

## Quai de Copet 3

Quand la déconstruction devient le moteur  
d'une reconstruction bas carbone

Là, pour la vie.



# Sommaire



- Introduction
- Plan d'affectation « Les Moulins »
- Déconstruire pour mieux rebâtir
- Un écosystème habitable
- L'engagement de Retraites Populaires
- Mot de la fin

# Introduction



**Les Moulins**

# **Plan d'affectation (PA) « Les Moulins »**

# Plan de situation existant



**COPET 5**  
bâtiment rénové et protégé



**MOULINS 46-48**  
logements

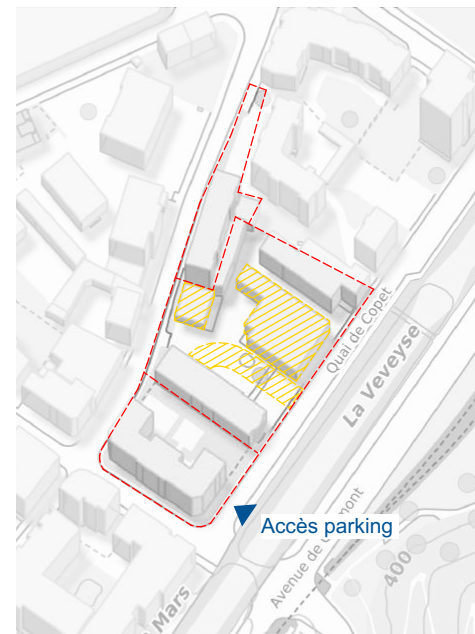


**COPET 3**  
à démolir et reconstruire

**COPET 1**  
administratif



**CORSIER 2-4**  
logements





## Idées fortes du PA

- Requalification d'un site industriel
- Mixité sociale et intergénérationnelle
- Densité maîtrisée et qualité architecturale
- Quartier structuré autour de la mobilité douce
- Exemplarité énergétique et matériaux biosourcés
- Arborisation et végétalisation
- Stratégie de réemploi





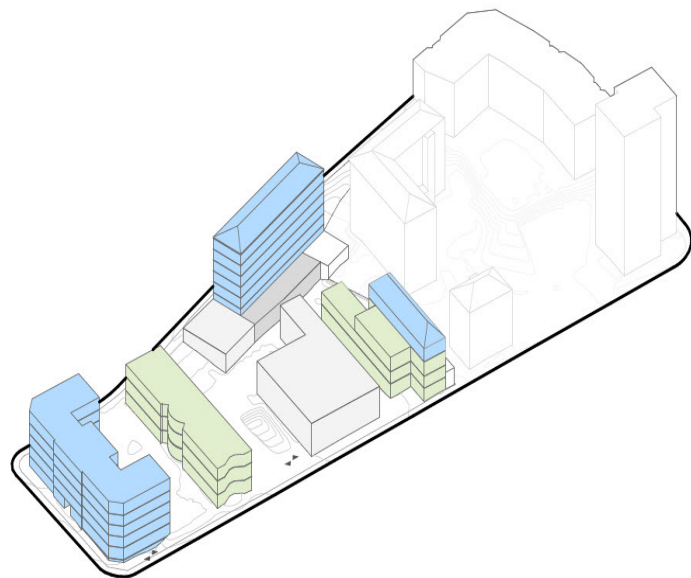
# Plan d'affectation « Retraites Populaires »

