

"La plus belle vue de la ville!"

Autor(en): **Borcard, Vincent**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **91 (2019)**

Heft 2

PDF erstellt am: **29.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-864747>

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.

«La plus belle vue de la ville!»

Avec Les Falaises, la SCILMO et la SILL créent 194 logements près du CHUV. L'ensemble se caractérise par une vue imprenable sur le centre de Lausanne et le Léman, et par de très hautes qualités énergétiques. Abritant notamment une structure parascolaire, il va devenir un poumon du quartier.

La Société coopérative immobilière La Maison Ouvrière (SCILMO) et la Société immobilière lausannoise pour le Logement SA (SILL) terminent leurs réalisations à l'avenue de la Sallaz, sur des terrains obtenus en DDP auprès de la Ville. Peu de Lausannoises et de Lausannois imaginaient que des solutions de logement puissent être trouvées sur cette arête qui domine le Vallon, où il y a encore quelques années, un terrain de pétanque et deux courts de tennis se trouvaient à l'étroit, à la verticale du vénérable réservoir d'eau potable. Trois immeubles pour un total de 194 logements y ont été bâtis, à proximité immédiate du CHUV et de son arrêt de métro. «Et nous avons la plus belle vue de la ville!», se réjouit Christophe Bonnard, président de la SCILMO, depuis la terrasse qui surplombe le Léman. Cette esplanade située à l'écart de la route était en voie d'herborisation début avril, elle sera librement accessible au public, avec un café-restaurant attenant. Nous confirmons l'effet «carte postale»!

Les trois constructions (R+8 et R+7) du projet Les Falaises donnent l'impression de sinuer le long de l'avenue de la Sallaz, leur mouvement s'apparentant aux mouvements des falaises sur lesquelles elles sont perchées. Ce printemps, la SCILMO terminait les aménagements du bâtiment C, placé le plus au nord, avec 71 logements subventionnés au programme, dont 16 appartements protégés, dont l'encadrement est assuré par la Fondation Mont-Calmé. Les habitants de ces derniers pourront également disposer d'une salle commune avec espace cuisine et WC. Le rez-de-chaussée de 430 m² est attribué à un Accueil pour enfants en milieu scolaire (APEMS) – une structure parascolaire publique qui garantit l'intégration des nouveaux immeubles dans la vie du quartier.

Pour les typologies, «déjà établies dans les règles du concours d'architecte de 2012, les maîtres d'ouvrage privilégient les appartements de deux, trois et quatre pièces, la cuisine étant intégrée dans le séjour. A l'échelle de l'en-



© Alienor LLONA BONNARD

Les trois immeubles sont perchés sur une arête qui surplombe le Vallon, avec vue, au sud et à l'ouest, sur le Léman.
©Alienor Llona Bonnard



Des cannelures enrichissent le profil des façades et déterminent des variations de lumière. ©Alienor Llona Bonnard

semble, il n'y a pas de plus grands appartements», poursuit notre interlocuteur. Une particularité qui donne une idée assez claire des typologies les plus recherchées dans le chef-lieu vaudois. A la SCILMO, les prix s'échelonnent entre Fr. 946.– pour un deux pièces (49 m²) et Fr. 1756.– pour un logement de quatre pièces (96 m²), plus charges, mais avant abaissement de 24% pour les appartements subventionnés du bâtiment C.

Premier bâtiment à être mis en location, début avril, le B, réalisé par la SILL, compte 27 logements à loyers modérés (subventionnés) et 36 logements à loyers abordables. Soit moins que le C, un étage en moins explique cela. Le rez sera occupé par une crèche, également vecteur d'intégration dans le quartier. Ce bâtiment est construit sur le nouveau réservoir d'eau de la ville de Lausanne.

Le A est partagé par les deux maîtres d'ouvrage selon un dispositif de PPE, où la SILL se retrouve majoritaire en termes de valeur locative, ceci en raison de son lot de 18 logements à loyer libre, légèrement moins abordables que les 18 appartements à loyers contrôlés de la SCILMO. «Cela n'aura pas d'influence sur le fonctionnement de la PPE, souligne Christophe Bonnard. Le règlement précise que les décisions doivent être prises à l'unanimité des deux propriétaires.» Cet immeuble offre les plus belles vues sur Lausanne et le Léman. Les emménagements sont prévus dès octobre 2019. Le café-restaurant et des bureaux occuperont le rez-de-chaussée.

