

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

**Band:** 65 (1993)

**Heft:** 2

**Artikel:** Reconstruire la ville en ville : à propos de la transformation et surélévation de logements subventionnés à la Grande Borde, Lausanne par l'Atelier Cube

**Autor:** Marchand, Bruno

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-129238>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 15.10.2024

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

A PROPOS DE LA TRANSFORMATION ET SURÉLEVATION DE LOGEMENTS SUBVENTIONNÉS  
À LA GRANDE BORDE, LAUSANNE PAR L'ATELIER CUBE

## RECONSTRUIRE LA VILLE EN VILLE

**D**

une manière générale, nous sommes de plus en plus confrontés à la rénovation de bâtiments réalisés après la guerre qui ne sont plus conformes aux exigences techniques et aux normes de confort actuelles.

L'ampleur de ce phénomène, l'élargissement du parc immobilier appelé à être transformé aux réalisations de logements collectifs des années cinquante et soixante, l'importance croissante de la rénovation à l'intérieur de la discipline architecturale et urbanistique ont comme conséquence la redéfinition d'une problématique dont la complexité renvoie à toute une série de paramètres : historiques, urbains, architecturaux, techniques, sociaux, etc.

Nous avons déjà eu l'occasion d'analyser, du point de vue architectural, la transformation et surélévation des logements subventionnés conçus et réalisés par l'Atelier Cube, à la Grande Borde à Lausanne<sup>1</sup>. Cette même réalisation nous sert ici de prétexte à quelques réflexions qui se réfèrent plutôt aux dimensions urbanistiques et sociales sous-jacentes à ce genre d'opérations, deux aspects indissociables de la même question.

En effet, nous pouvons situer tout projet de rénovation (qui ne se limite pas uniquement à une amélioration des données techniques) dans une tendance urbanistique qui consiste à «reconstruire la ville en ville», tendance qui fait référence à la logique de ces «plans d'embellissement» du début du siècle tant décriés par les protagonistes du Mouvement Moderne plutôt adeptes des «modèles

théoriques» à l'échelle urbaine et territoriale.

Transformer la ville dans sa propre substance, dans le prolongement de ses propres tracés, ou alors adopter des solutions radicales aptes à changer sa structure et son contenu? En Suisse Romande, ce débat se veut déterminant pour la physionomie des espaces urbains de l'après-guerre, comme l'attestent ces quelques lignes écrites par Maurice Braillard en 1944: «en substance deux tendances s'opposent pour le rajeunissement de nos villes. L'une prétend résoudre le problème en utilisant les éléments existants, en les améliorant, en les rajustant, si nous osons nous exprimer ainsi, aux nécessités contemporaines. L'autre, d'un caractère plus novateur [...] a l'avantage de pouvoir procéder d'un plan d'ensemble, c'est-à-dire la conséquence d'un problème pris dans sa généralité, utilisant la totalité des questions qui doivent régir la cité moderne»<sup>2</sup>.

De nos jours, la fragmentation croissante des opérations urbaines ainsi que le refus (et parfois l'impossibilité) d'étendre nos villes en dehors de leurs limites, écarte définitivement toute velléité d'application de modèles théoriques globalisants et instaure une stratégie urbaine des «morceaux de ville»: le projet urbain se concentre dans des opérations restreintes situées intramuros. Actuellement, dans nos villes romandes l'accroissement du parc de logements collectifs se fait essentiellement par le biais de constructions qui s'insèrent dans les rares vides encore existants dans la maille urbaine – les friches industrielles par exemple –, par la densification des tissus de villas, et enfin par la création de logements supplémentaires dans le cadre d'aménagement de combles non utilisés, de surélévation d'immeubles ou alors de démolitions suivies de reconstructions.

Dans cette optique, le projet de transformation de la Grande Borde participe d'un mouvement naturel de densification d'une ville dont l'exiguïté et la rareté des terrains constructibles oblige

à se replier sur elle-même. «Nous sommes dans la logique de la reprise, du complément, de la réhabilitation ou de la rénovation.»<sup>3</sup>

Ce travail en profondeur sur le matériau de la ville nous offre certes l'opportunité de définir de nouveaux rapports entre les objets architecturaux et les espaces urbains auxquels on confère ainsi de nouvelles significations: à la Borde, le jeu plastique des oriels rapportés à l'immeuble haut atténue toute notion de frontalité et réoriente le bâtiment vers la cathédrale et les montagnes, reconnaissant ainsi le mouvement naturel de la vallée. De même la surélévation de l'immeuble bas redessine partiellement un front de rue – accentué par la coursive en porte-à-faux – et introduit une nouvelle coupe plus apte à pallier les nuisances sonores occasionnées par le trafic intense.

