

# Route du Pavement 99

Autor(en): **Marchand, Bruno / Zurbuchen Bernard**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **71 (1999)**

Heft 1

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-129679>

## **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.

## Route du Pavement 99

Architectes : Patrick Mestelan et Bernard Gachet

Maitre de l'ouvrage : Société coopérative immobilière Cité-Joie

### Architecture rationnelle et production «courante» des années vingt et trente

*L'histoire comme matériau du projet* : le retour au passé qui s'opère dès le milieu des années septante ouvre un vaste champ de références historiques dont le choix n'est plus conditionné par des critères idéologiques. En effet, «ce répertoire est d'autant plus étendu qu'il se fonde aujourd'hui sur un éclatement des légitimations. Il n'y a plus de langage formel, de mode de composition, de typologie, de matériau... légitimés comme modernes».

Dans le cadre de l'architecture romande du logement de cette dernière décennie, certains architectes semblent établir une relation privilégiée à la modernité des années vingt et trente par l'adhésion aux acquis sociaux et hygiénistes (soleil, air, lumière) et, dans certains cas, par l'emprunt de certains traits du vocabulaire formel moderne. Cet intérêt pour l'architecture de cette période - soutenu dès l'été 1982 par la publication systématique, notamment la *Schweizerische Baudokumentation*, de guides consacrés à l'architecture suisse des années vingt et trente - englobe maintenant une architecture «courante» urbaine qui, tout en s'inspirant des mouvements internationaux, reflète surtout des conditions économiques, sociales et idéologiques locales : les architectures «en deuxième ligne». Ce terme, employé par Martin Steinmann lors de la parution de numéros thématiques de la revue *Archithese* sur différentes villes suisses, «définit le moment où les solutions nouvelles deviennent courantes, où elles s'intègrent - sinon telles quelles, du moins sous une forme atténuée - à la culture architectonique d'une ville et d'une époque».

A l'occasion de plusieurs de leurs projets de logements collectifs, Patrick Mestelan et Bernard Gachet ont manifesté une affinité particulière avec cette architecture moderne «modérée» de l'entre-deux-guerres, respectueuse des contraintes réglementaires de la ville traditionnelle (alignements, hauteurs à la corniche) et à laquelle ils empruntent certains caractères typologiques, mais dont le dépouillement est plutôt issu d'une rationalité dictée par l'occupation optimale du lieu, l'usage, l'économie des moyens, etc.

Le dimensionnement de la parcelle et les contraintes économiques ont obligé les

architectes à rechercher une grande économie, non seulement dans la mise en oeuvre mais également dans les choix typologiques. De ce fait, le choix d'une forme compacte diminuant fortement le développement des façades impliquait naturellement une profondeur relativement grande et la localisation des services au centre du bâtiment. En attique, un logement unique de 4 pièces occupe tout l'étage et est entouré sur 3 côtés par une grande terrasse.

Le plan fait également référence aux villas locatives lausannoises, en forme de «plots» où chaque logement possède une triple orientation; ici les contraintes programmatiques ont conduit à l'introduction d'un troisième logement, de typologie différente des deux autres, orienté uniquement au sud (Dreispänner); ce fait induit également la juxtaposition de deux balcons appartenant à des logements différents.

Les chambres, de 10 à 14 m<sup>2</sup>, placées le long des façades ouest, nord et est, organisent le parcours dans le logement : de la cage d'escaliers, généreusement éclairée, jusqu'au séjour qui se présente comme un aboutissement du parcours et comme une dilatation de la circulation.

Dans le cas des appartements orientés sur 3 côtés, la séparation jour-nuit est très claire. La zone nuit, que l'on traverse en premier, est distribuée par un couloir orienté est-ouest, alors que la zone jour est distribuée par un couloir orienté du nord vers le sud. Le changement de direction de cette distribution se traduit par une dilatation de celle-ci qui constitue également une sorte de hall de nuit distribuant les trois chambres. La salle de bains n'est accessible que par le couloir de «jour».

Tous les logements sont équipés d'armoires intégrées dans les parois; la position des fenêtres et des portes laisse une bonne capacité d'ameublement.

La rigueur géométrique, la compacité du plan, l'organisation et la relation claire et précise des espaces garantissent à cet immeuble une grande capacité d'appropriation et d'usage.

