

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

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 70 (1998)

**Heft:** 5

**Anhang:** Coopérative d'utilité publique : cité-derrière : octobre 1998

**Autor:** [s.n.]

### **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:** 15.03.2025

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

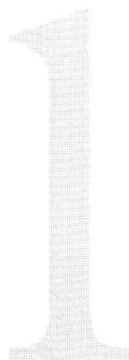
Coopérative d'utilité publique  
**CITE-DERRIERE**



OCTOBRE  
SOCOMHAS

1998  
éditeur





La coopérative d'utilité publique Cité-Derrière s'est constituée en 1995 et compte environ 160 sociétaires.

Elle répondait à l'offre de l'Etat de Vaud de concéder à la rue Cité-Derrière à Lausanne un droit de superficie pour réaliser un important projet de logement, là où plusieurs maîtres d'ouvrage de logement social s'étaient désistés.

La position- phare de cette zone, dans le front est d'un site d'importance nationale, conduisit l'Etat de Vaud à organiser une commande d'avant-projets auprès de quatre architectes lausannois connus.

Le lauréat fut R. Luscher. N'arrivant pas à imposer le dédoublement des honoraires de direction des travaux, il renonça malheureusement à réaliser son projet et le maître d'ouvrage dut faire appel à un autre bureau d'architectes: le bureau Architram, qui releva le défi avec modestie et abnégation et réalisa le projet Luscher avec tout le professionnalisme attendu.

La revue Habitation a déjà présenté le projet:

-dans le 2/91, après la commande d'avant-projets.

-dans le 4/96, en cours de chantier.

Alors que deux douzaines de familles y prospèrent gaiement depuis bientôt un an, c'est l'occasion de comprendre un peu mieux leur bonheur.

La coopérative s'est ensuite attelée à l'étude ou à la réalisation d'autres projets qui sont présentés ci-àprès.

#### Le comité

Président

Ph. Diesbach

Vice-président

R. Gay, président de l'ASH

Membres

G. Chevalier, Ville de Lausanne

P. Dunand, Etat de Vaud

A. Henny, entrepreneur

P.-A. Mercier, syn dic de Tolochenaz

un locataire du Vanil

un locataire de Cité-Derrière

couverture : Cité-Derrière, la cour intérieure et son éclairage zénithal

## Sommaire

- Cité-Derrière	4
- Prélaz	6
- Tolochenaz	9
- Vanil	10
- Bussigny	11



## Le point de vue du chef d'orchestre

plan du rez-de-chaussée, projet du concours, R. Luscher



es 20 e 28 de la rue de la Cité-Derrière à Lausanne donnent d'un côté sur la place du château, de l'autre sur la rue Saint-Martin à laquelle le piéton accède par un chemin descendant le long des remparts. La vue, ainsi suspendu au dessus de la ville est époustouflante. Devant l'autre des terrasses. Le mariage des vieilles pierres et du béton est réussi. D'un côté, au numéro 28, quatre appartements. Il a fallu allier l'aspect historique, peintures, poutres sculptées et peintes du XVI<sup>e</sup> siècle et la modernité (lire Habitation no 4/1996) qui s'exprime par exemple à travers les verrières apportant lumière et vue. De l'autre côté, au numéro 20, qui comprend 24 appartements, la modernité l'emporte. Mais on retrouve verrières et lumière. Le regard traverse l'immeuble de haut en bas, un système de passerelles, partie intégrante des duplex et triplex, accentue cette transparence. Tricycles et poussettes montrent que l'immeuble est majoritairement habité par de jeunes familles.

Alberto Martinez, 28 ans, marié, deux enfants, habite avec sa famille dans un duplex au numéro 20. C'est un peu le chef d'orchestre qui veille, avec son épouse, à ce qu'il n'y ait pas de fausses notes entre les habitants. Le concierge habite depuis six mois l'immeuble. «Nous étions les premiers à venir nous installer, se souvient-il. En deux mois tout était plein. Ce sont principalement des familles. Il y a également trois jeunes, ils occupent les studios.»

Les logements sont subventionnés, ce

qui a permis de rénover ce site historique sans pour autant faire fuir des locataires à coup de gros loyers. Comment les nouveaux habitants vivent-ils cette architecture moderne implantée dans un tissu urbain ancien?

