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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 95 (2023)

Heft: 3

Artikel: Le jardin des Desertes à Pully, habitat de rêve pour seniors

Autor: Bonnard, Christophe

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-1049677

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: 04.10.2025

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

LE JARDIN DES DESERTES À PULLY, HABITAT DE RÊVE POUR SENIORS

Sur un terrain en pente face au Léman, 20 appartements pour seniors offrent un cadre de vie exceptionnel avec salles communes, terrasse publique, jardins potagers, espaces verts agrémentés d'arbres et d'arbustes, et parking souterrain.

CHRISTOPHE BONNARD

La réalisation du Jardin des Désertes à Pully (avenue des Désertes 24a, b et c), dont la construction s'est déroulée entre juillet 2020 et mars 2023, fait suite à une interminable étude, dès fin 2006, ponctuée de recours jusqu'au Tribunal fédéral, dont la revue « Habitation » s'est déjà fait l'écho (voir N° 91-2, juin 2019, article de Patrick Clémençon). Au pied du coteau du Lavaux, 3 petits immeubles locatifs s'étalent en terrasses sur une parcelle de 2704 m²; leur situation au sein d'une zone de villas a requis l'élaboration d'un plan de quartier soutenu par la Municipalité, mais contesté. Le permis de construire a finalement été délivré à fin 2017.

La présence de la pente dans un versant molassique aux couches parallèles au terrain a requis une extrême prudence dans la mise en œuvre des travaux spéciaux, afin d'éviter des dégâts aux villas voisines. Le bureau d'études géologiques CSD a mis en œuvre tous les dispositifs requis pour assurer un suivi régulier des mouvements éventuels du sous-sol et des conditions environnementales (bruit, poussière, venues d'eau). Grâce à des travaux spéciaux bien conduits, aucune perturbation notable du versant n'a été relevée.

La contrainte principale du chantier a été liée à un unique accès en aval du terrain, le long de l'avenue des Désertes, ce qui a requis un phasage des travaux, en commençant par l'immeuble le plus à l'amont. Pour l'évacuation des eaux de drainage, il a été tiré profit d'une ancienne galerie de mine de charbon, ce qui a permis d'éviter d'installer un système de pompage.

Conception architecturale, direction des travaux

Le bureau d'architecte Hofmann & Gailloud, chargé de concevoir des logements en location pour seniors, a développé une structure en peigne, avec trois petits immeubles en parallèle, liés par deux corridors lumineux, desservis par 4 ascenseurs, tous appropriés à une mobilité en chaise roulante.

Terrasse de l'immeuble supérieur. ©Alienor Llona Bonnard

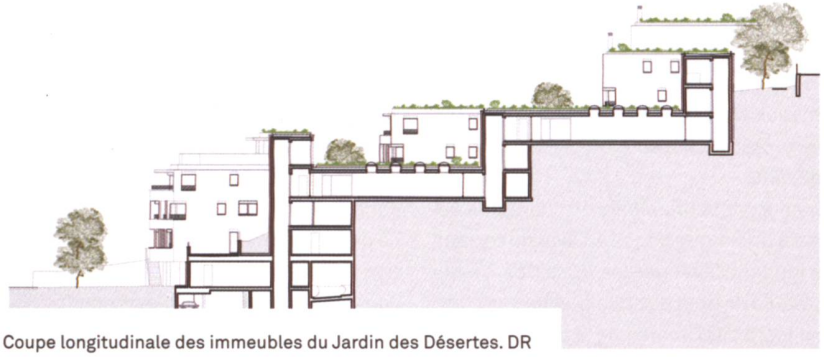
Par de grandes baies vitrées, des terrasses et des loggias, tous les appartements, sauf un, bénéficient d'une vue sur le Léman. Les aménagements intérieurs sont simples et durables, mais confortables, et les logements disposent d'espaces généreux.

La pente du terrain a impliqué la réalisation de nombreux espaces borgnes (salles communes ouvertes sur l'extérieur, caves, locaux techniques), de plain-pied avec les corridors d'accès, ce qui facilite la vie des habitants. La direction des travaux a été confiée à la société PIKA Construction Sàrl qui, malgré les retards liés à la pandémie de Covid-19 et à l'augmentation des coûts de travaux, a pu respecter le devis initial.