Mais ce même travail sur des fragments déjà partiellement urbanisés comporte des difficultés de mise en œuvre qui font ressortir, parfois de façon aiguë, l'autre aspect de la rénovation que je souhaiterais aborder ici: sa dimension sociale.

En effet, la réhabilitation du domaine bâti se doit, d'une part, de préserver l'habitat – c'est-à-dire de ne pas accepter de changements abusifs et spéculatifs d'affectation – et, d'autre part, de permettre aux locataires résidents de conserver leur logement sans une augmentation considérable du loyer. Ces objectifs sociaux se confrontent très souvent à des hausses des coûts de constructions provoquées par l'établissement d'opérations par étapes, les complications dans le déroulement du chantier dues à la présence des locataires, les imprévus, etc. – et se heurtent à des difficultés parfois incontournables. Ainsi, à la Borde, l'effort de la part des architectes d'échelonne les opérations de façon à garantir le relogement des locataires n'a pas empêché le départ de certains que la perspective de déménager à l'intérieur de l'immeuble ou de subir la nuisance de travaux n'enchantait

guère. Mais dans l'ensemble, «l'opération-tiroir» a permis à ceux qui le voulaient de demeurer sur place. Et grâce à la maîtrise des coûts de l'opération et à la complicité d'un maître d'ouvrage – l'OVCCS<sup>4</sup> – sensible à l'aspect social de cette réalisation, les loyers subventionnés obtenus sont restés abordables pour des locataires restants. Les valeurs conjuguées du travail de l'Atelier Cube à la Grande Borde en font un exemple incontournable de la problématique actuelle de la rénovation de logements économiques. Car, comme c'était déjà le cas pour les immeubles d'origine construits dans les années cinquante, cette transformation «répond parfaitement au but social de l'Office Vaudois de construction à caractère social»<sup>5</sup>.

Bruno Marchand, ITHA

<sup>1</sup> Bruno Marchand, «La rénovation comme méthode de projet. A propos de la transformation et surélévation de logements subventionnés par l'Atelier Cube à la Grande Borde, Lausanne», in : *Facès*, n° 26, hiver 1992.

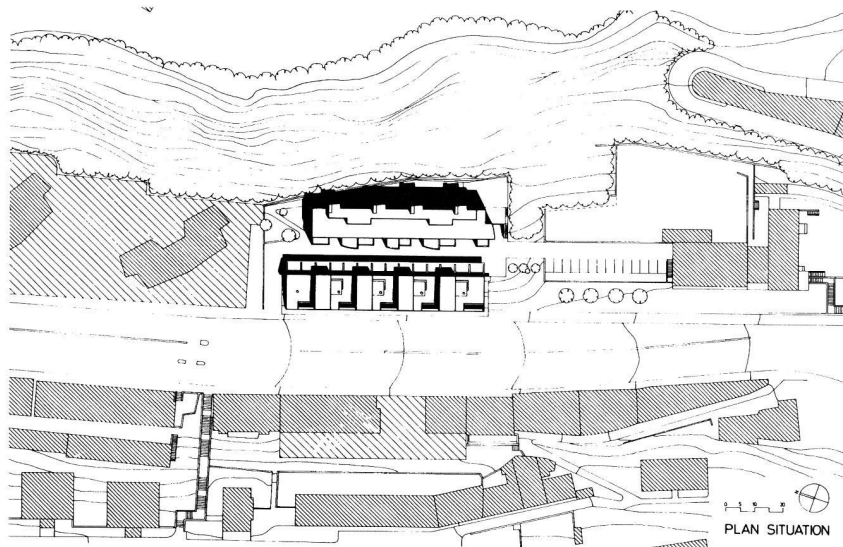
<sup>2</sup> Maurice Braillard, «Considérations sur la reconstruction des villes et leur développement», in : *Strasse und Verkehr*, n° 11, 1944.

<sup>3</sup> Jacques Lucan, «Fragments de ville» in *AMC* n° 2, octobre 1983.

<sup>4</sup> L'Office vaudois de constructions à caractère social OVCCS a été fondé le 26 décembre 1956 avec un capital de base de Fr. 250'000.-, souscrit par un grand nombre d'associations professionnelles, sous l'impulsion de la Fédération vaudoise des entrepreneurs ; à ces associations se sont joints quelques caisses sociales et offices de cautionnement ainsi qu'une quinzaine d'entreprises privées et l'UVACIM.

