

Zeitschrift:	Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
Herausgeber:	Société de communication de l'habitat social
Band:	89 (2017)
Heft:	4
Artikel:	"Ici, tout le monde se dit bonjour"
Autor:	Emmenegger, Jean-Louis
DOI:	https://doi.org/10.5169/seals-737628

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 31.01.2026

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

«Ici, tout le monde se dit bonjour!»

Près de la Blécherette, dans les hauts de Lausanne, un quartier entier est sorti de terre en huit ans. La dernière partie est actuellement en construction. En 2019, le quartier comptera 1700 habitants! Il s'agit du premier écoquartier de Suisse romande: mais comment y vit-on? C'est ce que Habitation a voulu découvrir, en allant à la découverte de celles et ceux qui l'animent!

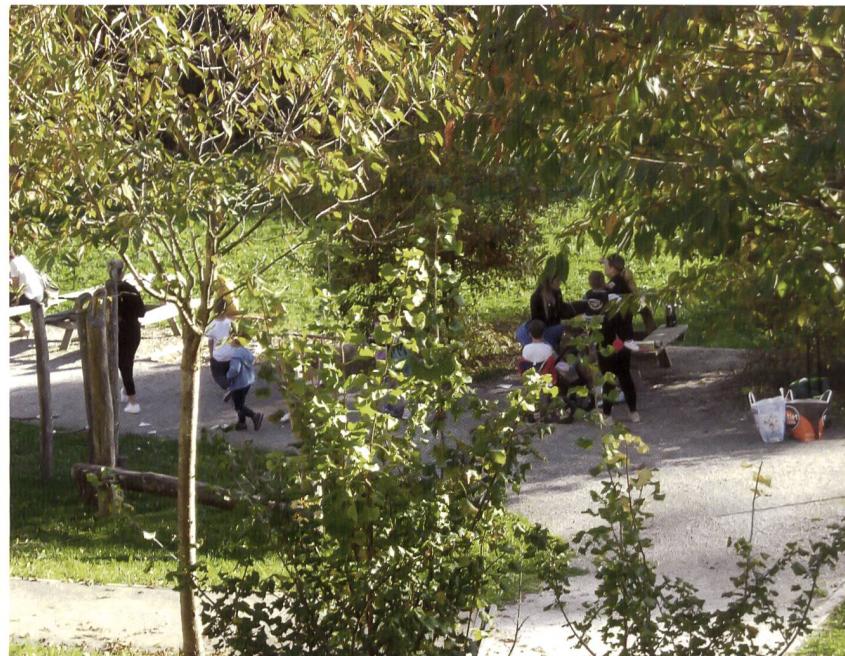
Il y a encore dix années, Maillefer était une grande étendue de champs et de pâturages, avec des vaches et des arbres fruitiers. Au centre de ce terrain agricole se trouvait la ferme que le Dr Jean-Jacques Livio avait héritée de son père André. La propriété était en zone constructible sur deux communes (Lausanne et Le Mont-sur-Lausanne). La ville de Lausanne se développant vers le nord, on construisit notamment la rangée des immeubles du chemin des Bossoms, juste avant la parcelle du Service des automobiles (SAN) et l'aéroport de la Blécherette. Pas étonnant que la propriété du Dr Livio à Maillefer devint l'objet de convoitises toujours plus nombreuses de la part de promoteurs immobiliers.

Suite aux contacts que la Société Coopérative d'Habitation de Lausanne (SCHL) eut avec le Dr Livio en 2006, une idée a germé et a grandi: celle de transformer ces terrains agricoles en un beau quartier d'habitation pour une population multi-générationnelle.

Comme le Dr Livio, avec sa sensibilité sociale, ne voulait pas qu'un quartier de villas ou que des immeubles avec des logements en PPE s'y implantent, peu à peu, l'idée d'un quartier construit sur le principe de la Coopérative d'habitation se concrétisa. L'étape suivante fut bien sûr la principale, celle de l'octroi par le Dr Livio d'un droit de superficie (DDP) de 80 ans à la SCHL. La pose de la première pierre a eu lieu en 2008, et la mise en exploitation des premiers immeubles à la fin de 2009.