≡ Vision globale

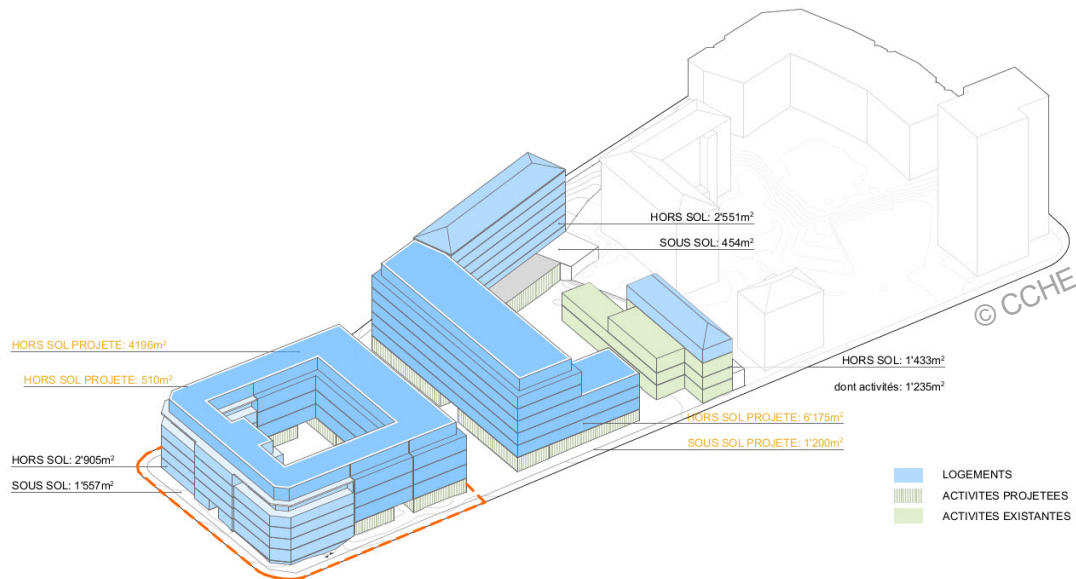
≡ Maitrise foncière

≡ Mutualisation des ressources

≡ Cohérence des concepts



Existant



Projeté

**Déconstruire pour mieux rebâtir**

# Organisation de projet



**In Situ**



# Concept structurel & réemploi

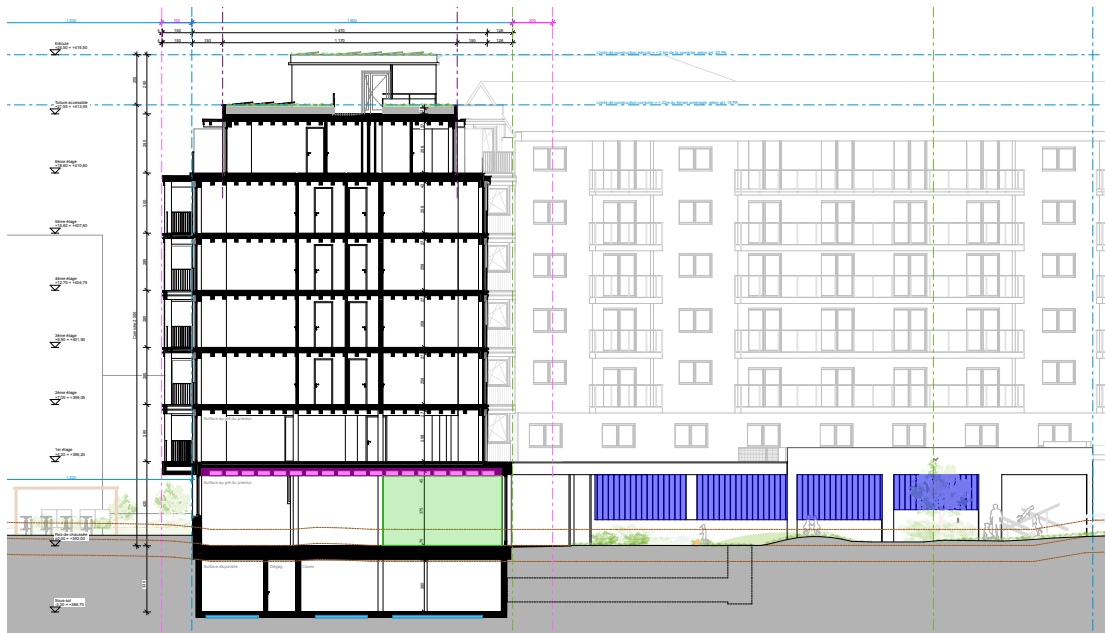
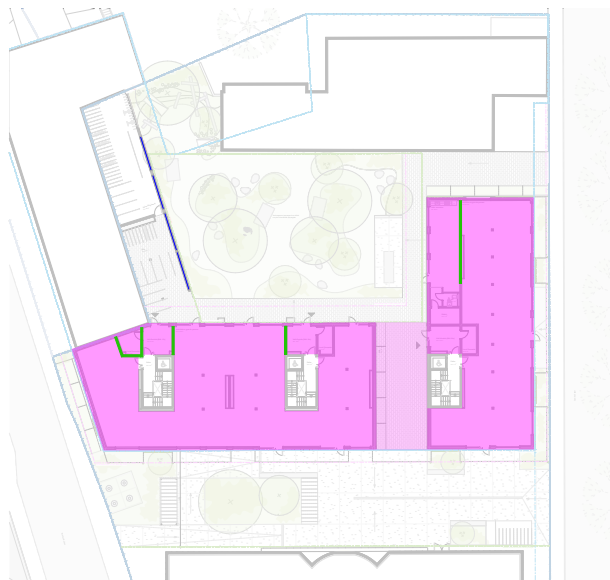


