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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 76 (2004)

Heft: 3: Friches ferroviaires

Artikel: Pavement 99, un immeuble de la coopérative Cité-Joie

Autor: Hahne, Antoine

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-130002

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

PAVEMENT 99, UN IMMEUBLE DE LA COOPERATIVE CITE-JOIE

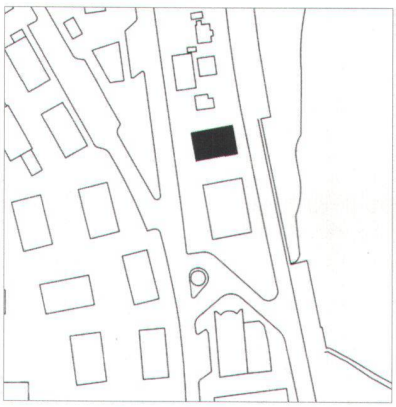
Antoine Hahne

L'originalité de cette opération réside dans le partenariat inédit entre l'église, une municipalité et une coopérative: la première met à disposition le terrain, la seconde cautionne le financement et la troisième construit les logements. Cette triangulation fructueuse donne naissance à l'immeuble du Pavement 99, construit en même temps que le nouveau centre paroissial Saint Amédée par les architectes Bernard Gachet et Patrick Mestelan.

De la genèse à la réalisation

Au début des années 90, la paroisse Saint Amédée décide de construire un nouveau centre paroissial en lieu et place de la chapelle existante, vétuste et exiguë. Pour contribuer au financement de l'opération, elle choisit de céder une partie de la parcelle en droit de superficie, pour construire des logements. En 1993, elle organise un concours d'architecture sur invitation pour l'ensemble de la parcelle (centre paroissial et logements) remporté par le bureau lausannois Gachet et Mestelan.

De son côté, la ville lance un appel d'offre aux coopératives pour attribuer la construction des logements. C'est la société coopérative immobilière Cité-Joie qui est retenue. Le montage financier est classique: hypothèque 1er rang financé par la banque, caution de la ville et de la centrale d'émission CCH (confédération), prêt ASH et fonds propres environ 18%. Les appartements sont subventionnés selon les barèmes usuels, soit 20% par la commune et 20% par le canton, ils bénéficient en outre de subventions fédérales, qui ne sont plus disponibles aujourd'hui. Les loyers, après déduction des subventions, sont particulièrement modestes: en moyenne Fr. 450.- pour un 2 pièces et Fr. 800.- pour un 4 pièces (charges non comprises).



Plan de situation: Pavement 99, 1018 Lausanne

Le chantier débute en 1995, la construction du centre paroissial et de l'immeuble de logements s'opère simultanément et avec les mêmes entreprises. Cette concentration permet de réduire la durée des travaux ainsi que certaines prestations (par exemple les installations de chantier) et donc de diminuer les coûts. Ce processus demande un effort de coordination supplémentaire de la part des architectes, mais le résultat est tangible: le coût au m3 (CFC2) s'élève à Fr. 479.-, soit un total de Fr. 3 337 760.- pour 14 appartements, ce qui est très raisonnable pour une opération de petite envergure.

Durant toute la durée du projet, les architectes ont su concilier les intérêts d'un double maître de l'ouvrage, institutionnel dans les deux cas (donc multiple), ce qui constitue déjà un exploit. Cette collaboration fructueuse, malgré la complexité du processus, laisse un excellent souvenir à M. Perreaud, l'actuel directeur de Cité-Joie, qui ne tarit pas d' éloges sur le professionnalisme et la disponibilité du bureau Gachet et Mestelan. Elle démontre également qu'il est possible de réaliser du logement bon marché tout en soignant la qualité architecturale. La construction s'achève fin 1997 et les premiers locataires emménagent en janvier 1998.

Une cohabitation pas toujours évidente

Contre toute attente, alors que le processus difficile du chantier s'est achevé avec succès (coûts et délais respectés), ce sont les rapports de voisinage au quotidien qui demandent une certaine harmonisation. En effet, les personnes à l'origine du projet ont progressivement été remplacées et leurs successeurs ne partagent pas toujours le même enthousiasme pour une cohabitation dans une relative promiscuité. Il est vrai que

la densité du bâti sur la parcelle laisse peu de place aux jeux des enfants et lorsque la journée des grands débarras coïncide avec une cérémonie funèbre, la séparation des flux devient problématique. La coopérative essaie de jouer le rôle de médiateur pour désamorcer les conflits et trouver un modus vivendi.

Du côté des locataires, l'ambiance n'est là aussi pas toujours au beau fixe et les rapports entre eux ne dépassent malheureusement pas assez souvent le stade de la tolérance mutuelle. La situation n'inquiète pas outre mesure M. Perreaud: selon son expérience, on compte environ 15 ans pour que s'installent des perceptions comme l'appartenance à une communauté et l'identification à un lieu, un quartier. Dans d' autres immeubles de la coopérative plus anciens, ce climat d'émulation et de partage entre habitants s'est instauré au fil du temps.

