

# Cité-Derrière 20-28

Autor(en): **Marchand, Bruno / Zurbuchen, Bernard**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **71 (1999)**

Heft 4

PDF erstellt am: **23.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-129713>

## **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.

## Cité-Derrière 20-28

Architecte : Rodolphe Luscher, Lausanne

Maître de l'ouvrage : Société Coopérative Cité-Derrière, Lausanne

### La Rue Intérieure

Le terme profondeur a, dans le cadre du logement collectif moderne, une connotation négative car il correspond le plus souvent à des dispositions dépourvues de toute notion d'hygiène et d'un éclairage et ventilation insuffisants. En effet le modèle d'habitat élaboré dès les années vingt et trente fait manifestement abstraction des éléments constitutifs de la ville traditionnelle - comme le régime foncier - et se détermine par rapport à la course du soleil et se doit de garantir des conditions de lumière et d'aération identiques pour tous les logements.

Pourtant plusieurs architectes modernes ont pu puiser dans la tradition des ressources pour adopter le modèle d'habitat hygiéniste à des situations urbaines contraignantes. Dans ces projets, l'adaptation du bâti à la profondeur se fait à travers la création de cours intérieures suffisamment grandes pour apporter de la lumière et de l'air aux espaces d'habitude plongés dans la pénombre. Michel Roux-Spitz, par exemple, tire parti de la profondeur de l'îlot parisien pour organiser rationnellement le plan d'étage en regroupant autour d'une cour centrale les circulations verticales, les entrées et les espaces de service, tout en opérant en même temps une nette distinction entre les différentes partitions des appartements bourgeois.

Le Corbusier applique lui aussi un dispositif similaire dans sa première réalisation parisienne de logements collectifs, l'immeuble 24, rue Nungesser et Coli, projeté et réalisé entre 1931 et 1934. Dans cette construction d'une parcelle mitoyenne de 12 m de large pour 25 m de profond, l'organisation des espaces domestiques s'articule autour d'une courette et d'une cour situées au centre du plan et qui éclairent respectivement les espaces de service, les distributions verticales, les halls d'entrée et les chambres avec leurs salles de bain attenantes.

Le Corbusier a eu l'occasion, à plusieurs reprises, de composer avec la profondeur excessive des parcelles qui ne s'adaptent pas toujours facilement aux dispositifs de circulation qu'il affectionne tout particulièrement comme les courives, par exemple. Dans l'immeuble locatif de la Rue Fabert (1935), à Paris, Le Corbusier introduit des alcôves pour utiliser la zone centrale de ces duplex superposés, distribués par un ascenseur et une galerie de service en plein air située sur la façade cour.

D'autre part, il faut reconnaître qu'un des modèles les plus importants de la seconde moitié du vingtième siècle a une épaisseur exceptionnelle - 24,20 m pour une largeur de 2 x 2,26 m - conditionnée par le dispositif de distribution et les types d'appartement : l'Unité d'Habitation de Marseille de Le Corbusier. En effet, la coupe en quinconce, en réalité deux cellules traversantes de double hauteur imbriquées autour d'une rue intérieure implique une dimension longitudinale importante que Le Corbusier

accentue par l'adoption d'une travée extrêmement étroite et par des «différentes hauteurs [qui] produiront une série d'effets spatiaux qui viendront enrichir la conception volumétrique de la cellule».

Une des caractéristiques principales des tissus anciens médiévaux est la profondeur du parcellaire. Rodolphe Luscher exprime son intérêt pour les solutions radicales corbusiennes et le dispositif du plan organisé de part et d'autre d'un vide central est très habile, amenant ainsi de la lumière à des espaces secondaires (coins jeu ou bureau) qui supportent aisément les vues droites des voisins mais qui permettent une exploitation maximum de la profondeur.

L'orientation et l'ensoleillement, au sens stricte du terme et de ses acceptions hygiénistes, ne jouent pas un rôle prépondérant dans ce projet; il s'agit ici d'une adaptation du projet à la topographie lausannoise. La plupart des chambres, qui constituent la partie nuit, sont orientées sur la ville, alors que les séjours, parfois même sur une double hauteur, s'ouvrent vers la vallée du Flon, la vue et les Alpes.

