

CONCOURS DU JUBILÉ : « UN LOGEMENT POUR TOUS »

COOPÉRATIVE D'HABITATION SUISSE



CONCOURS DU JUBILE :

« UN LOGEMENT POUR TOUS »

PROJET PRESENTE :



L e P a t i o



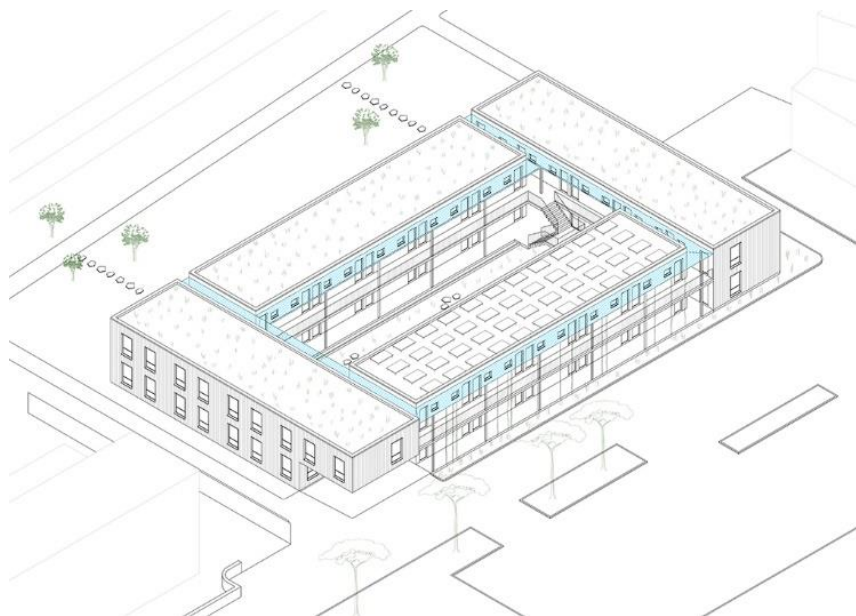
Table des matières

<u>1</u>	<u>Présentation</u>	<u>3</u>
1.1	Description et technique	3
1.2	Intervenants	3
1.3	Historique	4
1.4	Données architecturales	4
1.5	Données techniques	5
<u>2</u>	<u>Questions fondamentales du concours</u>	<u>7</u>
2.1	Comment Le Patio a rendu l'habitat en coopérative ... accessible à de larges couches de la population ?	7
2.2	Comment le « Vivre ensemble » de personnes se trouvant en ...diverses situations peut-il réussir ?	8
2.3	Comment peut-on maintenir la mixité et la diversité à plus long terme ?	9

1 Présentation

1.1 Description et technique

Adresse :	Ch. de Bois-de-Vaux 40 à Lausanne.
Nombre de logements :	61 logements.
Durée de construction :	Mai 2016 à décembre 2016.
Localisation :	Entrée autoroute à 700 m, gare CFF à 2.6 km et CHUV à 4.5 km.
Droit distinct et permanent de superficie (DDP) :	30 ans signé avec la Ville de Lausanne.
Particularité terrain :	Classé en zone d'hébergement, de loisirs et d'activités culturelles.
Objectif :	Offrir des logements temporaires à toute personne et/ou tout ménage en situation précaire.
Gestion / exploitation :	L'immeuble est loué par le Service Social Lausannois (SSL) qui sous-loue ensuite les logements et propose sur place un accompagnement social.



1.2 Intervenants

Maître d'ouvrage :	Coopérative Cité Derrière
Locataire :	Service Social Lausannois (SSL)
Architectes :	Kunik de Morsier architectes
Direction des travaux :	DM Bau AG

1.3 Historique

L'idée germe tout d'abord dans les services de la Ville de Lausanne : en 2016, le Service Social Lausannois (SSL) a comptabilisé plus de 1'300 demandes d'aide de la part de ménages lausannois et a calculé que le coût d'hébergement pour reloger toutes les personnes nécessiteuses dans un hôtel s'élève à près de 3.3 millions de francs (chiffres tirés de 2013).

La solution pour le SSL est de pouvoir disposer de logements temporaires supplémentaires pour placer les bénéficiaires d'aide.

Cette solution demandait une réflexion particulière basée sur deux questions principales :

- Comment héberger sans déresponsabiliser ?
- Comment faire vivre ensemble 70 personnes, dont des jeunes et des enfants ?

La première clé est de maintenir la mobilité des bénéficiaires en évitant qu'ils ne s'installent de façon durable. La volonté du SSL est de mettre à disposition une **structure provisoire** qui permette de trouver sereinement un logement adapté à ses besoins. Ainsi, pour favoriser la mobilité des locataires, les logements sont volontairement petits.

Il est ensuite nécessaire de créer une bonne qualité de vie et de **réduire tout type de nuisance** pour que les habitants cohabitent dans de bonnes conditions.

