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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 77 (2005)

Heft: 3: L'espace dans l'espace

Artikel: Trouver de l'espace dans les volumes existants?

Autor: Nicollier, Guy

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-130030

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: 16.07.2025

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

TROUVER DE L'ESPACE DANS LES VOLUMES EXISTANTS?

Guy Nicollier

Parce qu'ils sont souvent déjà construits, les terrains libres sont de plus en plus chers et rares: c'est l'un des obstacles majeurs à la construction de nouveaux logements. L'une des réponses à la pénurie de logement ne se trouve–t–elle pas précisément « dans » le patrimoine bâti existant?

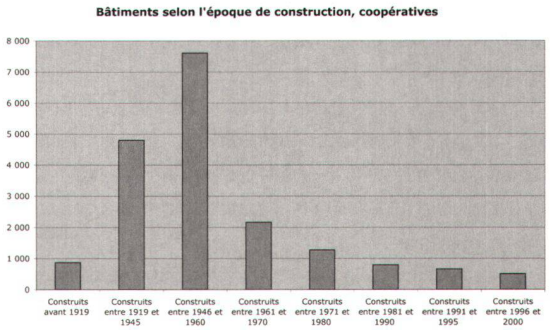
La rénovation des immeubles de logement est l'occasion de réfléchir à une nouvelle disposition des pièces des logements, à leur dimension et à leur distribution. Deux facteurs importants stimulent cette réflexion: le coût des rénovations et les aspirations des locataires (ou coopérateurs).

1er constat: des rénovations lourdes

En moyenne, le parc immobilier des coopératives est âgé, avec des installations désuètes. Les chantiers de rénovation sont souvent lourds et leur financement dépasse les frais d'entretien habituels, entraînant des augmentations de loyer. L'importance de ces coûts justifie précisément une étude approfondie de la disposition des appartements.

L'âge des bâtiments

Le tableau ci-dessous démontre l'énorme essor du mouvement coopératif durant les années 1930 et l'après-guerre. La première moitié du XXe siècle a vu se construire plus des deux tiers des immeubles d'habitation coopératifs. La statistique est sensiblement la même pour l'ensemble du parc de logements (tous types de propriétaires confondus). Une part importante des logements a donc aujourd'hui plus de 50 ans.



Recensement fédéral de la population 2000, Bâtiments, logements et conditions d'habitation, OFS

La longévité des éléments de construction et des installations

Selon l'aide mémoire de l'ASH et les indications de l'Asloca, la durée de vie des revêtements est au mieux de 40 ans pour les parquets et les sols en pierre naturelle, elle est d'environ 30 ans pour les fenêtres et les portes, d'une dizaine d'années pour les peintures, papiers peints et plafonds. On compte 40 ans pour les lavabos et autres cuvettes, 30 ans pour une baignoire, 15 à 20 ans pour les appareils de cuisine.

Tous les 30 ans environ, un propriétaire devrait donc mettre à jour ses logements, ceci d'autant plus que les exigences des locataires en matière d'équipement augmentent constamment (davantage de salles de bains, meilleur équipement électrique et multimédias, ventilation...).

Isolation thermique et développement durable

Les exigences en matière d'économie d'énergie ac-

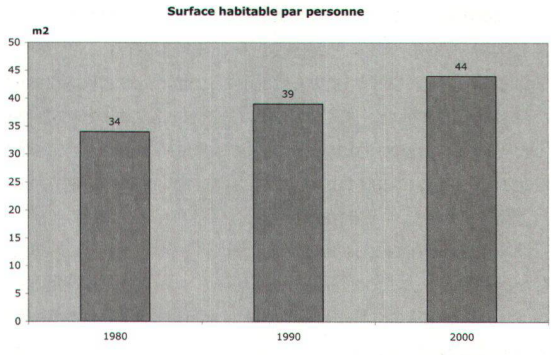
célèrent les rénovations de façades (isolation thermique) et s'accompagnent parfois d'un nouveau chauffage plus « écologique ». Ce mouvement est en plein développement, stimulé par les hausses du coût du pétrole.

Statistiquement, sous l'effet du vieillissement des bâtiments et des installations, nous sommes actuellement dans une période de rénovation du parc immobilier. Ce « grand » chantier a commencé il y a une dizaine d'années, mais le parc à rénover reste très important.

