

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 93 (2021)

Heft: 1

Artikel: Les fiches nord à Lausanne : une belle réalisation

Autor: Emmenegger, Jean-Louis

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-965980>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 16.05.2025

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

LES FICHES NORD À LAUSANNE: UNE BELLE RÉALISATION

Ce nouveau quartier totalise 30 immeubles et 686 logements. Près de 2000 personnes y habitent. Coordonner les projets d'immeubles de 6 maîtres d'ouvrages n'a pas été chose facile. Mais le résultat est là: les habitants s'y plaisent et les activités communautaires sont très appréciées.

JEAN-LOUIS EMMENEGGER

Rappeler tout l'historique de ce terrain autrefois agricole et devenu un nouveau quartier d'habitation de Lausanne serait fastidieux, tant l'enchevêtrement des intervenants (les sociétés immobilières, les bureaux d'ingénieurs et d'architectes, un propriétaire privé, les contacts avec la ville de Lausanne, etc.) est compliqué et remonte à 2003. Le lecteur qui s'y intéresse trouvera des références en fin d'article pour en savoir davantage.

Six investisseurs = six maîtres d'ouvrage

M. Daniel Willi, ingénieur, a été le coordinateur de l'ensemble du projet et il se souvient: «J'ai dû coordonner les projets de six maîtres d'ouvrages bien différents dans leur forme juridique et leur approche de l'habitat: la CPCL (Caisse de pensions de la ville de Lausanne), la SILL (Société immobilière lausannoise pour le logement SA), la FLCL (Fondation lausannoise pour la construction de logements), l'ECA (Etablissement cantonal d'assurance), La Vaudoise Assurances et la CPCA (Caisse de pensions du Crédit agricole).» Mais chacun voulait aussi disposer de logements qui lui correspondent. Les logements de la CPCL et de la CPCA proposent donc des loyers fixés en fonction du marché libre; ceux de la SILL sont à loyers modé-

rés et subventionnés; ceux de la FLCL sont des logements à loyers subventionnés; l'ECA dispose d'une moitié de logements et d'une moitié de bureaux. On n'y compte donc aucune coopérative d'habitation (ou d'habitants) au sens où l'Association des coopératives d'habitation romandes l'entend. La raison en tient à la composition de la Municipalité de Lausanne dans les années 2010 et au fait que les coopératives d'habitation avaient moins le vent en poupe qu'aujourd'hui! Mais la mixité sociale a pu être garantie.

La «charte»

Dans le cas des Fiches Nord, il n'y a pas eu de plan de quartier (PQ) mais un plan général d'affectation (PGA) qui était déjà en vigueur. La Ville de Lausanne (qui n'a rien investi en tant que telle) a donc demandé que le PGA soit appliqué et que l'on construise de manière optimale sur chaque parcelle. «Un exercice d'équilibrisme» se souvient Bernard Matthey, urbaniste et mémoire vivante de toute l'histoire du quartier. «La ville de Lausanne a demandé que l'on réfléchisse sur les énergies renouvelables, puis a voulu un document avec des conditions précises qui ferait partie intégrante des demandes pour les concours d'architecture.» Surfaces au plancher, parking souterrain pour maximum 500 voitures, chemins piétonniers, éco-points, places de jeux pour les enfants, surfaces d'activités dans certains immeubles, services de proximité, descriptions des servitudes, aménagements prévus, raccordement au chauffage à distance, etc. y ont donc été inclus. M. Matthey ajoute «ce document, que j'ai rédigé, est devenu la <charte> que chaque maître d'ouvrage a dû signer et s'engager à respecter scrupuleusement. C'est un accord entre les investisseurs, mais la charte a été inscrite au Registre foncier». Pour financer les investissements des infrastructures (11 millions de francs), chaque investisseur a participé au prorata des m² constructibles de son lot. Cela concernait les accès, les trottoirs, les chemins, la plantation des arbres, les canalisations, les câblages électriques et informatiques, etc. Une société simple des propriétaires a été créée pour toute la première phase, avec une part à chaque investisseur. Elle s'est ensuite transformée en société d'exploitation, laquelle a donné un mandat à une société privée qui «gère» tout le quartier.

