

**30 ans  
d'engagement.**



**L'avenir  
par la vision.**



**L'innovation  
par l'expérience.**







1995 → 2000 Naissance

Fondation de la coopérative par Philippe Diesbach  
Premiers immeubles à Lausanne  
Mise en place du modèle coopératif d'utilité publique



2000 → 2010 Croissance

Développement de nouveaux quartiers  
Partenariats avec les communes vaudoises  
Diversification et premières rénovations d'envergure



2010 → 2020 Ancrage

Projets intergénérationnels et mixtes  
Participation au projet urbain des Plaines-du-Loup  
à Lausanne + de 1000 logements réalisés



2020 → 2025 Transition et innovation

Projets à Genève et dans le canton de Fribourg  
+ de 60 immeubles et 1500 logements développés  
30 ans de la coopérative

Depuis 1995, la Coopérative Cité Derrière s'impose, synonyme de référence du logement d'utilité publique en Suisse romande. Actrice engagée du développement immobilier durable, elle conjugue ancrage local, innovation et regard tourné vers l'avenir.

Cette rétrospective célèbre trois décennies de projets emblématiques, de collaborations fructueuses et d'engagement constant dédiés à la qualité de vie des habitants.

Visionnaire et fondateur, Philippe Diesbach a donné l'élan initial à cette aventure coopérative. Son sens de l'innovation et sa compréhension subtile et pointue du territoire ont posé les bases d'un modèle qui continue à évoluer avec son époque.

En trente ans, la coopérative a développé plus de soixante immeubles, représentant plus de 1500 logements, et consolidé une expertise reconnue dans le développement immobilier durable, entre maîtrise foncière, mixité sociale et qualité d'usage des bâtiments.

Quatre rétrospectives, à découvrir sur [citederriere.ch](http://citederriere.ch), racontent ces trente années à travers les temps forts de chaque période.

Cette publication propose une lecture condensée, un fil rouge reliant les projets, les idées et les engagements qui ont marqué l'histoire de la coopérative.

La Coopérative Cité Derrière remercie les personnes et les partenaires qui ont contribué à évoquer ces trente années d'histoire et vous souhaite une agréable lecture.



# 1995 → 2000

## Naissance de Cité Derrière

**En 1995, dans un marché locatif dominé par le privé, des professionnels réunis autour de Philippe Diesbach fondent la Coopérative Cité Derrière.**

**Leur ambition: créer un modèle de logements accessibles et de qualité, à contre-courant d'un contexte où le logement d'utilité publique reste marginal.**

Le premier projet, rue Cité-Derrière 18–28 à Lausanne, illustre cette vision. Il combine conservation patrimoniale (rénovation d'un immeuble classé, fresque historique préservée) et innovation architecturale (nouvelle construction intégrée). L'ensemble offre 28 logements subventionnés et deux locaux commerciaux.

Cette opération pionnière a vu le jour grâce à l'appui de l'État de Vaud et de la Ville de Lausanne. François-Joseph Z'Graggen, architecte au Service des bâtiments, joue un rôle important en rapprochant les autorités cantonales de Philippe Diesbach. Ensemble, ils inventent un modèle coopératif inédit, fondé sur des parts sociales et des financements publics innovants.

Le Professeur Bruno Marchand, spécialiste en urbanisme et stratégie du logement, relève: « Ce fut un pari audacieux: construire au cœur du centre historique avec une typologie novatrice dans un contexte complexe. Philippe Diesbach a pris le risque de bousculer les normes. »

Ce premier projet pose les bases d'une coopérative ouverte, pragmatique et visionnaire. Typologies des logements:

- 5 appartements d'une pièce
- 1 appartement de 2 pièces
- 10 appartements de 3 pièces
- 12 appartements de 4 pièces



Lausanne, rue Cité-Derrière 18–28.