La présence de la passerelle et le fait qu'elle relie les différentes parties d'un même logement donne l'impression que l'on habite deux maisons. Luscher propose une interprétation subtile de l'idée de densité du logement en mettant en scène la gradation du plus public (la rue intérieure) au plus privé (les chambres d'un côté et le séjour de l'autre) où la rue intérieure devient tout à coup le grand théâtre de la vie quotidienne.

Bruno Marchand  
Bernard Zurbuchen

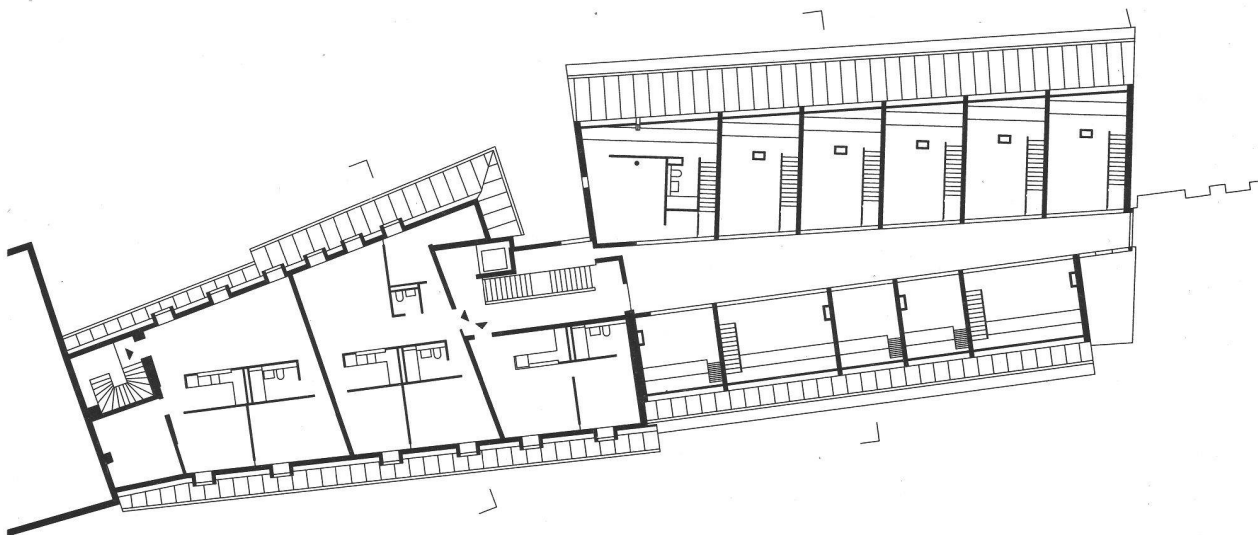


#### Maître de l'ouvrage

La Société coopérative Cité-Derrière a été constituée le 13 septembre 1995 pour réaliser l'opération de construction et de rénovation des bâtiments rue Cité-Derrière n°18-28. Ses statuts lui permettent toutefois d'envisager la construction d'autres réalisations comme celle notamment du chemin du Vanil 6 à Lausanne, comportant 30 logements mis en location en automne 1997. Les membres fondateurs de cette Société coopérative sont des administrateurs ou des propriétaires d'entreprises du secteur de la construction. Sous leur impulsion, cette Société s'est fixée comme but : «L'amélioration des conditions de logement de ses membres par la pratique de prix favorables et d'utilité publique à l'exclusion de toute intention spéculative». La Société coopérative et son Conseil d'administration sont composés d'entreprises de la construction et de locataires qui acquièrent la qualité de sociétaires par l'achat d'un nombre déterminé de parts sociales à la signature du bail.