<sup>5</sup> Les loyers sont fixes durant les trois premières années (1.7.92 à 1.7.95), grâce aux subsides cantonal et communal de 20% chacun, puis sont progressivement majorés jusqu'au 30 juin 2007, pour atteindre dès cette date les «taux du marché». Les 81 appartements se répartissent en 1 appartement de 2 pièces, 8 de 2 1/2 pièces, 6 de 3 pièces, 32 de 3 1/2 pièces, 17 de 4 pièces et 8 de 4 1/2 pièces dans le bâtiment locatif d'origine ; les loyers mensuels (non compris chauffage et eau chaude) vont initialement de Fr. 415.- à Fr. 675.-. A la fin des soutiens, ils atteindront de Fr. 772.- à Fr. 1256.-. Pour les 9 appartements créés sur le centre artisanal, de 4 pièces sur un niveau et de 4 pièces en duplex, avec terrasse, les loyers initiaux seront de Fr. 1235.- à Fr. 1340.-. C'est grâce à ces importantes contributions annuelles de la Commune (pour Fr. 233'000.-) et du Canton (pour Fr. 315'000.-) que ces magnifiques logements ont pu être mis à disposition des locataires, dont les traitements annuels répondent aux normes du règlement du 24.7.1991 du Service cantonal du logement (revenu de Fr. 46'000.- à Fr. 73'000.- pour logement de 1 à 4 pièces occupé par 1-2 personnes jusqu'à 6 personnes). (Extrait de la conférence de presse de l'OVCCS, 30 mars 1991)

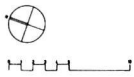
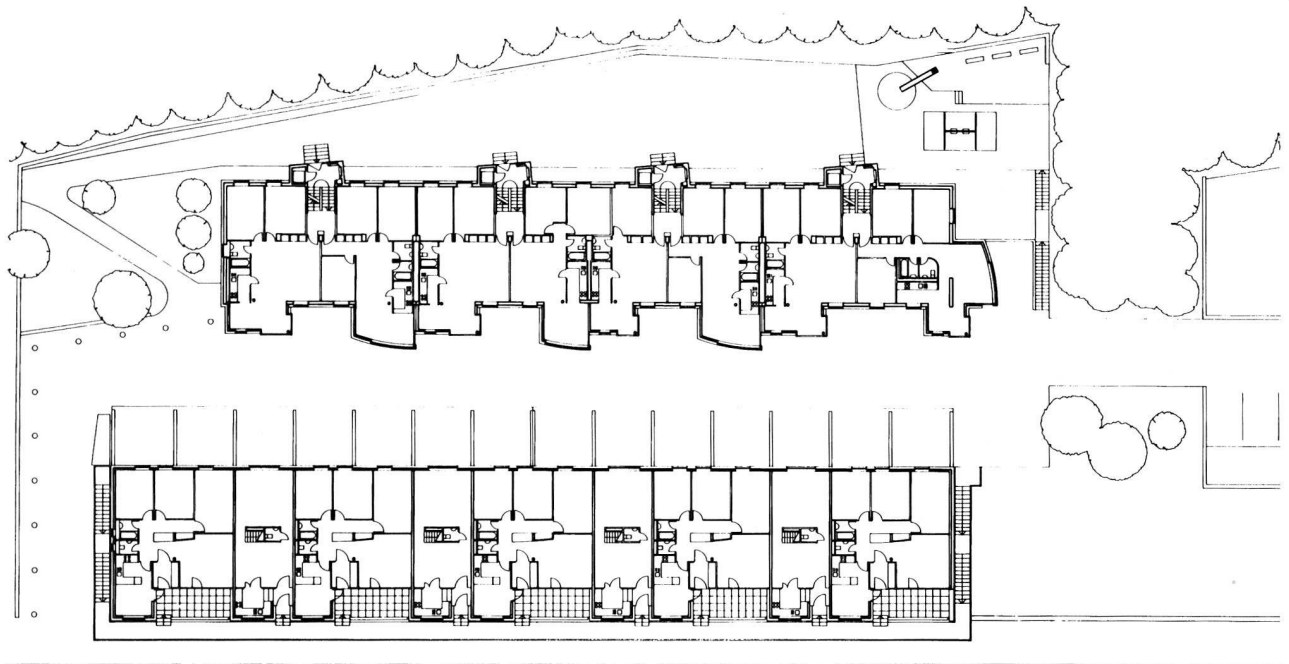
Etat initial