Lors de la rénovation d'un bâtiment, la structure (murs, dalles) est généralement conservée mais les revêtements et les techniques (sanitaires, électricité) sont souvent entièrement rénovés. En y ajoutant l'isolation du bâtiment et la rénovation des façades, les coûts de l'opération peuvent atteindre 60% à 80% de la valeur à neuf du bâtiment. Ce coût élevé implique une réflexion sur la typologie, autrement dit la démolition ou le déplacement de quelques cloisons.

2e constat: des logements plus grands

Ce coût élevé, concentré sur le gros œuvre et les installations, justifie que l'on s'intéresse en même temps à des interventions limitées sur le second œuvre (démolition et déplacement de quelques cloisons), pour améliorer l'habitabilité des appartements.



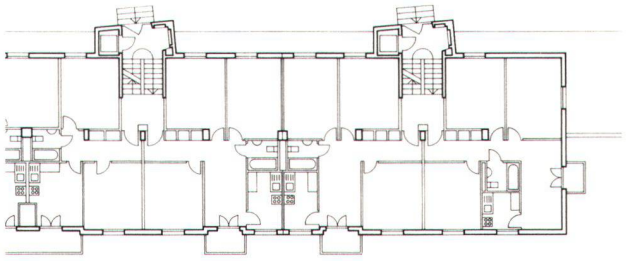
A ce phénomène du vieillissement, s'ajoute le constat d'une évolution de l'usage: les gens veulent des appartements plus grands et mieux équipés. C'est une raison supplémentaire pour s'interroger sur la disposition des appartements.

Globalement, l'espace consacré au logement ne cesse de s'accroître. Au cours des deux dernières décennies, la surface habitable moyenne par habitant a augmenté de 5m^2 par décennie, atteignant 44m^2 en l'an 2000[1]. Cette évolution s'explique notamment par l'augmentation du nombre de ménages de petite taille et par la construction de nouveaux logements. La part de ménages d'une ou deux personnes est passée de 64% en 1990 (41% de la population) à 67,6% en 2000 (44% de la population).

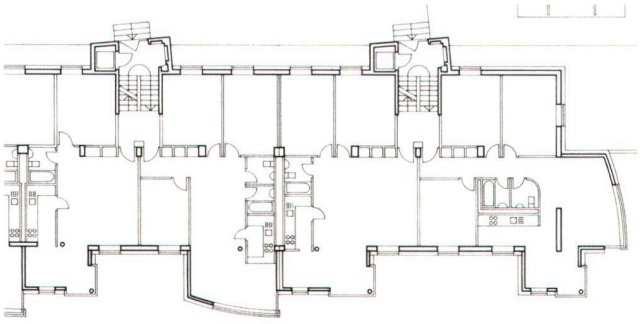
En Suisse, l'augmentation de la surface de logement par habitant montre un accroissement général (et bienvenu) du confort; elle montre aussi que l'un des critères majeurs de la qualité d'un logement est tout simplement la surface offerte au bien-être collectif. Même si, comme dans toute statistique, les 10m^2 depuis 1990 (27 m^2 depuis 1960!) n'ont pas la même dimension pour chacun, l'on tend vers un des qualificatifs majeurs du logement idéal, fût-il sans qualités: « grand ».

Les normes sont-elles adaptées?

En 2000, la surface moyenne des logements en Suisse correspondait exactement aux normes établies par l'office fédéral du logement (SEL 2000). Cependant, la surface moyenne des logements construits entre 1996 et 2000 excède de près de 9% cette même norme. Le marché, et donc la demande, tend aujourd'hui vers des appartements plus grands que la norme. Il est légitime, voire salutaire pour les finances publiques, que les autorités ne suivent pas cette augmentation et se tiennent même légèrement en dessous. Mais on peut imaginer que le décalage entre la production actuelle de logements subventionnés et la demande des habitants entraînera à moyen terme les modifications typologiques qui nous intéressent ici...