«On a de la peine à croire qu'il s'agisse de logement subventionné, c'est incroyablement beau. Nous avons trois chambres à coucher, deux salons, une terrasse. Au début, comme de nombreux locataires et comme de nombreuses personnes qui nous rendent visite, nous avons été choqués par les murs en béton. Maintenant nous nous sommes habitués, c'est vraiment bien.»

L'immeuble favorise la communication par le regard et deux grands couloirs permettent la rencontre. «Il règne une superbe ambiance, nous avons organisé une fête dans les corridors, ça s'est très bien passé. Une cinquantaine de personnes sont venues. Il faut dire que nous nous entendons tous bien. Je laisse les locaux de la chambre à lessive ouverts, les gens nettoient après leur passage. Cela ne pose pas de problèmes. Quant à l'entretien, ce n'est pas compliqué car, bien que l'immeuble soit grand, il ne comprend que deux corridors. Tout est très fonctionnel.»

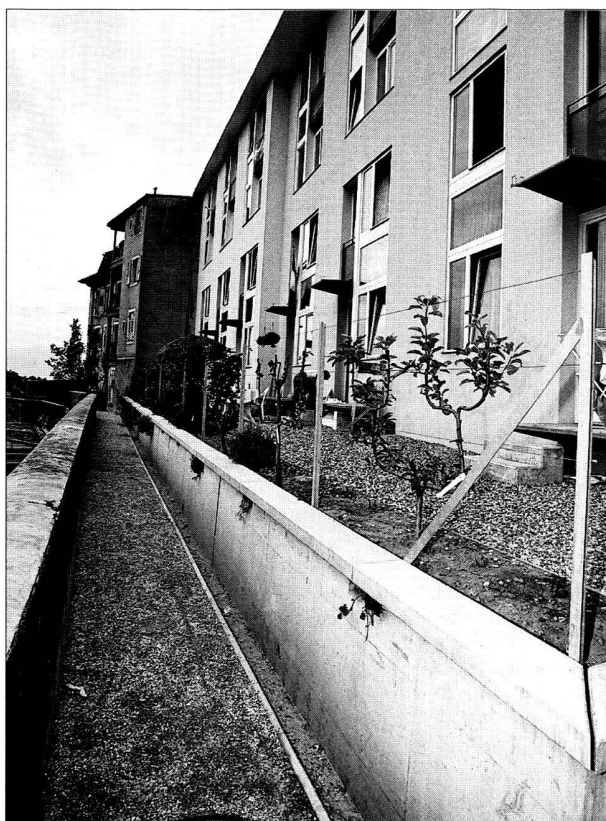
Le courant semble passer entre les différents habitants qui n'hésitent pas à se donner un coup de main, et s'arrangent entre eux pour la garde des enfants. Et l'école est toute proche. Ces nouveaux logements contribuent

à redonner vie à la vieille ville, cela évite qu'elle se dépeuple au profit de bureaux. Mais la vie dans ce lieu exceptionnelle se mérite.

«Ce n'est pas tout simple au niveau des voitures, pour les deux immeubles nous n'avons que neuf places de parking, avec macaron. S'il faut porter les commissions, c'est lourd. Il peut y avoir pas mal de bruit avec les clients du Lapin Vert ou de l'Eléphant Blanc.»

Des tracas qui n'ont pas l'air de trop peser sur le moral d'Alberto Martinez! MCPP

*ci-dessous: prolongement extérieur à l'étage  
en-bas: confrontation du nouveau et de l'ancien  
photos Eric Kocher*



21 000 m<sup>2</sup>, tout proches du centre de Lausanne, c'est le terrain laissé libre par l'entreprise des Transports lausannois (TL) à Prélaz. Après une dizaine d'année d'hibernation, sa valorisation a fait l'objet du concours European 4, en 1995. Il a eu deux lauréats et c'est finalement le lausannois Roland Montrone qui a été chargé de peaufiner l'avant projet. Les travaux devraient commencer, l'été prochain. Pour la réussite de l'entreprise Jean-Jacques Schilt, syndic de Lausanne et administrateur des TL s'est beaucoup investi, de même que Philippe Diesbach, administrateur et directeur chez GECCO, groupe de gérance et de courtage. Interview en parallèle des deux «moteurs» du projet.

