De l'espace dans le volume existant? : Histoire d'une rénovation : la Fauvette, Lausanne

Autor(en): **Nicollier, Guy**

Objekttyp: **Article**

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

Band (Jahr): **77 (2005)**

Heft 3: **L'espace dans l'espace**

PDF erstellt am: **24.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-130035

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

DE L'ESPACE DANS LE VOLUME EXISTANT?

Histoire d'une rénovation: La Fauvette, Lausanne

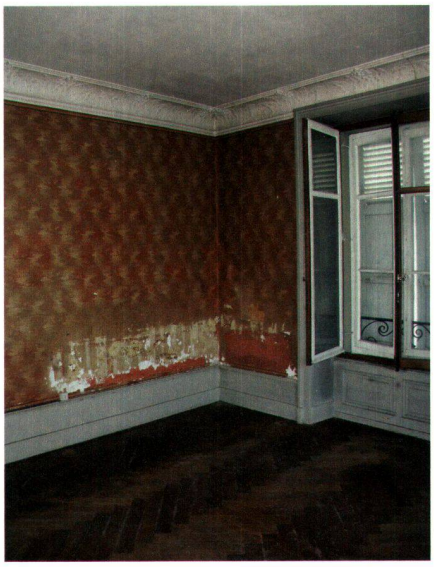
Guy Nicollier

La rénovation de ce petit immeuble, mené avec professionnalisme et modestie par le tandem maître de l'ouvrage et architecte, est le fruit d'une réflexion approfondie qui se manifeste par la qualité des espaces obtenus.

Bien qu'il ne s'agisse pas d'un immeuble coopératif, son profil (dimensions des appartements, standing) correspond à quantité d'immeubles similaires aux mains de coopératives.

Réflexions du MO

Une expertise préliminaire a démontré la nécessité d'une rénovation complète dans un immeuble de bonne qualité constructive. Revêtements usagés, électricité, installations sanitaires et de cuisine en fin de vie, isolation insuffisante, sous-sols insalubres... Le coût estimé des travaux de « mise à jour » a immédiatement stimulé une réflexion parallèle sur le plan des appartements.



Une chambre avant les travaux.

Pour cet immeuble de rapport, le représentant du propriétaire a envisagé deux modes de rénovation. Le premier, orienté clairement vers le haut de gamme, consistait à ne créer qu'un grand appartement par étage et à construire un ascenseur extérieur. Mais l'investissement s'est vite avéré excessif pour seulement 3 appartements. Le second mode conservait la partition des appartements, avec une rénovation complète. Entretemps, les locataires furent consultés, et certains firent savoir qu'ils ne désiraient ni rénovation ni d'augmentation de loyer. Tenant compte de ses locataires et du contexte de pénurie, le maître de l'ouvrage choisit donc de garder le même nombre d'appartements et de ne rénover que les appartements libérés (côté ouest); la rentabilité était aussi plus élevée, surtout avec pour objectif un standing moyen à supérieur.

Grâce à son expérience et à quelques devis, un cahier des charges et une base financière furent établis par le représentant du propriétaire, puis le mandat fut attribué aux architectes.

Une cuisine avant les travaux

Réflexions de l'architecte

Les architectes ont rapidement vérifié la faisabilité du cahier des charges dans l'enveloppe budgétaire prévue. La question de l'amélioration des espaces à vivre s'est immédiatement posée, comme l'expliquent les architectes: « Outre leur vétusté, les appartements souffraient d'une mauvaise distribution des différentes pièces: le séjour était coupé de la cuisine par une chambre biscornue, le couloir était trop long et occupait trop de surface, le dégagement de l'entrée était trop petit. La transformation visait donc un changement radical de cette disposition.»

Par esquisses successives, les mandataires ont exploré les possibilités de la surface et des structures existantes. Les avantages et les défauts de chaque variante (près d'une dizaine) furent analysés et comparés, d'abord par les architectes, puis avec le représentant du propriétaire: « Un petit nombre seulement ont été présentées au maître de l'ouvrage, il n'a jamais vu la plupart d'entre elles car nous les avions éliminées de notre propre chef. C'est la plus simple (limpide) et la plus rationnelle qui fut finalement réalisée.» Les critères d'analyse furent aussi bien d'ordre quantitatif (surface des pièces, importance du chantier) que fonctionnel (relation entre les pièces, flexibilité de l'usage, facilités d'ameublement) et qualitatif (enfilades, vues, lumière).