Bruno Marchand  
Bernard Zurbuchen



#### Société coopérative

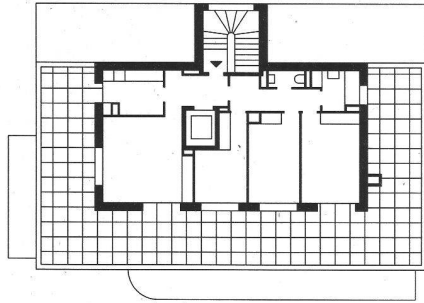
La Société coopérative immobilière Cité-Joie a été constituée en 1958 et son siège a toujours été à Lausanne. Selon ses statuts, cette Société a pour but l'étude, la construction et la mise à disposition des membres de logements à loyers modérés, en s'interdisant toute opération à caractère spéculatif.

Avec ce projet du Pavement, la SC Cité-Joie gère actuellement 4 immeubles (2 à Lausanne et 2 à Montreux) représentant 92 logements, qui ont tous bénéficié de l'aide financière des pouvoirs publics.

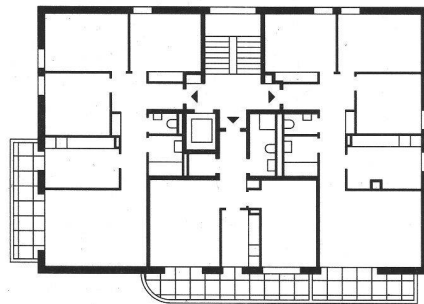
La SC Cité-Joie réalise actuellement 2 immeubles à la rue de la Borde 51 à 57bis qui seront mis en location en été 1999.

#### Aides publiques

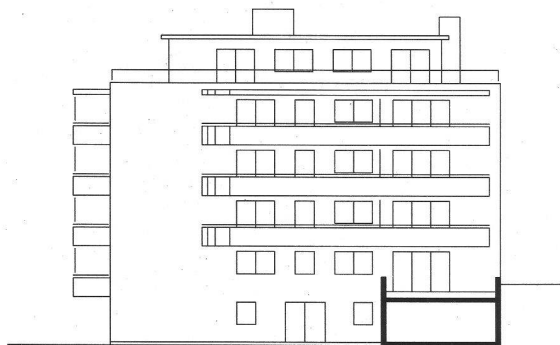
Subventions	Commune de Lausanne Etat de Vaud Confédération
Cautionnement	Commune de Lausanne



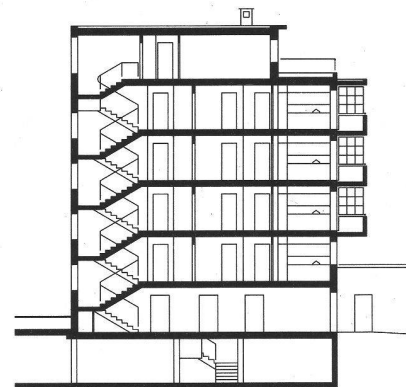
Attique



Etage



Façade sud



Coupe transversale

Quartier Bellevaux  
 Maître de l'ouvrage Société coopérative immobilière Cité-Joie, Lausanne  
 Architectes Patrick Mestelan, Bernard Gachet, Lausanne  
 Collaborateurs : Fabiano Bianchetti, Norman Cuccio  
 Ingénieur civil Fellrath Mario SA, Le Mont-sur-Lausanne  
 Spécialistes CVSE Sulzer Infra Romandie SA, Lausanne  
 BTB Buchs E., Lausanne  
 Perrotet Ingénieur Conseil en Electricité SA, Epalinges

Sources Examen financier définitif du Service cantonal du logement du 30 septembre 1997



**Caractéristiques temporelles**

Début de l'étude architecturale	sept. 93
Début des travaux	nov. 95
1 <sup>ère</sup> mise en location	déc. 97, janv. 98
Durée des travaux	25 mois

**Caractéristiques fonctionnelles**

Parcelle	n° 18275
Superficie de la parcelle	874 m <sup>2</sup>
Surface bâtie	303 m <sup>2</sup>
Surface brute de plancher	1'321 m <sup>2</sup>
Surface nette locative	1'132 m <sup>2</sup>
COS	0.35
CUS	1.51
Cube SIA	6'052 m <sup>3</sup>

**Programme général**

Sous-sol	364 m <sup>2</sup>
garage 10 places, caves, abris, locaux techniques	
Rez-de-chaussée	339 m <sup>2</sup>
habitation, caves, locaux de service	
Etages, 4 sur rez	1'336 m <sup>2</sup>
habitation	
Attique habitation	300 m <sup>2</sup>