### Des réalisations dans quatre localités

- Plus de 200 logements sur le marché
- 1<sup>er</sup> développement de la coopérative à Lausanne: Cité-Derrière 18–28
- 8 immeubles contrôlés
- 4 localités: Lausanne, Bussigny, Tolochenaz, Yverdon-les-Bains





# 2000 → 2010

## Diversification et nouveaux modèles

**La décennie 2000–2010 marque un tournant. Cité Derrière consolide ses acquis et élargit son action.**

**Durant cette période, Cité Derrière reprend les activités des coopératives La Concorde (Lausanne) et La Thièle (Yverdon-les-Bains).**

Deux projets emblématiques:

- Les Jardins de Prélaz (Lot 1): reconversion d'une friche industrielle en quartier vivant, avec venelles piétonnes, espaces verts et mixité sociale. La coopérative réalise la première étape (40 logements à loyer modéré, un parking souterrain), grâce au soutien de la Ville et à une coordination inédite entre maîtres d'ouvrage d'utilité publique.
- Avenue Victor-Ruffly (2006–2008): quatre immeubles durables (64 logements) sur terrain en droit distinct et permanent de superficie (99 ans). Mixité location/PPE, label Minergie-Eco®, utilisation de bois indigène. Ce projet préfigure les standards environnementaux actuels.

En dépit des montages financiers complexes, l'innovation coopérative convainc. Comme le souligne Me Ioanna Coveris, notaire alors en charge du dossier: «Victor-Ruffly a su réunir des paramètres novateurs, conciliant acquisition réduite et durabilité.»

En dix ans, Cité Derrière passe du statut d'acteur pionnier à celui de référence romande, en multipliant ses collaborations et en prouvant sa capacité à mener des projets exigeants.

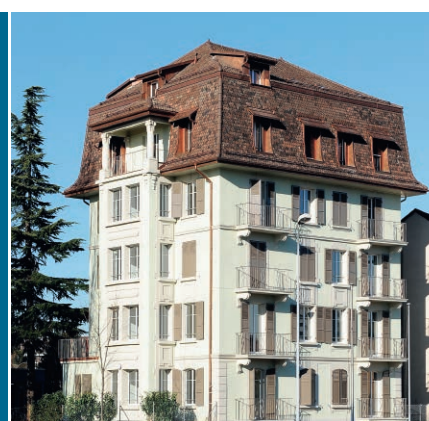


↑ Lausanne, Les Jardins de Prélaz. ↓ Lausanne, Victor-Ruffly.



### Croissance maîtrisée et innovation audacieuse

- Près de 500 nouveaux logements livrés: contrôlés, subventionnés, étudiants, PPE, à prix coûtant
- Implantés à Lausanne, Yverdon-les-Bains, Bussigny, Payerne, Orbe, Bex et Nyon, ces projets marquent une phase de croissance maîtrisée et d'innovation audacieuse





# 2010 → 2020

## Mixité au cœur de la société

Entre 2010 et 2020, Cité Derrière inscrit la mixité sociale dans ses réalisations.

**Seniors, étudiants, familles et jeunes en réinsertion trouvent leur place dans des ensembles pensés comme de véritables quartiers.**

Exemples phares:

- Le Patio (Lausanne, 2016): immeuble modulaire de 61 logements de transition, livré en moins d'un an sur un terrain en DDP. Réponse rapide et humaine à une urgence sociale.
- Les Marinières (Morges): deux bâtiments livrés entre 2016 et 2018. Le premier réunit foyer de réinsertion, logements protégés pour seniors et espaces communs; le second accueille 20 logements familiaux à loyer modéré. Une synergie intergénérationnelle, dans un cadre Minergie, lumineux et convivial.
- Clos du Bourg (Aigle, 2020): développé suite à un concours d'investisseurs lancé par la commune en 2007, il résulte d'une co-construction entre la Coopérative Cité Derrière, Cronos Finance et Jean-Jacques Gippa. Le quartier, idéalement situé au centre de la ville, réunit 166 logements, dont 89 réalisés par la coopérative, ainsi que des commerces, des services et des espaces publics. L'architecture soignée et la priorité donnée à la circulation piétonne soulignent la volonté commune de créer un cadre de vie harmonieux et accessible. Pascal Roux (CEO de Cronos Finance) résume: « Le Clos du Bourg illustre la force d'une collaboration réussie entre investisseurs institutionnels et acteurs coopératifs. »

Au bénéfice d'une gouvernance composée de profils issus du savoir-faire, cette décennie est aussi celle des partenariats avec les communes vaudoises et la Fondation NetAge.



↑Lausanne, Le Patio. ↑Morges, Les Marinières. ↓Aigle, Clos du Bourg.