Typologie des appartements, locaux communs, commodités

Compte tenu des conditions strictes du plan de quartier, les immeubles ont des hauteurs limitées, de 3 à 5 étages (y compris les places de parc en sous-sol du bâtiment inférieur), et s'harmonisent à la pente du terrain. Les typologies vont de studios spacieux (31 m²) à deux 5 pièces (128 m²), en passant par des 2 et 3 pièces (de 68 et 95 m² environ), sans compter les espaces extérieurs. La disposition des fenêtres assure un côté privatif à chaque logement et ouvre sur des espaces verdoyants plantés d'arbres, d'arbustes et de plantes tapissantes. Les appartements de 3 pièces et plus sont équipés de 2 salles d'eau. Toutes les cuisines sont intégrées aux espaces de vie communs.

Il n'y a pas de service d'accompagnement des seniors, mais les locataires disposent de deux salles communes spacieuses, avec un grand bloc cuisine, pour partager des repas et des moments de détente. Une terrasse au sommet du bâtiment



Coupe longitudinale des immeubles du Jardin des Désertes. DR

aval, avec un jeu d'échecs (4x4 m), offre un espace ouvert avec une vue unique sur le lac. En amont du projet, deux zones de jardins potagers, avec des bacs de plantation élevés, permettent de profiter de la nature et de renforcer les liens entre locataires. C'est un succès, car déjà les plantations regorgent de légumes !
A la base du bâtiment aval ont été aménagées 23 places de parc sur deux niveaux, ainsi que 4 places extérieures pour les visiteurs. Plusieurs sont équipées de dispositifs de recharge pour voitures électriques. Cette zone comprend aussi un local pour vélos et un autre pour les poubelles. Le hall d'entrée de l'immeuble est orné d'une œuvre de Michel Devrient, de près de 10 m², réalisée dans une tôle métallique découpée au laser. Deux lignes de bus ont leur arrêt à 50 m de l'entrée des bâtiments. Les bateaux à vapeur du Léman ont leur débarcadère au port de Pully, facilement atteignable.

Equipements énergétiques

Le chauffage au sol dans les appartements est assuré par de la géothermie, grâce à 7 forages de 300 m de profondeur et à un système de pompe à chaleur, pour chaque immeuble ; ce système inclut une fonction de rafraîchissement en été, rendant les appartements très confortables, et assurant une régénération de la zone source dans le sous-sol. Des panneaux solaires faiblement inclinés sont disposés sur les toitures végétalisées, afin que les locataires profitent d'un système d'autoconsommation approprié pour les résidents sédentaires qui utilisent surtout de l'énergie électrique en journée.
Le bilan thermique des immeubles répond aux exigences de la norme SIA 380/1, mais il n'y a pas de labellisation Minergie, car les immeubles n'ont pas de système de ventilation général. Enfin, trois grands appartements peuvent profiter en hiver d'une cheminée de salon suédoise. Les fenêtres en triple vitrage garantissent une faible déperdition d'énergie, mais assurent aussi une protection phonique excellente, face au bruit du trafic de l'avenue des Désertes.

Aménagements extérieurs

Pour justifier son appellation de Jardin des Désertes, afin d'évoquer l'école philosophique d'Epicure, un soin tout particulier a été mis sur la plantation et les espaces extérieurs. Le but de ce concept est de créer un environnement verdoyant, varié tant au niveau des teintes que des odeurs, et offrant en toute saison des couleurs remarquables. Le bureau InSitu a ainsi conçu un modèle d'aménagement avec quelques grands pins sylvestres, des arbustes érigés, comme des amélanchiers ou des cognassiers, et un tapis de plantes rampantes, qui assure une végétation persistante.

Coût du projet, mise en location

La société coopérative immobilière La Maison Ouvrière a créé une nouvelle société fille, la SI le Jardin des Désertes SA, qui a financé cette construction. A ce jour, tous les appartements sont loués par des seniors, à leur grande satisfaction. Le coût total du projet, mis à part le terrain, reçu en donation, atteint ainsi Fr. 13,62 millions de francs, ce qui correspond au devis initial. Les loyers sont basés sur un montant unitaire moyen de Fr. 300.–/m²/an. Une association amicale du Jardin des Désertes va être constituée afin d'animer la vie sociale des locataires et pérenniser les objectifs initiaux de la donatrice du terrain.