## «Il y a une réelle volonté de la ville, de favoriser la construction de logements subventionnés.»

**MCCP:** *Quelle importance a, pour Lausanne, un projet de 200 nouveaux logements en pleine ville?*

**Jean-Jacques Schilt:** Nous avons l'occasion de créer un centre dans un quartier qui n'en avait pas. Raison pour laquelle nous avons insisté, lors de l'élaboration du plan d'affectation, pour qu'il comprenne une place. Il y aura également une grande surface qui confirmera ce rôle central.

*N'est-il pas paradoxal de construire des logements alors même que de nombreux appartements ne trouvent pas de locataires?*

Le taux de vacance des appartements est effectivement de 6% pour les studios et les une pièce, construits en trop grand nombre. Par contre les 3, 4 et 5 pièces à loyer raisonnable sont occupés. Il y a une réelle volonté de la ville, qui s'est déjà affirmée dans la législation précédente, de favoriser la construction de logements subventionnés. Nous avons actuellement mille demandes en attente. Pour cette législature, une dizaine de projets représentant environ 600 logements, dont Prélaz, sont en cours. Tout est occupé avant même que les constructions ne soient terminées.

*Le prix du terrain, pour lequel la ville se portait acquéreur, a été fixé à 22 millions il y a dix ans, en période de haute conjoncture. Une somme qui ne correspond pas au prix du marché actuel.*

La ville a fait cette offre pour éviter que ce terrain soit l'objet de spéculations. Sa valeur actuelle a diminué d'au moins un cinquième. Le Grand Conseil a imposé aux TL de vendre le terrain au moment où ils entreraient dans leur nouveau dépôt. Ils y sont depuis au moins deux ans et il n'y a pas d'acquéreur. Les TL ont alors demandé aux autorités d'autoriser également la vente du terrain en droit de superficie.

*Vous vous êtes personnellement beaucoup engagé pour ce projet, quel est son degré d'avancement?*

C'est un projet qui me tient à coeur. Au mieux, les travaux pourront com-

mencer l'été prochain. Je pense qu'il faudra encore beaucoup s'investir. Actuellement, une série de coopératives se sont engagées et on versé 20 000 francs pour choisir les avant-projets et y apporter des modifications.

Le travail a bien avancé et nous avons un excellent avant-projet. Ce qui va permettre de déterminer des lots et de les répartir. L'image du quartier sera celle de Roland Montrone mais chaque coopérative est libre de choisir son architecte. Ce qui se conçoit pour une opération de l'ordre de 100 millions. On ne peut pas vendre le terrain avec l'architecte.

## «Ce qui me plaît c'est le côté innovateur du projet.»

**MCCP:** *Vous êtes connu comme un acteur atypique qui se lance volontiers dans des projets novateurs. Qu'est-ce qui vous a convaincu de participer à l'aventure de Prélaz?*

**Philippe Diesbach:** Je m'y suis intéressé à la condition que les Transports Lausannois acceptent de donner un droit de superficie sur cette parcelle. Ce qui n'est pas acquis pour l'instant car les TL comptaient sur la vente de ce terrain pour amortir le crédit du nouveau site.

*Vous participez à nouveau à un projet de logements subventionnés. Le coeur du quartier sera-t-il voué au logement social? C'est la volonté de la ville de créer du logement subventionné. Mais nous avons préservé une mixité car il ne faut pas créer un ghetto. Il y aura des institutionnels intéressés à acheter sur le marché libre.*

*D'autres coopératives se sont également engagées.*

Le projet englobe plusieurs coopératives. Colosa, La Concorde, Cité-Derrière, Logement Idéal, FLCL sont de la partie.

*Il semblerait que certaines d'entre elles hésitent à confier la réalisation du projet au jeune architecte, Roland Montrone.*

Le mandat de Montrone allait jusqu'à l'établissement du plan directeur. Les coopératives peuvent ensuite choisir leur mandataires. Certaines d'entre elles ont exprimé une crainte à l'idée de travailler avec un architecte qui n'a pas de recul en ce qui concerne la commercialisation. Pour ma part, je suis disposé à lui confier une part de mandat, en collaboration avec l'architecte mandaté. Car je cautionne l'idée d'European, je déplore juste que les candidats n'aient pas dû respecter les règlements cantonaux et communaux. Il faudra simplement qu'ils soit épaulé par un bureau d'architectes d'expérience. Pour s'attaquer à un projet de 100 millions il faut des gens d'expérience.