### L'expertise au service du développement

- Environ 600 nouveaux logements supplémentaires sur le marché: contrôlés, subventionnés, estudiantins, PPE, à prix coûtant
- Renforcement de l'expertise en développement de projets et en concours d'architecture
- Implantés à Lausanne, Morges, Gollion, Borex, Saint-Prex, Aigle, Senarclens, Prangins, Gland, Châtillens (Oron), Moudon





# 2020 → 2025

## Innover et rénover

Depuis 2020, Cité Derrière imagine de nouvelles réalisations accompagnées d'une stratégie de rénovation énergétique.

Les projets récents renforcent sa mission :

- Plaines-du-Loup (Lausanne, 2024) : écoquartier mixte, logements abordables et subventionnés, surfaces médico-sociales, en partenariat avec la Ville, la Société Immobilière Lausannoise pour le Logement (SILL) et Swiss Life.
- Les Valérianes (Gryon, 2025) : 9 logements à prix coûtant, partenariat communal, 1 UAPE, 1 crèche et 1 parking souterrain.
- Yens (2025) : immeuble résidentiel de 9 appartements, habitat à taille humaine.

En parallèle, une gouvernance renouvelée, composée de Joël Cornuz, Philippe Macchiaioli et Alain Juvet, renforce la collégialité et la professionnalisation. La stratégie se concentre désormais aussi sur la rénovation du parc existant, avec un accent particulier sur les transitions énergétiques, afin de répondre aux objectifs cantonaux et climatiques.

Ces évolutions confirment la capacité de Cité Derrière à conjuguer innovation, solidarité et ancrage local.

Parc immobilier complet disponible dans le rapport d'activité et sur [citederriere.ch](https://citederriere.ch)



↑ Lausanne, Plaines-du-Loup. ↓ Gryon, Les Valérianes. ↘ Yens.



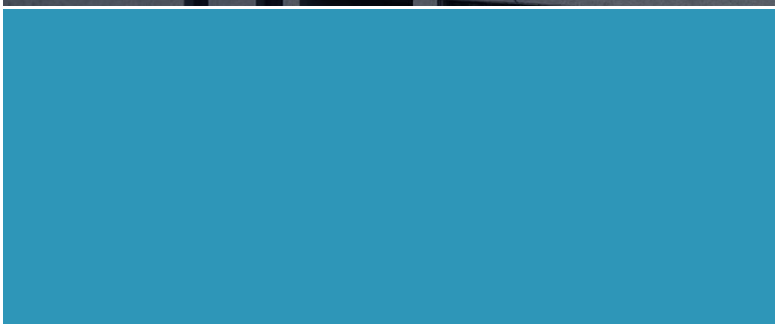
### Expansion romande intercantonale

- 7 projets réalisés ou en développement dans les cantons de Vaud, Genève et Fribourg
- Près de 200 nouveaux logements : contrôlés, subventionnés, étudiantins, à prix coûtant
- Premiers développements intercantonaux, avec des projets à Lancy (GE), Satigny (GE) et à Châtel-Saint-Denis (FR)



**Remerciements**  
La coopérative souhaite exprimer sa profonde gratitude aux membres fondateurs et aux membres actuels du Conseil d'administration de Cité Derrière. Leur vision, leur engagement et leur collaboration ont été et sont toujours essentiels à la concrétisation de nos projets, poursuivant ainsi une initiative qui a transformé durablement le paysage du logement social.  
Nous en profitons pour remercier également les personnes qui se sont investies dans la réalisation de nos projets et de cette rétrospective.





## 1995–2025

### Un développement constant

Depuis ses débuts, la Coopérative Cité Derrière a réalisé plus de 60 projets, offrant aujourd’hui plus de 1500 logements à travers la Suisse romande.

### Des valeurs restées intactes

- Accessibilité financière: des loyers abordables adaptés aux besoins de la population.
- Innovation durable: une attention particulière portée à l’empreinte écologique et aux standards de construction durable.
- Mixité sociale: une volonté d’encourager la diversité dans les communautés résidentielles.

### Une célébration, un hommage

Cette rétrospective est aussi l’occasion de rendre hommage à Philippe Diesbach: sa vision et son engagement ont posé les bases et la stratégie de la coopérative. Disparu en 2022, il laisse un héritage qui continue à inspirer chaque projet.