#### Aides publiques

Subventions	Commune de Lausanne Etat de Vaud Confédération
Cautionnement	Commune de Lausanne
Droit de superficie	Etat de Vaud



Combles



Etage courant supérieur



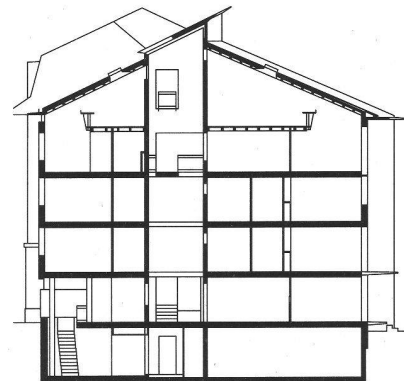
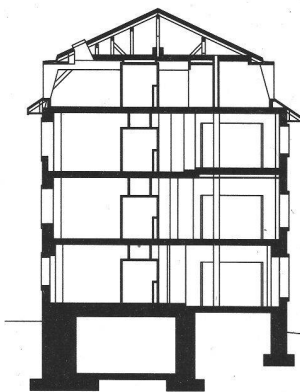
Etage courant inférieur



Façade est



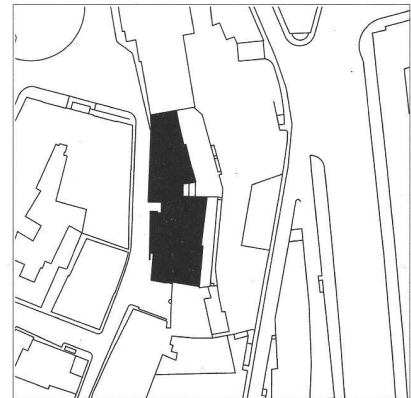
Façade ouest



Coupes transversales

Quartier La Cité  
 Maître de l'ouvrage Société Coopérative Cité-Derrière, Lausanne  
 Architecte Rodolphe Luscher, Lausanne  
 Architecte d'opération Architram HS, Renens,  
 Collaborateur : Dominique Bettens  
 Entreprise générale Sarpa SA, Epalinges  
 Ingénieur civil Jean-Paul Cruchon, Lausanne  
 Spécialiste CVSE Henny André SA, Lausanne (coordination)

Sources Examen financier provisoire du Service cantonal du logement du 4 août 1997



**Caractéristiques temporelles**

Début de l'étude architecturale	1990
Début des travaux	mars 96
1 <sup>re</sup> mise en location	nov. 97/mars 98
Durée des travaux	20 mois/24 mois

**Caractéristiques fonctionnelles**

Parcelle	n° 10'038
Superficie	1'530 m <sup>2</sup>
Surface bâtie	852 m <sup>2</sup>
Surface brute de plancher	3'480 m <sup>2</sup>
Surface nette locative logement	2'407 m <sup>2</sup>
Surface nette locative commerce	212 m <sup>2</sup>
COS	0.56
CUS	2.27
Cube SIA	14'350 m <sup>3</sup>

**Programme général**

Sous-sol caves, locaux techniques	570 m <sup>2</sup>
Rez-de-chaussée habitation, commerce, locaux de service	852 m <sup>2</sup>
3 étages sur rez (y compris mezzanine au n° 20) habitation	2'483 m <sup>2</sup>

**Programme de logements**

Nbre de logements	28
Nbre de pièces	93
1 x 1.5 pièces	1 PPM 34 m <sup>2</sup>
4 x 2 pièces	2 PPM 44 m <sup>2</sup>
4 x 3 pièces	4 PPM 72 m <sup>2</sup>
7 x 3.5 pièces	4-5 PPM 86 m <sup>2</sup>
7 x 4 pièces	4 PPM 101 m <sup>2</sup>
2 x 4.5 pièces	6 PPM 105 m <sup>2</sup>
2 x 5 pièces	7 PPM 125 m <sup>2</sup>
1 x 5.5 pièces	8 PPM 145 m <sup>2</sup>

**Coûts selon CFC et selon affectations**

0 Terrain	Fr. 1'886'246
1 Travaux préparatoires	Fr. 559'607
2 Bâtiments	Fr. 5'852'418
3 Equipements d'exploitation	-
4 Aménagements extérieurs	Fr. 197'318
5 Frais secondaires	Fr. 1'454'411
Coût total (cfc 0-5)	Fr. 9'950'000
Coût sans terrain (cfc 1-5)	Fr. 8'063'754
Coût logement (cfc 0-5)	Fr. 8'812'100
Coût logement (cfc 1-5)	Fr. 7'153'400
Coût commerce (cfc 0-5)	Fr. 1'137'900