*Qu'est-ce qui vous a plu dans le projet de Prélaz?*

C'est son côté innovateur.

Propos recueillis par Marie-Christine Petit-Pierre



## Prélaz, un quartier en devenir

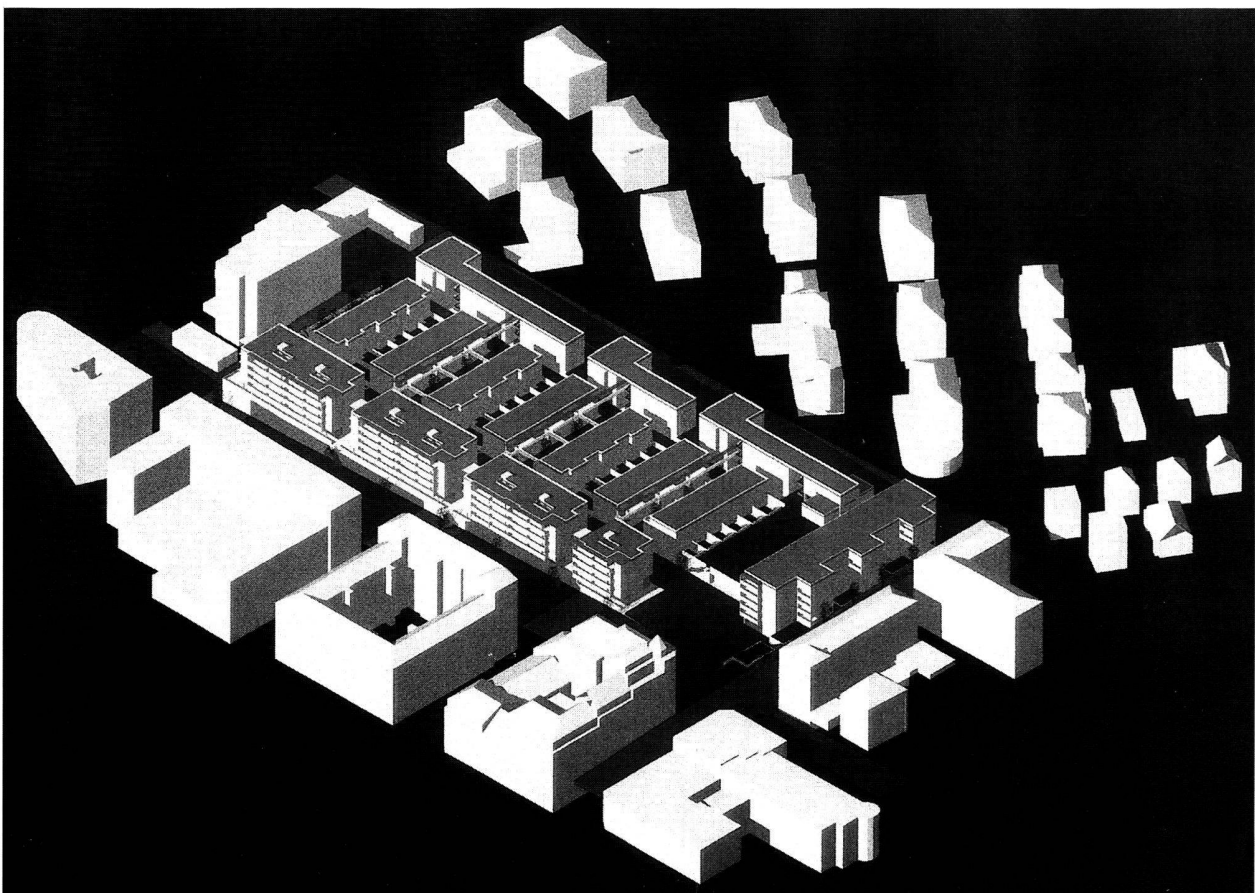
Dans un territoire aux limites fluides, s'inscrit la trame d'un scénario...  
 ...où tout se joue dans les interstices...  
 ...où s'inscrivent des séquences...  
 ...des morceaux de vie successifs et simultanés...  
 ...champs de tensions variables et poétiques...