## STRATÉGIE DE RÉEMPLOI



Auteur : Edouard Philippe  
Version : v2 / 28.04.2025  
n° CAMAC : 240964

# Concept structurel & réemploi



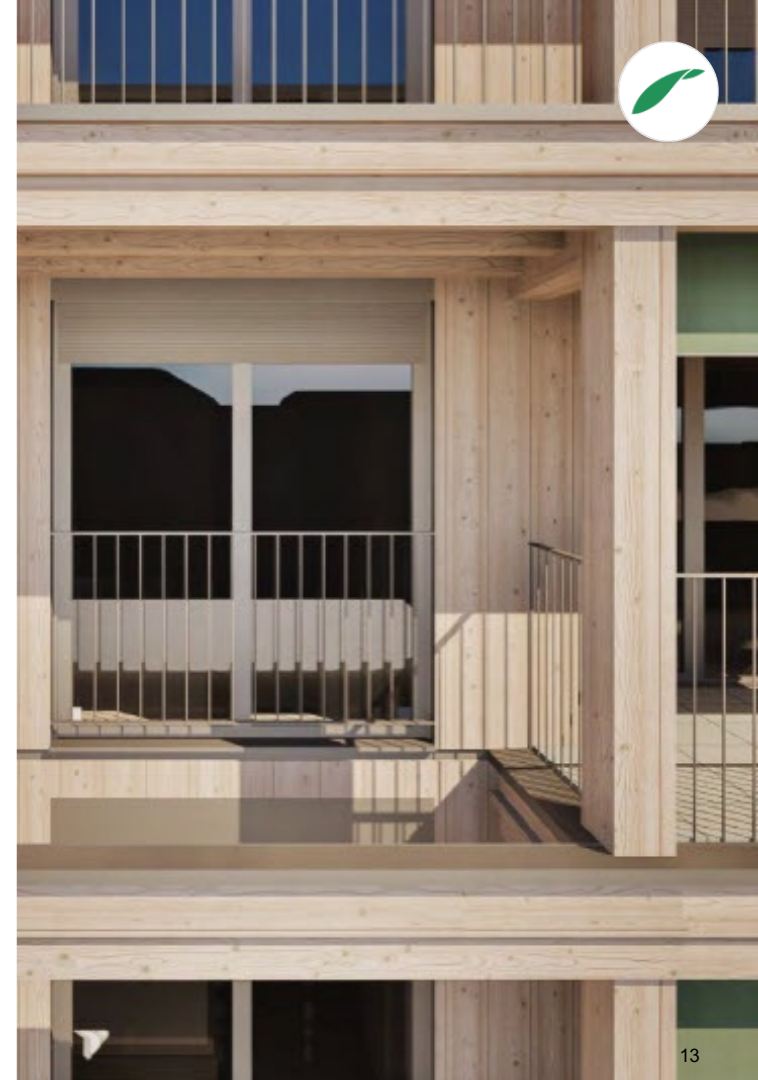
- Verres profilés en U issus du réemploi
- Dalles à caissons issues du réemploi
- Mur issu du réemploi
- Dalles issues du réemploi

