

# Un immeuble modulaire pour du logement social

Autor(en): **Emmenegger, Jean-Louis**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **89 (2017)**

Heft 4

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-737629>

## **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.

## Un immeuble modulaire pour du logement social

**Avec sa réalisation «Le Patio» à Lausanne, la Coopérative Cité Derrière a innové sur deux plans: d'une part, l'immeuble offre des logements à des personnes en situation de précarité, et, d'autre part, la technique de construction choisie est de type modulaire. Eclairages sur ce projet pilote de partenariat public-privé.**

«Construire rapidement et simplement un immeuble pour des personnes défavorisées»: c'est ainsi que Philippe Diesbach définit le défi du projet «Le Patio». La Coopérative Cité Derrière avait été approchée par les Services sociaux de la Ville de Lausanne afin de réfléchir à une solution qui permettrait d'héberger des personnes en situation précaire ou transitoire. Jusqu'ici, ces personnes habitaient dans des hôtels, dans des chambres sans cuisine, entre quatre murs, donc tout pour perdre son identité, voire même tomber en déprime. Et la Ville de Lausanne ne pouvant pas construire un immeuble pour y héberger ces personnes ou familles en difficulté passagère, elle a imaginé une collaboration avec une Coopérative de la place. Au final, le partenariat public-privé de ce projet a parfaitement fonctionné.

### Un vrai défi à relever

«Pour nous, il s'agissait d'un nouveau défi à relever. Et, personnellement, je m'intéressais depuis quelque temps déjà à des logements modulaires. J'ai pensé que ce principe pouvait tout à fait s'appliquer dans le cas de la demande de la Ville de Lausanne», indique Philippe Diesbach. Et, justement, la Ville de Lausanne disposait près du Musée romain à Vidy d'un terrain très bien situé, non pas en zone d'habitation, mais en «zone d'hébergement temporaire» (comme le Jeunotel situé dans les environs proches).

Le droit de superficie qui a finalement été attribué à la Coopérative Cité Derrière est d'une durée limitée à 30 ans, pour éviter que la situation de départ ne se prolonge trop longtemps. Mais, en principe, on construit plutôt un immeuble pour qu'il dure longtemps! Alors, aux yeux de M. Dies-

bach, des logements modulaires («ils offrent un certain confort et sont fonctionnels», tient à préciser M. Diesbach) apparaissaient clairement comme «la» solution. Une entreprise de St-Gall venait de construire une école à Gland, sur ce même principe. Était-il transposable pour un immeuble avec des logements? Oui, et très vite, cette solution s'imposa, tant aux yeux de la Coopérative Cité Derrière que de ceux de la Ville de Lausanne, et du bureau d'architectes Kunik de Morsier, porteurs du projet.

### Des logements modulaires

Mais de quoi s'agit-il exactement? Disons que tous les éléments (armature en acier, dalles en béton et ossature en bois) sont préfabriqués dans une usine selon des dimensions pré-calculées par les architectes, puis, lorsqu'ils sont prêts, ils sont transportés par camions jusqu'au lieu de montage. Pour le gros œuvre, le montage n'a duré que 14 jours: une grue lève les éléments du camion et permet ainsi de les assembler en très peu de temps. Si la construction des bâtiments à deux étages n'a duré que cinq mois en tout, c'est aussi parce qu'aucun sous-sol n'a été aménagé (pas de fondations en béton, ni de caves, etc.).

Dès le début de décembre 2016, les cuisines et les salles de bain ayant été rapidement installées, les 61 personnes choisies pour habiter au «Patio» pouvaient déjà s'y installer. Et pendant cette durée de construction très limitée, il y eut encore un léger retard pris au début du chantier, car lorsque le terrain a été creusé, comme il est dans une zone archéologique (eh oui, la ville romaine Lousonna se trouve justement là!), les ouvriers ont constaté qu'il y avait encore des vestiges de l'époque romaine (pierres, vestiges de maisons)!

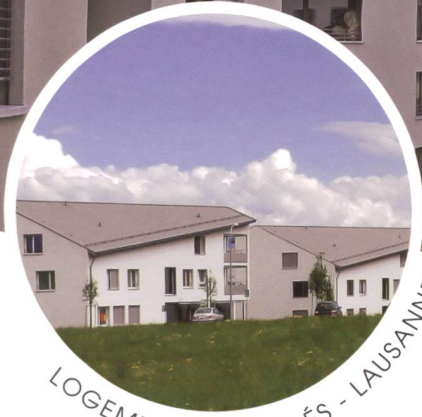
En ce qui concerne l'aspect de l'intendance/conciergerie, un intendant a