Francis Soler

Notre siècle a été témoin de la dégénérescence de cette grande invention humaine qu'est la ville. Après avoir vu sa croissance exploser, en volant de l'espace à la campagne et aux communes voisines, elle s'est mise dès les années quatre-vingt à imploser et à absorber les vides urbains créés par la désindustrialisation. Aujourd'hui la ville se régénère et soigne ses blessures...  
 L'aménagement du site de l'ancien

lecture des traces de cette géographie d'origine, le processus conceptuel met l'accent sur la nature du vide urbain. Le projet intègre de façon précise les limites des pleins et des vides qui structurent les espaces où se situe la rencontre sensible des sphères publiques et privées. Le soin particulier apporté à la projection de ces espaces-seuils a contribué à une mise en relation plus harmonieuse des échelles de l'homme, du quartier et

*Ci-dessous : axonométrie du projet, intégration dans le quartier*



dépôt de bus de Prélaz constituera pour l'agglomération lausannoise le défi majeur de la prochaine décennie en terme de logement urbain. Le véritable enjeu d'un projet de cette envergure consiste à recréer le plaisir de vivre et d'habiter la ville. Comme on a du plaisir à lire, on devrait avoir du plaisir à se promener en ville et à parcourir un bâtiment.

Le projet proposé à Prélaz s'inscrit dans la diversité morphologique environnante et l'intéressante variété architecturale qui la caractérise. A la

de la ville. Cette volonté de qualité attribuée aux espaces publics est fondée par l'expérience malheureuse de nombreux exemples bâtis, où cette gestion du chemin qui mène à la maison est systématiquement occultée. Trop souvent, l'architecture se résume à la création d'objets situés de manière disparate dans le paysage.

Nourri de cette réflexion, le projet a orienté la réflexion vers la création d'un habitat résolument urbain qui revalorise les archétypes symboliques de la ville : ruelles piétonnes, patios,

places, jardins... Cette conception d'habitat est matérialisée par deux formes de vécu du logement distinctes : la cité jardin et l'immeuble urbain. Ces deux formes d'organisation spatiales cohabitent harmonieusement avec la morphologie environnante et en accentuent les caractéristiques : échelle plus urbaine définissant la limite sur l'avenue à grand trafic, clin d'œil aux anciennes halles de bus pour les maisons en bandes qui tapissent l'intérieur du terrain. Le site de Prélaz est d'autre part reliée aux quartiers avoisinants par une série de parcours arborisés, riches en impressions spatiales diversifiées, partie intégrant d'un véritable réseau structurant le bâti, où alterne les espaces publics et les jardins privés. Inséparable de son contexte, le projet d'aménagement de Prélaz propose

d'énergie, et qui constitue une accumulation d'intuitions, d'innovations, de réalités techniques et économiques. Dans ce contexte, le travail de l'architecte consiste à maintenir tout le monde dans la cohérence du projet pour développer et améliorer le sens du projet original sans jamais le dénaturer. Entre le concept d'origine et le projet abouti, il ne doit y avoir que des améliorations substantielles de qualité, d'esthétique, d'espace, d'économie, mais jamais de glissement fondamental. L'important est d'arriver à une ligne de pensée claire afin que chacun puisse œuvrer au service d'une réalisation majeure en apportant ses compétences, son enthousiasme et son ouverture d'esprit.

Roland Montrone architecte

## European

European est une association européenne de promotion de la jeune architecture: son objectif est l'attribution d'un premier mandat significatif aux architectes de moins de 40 ans. On est actuellement au cours de la Vème session dont le succès, en forme d'inscriptions, avoisine celui d'European VI: au début octobre 1998, 301 inscriptions pour les sites suisses.

Le terrain de Prélaz avait été un des sites suisses proposés à European IV (cf. Habitation 4/96) sur lequel deux équipes lausannoises avaient été remarquées; la paire Gruaz-Becherraz et Roland Montrone.

Grâce à l'insistance de l'État de Vaud et de la ville de Lausanne, European reste dans la course, puisqu'après la mise en place d'une procédure sélective, M. Montrone a été retenu pour l'établissement du plan spécial et qu'il sera associé à tout ou parties des réalisations.

