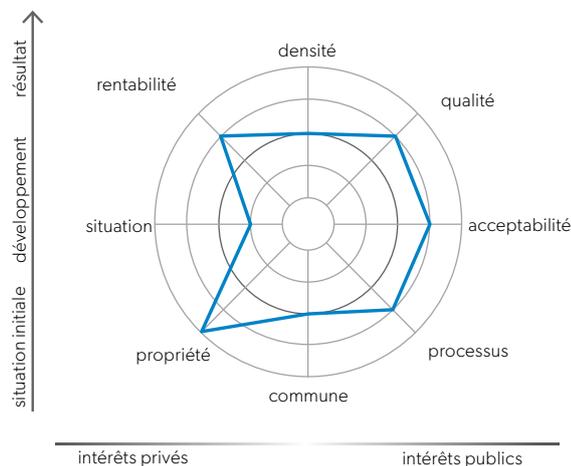


densipedia.ch_Schenkon LU

Immeuble intergénérationnel « Im Dorf » : un avant-goût de l'habitat de demain

En 2016, des propriétaires privés ont réalisé, à l'entrée sud de la localité lucernoise de Schenkon, un immeuble intergénérationnel de 160 mètres de long. Le bâtiment comporte 46 logements et possède des espaces extérieurs variés, comme une aire de grillade avec pavillon, des jardins potagers et des places de jeu avec vue sur le lac de Sempach. Par ailleurs, une salle de fitness et plusieurs locaux destinés à des activités de loisir favorisent les rencontres et la vie sociale. Cette réalisation expérimentale, assez audacieuse au regard de l'environnement villageois dans lequel elle s'inscrit, donne sans doute un avant-goût de l'habitat de demain.




 Impuls Innenentwicklung
 Impulsion Développer vers l'intérieur
 Impulso Sviluppo centripeto



Le volume s'étend le long de la rue principale de la localité. Photo: Imagestudioe Philipp Koch

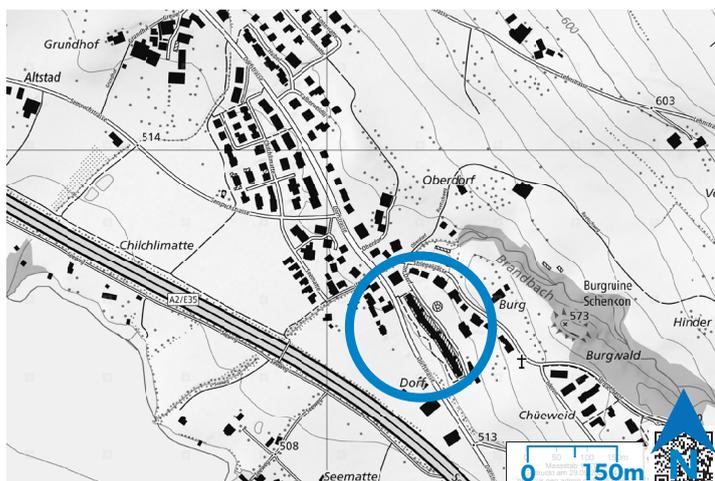
Contexte

Schenkon, commune de près de 3'000 habitants, se situe sur la rive nord du lac de Sempach, en contiguïté de Sursee. L'immeuble d'habitation « Im Dorf », dont la vision avait émergé dès 1994, et dont la réalisation s'est achevée en 2016, après un an et demi de travaux, accueille des personnes appartenant à des générations différentes, avec ou sans handicap. L'objectif était que les espaces de vie et d'habitation puissent être aménagés de façon concertée et soient propices aux échanges intergénérationnels. C'est aux propriétaires privés que revient le mérite d'avoir porté ce projet pendant de longues années, et d'avoir amené la commune à engager le processus de planification nécessaire.

Évaluation

Situation

L'immeuble d'habitation « Im Dorf » se situe au sud-est de la commune, sur un terrain en pente, juste à côté du centre historique très discret de la localité. Il bénéficie d'une bonne desserte routière, la jonction la plus proche avec l'A2 se trouvant à environ 3,5 km. En ce qui concerne les transports publics, par contre, la commune présente un faible niveau de qualité de desserte (D), certaines parties de la localité se situant même hors classement. L'arrêt de bus le plus proche de l'immeuble se trouve cependant à 4 minutes à pied, et il est desservi toutes les demi-heures par un car postal. Le trajet jusqu'à la gare de Sursee dure environ 10 minutes. L'école enfantine et l'école primaire sont situées à 10 minutes à pied. L'école secondaire et le gymnase se trouvent, eux, à Sursee. Quant aux commerces, il faut marcher environ 20 minutes pour s'y rendre.