C'est ainsi que « Le Patio » est né. L'objectif fixé était de construire rapidement un bâtiment qui abrite le plus de logements possibles. Le Patio a été construit en moins d'une année et accueille **61 logements, dont 55 studios et 6 appartements de 2 pièces**.

Le terrain dont disposait la Ville de Lausanne pour réaliser ce projet était qualifié par le plan partiel d'affectation (PPA) en zone « d'hébergement, de loisirs et d'activités culturelles ». La réalisation du Patio a été possible grâce à la notion de « logements temporaires ».

Sur place, un **travail social pluridisciplinaire** est assuré par l'intermédiaire du SSL afin d'aider chaque habitant à concrétiser ses objectifs (emploi, logement fixe, etc.). Cette présence permet également de fixer les règles de vie dans le bâtiment et de veiller à leur respect.

1.4 Données architecturales

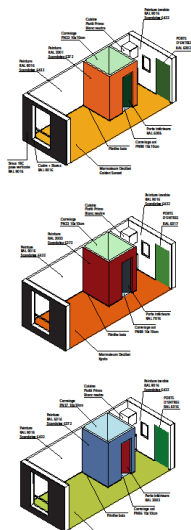
Le défi pour les architectes était d'apporter une **touche de confort à des appartements dont l'espace est restreint**. Les studios disposent d'une surface habitable de 20 m² et les deux pièces de 40 m². Les logements sont meublés (table à manger, chaises, lit et armoire de rangement) afin d'optimiser les espaces. Le bien-être des locataires passe également par leur autonomie : tous les logements sont **complètement indépendants**. Chacun possède sa propre entrée, une cuisine, une salle de bains et un espace de vie.



Les coursives sont ouvertes avec vue sur la cour intérieure ce qui **favorise les échanges dans les espaces de circulation**. Grâce à ces coursives ouvertes, des fenêtres ont été installées dans les cuisines de logements et apportent une meilleure lumière naturelle à l'intérieur. La cour intérieure offre un espace vert paisible où les rencontres entre habitants sont favorisées.



Côté esthétique, étant donné que Le Patio se situe sur un ancien site romain, les architectes ont souhaité faire un clin d'œil historique et ont attribué aux différents éléments du bâtiment des couleurs rappelant les anciennes fresques. Ainsi, chaque porte, cuisine, sol ou peinture intérieure est différente selon l'appartement.



1.5 Données techniques

Afin de réaliser ce bâtiment modulaire de 61 logements, la coopérative a mandaté l'entreprise générale DM Bau AG à Oberriet.

Spécialisée dans la construction modulaire, cette société utilise une technique de construction massive unique composée de béton préfabriqué au sol, d'une structure porteuse en acier et d'une enveloppe en ossature bois.

L'un des principaux intérêts de ce type de construction est la **rapidité de montage**. La pose des modules a débuté au moins d'août 2016 pour une livraison à la fin de la même année. L'autre caractéristique importante de cette réalisation est la **possibilité de déplacer le bâtiment** sur un nouveau terrain à la fin du DDP, soit après 30 ans, ou de le **recycler dans d'autres constructions**.

D'un point de vue économique, le coût de réalisation était plus faible qu'une construction ordinaire grâce notamment à la rapidité d'exécution (moins d'intérêts intercalaires).



2 Questions fondamentales du concours

2.1 Comment Le Patio a rendu l'habitat en coopérative accessible à de larges couches de la population ?

Notre projet Le Patio a la spécificité d'être entièrement loué par le SSL qui sous-loue ensuite les logements à des personnes dites « en transition », soit en attendant qu'elles trouvent un logement fixe. Le SSL relogé toutes les personnes nécessiteuses et répondant aux critères du SSL, sans aucune distinction.

Ce fonctionnement a l'avantage de **favoriser la mixité naturelle** entre les différents locataires puisqu'ils viennent d'horizons différents. Tous sont de type, âge et sexe différents. Leur seul **dénominateur commun est le besoin temporaire d'un logement.**

Les principales causes de mixité sont les suivantes :

- Individualité (âge, sexe, origine, etc.).
- Habitat précédent.
- Situation familiale (personne seule, famille, famille monoparentale, etc.).
- Situation professionnelle (en formation, actif, en recherche d'emploi, retraité, etc.).
- Plan de réinsertion / objectifs personnels (formation nécessaire, emploi puis logement fixe à trouver, etc.).

Constat d'exploitation :

En deux ans d'exploitation, soit entre janvier 2017 et janvier 2019, Le Patio a accueilli 112 personnes adultes et 108 ménages. La composition des ménages est la suivante :

- 74% Personne seule.
- 14% Personne seule avec enfants en droit de visite.
- 7% Famille monoparentale.
- 2% Famille.
- 2% Non renseigné.
- 1% Couple.

Parmi ces ménages, 13 enfants ont vécu/vivent quotidiennement dans Le Patio et 23 enfants y viennent lors du droit de visite d'un de leur parent.