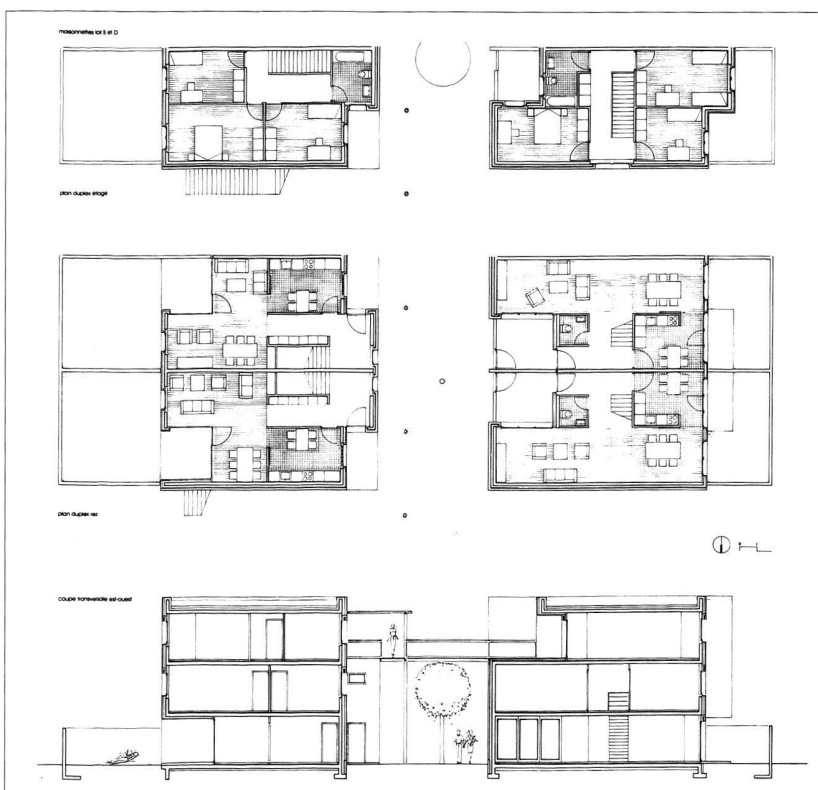
A la publication des résultats d'European IV, les maîtres d'ouvrage de l'ASH avaient été rendus attentifs à l'importance de ce projet.

Tous n'ont pas répondu, mais plusieurs sociétés coopératives lausannoises ont adhéré au pool de maîtres d'ouvrage animé par la coopérative Cité-Derrière.

Après la réalisation du projet lauréat European III à l'îlot 13 (Les Grottes à Genève), c'est la deuxième fois dans notre pays qu'un projet European va si loin.

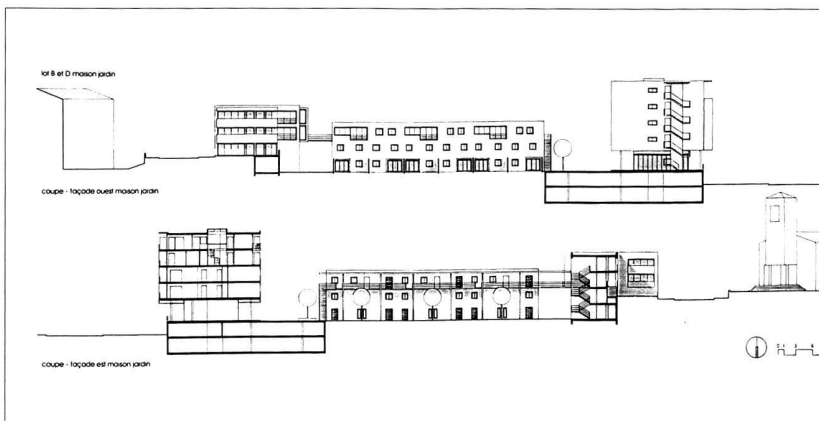
Lorsque l'on connaît l'engagement international de la phalange helvétique (dont le président suisse est vice-président européen), on se dit, même si à l'étranger, en France et en Espagne en particulier, beaucoup de lauréats ont pu réaliser leur projet, que la défiance aux jeunes n'est pas absolue chez nous, que l'incapacité de se risquer n'a pas encore tout tué.