En dessous, la pente – le projet ne doit pas son appellation de Falaises par hasard – détermine encore trois niveaux inférieurs, généreusement ensoleillés au sud et à l'ouest. La SCILMO gérera 11 des 24 studios pour étudiants qui s'y nichent. Ces étages inférieurs abriteront également une boulangerie-pâtisserie, un fitness et la bibliothèque du CHUV (sur trois niveaux). La proximité d'une bibliothèque et d'un fitness apparaît comme un bel exemple de mixité, de complémentarité empreinte de philosophie antique – l'esprit et le corps, etc. Mais l'expérience rendant toujours plus sage, Christophe Bonnard déconseille de placer côte à côte des volumes dévolus à des occupations aussi typées: les nécessités de l'insonorisation très contraignante se sont matérialisées dans un mur mitoyen d'un mètre d'épaisseur...

Six étages, plus un rez, plus trois niveaux inférieurs font dix pour le bâtiment A, qui ne s'en contente pas. Les parkings des trois immeubles ont été creusés ici, soit trois étages pour 116 places, activités et visiteurs compris. Pour les appartements, une fois soustraits les logements pour étudiants – tous sans voiture, comme chacun le sait –, le ratio VSS appliqué accorde globalement une place pour deux appartements. Les baux pour ces places de parc, distincts, seront accordés à partir de juin. Selon la volonté de la ville, les familles doivent être privilégiées.

Plus qu'une réalisation, un modèle

L'ensemble des Falaises est exemplaire à plus d'un titre. D'abord, on l'a vu, de par sa situation, et par le nombre de logements d'utilité publique créés à proximité immédiate du centre-ville et des transports en commun – l'arrêt voisin du métro M2 met la gare CFF à 9 minutes, les places de la Riponne et de la Palud à 5 minutes. Il incarne aussi la convergence possible entre LUP, MOUP et très hautes qualités énergétiques. Et, qui plus est, dans un projet de grande taille.

Sur ces considérations énergétiques, il faut d'abord rappeler qu'il s'agit des premiers «locatifs» de cette taille du canton (plus de 200 consommateurs distincts) à pratiquer l'auto consommation électrique. Celle qui sera produite par les 438 panneaux en toiture sera utilisée en priorité par les habitants, qui n'auront guère recours au réseau que pendant la nuit (lire aussi *Habitation* 2017 4, p. 34 – www.habitation.ch/wp-content/uploads/2018/12/2017_4_journal.pdf). La révolution verte voulue par la population et la Confédération passe par là.

Les bâtiments B et C sont labellisés Minergie P-Eco. «Cela n'a pas été possible pour le A. Principalement en raison des importantes surfaces dévolues aux activités – le fitness, la bibliothèque, le restaurant – en plus de logements. Mais cela ne change pas grand-chose à la performance énergétique, le bâtiment est Société à 2000 watts, plaide Christophe Bonnard, et non site à 2000 watts, car pour cela, il nous aurait fallu remplir de nombreuses conditions, par exemple rendre les toitures accessibles. Or elles sont déjà végétalisées, recouvertes de panneaux solaires. Cela devenait très compliqué, et nous y avons renoncé.»