Du terrain agricole au plan de quartier

Mais, avant que la pose de la première pierre ne puisse se faire, bien des étapes ont dû être franchies et des obstacles surmontés. Un plan de quartier a été élaboré pour la partie du Mont-sur-Lausanne de la parcelle. La



La place de jeux est très prisée des enfants. Des tables et bancs permettent de faire de joyeux pique-niques! © JLE

partie lausannoise est régie par le PGA de Lausanne. Les deux plans ont dû être acceptés par les deux Communes de Lausanne et du Mont-sur-Lausanne sur lesquelles le terrain se trouvait. Dès le début, il était clair pour tout le monde que ce quartier serait «différent des autres»: tant le Dr Livio que la SCHL tenaient à ce qu'il soit non seulement moderne dans sa conception, mais surtout, que les habitants soient heureux d'y vivre, dans des logements agréables, et de manière harmonieuse entre eux et avec la nature environnante.

Au moment où s'engageaient les premières réflexions sur ce que serait ce nouveau quartier, la notion d'«écoquartier» existait, mais sans définition claire en Suisse. Finalement, la SCHL décida de faire de Maillefer un quartier Minergie ECO et, en y ajoutant plusieurs critères tels que la mobilité douce (pas de voitures), les énergies renouvelables (panneaux

solaires thermiques pour chauffer l'eau, chaufferie à distance, récupération de l'eau de pluie), le tri des déchets, les zones vertes et places de loisirs, la mixité (avec des familles et des seniors), et les 35 appartements protégés, il devint en fait un «écoquartier»: ce fut le premier de Suisse romande! A noter que l'ensemble du quartier a été construit en trois étapes distinctes, et la 3^e est actuellement en cours (fin en 2019).

Mobilité douce et transports publics

Ce qui frappe le visiteur, c'est le nombre d'allées sur lesquelles on voit des enfants à vélos ou en trottinettes, des personnes avec un déambulateur ou en chaise roulante électrique, qui croisent des personnes à pied car ici, il n'y a pas de trottoirs! Pas de routes, pas de voitures (il y a un grand parking souterrain pour les voitures des habitants), et seul l'accès pour les camion-



Tradition SA

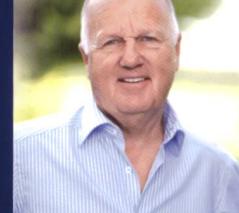
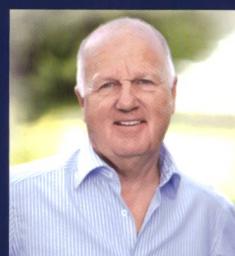
UN PARTENAIRE POUR VOS PROJETS



L'entreprise TRADITION, fondée en 1959 à Lausanne, est avec ses plus de 2000 employés le plus grand intermédiaire financier de Suisse et d'Europe continentale. Notre domaine d'activité englobe les dépôts à court terme, les placements privés, les obligations, les hypothèques et les dérivés sur taux d'intérêts.

Nous n'exigeons pas l'exclusivité. Vous êtes donc libre de faire appel en tout temps à d'autres partenaires. Les évaluations liées aux transactions que nous avons menées peuvent être consultées sur les sites de Bloomberg ou de SIX.

Nos clients sont des professionnels comme des coopératives d'habitation, à l'image de Freiblick Zürich, qui compte sur nos prestations pour ses 600 appartements.



« TRADITION convient parfaitement à notre coopérative d'habitation. »
Kurt Knobel, président de la coopérative d'habitation Freiblick Zürich

Souhaitez-vous vous aussi en savoir plus sur TRADITION SA ? Contactez-nous au +41 21 319 99 03 pour une offre comparative sans engagement.