Source: Office fédéral de topographie swisstopo

Commune

Le plan de zones et le règlement sur les constructions de Schenkon datent de 2012. La question du développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti n'y est donc pratiquement pas traitée. La parcelle sur laquelle a été réalisée l'opération qui nous occupe était cependant déjà classée, à l'époque, en zone village spéciale – zone où prévaut l'obligation d'établir un plan d'affectation spécial et où peuvent être accordés des bonus d'utilisation du sol.

Actuellement, la commune est en train de réviser son plan d'aménagement local. Elle se base, pour ce faire, sur sa conception de développement territorial de 2019, qui identifie des potentiels de densification sur divers périmètres situés le long des principales voies de communication de la localité. De fait, l'immeuble « Im Dorf » peut être considéré comme l'un des premiers projets de densification réalisés le long de l'espace-rue principal. L'opération n'a toutefois bénéficié d'aucune mesure de soutien ou d'encouragement de la part de la commune.



Des espaces semi-publics diversifiés répondent aux différents besoins de la communauté.
Photo: L. Buchmann, OST

Propriété

La parcelle en question se trouvait déjà en mains privées avant d'être classée en zone à bâtir. Les propriétaires, une économiste de la construction et un agriculteur engagés, caressaient depuis 1994 le rêve d'y ériger un quartier intergénérationnel dont les habitants vivraient ensemble plutôt qu'isolés. Au terme d'une longue et minutieuse phase d'études, l'ouvrage a été réalisé en 18 mois. La location et la gestion des 46 logements ont été assurées, jusqu'à fin 2019, par une société immobilière qui a été reprise, en 2020, par l'une des habitantes de l'immeuble. Aux yeux des propriétaires, les valeurs idéelles pèsent plus lourd que les avantages matériels. Ce qu'ils désiraient, c'était créer, pour des personnes d'âge et de classe socio-professionnelle différents, des logements de qualité, prolongés par des espaces publics et semi-publics diversifiés.

Chiffres clés

- Nombre d'habitants à Schenkon : 2'939 (2018)
- Nombre de logements : 46
- Superficie du site : 12'000 m²
- Indice d'utilisation du sol : 0,4
- Surface brute de plancher déterminante : 5'030 m²
- Coûts d'investissement : environ CHF 24,1 millions
- Niveau de qualité de la desserte TP : D – faible desserte / en partie hors classement
- Type de commune OFS : commune urbaine d'une petite ou hors agglomération

Processus

À partir de l'automne 2009, la vision a commencé à se concrétiser. La commune a d'abord lancé des études-test qui visaient à requalifier le centre historique de la localité et englobaient aussi les secteurs avoisinants. Il en est ressorti que l'idéal serait de réaliser un seul bâtiment au bas du versant, parallèlement à la rue principale. En décembre 2010, les propriétaires ont soumis à la commune le concept d'urbanisation exigé par le règlement sur les constructions en vue d'un éventuel classement de leur parcelle en zone à bâtir.

En 2012, le périmètre a été affecté à la zone village à plan d'affectation spécial obligatoire. Ce plan a été établi sur la base du concept d'urbanisation précédemment élaboré, les détails de l'opération et de ses abords ayant été mis au point par un groupe de discussion intergénérationnel mis sur pied par les propriétaires. En parallèle, les voisins et le reste de la population locale ont été informés sur le projet lors des assemblées communales et de diverses séances d'information, ainsi que par le biais de la Feuille officielle.

En novembre 2013, le plan d'affectation spécial «Dorf-Süd» et la demande de permis de construire ont été déposés auprès de la commune. Grâce à une communication transparente, le projet n'a fait l'objet d'aucune opposition, et l'autorisation de construire a pu être délivrée rapidement. Les premiers logements ont été occupés en août 2016, après environ 18 mois de travaux.