BERTOLIT⁺

ENTREPRISE GÉNÉRALE DE RÉNOVATION DE L'ENVELOPPE DES ÉDIFICES

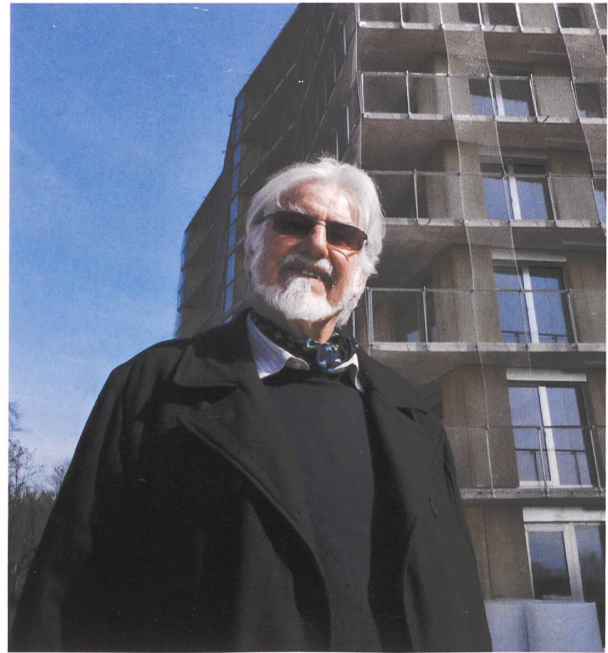
- Mise en sécurité des façades
- Traitement de la carbonation des bétons
- Inhibiteur de corrosion MFP
- Peinture anti-carbonation
- Isolation thermique
- Retrait des substances dangereuses
 - > Amiante
 - > PCB
 - > Plomb
- Etanchéité et revêtements résines
- Transformations intérieures

L'obtention de ces labels Minergie a influé sur les options de construction: Minergie ECO a déterminé l'abandon du béton au profit du bois pour les façades ouest. Une bonne gestion des ressources a même permis d'opter pour des cadres de fenêtres en mélèze – à l'exception des cadres extérieurs là où, faute de balcons, côté avenue de la Sallaz, elles sont trop soumises aux éléments. «Il est très agréable de pouvoir amener cette qualité de bois magnifique dans un immeuble subventionné», relève notre guide.

Jeux de lumière en façade

Minergie P a eu un impact sur le concept d'isolation. «Nous avions prévu un crépi de façade. Mais un crépi sur une trentaine de centimètres d'isolants n'est pas une solution idéale. L'architecte – MPH Architectes – nous a donc orientés vers des moules préfabriqués en béton. Une entreprise en a développé spécialement pour notre projet. Ils ont réalisé des tests avec différents agrégats jusqu'à obtenir une teinte qui nous convienne. Les éléments ont été réalisés à l'horizontale sur une table vibrante qui garantit un matériau très compact. La qualité de finition est excellente.» Ce procédé permet de proposer autre chose que des surfaces extérieures planes. Ce sont ici des cannelures qui enrichissent le profil. Au passage du soleil, elles induisent un jeu de variations de lumière sur les surfaces extérieures. «Même avec une légère articulation, un grand bâtiment comme celui-ci peut présenter des façades trop monotones. Avec ce dispositif, nous avons quelque chose d'homogène qui donne une vie à la façade, et que je trouve absolument exceptionnel», s'enthousiasme Christophe Bonnard.

Les façades sont également caractérisées par de vastes ouvertures. Les fenêtres ont des gabarits de porte-fenêtre. Là encore, les éléments préfabriqués permettent une très grande précision. Les éléments des cadres de fenêtres viennent s'y glisser avec une étonnante facilité. La maniabilité du béton a aussi été utilisée pour adoucir



Christophe Bonnard (SCILMO) devant un immeuble (et ses filets métalliques). © Borcard

quelques droites. Par exemple sur les balcons ouest, qui suivent les bâtiments sur toute leur longueur. Leur largeur varie, donnant l'impression qu'ils cheminent, rappelant là encore les mouvements des falaises situées en contrebas.

Triples vitrages sur mesure

Minergie P exige des triples vitrages, dont, depuis l'année dernière, un verre intérieur sécurisé. «Il s'agit du seul contrat qui nous a posé un problème. Nous avons élaboré les études avec un fabricant allemand réputé. Et il nous semblait vraisemblable qu'il obtiendrait ce marché. Mais son offre, si elle était financièrement favorable, imposait un délai de livraison d'un an, incompatible avec notre agenda de chantier. Nous avons donc opté pour la seule autre offre qui respectait intégralement le cahier des charges. Le travail effectué est d'excellente qualité, mais le montant a été supérieur à nos estimations, c'est le seul cas à l'échelle du projet. Rétrospectivement, nous réalisons que pour des verres peu ordinaires, pour une commande trop pointue pour nos prestataires habituels, nous aurions dû anticiper davantage. C'est un problème de développement de projet.» La réflexion est transmise aux maîtres d'ouvrage qu'un tel projet amène à envisager des matériaux ou des produits peu standards.

