

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

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

**Band:** 78 (2006)

**Heft:** 4: Démolir ou rénover?

**Artikel:** Tunnel-Riponne : un chantier discuté

**Autor:** Jolliet, François

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-130069>

### **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>**

## TUNNEL-RIPONNE : UN CHANTIER DISCUTÉ

*François Jolliet*

### Convenir d'un budget

Lorsque nous avons reçu le mandat d'architectes pour étudier la transformation des sept immeubles de l'îlot, une incertitude majeure subsistait: quel loyer les locataires pourraient-ils supporter après l'opération? Notre maître de l'ouvrage était divisé, avec d'un côté la Commune de Lausanne soucieuse de la qualité des logements et de l'autre la Coopérative défendant des loyers très bas.

Après un premier devis compris entre 10 et 12 millions, correspondant au standard visé par la Ville, nous avons comprimé le projet pour respecter un plafond de 6 millions. Ce chantier économique permettra à la Coopérative d'offrir ses surfaces à 100.- /m<sup>2</sup> an, soit la moitié du « prix normal » en ville... L'appartement de 60 m<sup>2</sup> sera donc mis en location à 500.-/mois. De plus, la Coopérative a choisi de construire sans subvention des pouvoirs publics.

### Rester économique

Pour atteindre un objectif aussi ambitieux, il faut se restreindre aux seuls travaux indispensables, dictés par l'état des bâtiments et un confort minimal. Les anciens propriétaires (Commune et Canton durant plus de 50 ans) ont négligé l'entretien des immeubles, mais heureusement les locataires se sont chargés d'aménager leurs logements. Grâce à cet entretien « autonome », la Coopérative – sauf exception – n'a pas besoin d'investir à l'intérieur des appartements. C'est une première économie.

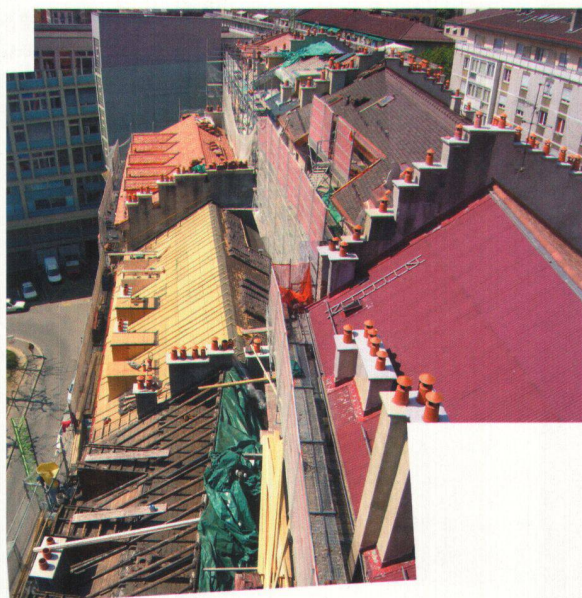
L'examen détaillé des installations techniques a permis de découvrir d'autres pistes. Tout d'abord, nous avons conservé un mode de chauffage individuel (que chaque locataire gère à sa manière : type de combustible, approvisionnement, facturation, consommation, régulation de la température...). Les poêles à gaz ou à bois donnent satisfaction, surtout avec une isolation améliorée ; seuls de rares poêles à mazout sont à bannir (taches et odeurs désagréables dans la cage d'escalier lors du transport du fioul). Nous avons donc conservé les systèmes individuels et renoncé au chauffage central.

Presque chaque locataire s'est installé une douche: une bonne vérification, avec remplacement des alimentations et colonnes de chutes dégradées, permet de stabiliser et sécuriser ce confort sanitaire. Seuls deux immeubles moins bien équipés reçoivent des salles de bains neuves (après suppression de WC sur le palier...).

Pour l'électricité des appartements, une vérification de sécurité suffit. Par contre, nous rénovons complètement les alimentations collectives de courant fort, téléphone et télé-réseau, depuis la rue jusqu'à l'entrée des logements. Chaque locataire est ensuite libre de transformer - à ses frais - l'électricité dans son logement pour obtenir, par exemple, 3 x 15 ampères (au lieu de l'antique fusible 6 ampères qui « saute » à la moindre occasion...).

Notre modestie dans la rénovation des installations des appartements contraste avec des investissements conséquents dans les réseaux communs (eaux usées, eaux pluviales, alimentation d'eau, électricité, téléphone, télé-réseau,

*Vue plongeante sur  
les toitures de l'îlot  
Tunnel-Riponne*



*photo: Jérôme Marcel*

gaz). Cette infrastructure collective, bien rénovée et durable, permet ensuite à chacun de se raccorder selon ses besoins et ses moyens.