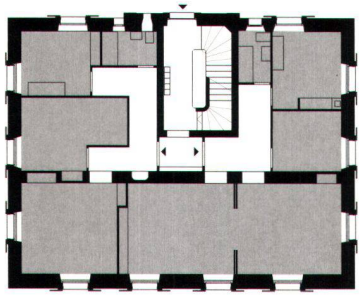
En définitive, « le projet modifie l'emplacement de la cuisine et de la chambre, en supprimant l'ancien couloir sinueux existant. Un hall central distribue toutes les pièces du logement. Le hall prolonge la cuisine et lui offre un dégagement supplémentaire et habitable, par le biais de portes vitrées coulissantes, grâce auxquelles la lumière et l'extérieur pénètrent jusqu'au coeur de l'appartement, sitôt la porte d'entrée franchie. La paroi de séparation entre chambre, salle de bain et hall est traitée de manière contemporaine comme une grande surface lisse, en bois peint, par contraste avec les boiseries et les moulures existantes.»

« Une fois cette variante adoptée, la transformation des appartements de l'autre aile reprenait les règles existantes, notamment en inversant la position de la chambre et de la cuisine, et en ouvrant cette dernière sur le séjour (au lieu du hall d'entrée dans l'appartement de 2 1/2 pièces), par un jeu de portes coulissantes escamotables dans une niche du mur en position ouverte. La disposition des sanitaires et l'emplacement des appareils sont similaires dans les deux cas.» Pour le moment, les rénovations des appartements des étages du côté est n'ont pas été réalisées ainsi, puisqu'ils sont restés occupés. La cuisine de l'appartement du rez est n'a donc pas été déplacée.

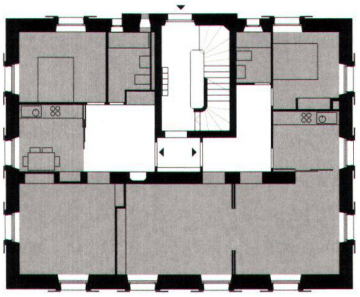
Processus

De l'avis des architectes comme du maître de l'ouvrage, un dialogue très constructif s'est établi tout au long de l'élaboration et de l'exécution du projet. « Parfois il a fallu trouver des arguments pour convaincre le Maître de l'ouvrage d'abandonner certaines options au profit de la qualité spatiale », soulignent les architectes. De son côté, le représentant du maître de l'ouvrage aurait « bien aimé des couleurs plus vives, contrairement aux architectes qui proposaient des teintes plus neutres.» Inévitables dans tout débat, ces menus accrocs ont heureusement trouvé leur solution à la satisfaction des locataires et du gérant, les appartements rénovés ont immédiatement trouvé preneur.

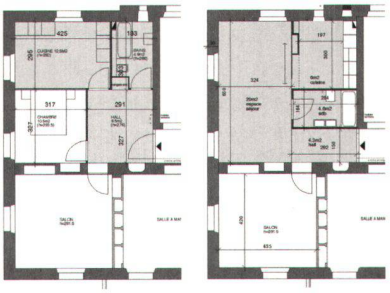
Le gage d'une opération réussie fut naturellement le suivi serré du contrôle du coût. Un devis détaillé avait donné un cadre prévisionnel au chantier. Dans la rénovation, on ne peut cependant pas tout prévoir, explique M. Gilliéron: « Il faut savoir