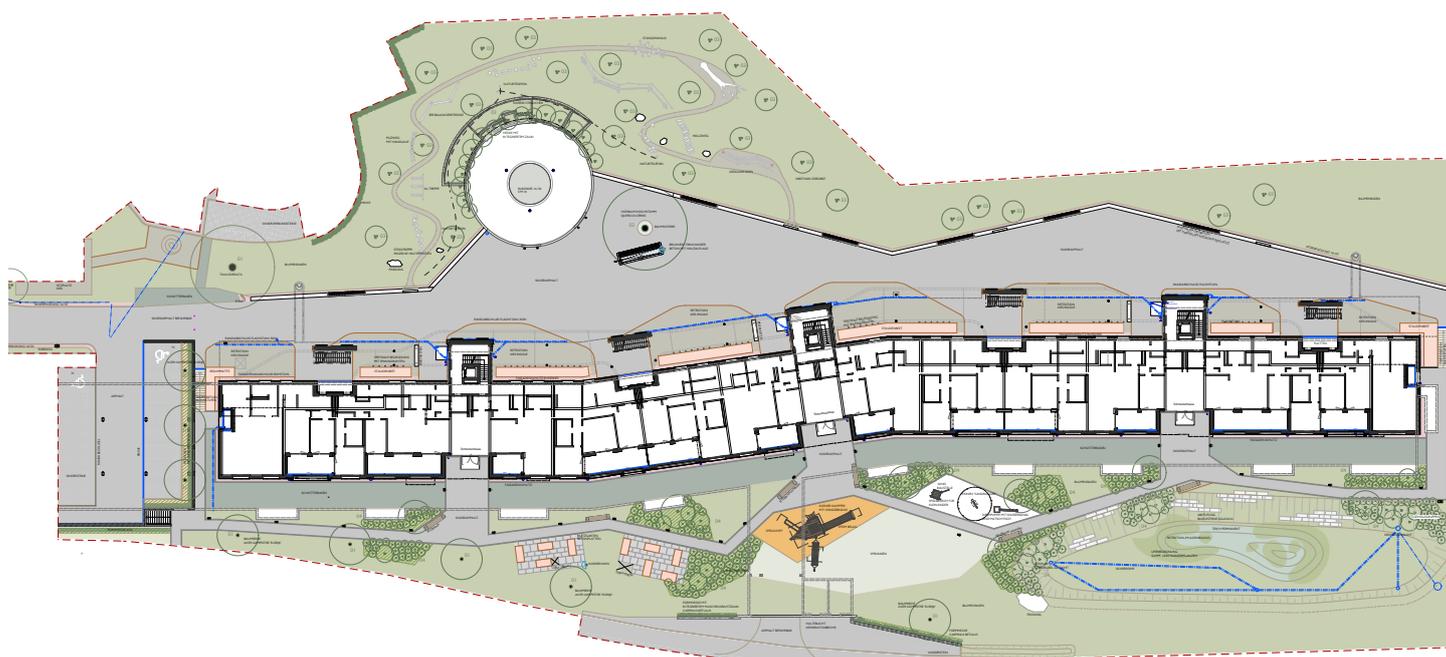
Du seul fait de l'approche intergénérationnelle qui sous-tend sa conception, l'opération «Im Dorf» apporte une plus-value pour tous les personnes intéressés par une telle manière d'habiter. Parmi les locataires aux profils très diversifiés se trouvent quatre personnes handicapées prises en charge par la Fondation Brändi, et l'administration de l'immeuble gère, en collaboration avec le Centre suisse des paraplégiques, deux appartements en colocation où de jeunes adultes paraplégiques peuvent apprendre, avec l'appui d'un personnel spécialisé, à vivre dans leur propre logement.

Densité

Le concept urbanistique et architectural sur lequel repose l'opération accorde une valeur particulière à une densité adaptée au lieu. Avant son classement en zone à bâtir, le site était vierge. Aujourd'hui, son indice d'utilisation du sol se monte à 0,4, ce qui correspond à la valeur maximale admissible en zone village spéciale.

Comme le permet toutefois le plan d'affectation spécial, 5 pour cent de la surface de plancher ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'indice, car le bâtiment est certifié Minergie. Ainsi la densité bâtie effective est-elle légèrement supérieure à celle qu'aurait autorisée le règlement du plan général d'affectation.

Les logements, dont la taille va du 2,5 pièces au 5,5 pièces, sont conçus pour répondre aux besoins d'un large public et de plusieurs générations. La densité et la mixité sociales sont, de fait, élevées. Y contribuent notam-



Le plan du rez-de-chaussée et des abords permet d'apprécier les dimensions des espaces non bâtis. On y voit aussi, derrière l'immeuble, le pavillon circulaire qui sert de lieu de rencontre et que complète un sentier découvertes. Source: Inge Steiner-Molenaar

Acceptabilité

Les voisins profitent à double titre de l'opération : d'une part, l'immeuble de 160 mètres de long protège les bâtiments situés à l'arrière du bruit du trafic routier ; d'autre part, les habitants des environs ont la possibilité de participer à certaines activités organisées au sein de l'immeuble – par exemple aux cours de Pilates qui se déroulent dans la salle commune. Au moins une fois par année se tient une grande séance de quartier, où tous les habitants peuvent s'exprimer. Depuis juillet 2019, un « bureau de quartier » est aménagé dans l'immeuble.

ment des règles strictes en matière d'occupation des logements, voulant par exemple qu'un appartement de 4,5 pièces soit occupé par trois personnes au minimum et cinq au maximum. L'immeuble étant toutefois uniquement destiné à l'habitat, il n'a pas entraîné d'augmentation de la densité fonctionnelle dans le secteur.