FJZ



une façon d'habiter plurielle, mélange de distance et de proximité, où les notions d'échelle de quartier et d'échelle urbaine permettent d'établir un lien plus étroit entre des désirs individuels et l'intérêt collectif. L'accélération du temps est telle aujourd'hui que personne ne peut imaginer maîtriser la ville de manière globale. De ce fait le projet urbain doit définir des règles précises, matérialisées par un processus dynamique mais souple qui intégrera la quatrième dimension : l'évolution dans le temps. Le succès et l'aboutissement d'une œuvre de cette envergure impliquent la participation de chacun au service d'un projet qui représente beaucoup de travail et

ci-dessus : plans et coupes des maisonnettes  
ci-dessous : coupes transversales de la plate-forme



## Le retour des jeunes de la commune grâce au subventionnement des loyers

la frontière de St Prex, un immeuble de 16 logements, des 3 pièces et demi et des 4 pièces et demi, situés dans une zone très urbanisée. Les appartements sont tous traversants et donnent sur une terrasse ou sur un balcon. Le projet a été conçu dans l'idée de favoriser le retour des enfants de la commune à des conditions favorables, grâce au subventionnement des loyers. Objectif rempli puisque, à peine sous toit, un tiers des appartements étaient l'objet de réservations. Tout a été loué avant que l'immeuble ne soit habitable.

Le loyer, abaissé de 40% grâce aux subventions communales et cantonales, est particulièrement avantageux avec 876 francs pour un 3 pièces et demi. D'autant que la Confédération a octroyé une aide supplémentaire, à fonds perdus, sur 15 ans.

### SUBVENTIONS À DOUBLE TRANCHANT

Toutefois le subventionnement, qui est ici dégressif sur 16 ans, peut avoir des effets pervers. C'est un système conçu pour les périodes d'inflation. Celle-ci compense l'augmentation des loyers due à la diminution puis à la disparition de l'aide.

«En période de déflation cela ne fonctionne plus», admet Philippe Diesbach qui s'occupe du projet repris par la coopérative de Cité Derrière. «C'est pourquoi, selon nos critères, le loyer de mise en valeur doit être au moins 25% plus bas que sur le marché traditionnel, poursuit-il. Quand nous analysons une affaire nous faisons nos calculs en fonction du loyer qui sera en vigueur 11 ans plus tard. Le but est de permettre à une famille de bénéficier d'un loyer attractif. Les immeubles subventionnés ne doivent pas être construits pour donner du travail à une entreprise. Souvent les entrepreneurs utilisent ce système à seule fin de construire en investissant peu de fonds propres.»

### COLLABORATION SERREE

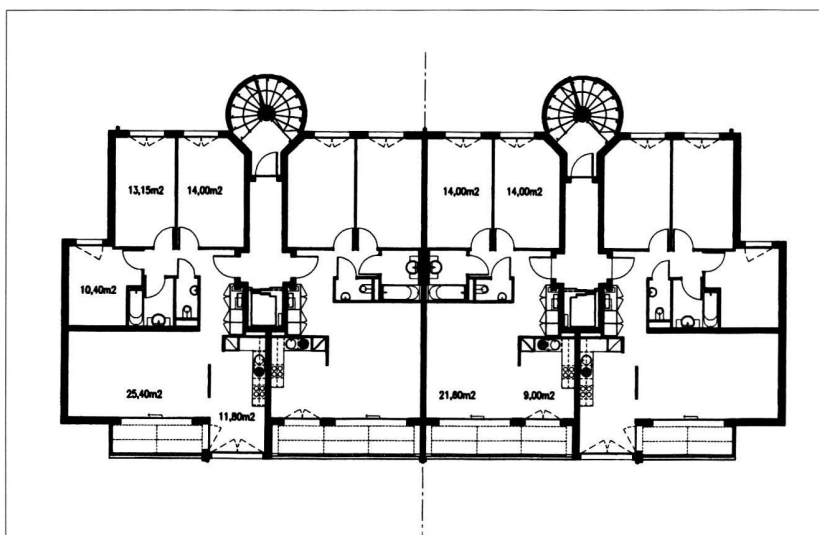
Pour obtenir ces aides, les contraintes sont importantes. Il faut une construction de bonne qualité afin de limiter les frais d'entretien, en particulier pendant les dix premières années. Le prix du terrain ne peut dépasser un certain pourcentage du prix de construction, 16% à Tolochenaz si l'on tient compte de sa valeur. Car la coopérative a obtenu le terrain en droit de superficie.