© CCHE

# Concept structurel & réemploi



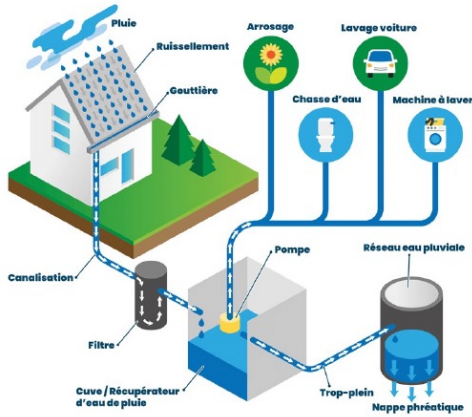
© CCHE



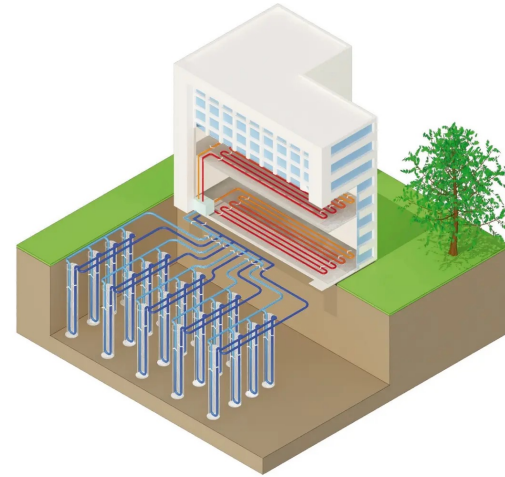
# Technique du bâtiment



## RÉCUPÉRATION DES EAUX PLUVIALES



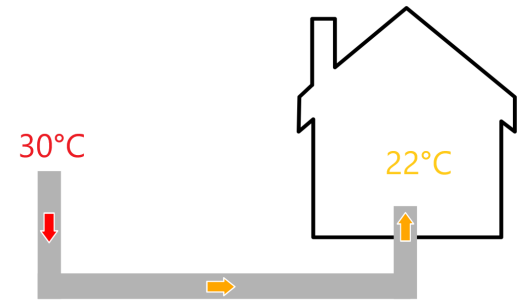
Récupération des eaux de pluie



Sondes géothermiques



Panneaux photovoltaïques

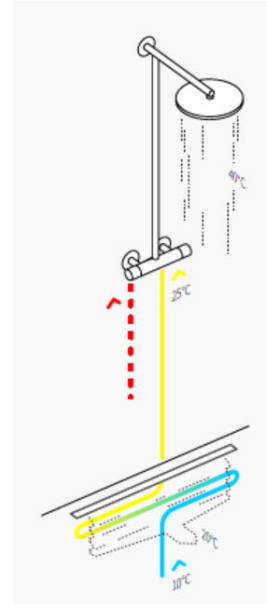


Puit canadien

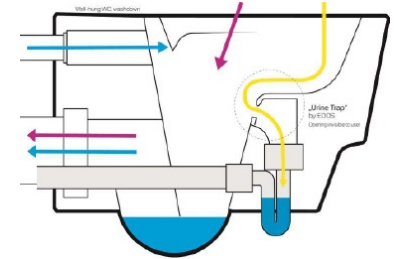
# Arbitrage du Maître d'ouvrage



*Salle de bain préfabriquée Modulbad*



*Douche Joulia*



*WC Laufen Save*

# **Un écosystème habitable**



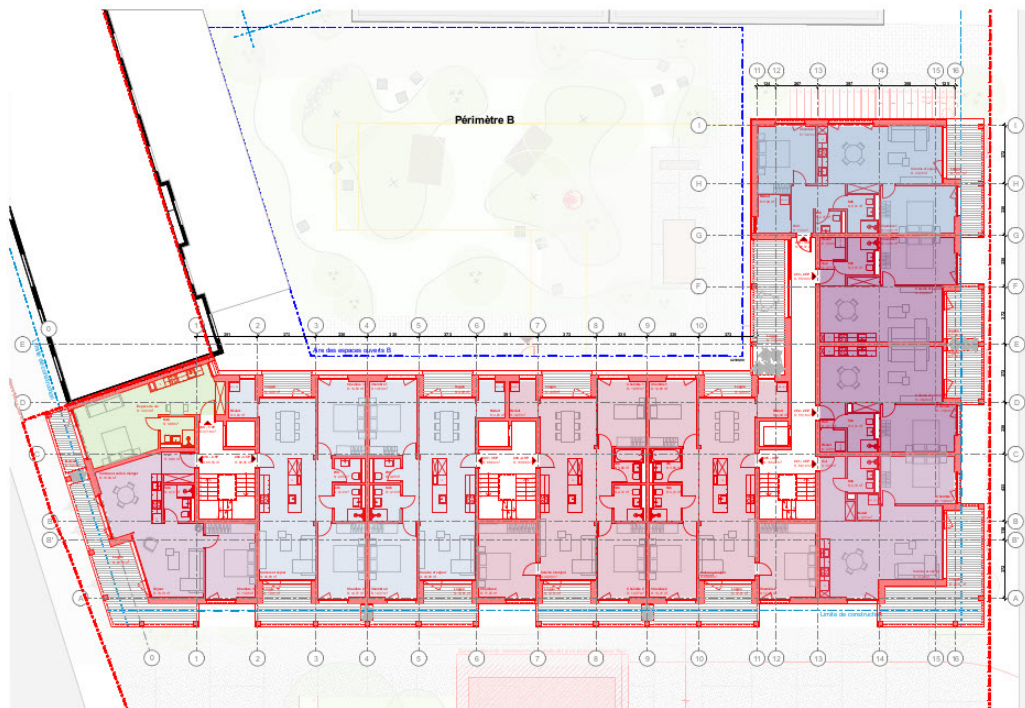
# Mixité d'usages

	Toutes les cibles de la population sont attirées par la Commune de Vevey
	Cibles peuvent se loger au prix du marché
	Cibles peuvent se loger au prix du marché avec un taux d'effort important
	Cibles peuvent difficilement se loger au prix du marché
	Offre de logement adaptée et suffisante pour cette cible (surface, typologie, qualité)
	Offre de logement suffisante (surface, typologie) mais non adaptée/suffisante en termes de qualité pour cette cible
	Offre de logement insuffisante et non adaptée pour cette cible (surface, typologie, qualité)

PUBLIC-CIBLES SELON MARCHE ACTUEL				
		\$	\$\$	\$\$\$
	Jeunes solos (moins de 40 ans)			
	Jeunes couples (moins de 40 ans)			
	Familles			
Manque de grands logements				
	Familles monoparentales			
	Solos d'âge moyen			
	Couple d'âge moyen			
	Solos seniors 3 <sup>ème</sup> et 4 <sup>ème</sup> âge			
Manque de logements adaptés				
	Couples seniors 3ème et 4ème âge			
Manque de logements adaptés				