Tradition SA

Rue Langallerie 11, 1003 Lausanne
institutional@tradition.ch, tradition.ch

nettes de livraison (pour les deux restaurants du quartier) et celle de La Poste qui vient livrer ses paquets est autorisé. Le facteur du courrier, lui, est en mobylette électrique. Une cinquantaine de places de parc pour les visiteurs se trouvent dans le quartier. Mais le trafic de voitures, même s'il est faible, constitue un petit souci pour certains habitants. Des abris pour vélos ont été aménagés au rez des immeubles. Précisons encore qu'il n'y a pas de seuil dans les appartements, afin que les habitants à mobilité réduite puissent s'y déplacer sans obstacle. Certains immeubles offrent aussi des appartements protégés, qui sont en lien avec l'EMS de Bois-Gentil qui est situé à quelques dizaines de mètres.

Et les transports publics? Le problème est plus complexe, et la solution choisie est jugée utile par la majo-

rité des habitants. Ainsi, suite à une demande de la SCHL appuyée par une pétition signée par 950 habitants, un minibus des TL (ligne 23) vient jusque dans le quartier toutes les 20 minutes (mais les habitants souhaitent une desserte plus fréquente). Il tourne dans un rond-point aménagé à cet effet et repart ensuite en direction de Lausanne. Avec les 1250 habitants actuels et les 1700 que comptera le quartier en 2019 lorsque les derniers immeubles (maîtres d'ouvrage: Retraites Populaires et SCHL), en construction actuellement seront terminés, la justification d'une «vraie» ligne de bus des TL (prolongation de la ligne 3) se posera avec encore davantage d'acuité. Mais le coût de l'élargissement de la route de Lausanne et le fait que deux Communes sont concernées par cette future ligne des TL ne

simplifient pas les discussions entre les partenaires concernés! Toujours est-il que «l'intégration urbaine n'est pas encore réussie, nous sommes encore trop loin de la gare de Lausanne et proches d'aucun axe important» estime une habitante. Une voiture de Mobility est à la disposition des habitants.

La récup' des déchets: au top!

Un autre domaine important dans le cahier des charges d'un écoquartier, c'est la récupération. Et là, Maillefer fait fort! M. Jean-Nicolas Brändlin, gérant technique de la SCHL pour le quartier, nous explique: «La récupération est organisée avec des containers bacs adéquats, grands ou petits, enterrés ou en surface, pour les catégories de déchets suivantes: PET, ber-



Trois membres du comité de l'AVM (de g. à d.): M^{mes} Nadia Giovanelli, Valérie Marteil, présidente, et Magali Fracheboud. © JLE

Cathy, 90 ans, habite le quartier depuis sept ans. Elle y vit très contente et apprécie de pouvoir se déplacer à son rythme sur les chemins plats. © JLE

Le quartier compte deux restaurants, voici l'Aldente. © JLE

lingots, bouteilles de lait et de verre, huiles (2 types), capsules de café, cannettes, plastique, piles, alu et fer blanc, habits usagers, ordures ménagères, déchets végétaux, papier + carton (et les ampoules dans les immeubles)! Et tout le monde joue le jeu! Les règles figurent dans une charte éthique que chaque locataire doit respecter». Par contre, les gros déchets doivent être évacués de manière individuelle à la déchetterie de la Pontaise. Des vidéo-caméras (20) permettent de vérifier que tout le monde respecte les règles et procurent un sentiment de sécurité pour les habitants.

En plus de ces grands containers, de nombreuses poubelles sont placées le long des allées. A la place de jeux, à la lisière de la forêt, plusieurs poubelles ont été installées, et ce sont

L'écoquartier de Maillefer en bref

*DDP attribué à la SCHL:
en 2006*

Pour: 80 années

Maîtres d'ouvrage:

SCHL (pour une grande partie du quartier; Retraites Populaires (RP) pour l'autre partie)

Gérances:

*SCHL et Retraites Populaires
Année de création de l'Association de quartier (AVM):
2011*

*Nombre actuel d'habitants:
1250*

*Nombre d'habitants prévu
en 2019:*

1700 (585 logements)

*Construction des
immeubles du quartier en trois
étapes: de 2009 à 2019*

Maillefer I:

13 immeubles, 234 logements

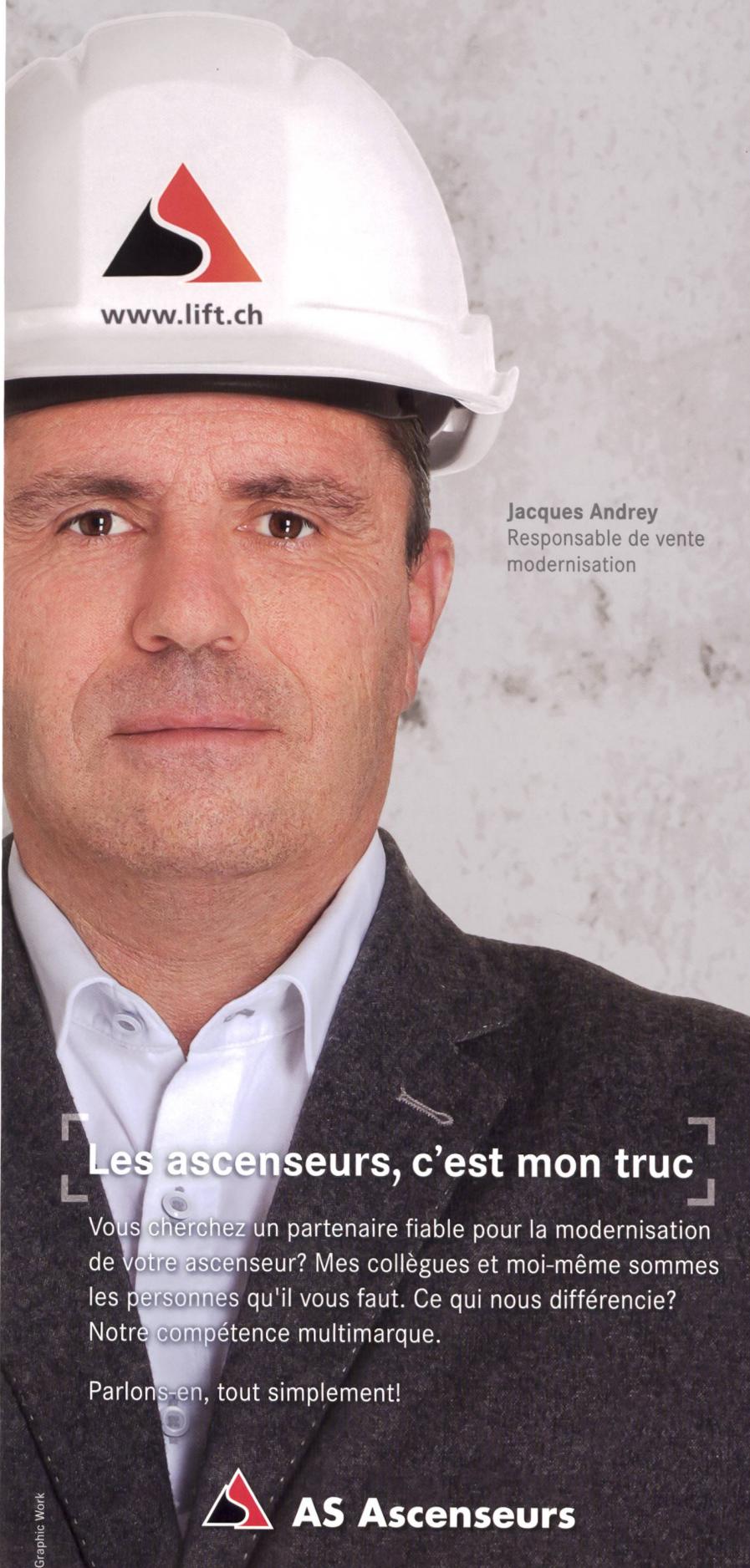
Maillefer II:

5 immeubles, 197 logements

Maillefer III:

3 immeubles, 155 logements

SIMPLEMENT PLUS PROCHE



www.lift.ch

Jacques Andrey
Responsable de vente
modernisation

Les ascenseurs, c'est mon truc

Vous cherchez un partenaire fiable pour la modernisation de votre ascenseur? Mes collègues et moi-même sommes les personnes qu'il vous faut. Ce qui nous différencie? Notre compétence multimarque.