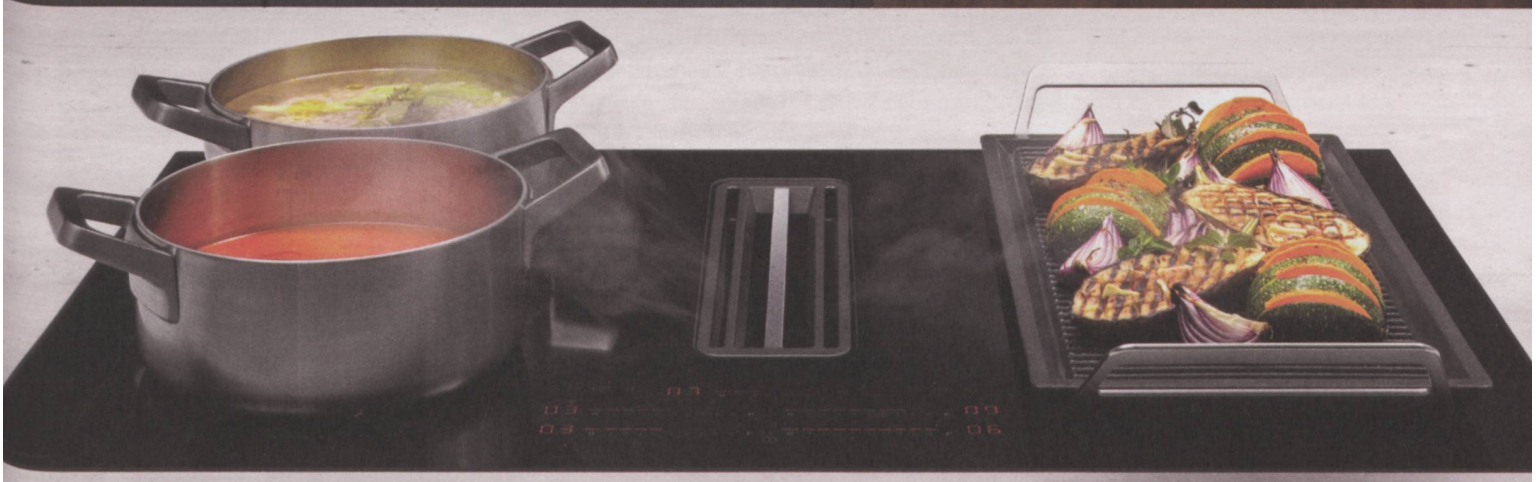
Conclusion

En cette période d'augmentation effrénée des coûts de construction et des loyers, il est prouvé par cette réalisation qu'il est possible de construire des immeubles de grande qualité, durables, en zone urbaine, tout en garantissant aux locataires un loyer tout à fait raisonnable. C'est par l'application du principe fondateur de La Maison Ouvrière, soit la mise en location à prix coûtant, et grâce à un suivi attentif des travaux et des équipements de l'immeuble, qu'il est possible de répondre aux besoins de confort des seniors et de sécurité des coopératives d'habitation, même en dehors du cadre formel des logements subventionnés. Il est à espérer que l'attention portée à la qualité de vie sociale des locataires soit reconnue comme un facteur primordial de réussite de tels projets. ■

Electrolux

Une cuisine à votre image

Le plan de cuisson à induction ComboFlex avec hotte aspirante intégrée offre une flexibilité totale dans votre agencement de cuisine. Avec sa technologie d'induction de pointe et sa hotte aspirante ultra performante, il vous permettra d'explorer toutes vos envies culinaires.



En savoir plus:

For better living. Designed in Sweden.

www.electrolux.ch

Depuis plus de 75 ans,

NORBA EST
LA **RÉFÉRENCE**
DE LA **MENUISERIE**
SUR-MESURE,

pour les professionnels de l'habitat
en Suisse Romande

NORBA
GROUPE ATRYA
MENUISERIE
www.norba.ch

1948-2023 75 ans

NORBA GE SA
Route de la Galaise 11 A, 1228 Plan-les-Ouates

NORBA SA
Route de Granges 1K, 1607 Palézieux

NORBA Valais SA
Route de Clos-Donroux 1, 1870 Monthey

NORBA FR
Ch. Du Brésil 10, 1630 Bulle