Plan du rez-de-chaussée avant les travaux



Plan du rez-de-chaussée après les travaux



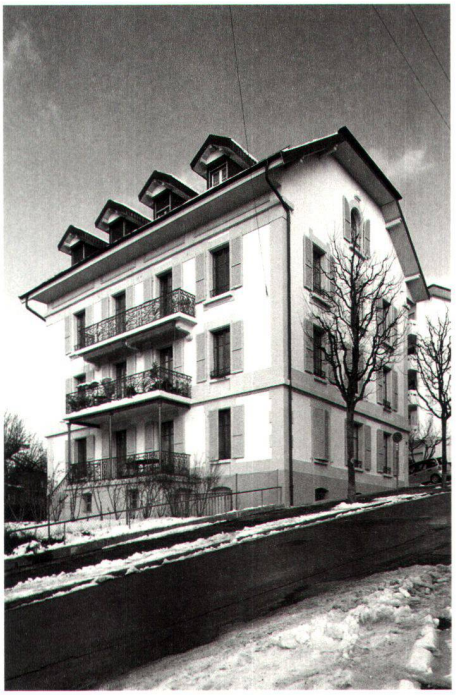
Exemples de variantes étudiés

tirer parti de la connaissance acquise en cours de chantier, notamment pendant les démolitions.» Les choix furent donc systématiquement concertés et le cahier des charges adapté en cours de chantier, pour respecter le budget sans perte de qualité. Par exemple, on a économisé en conservant les radiateurs et la distribution de chauffage (qui fonctionnait bien), pour poser de nouveaux planchers dans les chambres et conserver les plafonds moulurés. Certains choix sont simplifiés pour mettre l'accent sur d'autres. « Les façades n'ont pas été recrépies, nous avons appliqué une peinture en acceptant quelques défauts de crépissage, par contre les fenêtres sont en bois-métal plutôt qu'en PVC.»

Le bouclement des comptes a dégagé un solde positif de quelques Fr. 40'000.-, tout à l'honneur des protagonistes de cette opération. Une grande part du financement a été assurée au titre de travaux d'entretien; les hausses de loyers sont liées uniquement aux travaux à plus-value apportés aux logements et l'opération respecte à la lettre le droit du bail.

Bilan

Lumineux et plus généreux, les appartements rénovés ont été reloués sans aucune difficulté. Métamorphosés, les appartements ont retrouvé une nouvelle vie, correspondant mieux aux attentes des locataires.

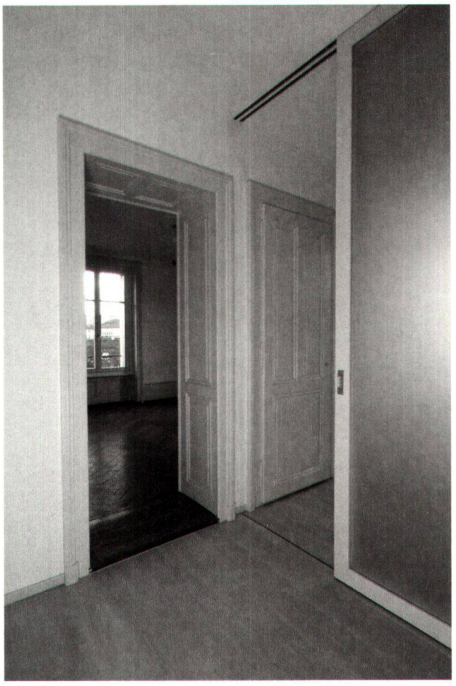


Vue extérieure après les travaux

« Chemin de la Fauvette 1», Lausanne
4 app. de 2 pièces, 4 app. de 3 pièces
Construction: 1905
Rénovation: 2004-2005
Architectes:
Esposito-Javet architectes epfl sia, Lausanne
Propriétaire:
Caisse de pensions du personnel communal de la Ville de Lausanne (CPCL)
Représenté par:
Service immobilier de la Ville de Lausanne,
M. Eric Gilliéron, architecte, adjoint technique
Coût total de la transformation:
972'700.- (CFC 1 à 9)

Description sommaire:

Outre les modifications du plan et les gains d'espace, la transformation a également porté sur des aspects thermiques (fenêtres isolantes, dalle sur sous-sol isolée, création de plancher isolant sur planchers existants), sur les aménagements extérieurs (remplacement de la moitié des surfaces asphaltées du parking par des surfaces végétalisées drainantes, création d'un nouveau jardin), réfection complète des accès, assainissement des murs enterrés (mise en place de drainage),etc...



Vue intérieure d'un appartement après les travaux