Parlons-en, tout simplement!

AS Ascenseurs

Graphic Work

les mamans qui responsabilisent leurs enfants à y jeter leurs déchets! Un important travail de «conscientisation» des habitants est fait de manière régulière, pour qu'ils continuent de bien trier leurs déchets. Et les enfants jouent un grand rôle dans l'éducation de leurs parents, entend-on dire... Une «garantie» pour le futur en quelque sorte!

L'AVM, une Association de quartier très active

Créée en 2011, elle est au centre de la «vie du quartier de Maillefer» et son comité de sept personnes (six femmes et un homme) est très actif. D'ailleurs, pour donner ce caractère proche des habitants, l'association a intégré le mot «village» dans son nom: «Association Village Maillefer» (AVM). Le comité organise et coordonne les activités de l'Association avec l'aide des habitants qui proposent leurs idées et leur aide. «Les futurs habitants des immeubles du même quartier, mais construits et loués par Retraites Populaires, sont aussi les bienvenus!», tient à préciser M^{me} Valérie Marteil, l'actuelle présidente de l'AVM. Elle explique: «Notre but est d'organiser des manifestations et des événements pour renforcer les liens entre les habitants et ainsi donner une réelle qualité de vie au quartier. C'est une solution pour éviter qu'il ne devienne un quartier-dortoir». La SCHL met une petite salle à disposition du comité, pour ses séances.

A écouter M^{me} Marteil décrire le programme annuel de l'Association, on ne peut être qu'admiratif pour tout ce qui est entrepris par ce comité de bénévoles, et tout cela est fait «pour le

Les buts de l'Association Village Maillefer (AVM)

Créée en 2011, l'AVM est ouverte à tous, et n'a pas de motivation lucrative, politique ou religieuse.

Ses buts sont:

- Organiser dans le quartier de Maillefer des animations, des activités de loisirs, des événements festifs ainsi que la fête de quartier annuelle (fête des voisins);
- Diffuser des informations utiles à la vie dans le quartier et aux alentours;
- Soutenir les démarches visant à l'amélioration de la qualité de vie;
- Offrir des activités favorisant l'intégration, la cohésion sociale, la solidarité et la coopération;
- Développer les contacts et les échanges entre les habitants;
- Se faire connaître, entretenir et développer les relations avec les institutions et les autres associations de quartier.

bien des habitants et pour qu'ils s'y sentent à l'aise! Il faut de la motivation et de l'enthousiasme, et le comité a justement les deux! Jugez-en par vous-même! Chaque année, l'AVM organise entre 6 et 10 événements¹. La dernière manifestation a été la journée «Clean Up» (organisée dans toute la Suisse) en septembre, pour nettoyer les alentours du quartier, les bosquets et lisières de forêts: 150 kg de déchets (papier, bouteilles, cannettes, etc.) ont été ramassés (200 kg en 2016) par les habitants, familles et enfants. Point important à signaler ici: la SCHL n'accepte pas de locataires qui ont des chiens... un vrai «plus de propreté» pour les habitants!

Un riche programme d'activités

M^{me} Marteil et ses deux collègues membres du comité ont fait une petite

sélection des manifestations-phares mises sur pied par l'AVM, principalement pour les familles et les enfants: soirée d'automne (en salle), la St-Nicolas, les biscuits de Noël faits avec une trentaine d'enfants, un après-midi de jeux de société, la bourse aux jouets, le vide-grenier, les ateliers de «la nature enchantée», la course à travers le quartier (avec des stands de bricolage), sans oublier la plus importante: la traditionnelle «fête du quartier» (le 24 juin dernier), avec sa course à pied à travers le quartier et ses ateliers de bricolage. La «caravane des quartiers» de la Ville de Lausanne qui était venue en 2012 à Maillefer a laissé d'excellents souvenirs!

Actuellement, l'AVM compte 104 membres, qui paient une cotisation annuelle de CHF 10.– (seniors AVS) ou de CHF 30.– (famille, couple ou personne seule, membres collectifs).

Financement avantageux grâce à un cautionnement de la cch!