Qualité

Avec son plan deux fois coudé et son expression architecturale contemporaine, l'immeuble marque l'entrée sud-est du village. Malgré ses dimensions imposantes, il laisse suffisamment d'espace aux bâtiments voisins, de taille bien plus modeste. L'objectif était dès le départ d'assurer une mixité générationnelle propice aux interactions entre habitants. Divers locaux pouvant être utilisés librement – bibliothèque, salle polyvalente, salle de fitness, pavillon avec cuisine et foyer – créent des conditions favorables aux activités communes. Depuis l'été 2020, une voiture Mobility électrique est à la disposition des habitants.

Les espaces extérieurs, très généreux, favorisent eux aussi les rencontres. Leur utilisation concrète a été définie par les habitants eux-mêmes, sur la base d'un concept d'aménagement issu de mandats d'étude parallèles impliquant trois bureaux d'architectes-paysagistes. Les pelouses, surfaces en dur et places de jeu, toutes interdites aux voitures, présentent, avec leurs 9'000 m², une superficie bien supérieure aux 20 pour cent de la surface de plancher déterminante que la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions exige dans les plans d'affectation spéciaux.

Rentabilité

Les logements ont pratiquement tous été achevés et mis sur le marché en même temps (entre août et décembre 2016). Ils ont rencontré beaucoup de succès: fin août 2016, 30 des 46 appartements étaient loués. Bien que les logements présentent un niveau de qualité élevé par rapport à la moyenne locale, les loyers sont plutôt modérés. C'est que l'opération n'est pas censée remplir d'exigences de rendement particulières, les recettes locatives alimentant directement un fonds de rénovation qui permettra, le moment venu, de financer les travaux d'entretien et de procéder aux investissements nécessaires (dont le véhicule Mobility susmentionné est un exemple). Et comme le bâtiment a été conçu selon le principe de la séparation des systèmes, voulant que d'éventuelles rénovations puissent être effectuées sans qu'il soit nécessaire d'intervenir sur la structure de l'ouvrage, les coûts des futurs travaux en seront réduits d'autant.

Résumé

L'immeuble intergénérationnel «Im Dorf» est le fruit d'une démarche de planification très professionnelle, lors de laquelle les voisins directs ont été dûment impliqués et la population, très bien informée et sensibilisée. Les propriétaires, qui ont assumé une responsabilité déterminante dans la conception et la réalisation du projet, ont été des acteurs clés du processus. Grâce à la composition favorable de la population résidente, l'immeuble est effectivement devenu le lieu d'une vie sociale et intergénéra-

Informations supplémentaires

2010. Begleitete Testplanung Dorf Schenkon. Rapport du groupe d'accompagnement. Planteam S. Schenkon.

2012. Generationenübergreifende Wohnnutzung innerhalb eines Quartiers – «Dorf Schenkon». Travail de Master. Steiner-Molenaar Inge. Schenkon.

2013. Rapport d'aménagement relatif au plan d'affectation spécial «Dorf-Süd». Hunkeler Partner Architekten AG. Sursee.

2016. Plan d'affectation spécial «Dorf-Süd». Prescriptions spéciales en matière de constructions (version en vigueur). Commune de Schenkon.

2017. Blickwinkel No 1 – Zusammen ist man weniger allein. Generationen Akademie. Zurich.

2019. Entretien écrit avec Inge Steiner-Molenaar du 23.12.2019 (complété en janvier 2020). Rapperswil-Jona.

2019. Contrat de bail à loyer pour les logements (contrat-type). Truvag. Schenkon.



De généreuses coursives favorisent les rencontres entre voisins. Photo: Bruno Steiner-Molenaar

tionnelle intense. Les expériences que les habitants ont faites en près de quatre ans sont positives. La possibilité qui leur a été donnée de participer à l'aménagement des espaces extérieurs y contribue également. Quant à l'implication de la Fondation Brändi et du Centre suisse des paraplégiques, elle est un autre indice que le projet convainc.

Le fait que les 46 logements aient été mis sur le marché pratiquement simultanément et qu'aucun ne soit resté vacant témoigne de l'intérêt rencontré, au sein de la population, par des modes d'habitat intergénérationnels adaptés aux besoins actuels. Quelles que soient cependant les multiples qualités du projet, il convient de relever que l'immeuble a vu le jour sur des terrains jusque-là non bâtis – même si c'est à proximité immédiate du centre historique de la localité, et avant la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire.

Points forts de l'avis d'EspaceSuisse :

- Les possibilités de développement autour du centre historique de la localité ont été analysées dans le cadre d'études-test qui ont permis de dégager des options d'urbanisation judicieuses.
- La vision d'un immeuble intergénérationnel complexe en milieu rural a été développée avec ténacité au fil des années, puis réalisée selon des modalités très participatives.
- Les espaces extérieurs sont bien plus généreux que la loi ne l'aurait exigé, et les habitants participent en permanence à leur aménagement.
- L'immeuble présente une architecture de qualité, ainsi qu'une densité adaptée au contexte villageois.