**Programme logement**

Nombre de logements	14
Nombre de pièces	48
4 x 2 pièces	2 PPM 52 m <sup>2</sup>
9 x 4 pièces	5 PPM 92 m <sup>2</sup>
1 x 4.5 pièces	5 PPM 101 m <sup>2</sup>

**Coûts selon CFC et selon affectations**

0 Terrain	Fr. 728'000
1 Travaux préparatoires	Fr. 105'797
2 Bâtiment	Fr. 2'902'352
3 Equipements d'exploitation	-
4 Aménagements extérieurs	Fr. 118'934
5 Frais secondaires	Fr. 210'677
Coût total (cfc 0-5)	Fr. 4'065'760
Coût sans terrain (cfc 1-5)	Fr. 3'337'760
Coût logement (cfc 0-5)	Fr. 3'765'760
Coût parking (cfc 0-5)	Fr. 300'000

**Coûts spécifiques**

Coût bâtiment/m <sup>3</sup> SIA (cfc 2)	Fr. 479
Coût bâtiment/m <sup>2</sup> brut (cfc 2)	Fr. 2'197
Coût logement/m <sup>2</sup> net (cfc 0-5)	Fr. 3'327
Coût logement/m <sup>2</sup> net (cfc 1-5)	Fr. 2'684
Coût 4 pces (cfc 0-5)	Fr. 295'400
Coût 4 pces (cfc 1-5)	Fr. 238'256

**Terrain**

Droit de superficie	Paroisse St-Amédée à SC Cité Joie
Redevance annuelle	Fr. 33'000
Valeur du terrain (logement)	Fr. 728'000
Valeur/m <sup>2</sup>	Fr. 833
Rapport cfc 0 / cfc 1-5	21.8%

**Financement (partie logement sans terrain)**

Fonds propres	Fr. 331'260
Hypothèque 1er rang	Fr. 1'751'000
Prêt ASH	Fr. 280'000
Centrale d'émission	Fr. 975'500

**Aides publiques, revenus, rendements**

Subventions Commune	20%
Subvention Canton	20%
Cautionnement Commune	Fr. 902'000

**Revenu locatif**

avant abaissement	Fr. 248'472
après abaissement (40%)	Fr. 144'960

**Taux de rendement brut**

avant abaissement	7.44%
après abaissement	4.34%

**Loyers**

Loyer mensuel 4 pièces	
avant abaissement	Fr. 1'624
après abaissement 1 <sup>ère</sup> année	Fr. 948
Loyer mensuel moyen/pièce	
avant abaissement	Fr. 431
après abaissement 1 <sup>ère</sup> année	Fr. 252
Loyer annuel moyen/m <sup>2</sup>	
avant abaissement	Fr. 219
après abaissement 1 <sup>ère</sup> année	Fr. 128

**Locataires (situation septembre 1998)**

Nombre de personnes	47
Nombre de personnes par pièce	0.94

**Taille des ménages**

1 personne	4 ménages	29%
2 personnes	0 ménage	0%
3 personnes	2 ménages	14%
4 personnes	4 ménages	29%
5 personnes et plus	4 ménages	29%

**Age des habitants**

0-15 ans	22 personnes	47%
16-25 ans	4 personnes	9%
26-45 ans	17 personnes	36%
46-60 ans	3 personnes	6%
61-75 ans	1 personne	2%
76 ans et plus	0 personne	0%

**Salaire net par ménage**

jusqu'à Fr. 35'000	2 ménages	14%
Fr. 35'001 - Fr. 40'000	3 ménages	21%
Fr. 40'001 - Fr. 50'000	0 ménage	0%
plus de Fr. 50'001	9 ménages	64%

**Aspects constructifs**

Structure centrale et dalles (yc balcons) en béton armé. Murs porteurs extérieurs en briques de ciment crépis avec isolation interne et doublage en terre cuite revêtu de plâtre pour tapisserie en vinyle expansé. Fenêtres en PVC recyclable et stores à lamelles. Production d'eau chaude sanitaire et de chauffage par chaudière à mazout. Chauffage à basse température par le sol. Dans les appartements : sol en parquet, feutre dans les chambres, plafond en plâtre. Les cuisines sont agencées (6.5 éléments) et les salles de bains faïencées jusqu'au plafond.