Plan de situation

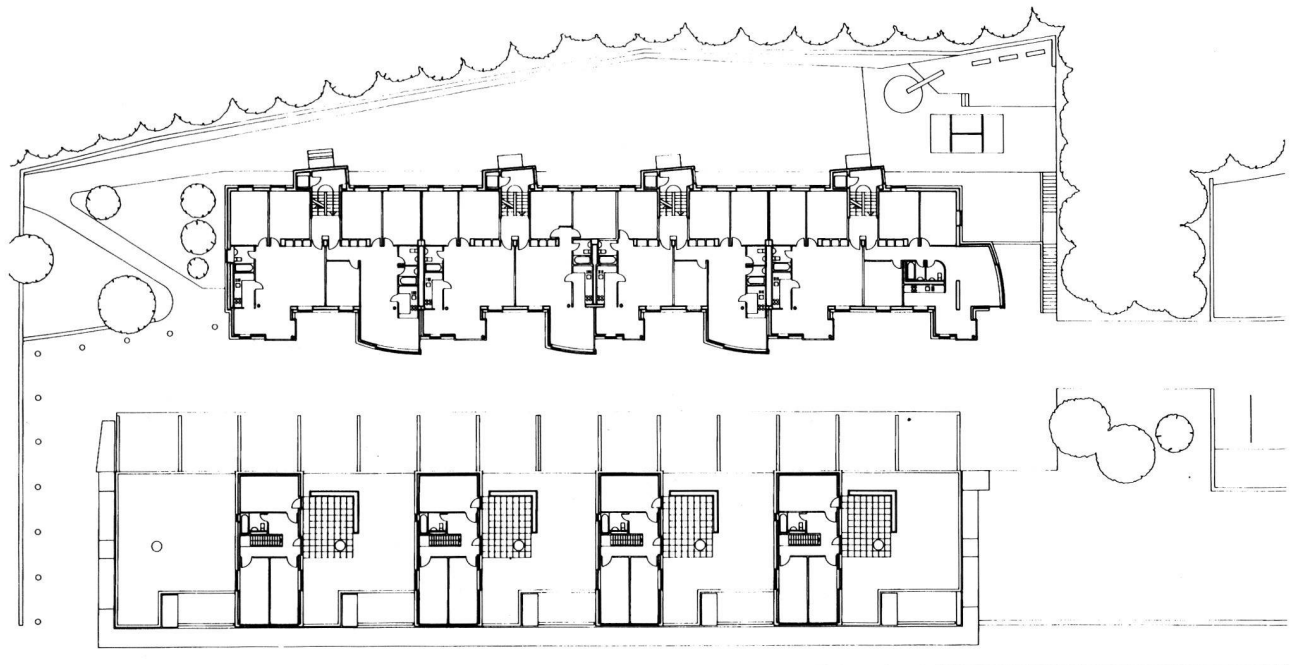


Vue vers la cathédrale



NIVEAU INFÉRIEUR

Plan du niveau inférieur

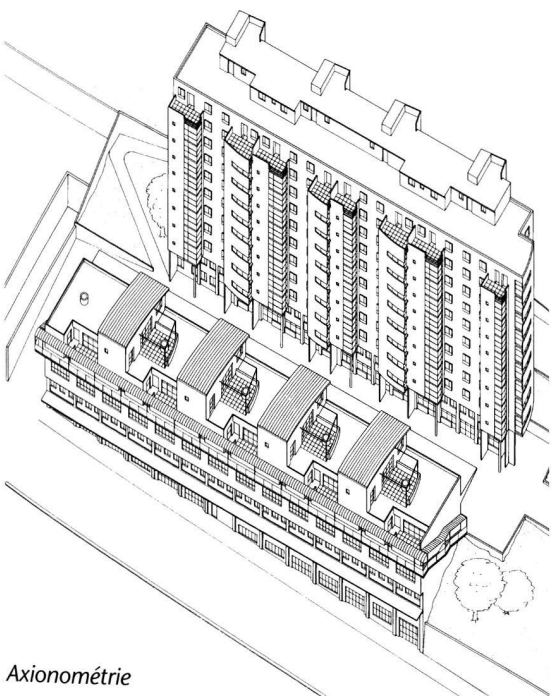


NIVEAU SUPÉRIEUR

Plan du niveau supérieur



*Ci-dessus, vue des oriel; ci-contre, vue de l'angle sud du bâtiment haut*



*Axonométrie*