En parlant de pratique, il faut aussi évoquer celle des marchés publics. La SILL empruntant cette voie, la logique de projet aurait voulu que la SCILMO suive. «Je ne suis pas très pour», rétorque, avec une litote, Christophe Bonnard. «Pour les soumissions, nous avons l'habitude de procéder par invitations d'entreprises que nous connaissons. Ma conviction est que le critère de confiance et de fiabilité est inexistant dans les marchés publics. Nous ne



Les typologies privilégient les 2, 3 et 4 pièce.
©Alienor Llona Bonnard

sommes pas pour autant dogmatiques, ni ne travaillons en circuit fermé. Pour Les Falaises, certains chantiers étaient trop importants pour quelques-uns de nos prestataires habituels, nous en avons donc pris d'autres, mais tout en conservant une relation directe, dont l'absence est toujours pénalisante. L'expérience de l'immeuble A, réalisé en commun avec la SILL, et donc en recourant aux marchés publics, m'a renforcé dans mes convictions.» Dans les faits, certaines entreprises ont travaillé sur les trois immeubles, dans d'autres cas la SCILMO a fait ses propres choix.

Capucines et falaises au balcon

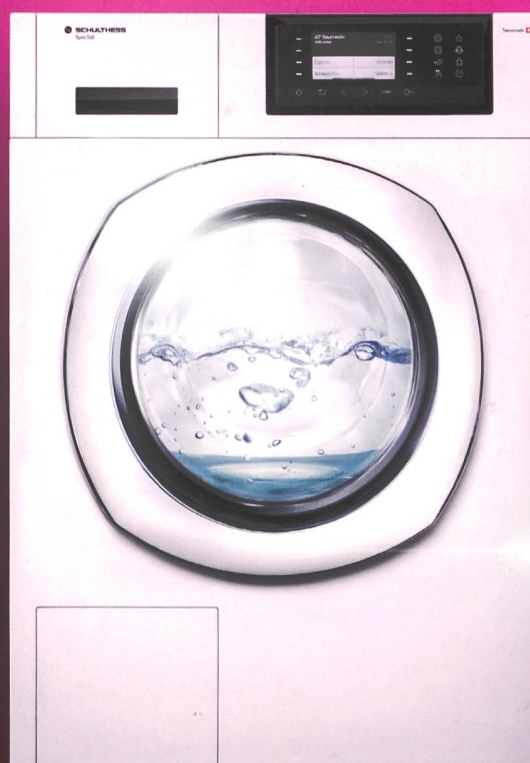
L'œil du visiteur est également attiré par les balcons. Depuis les appartements, leur transparence permet d'apprécier encore davantage la vue – le Léman, mais surtout l'ouverture sur le Vallon. Cette transparence est en fait assez naturelle puisque ce sont des filets métalliques qui font office de parapets. Le choix du matériel peut surprendre, il est à saisir comme un clin d'œil au site – en contrebas, des filets, plus rustiques, recouvrent les affleurements de molasse et protègent la route des chutes de pierres et autres matériaux minéraux. Les habitants peuvent l'apprécier, de par la vue, la démarche intellectuelle, ou, craignant de ne pas s'habituer au vide, apprêter ces parapets à leur goût. «Nous offrons à chaque locataire un bac rempli de terre et un sachet de graines. Notamment des capucines, connues pour pousser vite!»

La main verte est une particularité de la SCILMO qui privilégie de longue date le jardinage autour de ses réalisations. Ainsi, aux Falaises, si l'esplanade en dur côté avenue de la Sallaz sera pour les jeux, l'espace situé à l'arrière du projet sera consacré aux potagers. «La ville met du terrain à disposition de l'association des habitants du quartier, pour mettre en place des jardins familiaux. En échange, notre coopérative contribue à la réhabilitation du petit édifice qui servira de lieu d'accueil et d'échange», conclut Christophe Bonnard. Il devrait aussi être possible de faire pousser des fleurs sur ces carreaux... > www.falaises-lausanne.ch

Vincent Borcard

SE DISTINGUE

par sa durée de vie et sa qualité.



Nous sommes les experts du lavage en Suisse depuis 170 ans. Des matériaux de première qualité, comme une cuve à lessive en acier chromé, nous permettent de garantir une propreté hygiénique et une solidité extrême. Plus d'infos: schulthess.ch/qualite-suisse

Swissmade

 **SCHULTHESS**