Cuisine et salle à manger © DM Bau AG



LOGEMENTS MIXTES - LAUSANNE



LOGEMENTS PROTÉGÉS - LAUSANNE

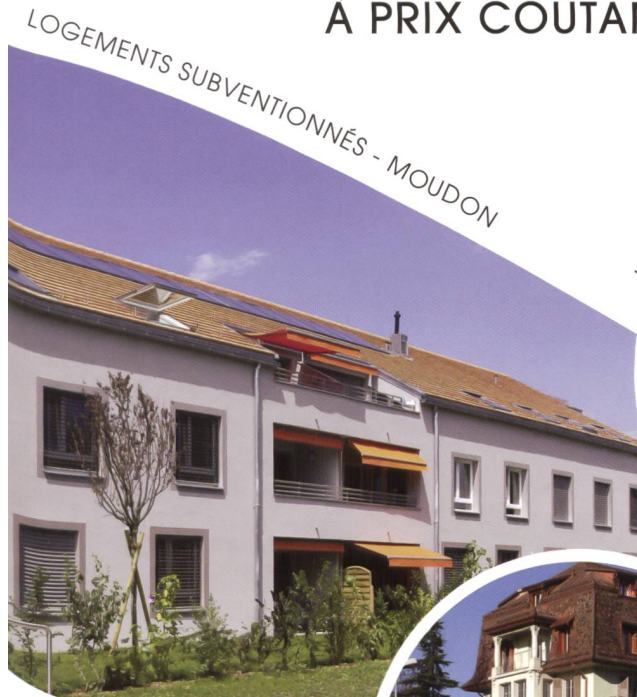


LOGEMENTS ADAPTÉS - ST-PREX



LOGEMENTS À PRIX COÛTANT - LAUSANNE

LA SOLUTION POUR RENTABILISER  
 VOTRE TERRAIN DE MANIÈRE ÉTHIQUE  
 PAR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS  
 À PRIX COÛTANT !



LOGEMENTS SUBVENTIONNÉS - MOUDON



LOGEMENTS MIXTES - GOLLION



LOGEMENTS PROTÉGÉS - MORGES



LOGEMENTS ÉTUDIANTS - LAUSANNE



LOGEMENTS MIXTES - BOREX



cité derrière

[citederriere@patrimob.ch](mailto:citederriere@patrimob.ch)

[www.citederriere.ch](http://www.citederriere.ch)

021 613 08 70



La cour intérieure © DM Bau AG

été nommé. Il est présent la journée, et remplit différentes tâches de maintien de l'immeuble, mais il n'est pas là pendant la nuit. Des alarmes incendies ont été installées, afin que les locataires

puissent se sentir en tout temps en sécurité. De plus, un intervenant social est présent tous les jours.

#### Un cadre de vie agréable et personnalisé

Comme l'indique bien le nom «Le Patio», quatre bâtiments sont placés sur les quatre côtés d'un rectangle, au centre duquel se situent une zone de verdure, quelques arbres fruitiers et un jardin potager commun, que l'on aperçoit depuis les coursives. La typologie des 61 appartements comprend 6 logements de 2 pièces, 18 studios «jeunes» et 37 studios «adultes». «Grâce à un gros œuvre économe, nous avons pu ajouter à chaque appartement ce que les locataires ne trouvent pas à l'hôtel, à savoir sa propre entrée, une cuisine, une salle de bains privative, ainsi qu'un espace de vie. L'architecture permet d'offrir ainsi plus de dignité aux gens qui y habitent. Autour du Patio, toutes les chambres donnent du côté de la lumière et c'est là aussi un grand plus dans le confort des utilisateurs», explique M. Kunik, architecte, du bureau Kunik de Morsier, à Lausanne. Le but, avec cette «architecture à vivre», est que chaque locataire puisse être totalement autonome et indépendant, comme s'il habitait dans un

autre immeuble locatif en ville. Actuellement, l'immeuble est géré par le Service social qui loue l'ensemble des logements et propose un accompagnement social aux locataires.

#### Une solution pour d'autres villes

Pour la Ville de Lausanne, cette option lui permet d'économiser les frais des séjours à l'hôtel de ces personnes en situation précaire (CHF 3,2 millions en 2015). Et selon Emmanuel Laurent, chef de Division, Service social de la Ville de Lausanne, «la force de ce projet est d'avoir été conçu à trois par la Coopérative, les architectes et les usagers (représentés par le service social). De ce fait, il se révèle à la fois pratique et convivial à l'usage, mais aussi économe et efficace d'un point de vue social». Avec ce projet pilote des logements modulaires, la Ville de Lausanne a trouvé une solution qui pourrait intéresser d'autres villes en Suisse. De plus, tout l'immeuble étant en construction modulaire, le moment venu, il est facilement démontable et transportable ailleurs (pour une école, une crèche, etc.).

La Coopérative Cité Derrière, dans cette réalisation, ne fait bien sûr pas de l'aide sociale à proprement parler, mais, par contre, elle contribue à offrir un hébergement de qualité à des personnes en situation précaire. «Ce que nous avons fait, c'est du logement social, une réalisation économique et sans bénéfice, dans la parfaite définition des objectifs des Coopératives d'habitation», résume M. Diesbach, non sans souligner que «la Ville de Lausanne est très satisfaite de cette réalisation».

Jean-Louis Emmenegger

#### Un partenariat public-privé réussi

##### Propriétaire du terrain:

Ville de Lausanne

##### Droit de superficie (DDP)

##### accordé pour 30 ans à:

Coopérative Cité Derrière, Lausanne

##### Maître d'ouvrage:

Coopérative Cité Derrière, Lausanne

##### Bureau d'architectes:

Kunik de Morsier, architectes Sàrl, Lausanne

##### Construction modulaire:

DM Bau AG, Oberriet et Chavornay

##### Logements:

61 en tout Etages: deux, avec zone de verdure au centre

##### Durée des travaux de montage:

cinq mois

##### Superficie:

1716 m<sup>2</sup>