Un quartier de 2000 personnes

Le quartier s'est construit en cinq ans, et les habitants y ont emménagé dès 2013, puis au fur et à mesure que les immeubles étaient terminés. Aujourd'hui, tous les 685 logements (sub-



L'un des immeubles de la SILL, avec une place de détente au premier plan. DR / SILL SA

ventionnés, loyers contrôlés, libres et PPE, des petits aux plus grands) des 30 immeubles (et les bureaux) sont loués et occupés. On y compte près de 2000 personnes, adultes et enfants. Tout un quartier dense pour lequel il a fallu un règlement précis, afin que chacun respecte les places de parc, les espaces verts, les éco-points, etc. et ait un comportement consensuel. Au rez-de-chaussée de quelques immeubles, des activités commerciales étaient prévues, comme un petit bistrot, des petits magasins, une bibliothèque et une garderie. A ce propos, M. Matthey a son idée, qui est très pertinente, et qui pourrait s'appliquer à tous les nouveaux quartiers: la rentabilité d'un petit magasin dans un nouveau quartier ne peut pas être la même que celui qui se trouve en plein centre-ville. M. Matthey propose donc qu'un montant d'aide au petit magasin du quartier soit englobé dans le loyer, au même titre que l'utilisation de locaux communs (salle pour les enfants, etc.). Une idée à creuser, car comment les petits magasins des futurs écoquartiers vont-ils pouvoir subsister avec des ventes modestes? Si tous les habitants demandent des petits magasins, il faut aussi qu'ils en assument une partie des frais, pense M. Matthey.

Potagers urbains

Pour créer des liens et favoriser les contacts entre les habitants, l'Association des habitants des Fiches Nord a été créée. Elle organise des animations, a demandé aux habitants d'aider à l'aménagement d'une prairie, à la plantation d'arbres fruitiers et a aussi proposé en 2015 – à ceux qui le voulaient d'aménager eux-mêmes 1200 m² de potagers urbains. Ce qui



Vue sur le lac Léman depuis le quartier des Fiches Nord. DR / SILL SA

a pu se faire dans un esprit de motivation étonnant. Un quart des habitants a maintenant son propre potager privé de 10 m², qu'il loue pour un petit montant mensuel, et chacun en est le seul responsable. C'est un peu le principe des jardins familiaux bien connus, mais en tout petit. Cet aménagement, puis les travaux d'entretien et de récolte, ont donné une forte dynamique au côté social du quartier.

S'agissant des places de jeux, l'idée de M. Matthey a aussi été originale: «Plutôt que d'avoir une place de jeux centrale, j'ai imaginé plusieurs places de jeux: chaque propriétaire a la sienne, à côté de son immeuble. Il y en a donc huit, et chacune a des jeux différents, ce qui fait que les enfants peuvent passer d'une place à l'autre.» Il y a dix ans, lorsque M. Matthey a voulu mettre le mot écoquartier dans sa «charte», celui-là a été biffé... il était trop précurseur! Selon lui, il faut laisser aux habitants la possibilité de réaliser ce qui leur semble important. Aujourd'hui, Les Fiches peut être qualifié d'écoquartier, même si le processus participatif n'est pas aussi «organisé et cadré» que dans celui des Plaines-du-Loup.

L'Association des habitants

M. Pascal Bodin, urbaniste, est le président actuel de l'Association des habitants des Fiches Nord créée en 2015. Il est ravi de tout ce que l'association a déjà réalisé jusqu'à ce jour. Il commente: «Outre les potagers urbains évoqués, il y a le poulailler: l'idée a été lancée, puis approuvée; il y a eu ensuite la mise à l'enquête et le règlement d'utilisation. Ce projet a même reçu CHF 6000.– dans le cadre des <budgets participatifs> de la ville de Lausanne»! Un autre budget va être alloué pour planter 20 arbres supplémentaires. De plus, trois locaux communautaires sont gérés par l'association, qui a aussi organisé la plantation de 2000 bulbes de fleurs avec les enfants. ■

LE QUARTIER DES FICHES NORD EN BREF

6 investisseurs/maîtres d'ouvrage
Immeubles labellisés Minergie P et Minergie P-Eco
686 logements de divers types
Mixité sociale
Espaces de vie lumineux
Mobilité douce
Quartier aménagé pour les piétons
Parking souterrain
Transports publics à proximité
(M2 arrêt Fourmi à 100 mètres)
A 10 minutes du centre-ville de Lausanne
Environnement calme
Matériaux durables et nobles
Ecole et crèche
Services de proximité
Association de quartier
Jardins potagers
A deux pas de la sortie d'autoroute Lausanne-Vennes
Proche de La Sallaz et de ses commerces
Une vue panoramique sur la ville et le lac

Pour en savoir plus:

Association Les Fiches Nord:
www.association.lesfichesnord.ch
Service du logement et des gérances
de la Ville de Lausanne (SLG):
www.lesfichesnord.ch/quartier

Miele

24/7

Fiabilité à toute heure –
lave-linge et sèche-linge dans les immeubles locatifs



Testés pour 30'000 heures de fonctionnement, les lave-linge et sèche-linge Miele séduisent par leur fiabilité et de nombreux autres points forts :

- matériaux de haute qualité pour une longue durée de vie
- durées de lavage et de séchage courtes inférieures à une heure
- utilisation intuitive avec commande tactile dans 29 langues
- grande efficacité des ressources avec des coûts d'exploitation très faibles

Miele. Immer Besser.

www.miele.ch/petitsgeants