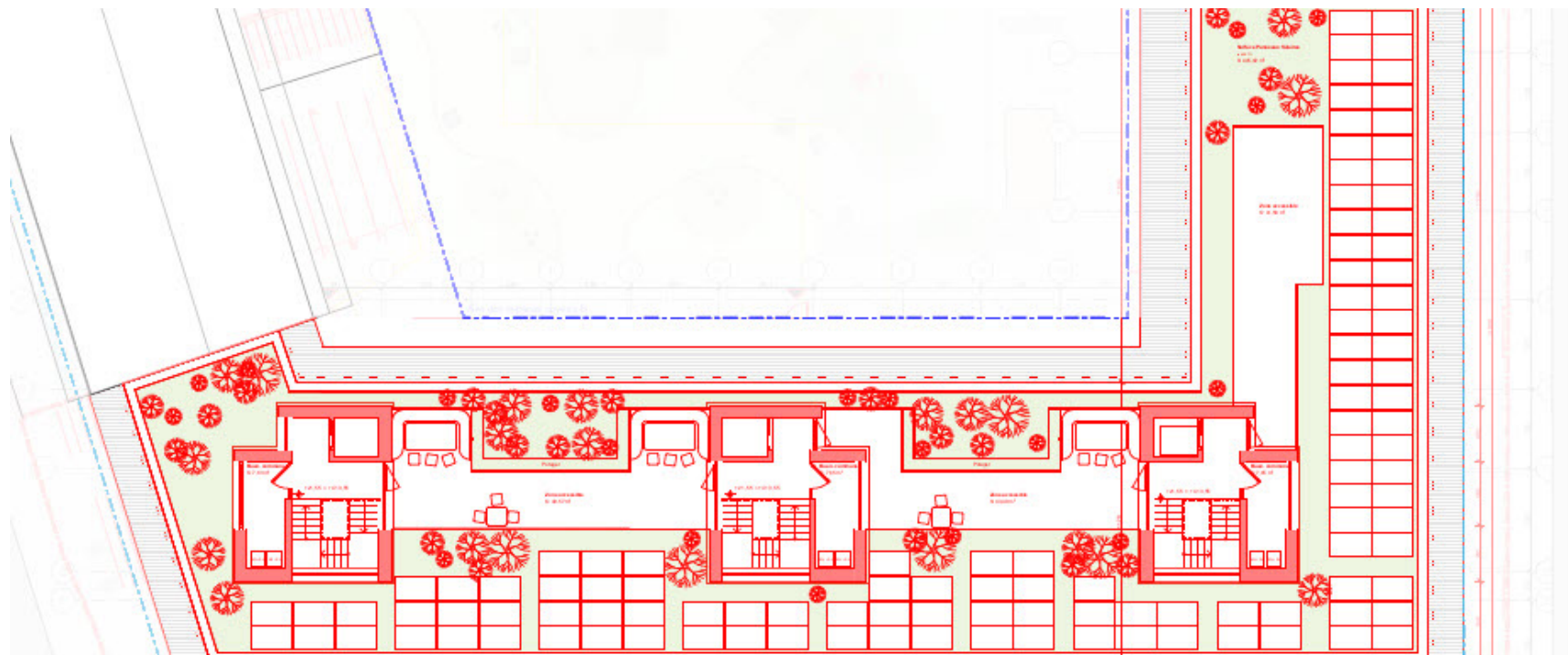
	Toutes les cibles de la population sont attirées par la Commune de Vevey
	Cibles peuvent se loger au prix du marché
	Cibles peuvent se loger au prix du marché avec un taux d'effort important
	Cibles peuvent difficilement se loger au prix du marché
	Offre de logement adaptée et suffisante pour cette cible (surface, typologie, qualité)
	Offre de logement suffisante (surface, typologie) mais non adaptée/suffisante en termes de qualité pour cette cible
	Offre de logement insuffisante et non adaptée pour cette cible (surface, typologie, qualité)

PUBLIC-CIBLES POLITIQUE DE L'HABITAT				
		\$	\$\$	\$\$\$
	Jeunes solos (moins de 40 ans), 7%			
	Jeunes couples (moins de 40 ans)			
	Familles, 30%			
Manque de grands logements				
	Familles monoparentales, 10%			
	Solos d'âge moyen, 8%			
	Couple d'âge moyen			
	Solos seniors 3 <sup>ème</sup> et 4 <sup>ème</sup> âge, 30%			
Manque de logements adaptés				
	Couples seniors 3ème et 4ème âge, 15%			
Manque de logements adaptés				