En tant que coopérative d'habitation d'utilité publique, vous profitez visiblement d'un cautionnement de la cch pour les financements bancaires:

- Endettement jusqu'à concurrence de 90 % des coûts d'acquisition,
- Conditions de financement plus favorables,
- Possibilité de combiner avec d'autres outils de promotion du logement.

C'est avec plaisir que nous vous conseillons.

Administration: c/o Banque Cantonale de Zurich, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurich, Tél. 044 292 27 69

Hypothekar-
Bürgschaftsgenossenschaft
hbg **cch**
Société coopérative de
cautionnement hypothécaire
www.hbg-cch.ch

Mais, bien évidemment, les activités mentionnées ci-dessus sont ouvertes à tous les habitants, sans exception! L'AVM a à cœur de mettre des activités sur pied qui peuvent réunir un maximum de personnes ou familles: ce n'est que comme cela que les liens se tissent et se renforcent, aussi dans l'entraide, entre les différentes générations et les habitants (familles, retraités, personnes seules, etc.) d'origines et de confessions multiples.

Un quartier qui vit

A Maillefer, on peut (presque) vivre en autarcie. On y trouve en effet plus d'une dizaine de commerces: une boucherie-traiteur, un magasin Derner, 2 coiffeuses, une onglerie, un

pressing, deux garderies et deux petits restaurants avec terrasse. Que manque-t-il alors? «A nos yeux, il manque une pharmacie – un pharmacien avait été pressenti, mais il a eu peur de faire trop peu de ventes – et une agence postale. M. Brändlin est en contact avec La Poste pour qu'elle aménage un local «My Post 24» qui permettrait de recevoir et déposer des paquets de manière automatique. Ce serait un grand «plus» pour les personnes qui doivent (r)envoyer des paquets», indique M^{me} Fracheboud, membre du comité.

Le quartier dispose d'une salle de 55 m² modulable, qui peut être louée par les habitants pour des anniversaires, des activités de loisirs, etc. Deux loge-

ments d'hôtes peuvent aussi être loués et réservés par internet. Trois jardins potagers collectifs (gérés par l'AVM) ont été aménagés pour des groupes de dix «jardiniers motivés» («cette année, la récolte des légumes, petits fruits et plantes aromatiques – tout est bio – a été bonnel» selon M^{me} Fracheboud, membre du groupe jardins). Pour les loisirs, il y a une place pour la pétanque, et pour les enfants, il y a six places de jeux. Tous ces efforts sont importants pour que le quartier trouve sa propre identité, ce qu'il n'a pas encore, aux yeux des membres du comité rencontrés. Peut-être que l'absence d'une «place centrale» y est pour quelque chose. «L'élan des premiers habitants venus à Maillefer pour y créer quelque chose de nouveau, avec leur côté de pionniers, doit sans cesse être relancé!», estime M^{me} Marteil.

Une communication efficace

Consciente de l'importance primordiale de souvent communiquer et avec les moyens adéquats, l'AVM utilise plusieurs vecteurs, au nombre desquels il faut mentionner: l'envoi de courriels aux membres, le blog¹, les panneaux d'affichage vitrés dans les entrées des immeubles, les panneaux sur pieds, les petites annonces (blog et affichage). Pour toucher le plus grand nombre de personnes, le panneau d'affichage situé dans l'entrée de chaque immeuble une fois la porte d'entrée franchie, est le plus efficace: M^{me} Magali Fracheboud, qui réalise les feuilles A4 en couleurs, vient les mettre elle-même; elle peut en mettre deux en format vertical. Le jour où nous avons rencontré les dames du comité (voir photo), M^{me} Magali Fracheboud s'apprêtait à aller poser les feuilles pour la fête de Halloween! «Le succès est garanti, les enfants – sauf les tout petits! – adorent cette fête, et comme ils ne peuvent pas venir seuls, les parents viennent aussi, donc il y a toujours beaucoup de monde!» A Maillefer, on est heureux et on fait tout pour le rester!

Jean-Louis Emmenegger



Des installations adéquates permettent aux habitants de trier tous leurs déchets sur place. © JLE



¹ www.avmaillefer.blogspot.ch