

# Démolir pour mieux habiter

Autor(en): **Descombes, Mireille**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **83 (2011)**

Heft 4

PDF erstellt am: **09.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-177815>

## **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.

# Démolir pour mieux habiter

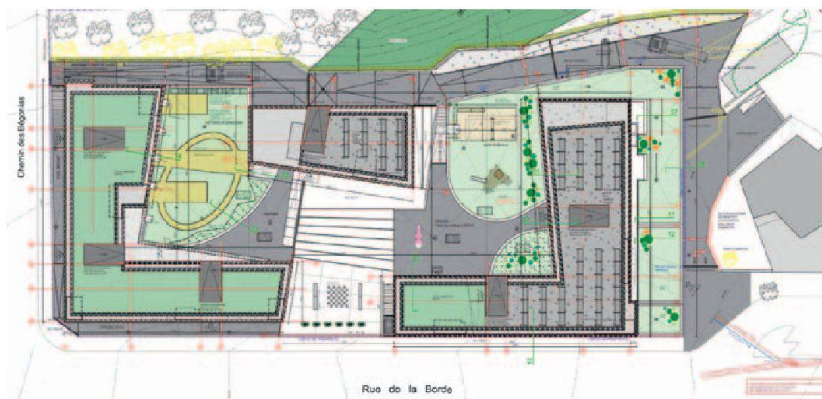
A Lausanne, avec la complicité de l'Atelier Cube, la Fondation Pro Habitat Lausanne (FPHL) a joué la carte de la densité, de la mixité et du développement durable. Du logement subventionné de qualité.



Certains considèrent, à tort, le logement subventionné comme le parent pauvre de l'habitat contemporain. Il répond certes à des normes (notamment en termes d'espace) et des coûts minimaux, mais il peut être de grande qualité s'il est porté par un maître d'ouvrage et des architectes ambitieux. Pris comme un défi stimulant, il offre même la possibilité d'expérimenter d'autres façons de construire et d'habiter. Le nouvel ensemble de 72 logements (de deux à cinq pièces) réalisé par l'Atelier Cube pour la Fondation Pro Habitat Lausanne aux numéros 34 à 44 de la rue de la Borde à Lausanne fait partie de ces réussites. Il répond en outre au label Minergie-Eco avec chauffage à distance, ventilation à double flux et capteurs solaires sur les toits pour l'eau chaude sanitaire. Quant au béton, il vient pour la moitié de béton recyclé.

Situés en haut d'une large rue à fort trafic, dans un quartier populaire et multiculturel, les trois immeubles frappent par leur élégance et leur sobriété. Pas d'effets tape-à-l'œil, pas de luxe inutile, mais une utilisation astucieuse de l'implantation au sol, des volumes construits et des ouvertures en façade pour donner à l'ensemble une agréable diversité et une impression de légèreté. Les deux bâtiments principaux en L et un troisième plus modeste définissent un espace public central divisé par une rampe-parvis. Un point de vue privilégié pour se donner rendez-vous, papoter avec un voisin installé à sa fenêtre ou admirer les prouesses «tricyclistes» des bambins de la garderie.

Oui, vous avez bien lu! Le rez-de-chaussée du bâtiment nord abrite bien un centre de vie enfantine de 68 places. On y trouve aussi les bureaux d'un centre médico-social (CMS) et les locaux d'un APEMS (Accueil pour enfants en milieu scolaire). Une vie joyeuse et débordante qui devrait égayer les personnes âgées et autres locataires des quatorze appartements protégés. Situés dans le petit immeuble placé au centre de la par-



Plan de situation avec les deux bâtiments en L et, au centre, l'immeuble abritant les logements protégés. Une implantation qui permet de créer sur l'arrière un espace protégé des nuisances sonores de la rue de la Borde. © Atelier Cube

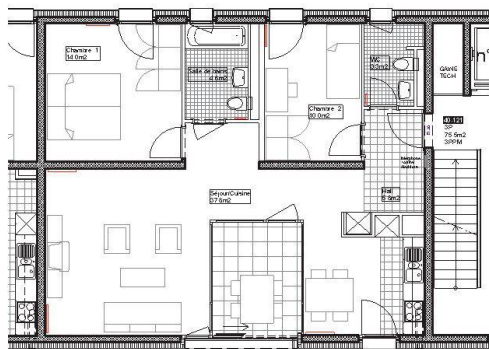
celle, ces deux-pièces comportent un premier degré d'équipements pour des gens à mobilité réduite. Des services tels que soins, repas à domicile ou aides diverses peuvent y être assurés. Les locataires disposent en commun d'un local au rez-de-chaussée

pour organiser fêtes et rencontres ainsi que d'une petite terrasse sur le toit. Sans tomber dans l'angélisme, on peut imaginer que cette cohabitation intergénérationnelle pourrait déboucher sur de riches échanges, voire sur une forme d'entraide.