«La Grande Borde» Plan d'étage type avant les travaux



«La Grande Borde» Plan d'étage type après les travaux

« La Grande Borde »
12 à 22bis, rue de la Borde, Lausanne
72 appartements de 2, 3, 3.5 pièces
Construction:
1958-1960
Architectes:
C. Jaccottet et J. Baechler, Lausanne
Rénovation:
1989-1992
Architectes:
Atelier Cube: G. et M. Collomb, P. Vogel, Lausanne
Maître de l'ouvrage:
Office vaudois de constructions à caractère social (OVCCS)
Coût total de la transformation:
9'689'000.- (1992, sans le terrain)

Modifier le plan

On voit donc à l'importance des rénovations, que les attentes des habitants ont incité les maîtres de l'ouvrage et les architectes à étudier l'amélioration des appartements: comment les agrandir, comment les exploiter au mieux?

Cette réflexion financière et sociale se confronte à la réalité existante: les murs, les planchers sont là, il faut « faire avec », agir avec subtilité, économie et bon sens. Ce chantier dépasse souvent le simple coup de pinceau: il questionne le plan des appartements.

Dans ce contexte, la créativité de l'architecte consiste souvent à trouver l'espace dans le volume existant. Il mettra sa connaissance de la construction et des solutions techniques au service de la lumière et de l'espace. Souvent peu spectaculaires, les projets de rénovation n'en apportent pas moins qualité de vie et confort aux habitants. La question dite « typologique » est d'ailleurs un chapitre en soi de la discipline architecturale, que nous ne développerons pas davantage ici [2].

Il y a deux modes d'intervention lors de ces chantiers de rénovation: les modifications internes à l'appartement et les réunions d'appartements.

Modifications internes

Sans changer la surface totale de l'appartement, la modification du plan offre souvent un gain d'espace. En déplaçant ou supprimant quelques cloisons, on renonce aux couloirs compliqués, avec de nombreuses portes, aux chambres trop petites ou biscornues au profit de volumes simples et généreux.

La rénovation de l'immeuble de la Borde reste une référence en la matière. En 1985, 25 ans après la construction de l'immeuble, les standards de ces logements étaient dépassés: cuisines, salles d'eau désuètes et sous-équipées, tuyauteries et chauffage usés. Le premier choc pétrolier avait révélé l'insuffisance de l'isolation d'origine. Sur la rue de la Borde très bruyante, les balcons n'étaient plus utilisés; les séjours paraissaient étroits. Enfin les loyers, anormalement bas, ne couvraient plus les frais.

Après une première étude, le maître de l'ouvrage a renoncé aussi bien à la reconstruction complète (loyers excessifs, déracinements humains), qu'à la simple mise à jour technique (maintien des carences architecturales du bâtiment). Il a donc demandé une refonte du plan des logements (remplacement des balcons par des oriels fermés au bruit devant le séjour,

vue réorientée vers le sud, cuisine désormais séparable ou non avec possibilité de coin à manger). Les amélioration trop coûteuses (arrêts d'ascenseur, isolation des chapes, menuiseries d'époque) ont été écartées au profit du gain de surface et de lumière.

Dans l'exemple du chemin de la Fauvette (voir présentation complète dans le présent numéro), les architectes ont substitué à un couloir étroit et sinueux un hall de distribution unique et rectangulaire lié à la cuisine. Cette modification a fait du lieu de la distribution de l'appartement une pièce « habitable » tout en gagnant de la surface pour les chambres.