La cohabitation de communautés d'origines différentes peut également être source de tensions. On est loin des problèmes de cités de banlieues, mais il suffit de peu de chose pour qu'une mauvaise ambiance s'installe. Selon M. Perreaud, le concierge joue un rôle fondamental pour améliorer les relations entre voisins: il est le ciment d'une bonne cohésion sociale dans un immeuble. M. Perreaud cite l'exemple d'un ensemble de 40 appartements à la rue de la Borde, contemporain de l'immeuble du Pavement, où des communautés de toutes origines cohabitent sans heurts, grâce à la présence charismatique d'un seul concierge.

Cité-Joie

La coopérative Cité-Joie a été fondée en 1958, avec pendant trente ans, un double domicile: Montreux pour la présidence, Lausanne pour l'administration. A la fin des années 80, son siège est entièrement à Lausanne. Son but est clairement exprimé dans ses statuts: "La société a pour but l'étude, la construction et la mise à disposition des membres des logements à loyers modérés".

Depuis son origine, elle a construit 5 immeubles, dont trois à Lausanne et deux à Montreux, pour un total de 131 logements. Cité-Joie projette actuellement la construction d'un nouvel immeuble de 37 logements à Clarens, en collaboration avec une coopérative de Montreux. Le projet est au stade de la mise à l'enquête, la construction est prévue pour l'année prochaine.

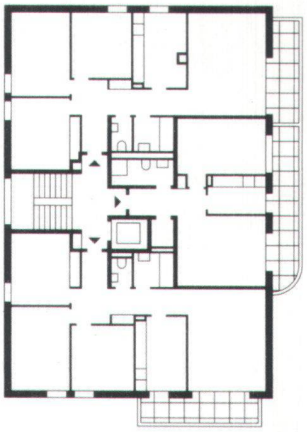
Coopérative versus promotion immobilière

Au-delà de ces quelques soucis d'intendance, la cession en droit de superficie d'une partie de la parcelle est doublement bénéfique à la paroisse: elle lui assure un revenu fixe: par ailleurs, à long terme, elle pourrait hériter d'un immeuble dont la réalisation ne lui a rien coûté.

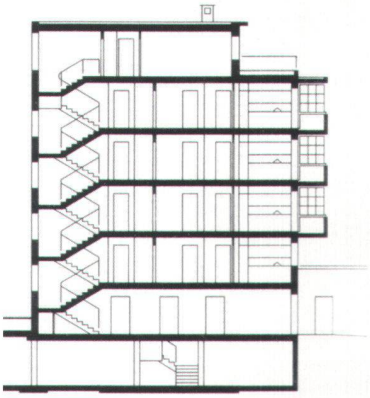
Cette solution coopérative semble convaincante, compte tenu de l'aspect social. Tout le monde sort gagnant: la paroisse finance en partie son église avec la satisfaction de créer des logements bon marché, tandis que la coopérative obtient un terrain en droit de superficie et bénéficie de la simultanéité de deux chantiers lui permettant d'optimiser les coûts de construction. Enfin, la ville répond à ses besoins sans cesse croissants en logements subventionnés, sans puiser dans son propre patrimoine foncier.

A l'intérieur d'un appartement

L'immeuble depuis la Route du Pavement



Plan étage



Coupe transversale

Un immeuble typiquement lausannois

L'immeuble des architectes Bernard Gachet et Patrick Mestelan s'apparente au type de la villa urbaine: c'est un volume compact qui rayonne de tous côtés. Les architectes reprennent résolument le langage des années 30 et 40: décrochement en façades, balcons arrondis, attique en retrait etc., et perpétuent ainsi un type qui a, en grande partie, façonné le paysage urbain lausannois (notamment sous-gare).

La composition des façades renonce volontairement à la symétrie du plan, privilégiant l'orientation et l'intégration urbaine plutôt que la fidélité de l'expression du plan. Un certain conformisme dans l'image du bâtiment, souligné par un choix de crépi gris, accentue encore l'intégration du bâtiment dans le site, au point de le rendre invisible malgré l'exiguïté de la parcelle. Cette discrétion contraste avec le langage de l'église, dont la masse monumentale s'impose au regard quel que soit le point de vue.

A l'intérieur, les espaces de distribution communs sont sobres (carrelage et crépi blanc) et généreux. Les typologies sont simples et efficaces: un corridor traverse la zone nuit, distribuant de part et d'autre les chambres à coucher et les sanitaires, pour aboutir dans le séjour qui s'ouvre sur un balcon. Cette disposition garantit une relative indépendance des chambres puisqu'elles échappent au contrôle du séjour. Le plan est construit en trois couches concentriques du centre vers les façades, allant du plus utilitaire au plus noble: services au centre, distribution circulaire, chambres et séjours en façade.