Les façades Ouest donnant sur la rue de la Borde. A droite, l'un des bâtiments en L et au fond le bâtiment qui abrite les logements protégés. © Atelier Cube





Plan d'un appartement du 40, rue de la Borde avec la loggia «excavée dans le volume». Traversant, il permet d'avoir les chambres à coucher du côté calme et les pièces de jour sur la façade plus bruyante.  
© Atelier Cube

Le projet de la Borde se fait le chantre de la mixité. Il représente également un bel exemple de densification réussie. Mais pour en arriver là, il a fallu démolir et reconstruire. Ce terrain aujourd'hui en pleine ville n'était

en effet pas vierge de toute construction. «A la fin des années 20, la commune de Lausanne l'avait cédé gratuitement à la Fondation Pro Habitat Lausanne, qui s'appelait alors Le Logement ouvrier, pour y réaliser des appartements bon marché. La construction avait également bénéficié d'une subvention communale à fonds perdu», explique Adrien Rizzetto, président de la Fondation. Ce groupe d'immeubles – qui peut être considéré comme l'une des premières cités ouvrières – s'ouvrait sur la rue de la Borde qui venait d'être comblée. Avec le temps et le développement de la rue comme axe de transit, cette implantation avait toutefois perdu de ses qualités. Les bâtiments étaient devenus vétustes. Cette parcelle de 4790 m<sup>2</sup> était en outre largement sous-exploitée puisque l'on n'y trouvait que 39 appartements de 2 et 3 pièces représentant une surface nette de logements de 1989 m<sup>2</sup>. Elle est aujourd'hui de 5821 m<sup>2</sup>.

En 2003 déjà, on pensa démolir. Il fallut toutefois attendre 2006 pour en obtenir l'autorisation. Un concours sur invitation (cinq bureaux) fut organisé, remporté par l'Atelier Cube, des architectes lausannois qui se sont distingués à plusieurs reprises dans le domaine de l'habitat et qui sont aussi les lauréats du concours pour la reconstruction du Parlement vaudois. «Le gain des nouveaux immeubles se situe certes au niveau de la densité, mais également au niveau urbanistique, insiste Marc Collomb d'Atelier Cube. Le grand défi consistait à s'inscrire dans les limites du Plan général d'affectation (PGA) qui convient très bien à la réalisation de blocs locatifs isolés, mais correspond moins à une zone en ordre contigu, comme c'est le cas à la Borde.»

Comment, dans ces conditions, créer sur l'arrière un espace protégé des nuisances sonores de la rue sans trop prêter l'ensoleillement et la vue? Les architectes d'Atelier Cube ont opté pour un ensemble de trois bâtiments disposés en U, «dans un esprit de cité-jardin à la française». Les deux édifices en L ont été dimensionnés – ils sont relativement étroits – de manière à ce que tous les logements soient traversants. Un parti pris qui contribue largement à la qualité des appartements. Il permet en effet de disposer les chambres à coucher côté cour, au calme, et les pièces de jour sur les façades plus bruyantes. Tous les logements sont en outre dotés d'une loggia orientée à la vue et au sud, certaines fermées pour des raisons phoniques. Prolongeant le séjour, elles ne sont pas construites en porte-à-faux sur la façade mais «excavées dans le volume», augmentant ainsi l'apport de lumière à l'intérieur des pièces tout en créant une surface de parois supplémentaire bien utile pour adosser du mobilier. Bénéficier, depuis la salle à manger, d'une vue imprenable sur le dos de son canapé n'est en effet pas forcément des plus agréables. Les architectes d'Atelier cube ont eu l'intelligence de s'en souvenir.

#### Informations pratiques et données techniques:

Adresse: 34 à 44, rue de la Borde à Lausanne

Maître d'ouvrage: la Fondation Pro Habitat Lausanne (FPHL), représentée par la Société coopérative d'habitation Lausanne (SCHL)

Architectes: Atelier Cube, Lausanne

Programme: 58 logements standards, 14 logements protégés, un centre de vie enfantine (68 places), un APEMS (24 places), des bureaux pour un CMS. Un garage souterrain de 60 places autos, 12 motos, 24 scooters-vélocycleurs

Volume construit cube SIA 416: 40 957 m<sup>3</sup>

Surface nette de logements: 5821 m<sup>2</sup>

Surface nette activités: 1156 m<sup>2</sup>

Coûts de l'opération: CHF 31 millions

#### Exemples de loyers:

Deux pièces: 52,8 m<sup>2</sup> au 5<sup>e</sup> étage avec une terrasse de 6,5 m<sup>2</sup>, 780 francs charges comprises.