Réunion d'appartements

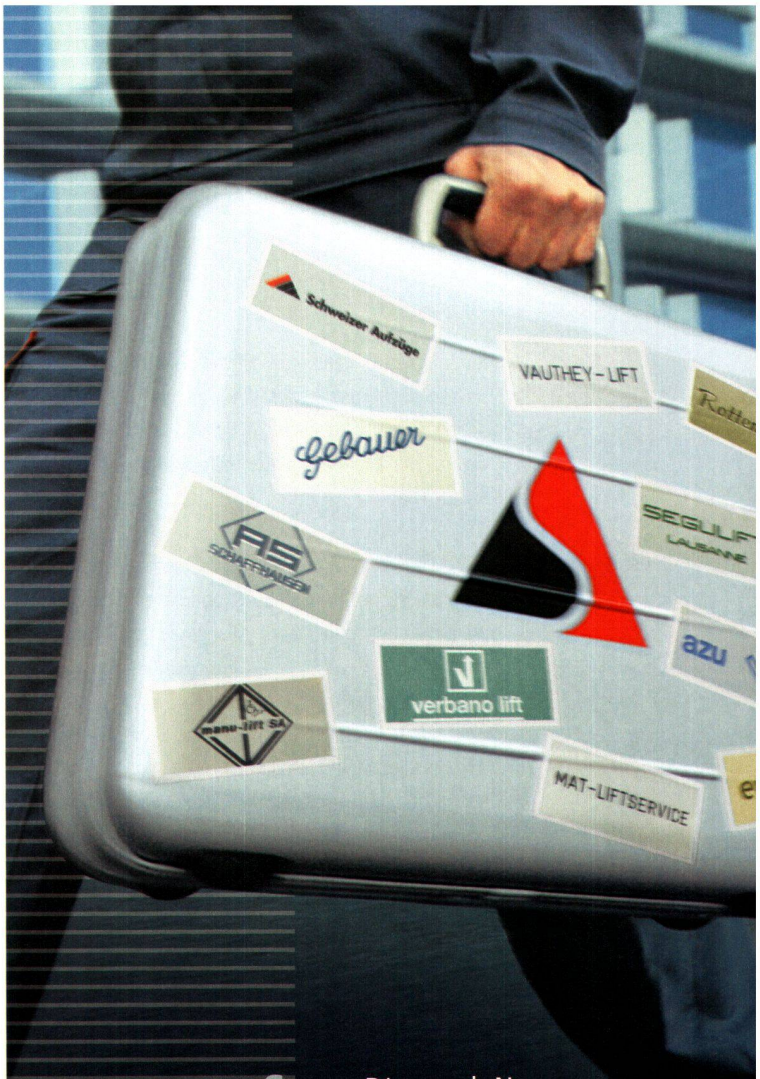
Réunir deux ou trois appartements pour obtenir un seul grand logement semble évident. Et pourtant tel n'est pas toujours le cas: il s'agit notamment de retrouver un dispositif d'entrée et de circulation efficace ainsi qu'une distinction claire des zones jour et nuit.

L'exemple de la Gradelle de la FLPAI, que nous présentons dans le présent numéro, démontre bien la pression sociale pour de plus grands logements. Avant la rénovation et la transformation de l'immeuble, le plan offrait des batteries de petits studios. En perçant simplement des portes entre les travées, on a réuni de petits appartements pour en faire de plus grands. Avec deux « tranches » on obtient un 3 pièces, avec 3 « tranches » un 4 pièces. De plus, en façade, l'expression (à l'origine très monotone) a fondamentalement changé grâce à la suppression des parois de séparation des balcons.

Les immeubles du Closillon, à Monthey, viennent d'être complètement rénovés et transformés. Comme celle de la Gradelle, cette opération est emblématique de l'évolution de la demande orientée vers des logements plus vastes. De 3 appartements (1, 2 et 3 pièces), le plan est passé à un appartement de 6 pièces par étage. Parce qu'ils étaient trop exigus, les appartements ne trouvaient plus de locataires, malgré la pénurie de logements. L'immeuble, vétuste, présentait les carences de son âge : sanitaires, chauffage et cuisines désuets et trop exigus, isolation insuffisante, etc.

Pour comparer plusieurs propositions et choisir la meilleure, le maître de l'ouvrage a commandé un avant-projet à 4 bureaux d'architectes de la place. Cette démarche remarquable favorise la qualité tout en s'ouvrant à des idées originales.

Le projet gagnant supprime quelques cloisons pour créer un espace unique, lumineux et aux plus grandes dimensions possibles dans le volume existant. A la fois hall d'entrée, séjour et salle à manger, il offre un mode de vie contemporain, gravi-



Compétence multimarque

D'accord. Nous ne sommes que la deuxième plus grande entreprise d'ascenseurs de Suisse.

Pour l'entretien et la modernisation d'ascenseurs des différentes fabrications, nous sommes par contre le numéro 1 incontesté.

Parlons ensemble.