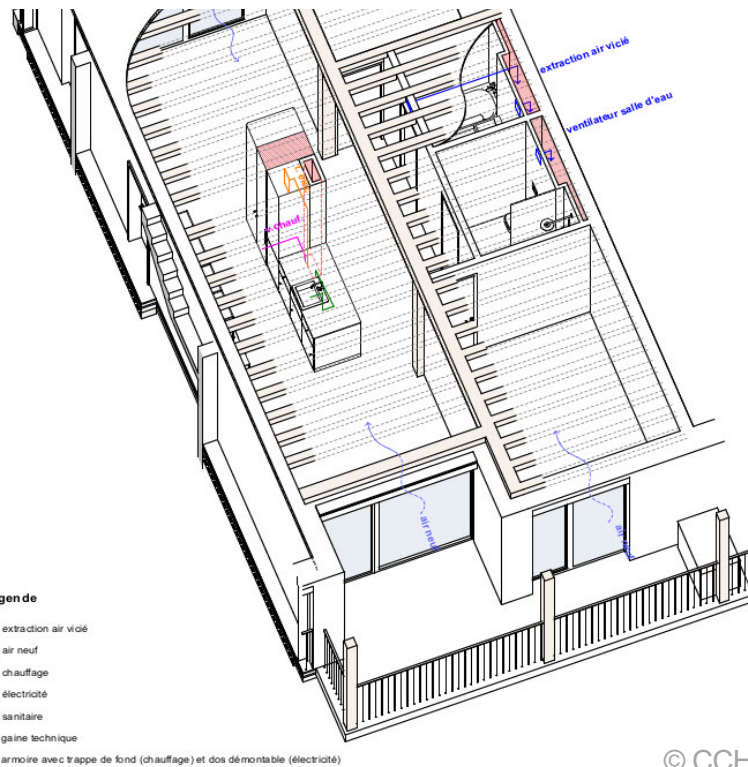


© CCHE

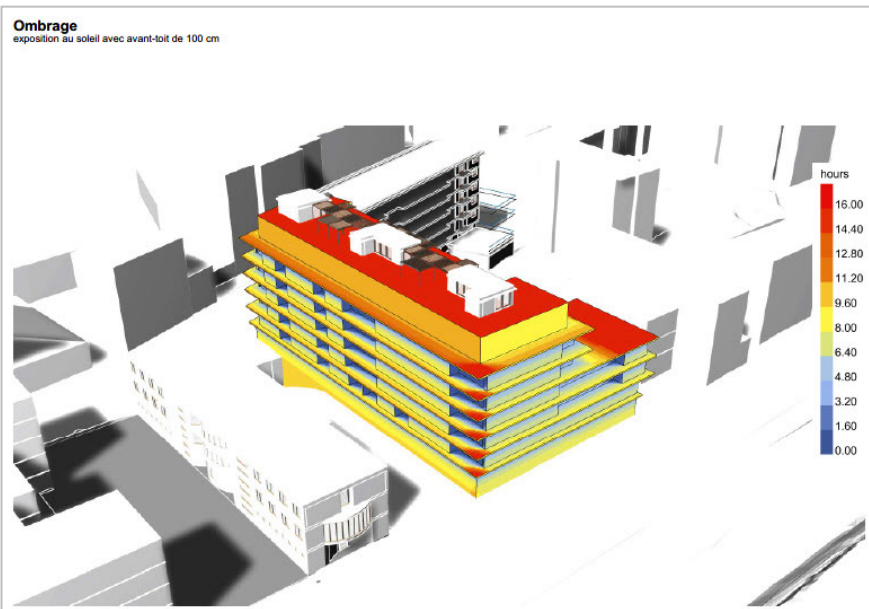
# Mixité d'usages



# Confort des utilisateurs



# Confort des utilisateurs



# Confort des utilisateurs



## In Situ

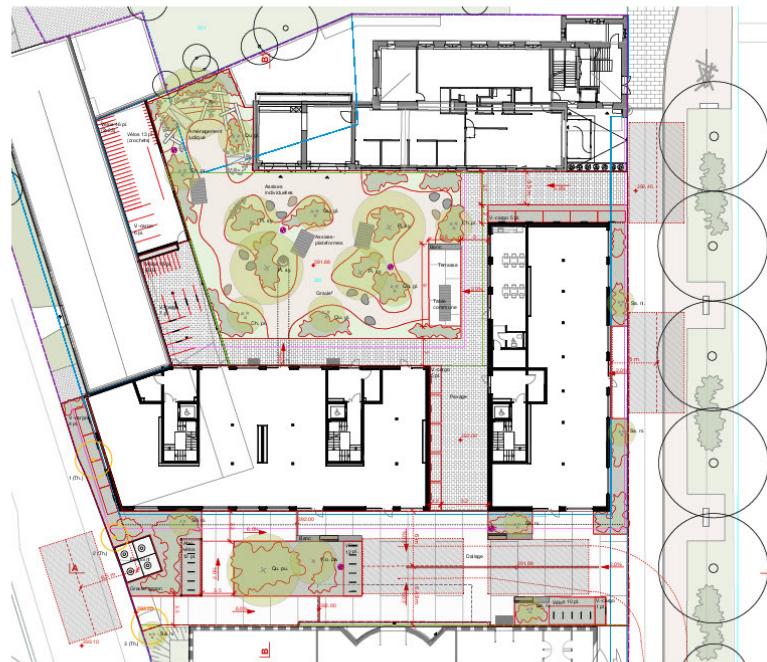
Copet 3  
Vevey

### Plan d'aménagement général

Pour conclure, le projet d'aménagement paysager s'engage pour la durabilité et la biodiversité dans une démarche vertueuse de réemploi de matériaux issus de la démolition, de désimperméabilisation des sols et de végétalisation.

Les surfaces de pleine-terre sont maximisées pour les plantations, qui profitent aussi d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle grâce à la bonne capacité d'infiltration du terrain. Le triptyque eau-sol-arbre est ainsi activé.