**Coûts spécifiques**

Coût bâtiment/m <sup>3</sup> SIA (cfc 2)	Fr. 408
Coût bâtiment/m <sup>2</sup> brut (cfc 2)	Fr. 1'682
Coût logement/m <sup>2</sup> net (cfc 0-5)	Fr. 3'661
Coût logement/m <sup>2</sup> net (cfc 1-5)	Fr. 2'972

Coût 3 pces (cfc 0-5)	Fr. 296'200
Coût 3 pces (cfc 1-5)	Fr. 240'400

**Terrain**

Droit de superficie (DDP)	Etat de Vaud à SC Cité-Derrière
Redevance annuelle (dès 2003)	Fr. 94'312
Valeur du terrain (logement)	Fr. 1'658'700
Valeur du terrain (commerce)	Fr. 227'546
Valeur/m <sup>2</sup>	Fr. 1'223
Rapport cfc 0/cfc 1-5	23.4 %

**Financement (partie logement sans terrain)**

Fonds propres	Fr. 800'754
Hypothèque 1 <sup>er</sup> rang	Fr. 4'918'000
Prêt CCL	Fr. 2'345'000

**Aides publiques, revenus, rendements**

Subventions Commune	20%
Subventions Canton	20%
Cautionnement Commune	Fr. 2'902'000

**Revenu locatif**

avant abaissement	Fr. 572'880
après abaissement 40%	Fr. 321'672

**Taux rendement brut**

avant abaissement	6.50%
après abaissement	3.65%

**Loyers**

Loyer mensuel 3 pièces avant abaissement	Fr. 1'520
après abaissement 1 <sup>re</sup> année	Fr. 901

**Loyer mensuel moyen/pièce**

avant abaissement	Fr. 513
après abaissement 1 <sup>re</sup> année	Fr. 288

**Loyer annuel moyen/m<sup>2</sup>**

avant abaissement	Fr. 238
après abaissement 1 <sup>re</sup> année	Fr. 134

**Locataires (situation septembre 1998)**

Nombre de personnes	85
Nombre de personnes par pièce	0.91

**Taille des ménages**

1 personne	4 ménages	14%
2 personnes	7 ménages	25%
3 personnes	7 ménages	25%
4 personnes	7 ménages	25%
5 personnes et plus	3 ménages	11%

**Age des habitants**

0 -15 ans	25 personnes	29%
16-25 ans	16 personnes	19%
26-45 ans	35 personnes	41%
46-60 ans	9 personnes	11%
61-75 ans	0 personne	0%
76 ans et plus	0 personne	0%

**Salaire net par ménage**

jusqu'à Fr. 35'000	8 ménages	29%
Fr. 35'001 - Fr. 40'000	0 ménage	0%
Fr. 40'001 - Fr. 50'000	3 ménages	11%
Fr. 50'001 - Fr. 100'780	17 ménages	61%

**Aspects constructifs**

Au n° 20, construction nouvelle composée pour l'essentiel de logements en duplex et triplex. Accès et organisation des parties communes de l'immeuble reprenant certains éléments caractéristiques de la ville médiévale : murs «mitoyens» et cours intérieures entre bâtiments côté rue et côté jardin. Expression actuelle des matériaux utilisés : structure en béton armé, isolation périphérique avec revêtement synthétique, fenêtres en bois à vitrages décalés, éléments complémentaires en serrurerie (passerelles intérieures, verrières, volets coulissants). Surfaces intérieures des logements : sols et escaliers en bois, murs mitoyens en béton apparent, murs de façade et sur cours intérieures blanchis, plafonds en béton brut peint en blanc. Les cuisines et les sanitaires sont traités comme des modules indépendants (au n°28 également).

Au n° 28, transformation lourde où seuls les murs de façades et des vestiges historiques découverts en cours de travaux ont été conservés. Reconstruction des dalles et murs intérieurs en béton armé et maçonnerie, nouvelle charpente (bois), nouvel escalier en serrurerie avec passage en «oriel» sur la façade côté jardin pour permettre la mise en valeur de vestiges datant du XVI<sup>ème</sup>. Façades crépées et encadrements en molasse peints, nouvelles fenêtres en bois.

Aménagements extérieurs : prolongement des duplex inférieurs en terrasses gravillonnées, espaliers, cheminements en ciment et terre battue, carrés de verdure rappelant les jardins sur rempart.