Pour Philippe Diesbach, il n'y a pas de recette miracle permettant d'obtenir des coûts de construction avantageux: «Nous ne nous lançons pas avant que tout soit adjudgé. De plus, il est très important de favoriser la communication entre les différents intervenants. Cela implique une concertation entre le maître d'ouvrage, l'architecte, les représentants des locataires, la commune, le canton, c'est un tra-

vail d'équipe. A Tolochenaz nous n'avons pas eu recours à une entreprise générale, ce système a sa raison d'être pour les constructions compliquées ou très importantes. Nous avons préféré choisir un architecte et c'est un responsable de la coopérative qui suit le chantier.»

L'immeuble de Tolochenaz est ainsi revenu à 386 le m<sup>3</sup>. Mais si le coût de la construction a baissé, les loyers aussi. «Même dans ces conditions, extrêmement favorables, il faudrait compter 1300 francs pour un trois pièces et demi. Or les gens sont prêts à mettre au maximum 1100 francs. Ce qui démontre qu'aujourd'hui on n'arrive plus à rentabiliser les loyers d'appartements neufs avec un financement traditionnel», conclut Philippe Diesbach.

MCPP





## Collaboration réussie avec une entreprise générale

Le Vanil est le premier immeuble construit par la coopérative Cité Derrière. Il est implanté dans un site très urbain. Ses 30 appartements sont entièrement loués depuis octobre 1997, principalement à des jeunes couples attirés par des loyers intéressants, compris entre 473 francs pour les une pièce et 948 francs pour les quatre pièces.

«Le projet a eu besoin de temps pour décanter, remarque Philippe Diesbach. Nous avons eu quelques problèmes avec la commune. Il a fallu modifier le projet si bien qu'il ne répondait plus à nos critères. Le tout a duré plusieurs années.»

### TRAQUE AU GASPI

Dans ce projet également, le choix des matériaux a été guidé par le souci de leur entretien à venir. Ainsi mieux vaut investir dans la qualité plutôt que d'avoir à effectuer des réparations fréquentes, tel est le credo de Philippe Diesbach qui le défend dans tous les projets auxquels il prend part. C'est la traque au gaspillage sur le long terme. Cela touche aussi bien à la qualité d'une cuisine qu'à l'emplacement des vitres qui doivent être accessibles pour le nettoyage. Au Vanil par exemple, le promoteur a choisi d'utiliser du cuivre dans la toiture pour éviter des frais d'entretien ultérieurs.

Autre «signature», les grands balcons et les terrasses du rez-de-chaussée. L'immeuble offre 2816 m<sup>2</sup> habitables. Le coût du m<sup>3</sup>, 450 francs, est plus élevé que dans d'autres projets de la coopérative. Ceci en raison de la déclivité du terrain notamment. La construction a été menée par une entreprise générale. «Cela a très bien fonctionné», estime Philippe Diesbach.

### EVITER LES DISTORSIONS DU MARCHE

Les loyers sont subventionnés à 20% par la commune et 20% par le canton. Les ménages à faible revenu reçoivent une aide complémentaire de la Confédération.

«Lorsque l'on construit du logement subventionné, il faut prendre garde à ne pas faire de concurrence aux appartements du marché libre. On ne peut pas s'installer n'importe où, la clause du besoin imposée par le canton et fixée par la commune constitue heureusement un garde-fou.»

Philippe Diesbach considère le subventionnement comme un outil permettant de mettre sur le marché des appartements au loyer accessible. Il s'étonne que ce système ne soit pas plus souvent appliqué dans le domaine de la rénovation.

«L'ensemble du parc immobilier est constitué à 85% par des immeubles bâtis avant 1980. Selon moi, plus du 25% de leurs loyers sont en dessous du marché. Il devrait y avoir une vo-



lonté d'utiliser le subventionnement pour leur rénovation, sinon il faudra démolir. Pourtant cela se fait très peu et le parc immobilier continue à se dégrader. Dans le quartier de la Riponne personne n'ose planter un clou.»

### UN MARCHE DE 11 MILLIARDS

L'idée serait donc de rénover tout en gardant des loyers bas, ce qui permettrait aux locataires de rester chez eux. Cela pourrait se faire à travers des fondations d'utilité publique ou des coopératives. Celles-ci devraient également pouvoir obtenir un droit de superficie.

«Je pense que ce marché représente un potentiel de 11 milliards de travaux par an. Mais personne ne bougera sans une modification de la loi qui permet aux locataires de s'opposer aux travaux. Je respecte la protection des locataires, il est important que l'on ne puisse pas tripler leur loyer, mais il faut être en mesure de rénover.»

MCPP