La voie de mobilité douce, les fronts de rue et le cœur d'îlot trouvent chacun leur caractérisation au regard des usages qui en sont fait. Les différentes temporalités et modes de déplacements sont pris en compte dans le projet de manière à offrir des espaces inclusifs et accueillants pour toutes et tous.



Rez-de-chaussée

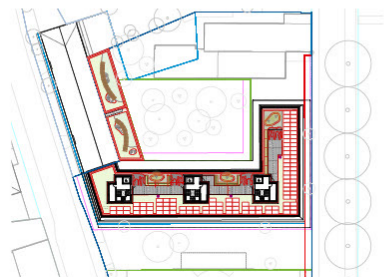
# Confort des utilisateurs



## In Situ

Copet 3  
Vevey

Ambiance végétale



L'ambiance végétale sur la toiture principale arbore un caractère domestique marqué une forte présence de plantes aromatiques ou comestibles. Malgré la distinction entre une végétalisation extensive en partie sud sous les panneaux solaires et une végétalisation intensive sur la frange nord, une unité d'ensemble est donnée par le choix d'espèces résilientes en milieu extrême, exposées aux intempéries.

Les surfaces de toiture extensive et semi-intensive ne nécessitent pas d'entretien et sont une véritable opportunité de développement pour la biodiversité.

Un entretien annuel est préconisé pour les massifs plantés avec une taille des plantes vivaces et un désherbage des adventives.



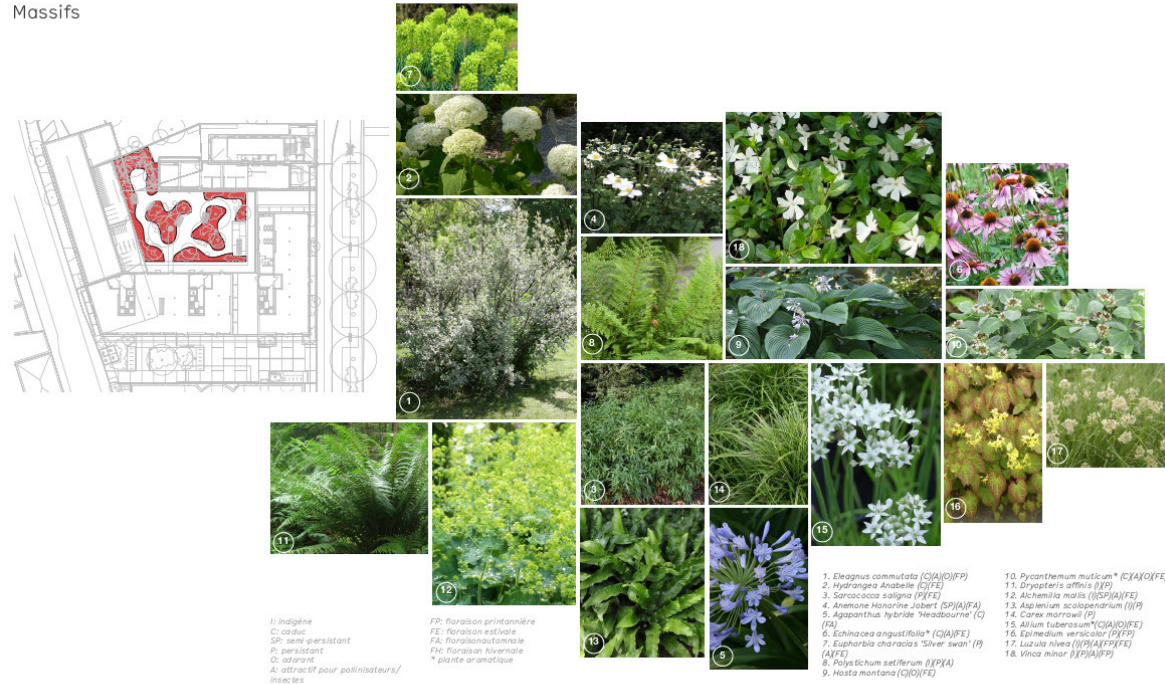
# Confort des utilisateurs



## In Situ

Copet 3  
Vevey

Massifs



I: indigène  
C: caduc  
SP: semi-persistant  
P: persistant  
O: ornement  
A: attractif pour pollinisateurs/  
insectes

FP: floraison printannière  
FE: floraison estivale  
FA: floraison automnale  
FH: floraison hivernale  
\* plante aromatique