Parmi les adultes, dont la majorité est masculine (62%), la moyenne d'âge est la suivante :

- 28% De 18 à 25 ans.
- 28% De 25 à 40 ans.
- 42% De 40 à 60 ans.
- 2% 60 ans et plus.

Il a également été relevé que les personnes entrant au Patio venaient de lieux ou pour les raisons suivant/e-s :

- 44% Hôtel, pensions, camping.
- 26% Logements précaire (amis, sous-location, colocation, sans-domicile fixe, etc.).
- 17% Logements sociaux et provisoires.
- 5% Conflit familial, séparation conjugale.
- 6% Expulsion.
- 2% Sortie institution, prison.

Ces chiffres démontrent la **grande diversité des ménages** du Patio. Bien que positive, cette grande mixité sociale nécessite que l'intégration des habitants soit réussie afin de garantir un cadre de vie agréable.

2.2 Comment le « Vivre ensemble » de personnes se trouvant en diverses situations peut-il réussir ?

Outre l'innovation de ce projet d'un point de vue technique (rapidité d'exécution, confort d'habitat, etc.), Le Patio est **une réussite du point de vue humain**. En effet, les personnes bénéficiant de ces logements sont par définition dans des situations de vie précaires. Habiter dans un **environnement structuré, stable et rassurant** leur permet de se focaliser sur leurs objectifs personnels afin de retrouver leur indépendance et quitter Le Patio dans un avenir plus ou moins proche.

Durant leur séjour au Patio, leur intégration est facilitée par la présence sur place d'un travailleur social et par la **mise à disposition d'espaces communs**. Le fait de partager des activités (potager, table extérieure avec chaises, etc.) avec les autres sous-locataires crée une **cohésion sociale** entre les habitants. C'est cette cohésion qui permet d'avoir un lieu de vie serein, propice au développement de chacun.

Constat d'exploitation :

Au début de l'exploitation, quelques sous-locataires volontaires, encadrés par un intendant du SSL, ont planté des arbustes et dahlias sur la parcelle qui entoure le bâtiment (photo 1).

Sur la base du volontariat, et toujours soutenus dans leur démarche par un représentant du SSL, des habitants ont ensuite réalisé un **jardin potager**.

La première année, il s'agissait d'un jardin potager standard. La seconde année, avec le soutien d'Emploi Lausanne, **deux buttes de permacultures** (photo 2) ont été construites à l'arrière du bâtiment. Face à l'abondance de la récolte, de nombreux sous-locataires ont profité de cette production.



En parallèle, des **séances d'information** avec différentes thématiques, notamment sur le tri des déchets, les dettes et impôts ou les subsides LAMAL ont été organisées. Pour chaque thème, un représentant du service concerné (Service de propreté urbain ou Unité d'assainissement financier du Service social par exemple) est venu animer le débat et répondre aux questions.

Des **moments ludiques** ont également été organisés tels que des ateliers, des apéritifs qui ont eu lieu ponctuellement et le thé de Noël qui a lieu chaque année. La fête des voisins est également organisée chaque année en mai.

Grâce à ces événements, la vie de voisinage s'est véritablement développée comme dans un quartier standard. Bien que parfaitement autonomes, les habitants partagent des moments privilégiés et s'entraident dans différentes tâches ou activités. Ils interagissent dans un **esprit de collaboration et de solidarité**.

2.3 Comment peut-on maintenir la mixité et la diversité à plus long terme ?

Les craintes initiales du SSL que les sous-locataires s'installent de façon trop définitive ne se sont heureusement pas réalisées. La rotation des ménages au sein du Patio s'est faite régulièrement de façon naturelle.

Entre janvier 2017 et janvier 2019, le SSL a constaté que les sous-locataires ont essentiellement quitté Le Patio après avoir trouvé un appartement fixe, soit subventionné (40%) soit en marché libre (23%). Les sous-locataires sont principalement restés entre 13 et 18 mois dans leur logement. Peu de ménages, à savoir trois uniquement, sont restés plus de deux ans.

Ce roulement régulier assure le **renouvellement constant de la mixité sociale** au sein du Patio.

Il démontre également qu'en investissant autant dans des moyens de conception (réflexions lors de l'avant-projet pour réaliser une construction adaptée) que dans des moyens d'accompagnement (présence quotidienne d'un travailleur social), il est possible d'obtenir de très bons résultats de réinsertion pour les sous-locataires. Ainsi, l'objectif du Patio est atteint avec succès.

Grâce à cette réalisation, le SSL a constaté que ce type de solution temporaire est non seulement utile à court terme (limite les relogements en milieux hôteliers et les surcoûts inhérent) mais également efficace à plus long terme en ce sens que les bénéficiaires ayant stabilisés leur situation de façon durable n'auront en principe plus besoin de recourir à l'aide du SSL.

De surcroît, la possibilité de déplacer ce bâtiment sur un autre terrain à la fin du DDP, ou de recycler ses modules, permet de faire **évoluer cette solution de logements temporaires afin de répondre aux besoins spécifiques du moment**.



Fête des voisins



Atelier de réparation de vélos