®
LEADING PARTNER

Toujours des idées d'avance.

EgoKiefer
Fenêtres et portes

A leading brand of  AFG