1. *Eleagnus commutata* (C)(A)(O)(FP)
2. *Hydrangea Anabelle* (O)(FE)
3. *Sarcococca saligna* (P)(FE)
4. *Anemone Honorine Jobert* (SP)(A)(FA)
5. *Asplenium hybridum 'neapolitanum'* (C)  
(FA)
6. *Echinacea angustifolia* \* (C)(A)(FE)
7. *Euphorbia characias 'Silver Swan'* (P)  
(A)(FE)
8. *Polystichum setiferum* (P)(A)
9. *Hasta montana* (C)(O)(FE)
10. *Pycnanthemum muticum* \* (C)(A)(O)(FE)
11. *Cryptotaenia affinis* (P)(P)
12. *Achimillea mollis* ((SP)(A)(FE)
13. *Asplenium scolopendrium* ((P)(P)
14. *Carex mariscoides* (P)
15. *Allium tuberosum* \* (C)(A)(O)(FE)
16. *Epimedium verucolob* (P)(P)(P)
17. *Luzula nivea* ((P)(A)(P)(FE)
18. *Vinca minor* (P)(A)(P)(P)

# Confort des utilisateurs



## In Situ

Copet 3  
Vevey

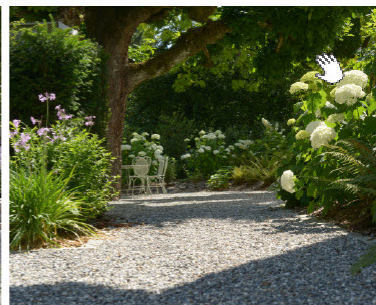
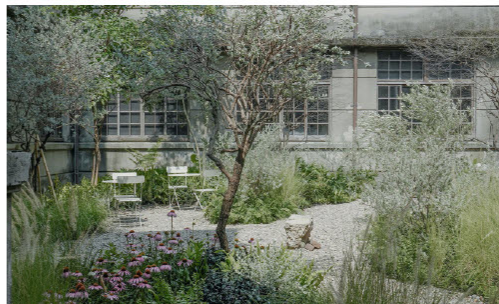
Ambiance végétale

Jardin



Comme un jardin secret, le cœur d'îlot, offre une ambiance plus ornementale avec une dessin travaillé des massifs. Ses formes organiques invitent à l'abandon et au prélassement, créant des poches d'intimité où s'installer. Les massifs sont composés en trois strates: une strate basse de plantes vivaces adaptées à la mi-ombre et à l'ombre, une strate arbustive aux feuillages argentés en écho au verre réemployé, une strate intermédiaire d'arbustes majeurs en ponctuation pour une touche parfumée et une strate arborée assurant une bonne couverture végétale. La saisonnalité est mise en lumière par un mélange de feuillages persistants et caducs ainsi qu'une bonne diversité de floraisons. La majorité des plantes choisies sont attractives pour les insectes et pollinisateurs.

Un entretien soigné assurera ici le maintien des structures végétales avec une taille par ornée des plantes vivaces et un désherbage des massifs les deux premières années. Une taille tous les deux ans pour les arbustes est préconisée.



# Confort des utilisateurs



## In Situ

### Schéma biodiversité

Le projet d'aménagement paysager offre une diversité de milieux, réceptacles d'espèces fauniques et florales variées. Ces habitats, proches de l'état naturel, sont composés d'au moins 80% de plantes indigènes ou d'indigénat climatique. Un relevé sur place a permis d'identifier qu'aucun nid n'était actuellement présent, à l'heure de la mise à l'enquête.

Habitats mis en place dans le projet:

- Toiture intensive 
- Toiture semi-intensive 
- Toiture extensive 
- Murgier 
- Tas de bois 
- Strate basse rudérales 
- Strate basse vivaces 
- Strate arbustive 
- Strate arborée 
- Plantes grimpantes 
- Gravier 

24 avril 2025

Copet 3  
Vevey




Plan d'aménagement général

Copet 3, Vevey // In Situ // Rue Pâpinet 3, 1003 Louanone // 021 961 14 32


# **L'engagement de Retraites Populaires**

# Qui sommes-nous?

 Institution de droit public sans but lucratif

 Mutuelle d'origine vaudoise, fondée en 1907 sur des valeurs humaines fortes, elle est active dans différents domaines :

- Prévoyance professionnelle
- Prévoyance individuelle (3<sup>e</sup> pilier)
- Gestion de caisses de pensions
- Prêts hypothécaires
- Immobilier

 Acteur local au service d'autres institutions, notamment :

**cpev**  
CAISSE DE PENSIONS  
DE L'ÉTAT DE VAUD

**cip** caisse  
intercommunale  
de pensions

**Profelia.**  
Fondation de prévoyance  
Vorsorgestiftung

 Un de ses axes stratégiques : « **Bien vivre sa retraite** », accompagnement complet avant et pendant la retraite





# Présentation du Domaine immobilier



## Rôle

Acquisition • Réalisation • Rénovation • Gérance

## Vision

Logements locatifs de qualité et à loyer raisonnable

Collaboration avec un réseau d'entreprises locales

## Mission

Engagement concret pour répondre aux défis du logement  
dans le canton de Vaud

## Engagement

Gestion durable du parc immobilier

Partenaire à l'écoute

**Mot de la fin**





**Merci pour votre attention !**

Jessica Loiseau

Chef de projets développement immobilier

[copet3@retraitespopulaires.ch](mailto:copet3@retraitespopulaires.ch)

021.348.22.41