Trois pièces (les plus nombreux): 74 m<sup>2</sup> au 2<sup>e</sup> étage avec un balcon de 7,4 m<sup>2</sup>, 1005 francs charges comprises

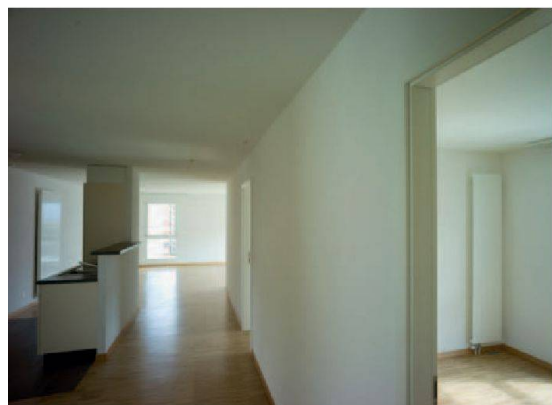
Cinq pièces: 115,4 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage avec une loggia fermée de 9 m<sup>2</sup>, 1555 francs charges comprises. Rappel: il s'agit de logements subventionnés.



*Lumineuses et colorées, les salles de vie de la garderie. © Atelier Cube*



*Entre séjour et coin cuisine, la loggia augmente l'apport de lumière à l'intérieur des pièces et crée une surface de parois supplémentaire. © Atelier Cube*



*L'intérieur d'un appartement au numéro 34 de la rue de la Borde avec une chambre et le coin cuisine. © Atelier Cube*

## **Logements protégés. Ce qu'ils offrent et à qui ils sont destinés**

Gérés par la Fondation de l'Orme\*, les logements protégés du 38, rue de la Borde ne sont pas réservés aux personnes âgées. Ils accueillent aussi des gens qui souffrent d'un handicap physique (l'architecture est adaptée à une mobilité réduite) ou psychique. Actuellement, les deux tiers des locataires ont du reste moins de 65 ans. Le dernier étage, un trois-pièces, est occupé par une référente sociale qui vit sur place et dont la tâche consiste notamment à rendre visite une fois par jour aux habitants de l'immeuble afin de s'assurer que tout va bien. Pausas café, repas et goûters sont actuellement proposés dans la pièce commune. D'autres activités vont progressivement y prendre place. **MD**

\*La Fondation de l'Orme gère un EMS et l'institution socio-éducative de réhabilitation psychosociale Le Rôtillon.

En magiciens du plan, ils ont donc tiré le meilleur profit de la surface et des volumes qui leur étaient impartis. Sans oublier que la qualité d'un logement se mesure aussi à l'aune de son adaptabilité. «Nous avons essayé de développer des appartements qui ne soient pas strictement séparés en zone jour et zone nuit afin de mieux répondre aux besoins actuels d'une communauté domestique qui n'est plus constituée d'un couple marié et de deux enfants», précise Marc Collomb. Dans les quatre et cinq-pièces, l'une des chambres à coucher est en outre directement tournée vers l'entrée, favorisant du coup l'indépendance de l'adolescent ou du grand-parent qui l'habite.

Logement subventionné peut donc rimer avec qualité et bien-être des usagers. A condition, parfois, de savoir convaincre le maître d'ouvrage

du bien-fondé de certains aménagements. «Dans le cas de la Borde, nos relations avec lui furent excellentes, se réjouit Marc Collomb. Nous avons ainsi réussi à obtenir un deuxième sanitaire pour les trois pièces et plus. Il est vrai que ça coûte un peu plus cher, mais c'était important.» Ce ne sont pas les locataires qui le contrediront. Ils viennent d'emménager et il leur faudra encore quelques mois pour découvrir les plus et les moins de leur nouveau logis. Mais ceux que nous avons croisés semblaient ravis. Et quand l'architecte leur a expliqué que, peut-être plus tard, il serait possible de réaménager quelque peu les parois vitrées de la loggia, l'un d'entre eux s'est écrié. «Non, non, ne changez rien, c'est parfait comme cela!»

**Mireille Descombes**