### Un accent sur l'enveloppe extérieure

Grâce à ces économies sur le second œuvre et les installations, des moyens importants ont été réservés à la réfection de « l'enveloppe » (soubassement, façades, toitures), hors de portée des locataires. L'absence d'entretien sérieux depuis 50 ans menaçait la survie des immeubles: fuites dans les toitures, les fenêtres et les descentes d'eau, crépis dégradés, encadrements en molasse rongés, sécurité statique et incendie insuffisante. C'est donc au gros-œuvre que le chantier consacre la plupart de ses moyens. Même si nous avons souvent entendu des politiciens, fonctionnaires ou citoyens déclarer qu'il faut « tout raser », le chantier montre au contraire que le défi posé par la dégradation de l'enveloppe peut être relevé sans gaspillage.

En fait, nous disposons de plusieurs atouts. Tout d'abord l'incroyable résistance de cette architecture du XIX<sup>ème</sup> siècle, véritable leçon de construction (par exemple des charpentes récupérables à peu de frais malgré des décennies de fuite). Ensuite, le savoir-faire de nombreux corps de métiers expérimentés – couvreurs, maçons, tailleurs de pierre, charpentiers, plâtriers, ferblantiers, serruriers - motivés par la rénovation de ces façades et toitures anciennes. Enfin, une mise au point progressive et concrète, sur le chantier, des méthodes d'exécution; après discussion de quelques détails types et après une période de rodage, chacun connaît sa tâche et la chorégraphie du chantier se déroule presque d'elle-même.

Les couvertures (tuile plate et ardoise), la ferblanterie et les lucarnes sont restaurées, de même que les encadrements de fenêtres en molasse. Les fenêtres ont été remplacées ou renforcées, avec un gain considérable en matière thermique et

phonique. Les façades sont piquées, recrépies avec un mortier isolant, puis repeintes au silicate (une peinture minérale très durable). Ces différents travaux permettent aussi de réduire de moitié la déperdition thermique de l'enveloppe.

Au final, le budget n'est pas dépassé et les réserves prévues sont intactes. Celles-ci sont investies, à la demande du maître de l'ouvrage, dans des travaux supplémentaires, touchant par exemple des commerces au rez (réfection et peinture des soubassements, nouvelles vitrines, ventilation des cafés, etc.), des toitures dont la réfection n'était pas prévue ou de nombreuses améliorations utiles et durables facilitant l'entretien futur de ces immeubles.

### Un processus « participatif »

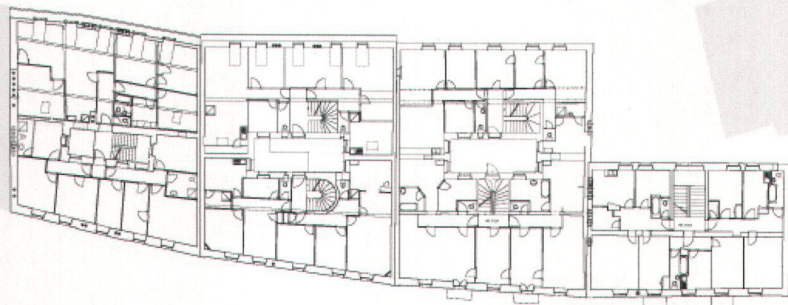
Les architectes ont longuement débattu, souvent à plusieurs reprises, les choix les plus importants. Finalement, cette discussion approfondie s'est révélée payante, dépassant peu à peu des considérations idéologiques pour se concentrer sur l'aspect pratique, utile et concret de la construction.

Plusieurs modes de réunion (assemblée générale de la Coopérative, conseil d'administration, commission de construction, etc.) ont été appliqués, sans compter quelques assemblées d'information aux locataires et les rendez-vous de chantier habituels. Mentionnons aussi un « groupe couleur » chargé de mener une longue et sensible discussion avec la Ville, les Monuments Historiques et le maître de l'ouvrage.

De plus, la Coopérative a nommé Jérôme Marcel, l'un de ses membres les plus actifs, habitant l'îlot, pour suivre le chantier au côté des architectes. Sa contribution s'est révélée fructueuse (voire indispensable), permettant de mieux communiquer avec les locataires et de se mettre d'accord avec les architectes et les entreprises sur une foule de décisions techniques, tout en réservant les choix plus stratégiques à la Commission de construction ou au Conseil d'administration.

De manière générale, l'intense discussion entre maître de l'ouvrage et architectes, tout en traversant une crise au début du processus (notamment une confrontation budgétaire musclée entre la Ville et la Coopérative où les mandataires laissèrent quelques cheveux blancs), cette discussion s'est progressivement améliorée pour trouver son efficacité en cours de chantier. Il faut aussi saluer la patience des locataires qui ont continué d'habiter les 60 logements existants au milieu des nombreuses nuisances d'un chantier intense et approfondi: poussière, bruit, passages des ouvriers, etc.

Un signe ne trompe pas: alors qu'il n'y avait pratiquement plus d'enfants dans l'îlot, plusieurs nouveaux-nés ont été accueillis ces dernières semaines. Après une longue période de précarité, les locataires/coopérateurs peuvent mieux mener leurs projets, sans menace intempestive de démantèlement.



Plan: Pont12 architectes sa

Plan des immeubles de la Coopérative Tunnel-Riponne