AS Ascenseurs

www.lift.ch

Genève • Lausanne • Brig • Bern • Wettswil • St.Gallen • Tenero

tant autour du meuble de cuisine. Tirant habilement parti de la présence de l'ascenseur, il est simplement divisé en « sous-espaces » aux fonctions distinctes. A partir de cet espace central, on accède à deux halls distribuant les chambres et salles d'eau.

C'est à l'habileté des architectes qu'on doit la simplicité du plan: ils ont davantage supprimé qu'ajouté, en exploitant au maximum le potentiel des structures et cloisonnements existants.

Conclusion

Les quelques exemples présentés ici ne sont qu'un échantillon parmi des milliers de rénovations et transformations en chantier ou à venir. Ils démontrent pourtant les ressources extraordinaires du parc immobilier existant, où chaque opération se présente comme un problème particulier.

La caractéristique commune des projets qui nous intéresse est la création de grands espaces en simplifiant le plan.

Ces rénovations avec transformation des plans d'appartements répondent à la demande d'appartements plus grands, mais le plus souvent le corollaire est la diminution du nombre de pièces ou du nombre d'appartements...

Si l'idée de chercher de l'espace dans les volumes existants est intéressante, elle ne constitue qu'un élément de la réponse à l'actuelle pénurie de logement. Elle a le mérite de mettre en valeur le parc immobilier, mais ne se substituera bien entendu pas à la construction de nouveaux logements.

Notes

[1] Cette statistique englobe tous les types d'habitants (propriétaires, locataires). La surface d'habitation moyenne par locataire a augmenté de près de 8% en dix ans (1990: 36m^2/personne; 2000: 39m^2/personne, Source: Office Fédéral de la Statistique).

[2] Les réflexions sur le logement contemporain, débattues entre Michael Alder, Roger Diener, Meinrad Morger, Reiner Senn et Martin Steinmann, publiées dans FACES n° 28, été 1993, restent d'actualité.

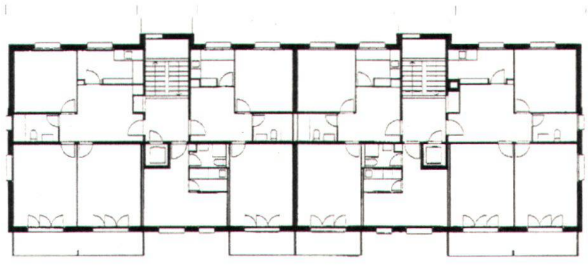
Ouvrages de référence:

Recensement fédéral de la population 2000, Logement et conditions d'habitation, Evolution de 1990 à 2000, OFS, Neuchâtel 2004

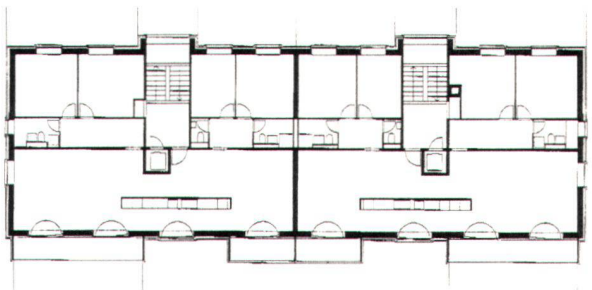
Recensement fédéral de la population 2000, Bâtiments, logements et conditions d'habitation, OFS, Neuchâtel 2004

Concevoir, évaluer et comparer des logements / Système d'évaluation de logements SEL, Edition 2000, Bulletin du logement, volume 69, Office fédéral et la Commission de recherche pour le logement

Nos remerciements à M. Guy Collomb, architecte, atelier Cube, Lausanne; M. Denis Woeffray architecte, Bonnard et Woeffray architectes, Monthey.



«Immeubles Cloisillon» Plan d'étage type avant les travaux



«Immeubles Cloisillon» Plan d'étage type après les travaux

« Immeubles Closillon, Monthey »
rue du Closillon 13 et 15
Avant transformation:
56 appartements de 1 à 4 pièces
Après transformation:
16 appartements de 6 pièces, 164m2
Construction:
1961
Architecte:
Albert Berrut, architecte, Monthey
Rénovation:
2004
Architectes:
Bonnard et Woeffray architectes, Monthey
Maître de l'ouvrage:
3c représenté par la gérance Künzle S.A., Monthey
Coût total de la transformation:
4'000'000.-