

UN BUT COMMUN

Aux Plaines-du-Loup à Lausanne, la pièce urbaine C réunit pour la première fois trois maîtres d'ouvrage d'utilité publique sous un même ensemble. Un projet à la fois simple et complexe qui répond avec habileté à la vision d'unité souhaitée pour ce type de logements.

TEXTE: SALOMÉ HOULLIER BINDER / PHOTOS:
FEDERICO FARINATTI / FEDERICOFARINATTI.COM

Dès les phases de concours, le projet naît d'une volonté de réunir trois entités: la SCHL (Société coopérative d'habitation Lausanne), la FPHL (Fondation Pro habitat Lausanne) et la FLCL (Fondation lausannoise pour la construction de logements). Trois entités pour un but commun, celui de proposer des logements d'utilité publique à loyer abordable (LLA) et modéré (LLM).

Malgré cette multiplication des maîtres d'ouvrage, ce montage tripartite entre des sociétés partageant une même vision et devant respecter des lignes directrices précises a contribué à un développement harmonieux du projet. Le pilotage a été mené par Antonio Rodriguez, architecte à la SCHL et chef de projet pour l'ensemble des trois maîtres d'ouvrage. «Nous avons tous travaillé conjointement, car nous avons les mêmes ambitions et théma-

tiques», précise Antonio Rodriguez. Un interlocuteur principal unique du côté des maîtres d'ouvrage qui permet de centraliser les informations et de simplifier les échanges avec les auteurs du projet, Nicolas de Courten Architectes. La conception de logements d'utilité publique induit des considérations spécifiques. En cela, les architectes ont pu bénéficier de la grande expérience des trois maîtres d'ouvrage qui sont au plus près des habitants et de leurs besoins. De plus, la présence d'architectes dans les organes décisionnels des fondations et de la coopérative a constitué un atout conséquent pour le développement du projet.

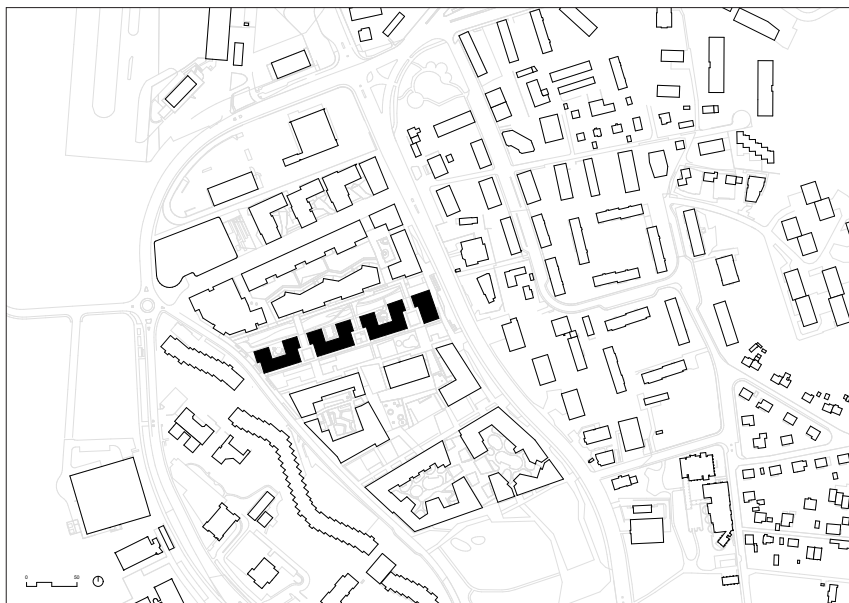
L'objectif commun ainsi que la planification partagée du projet a induit un projet à la vision unitaire forte. Quatre bâtiments de six à neuf étages sont répartis entre les trois maîtres d'ouvrage, un chacun pour la SCHL et la FPHL et deux pour la FLCL, et abritent en tout 149 appartements.

Le programme est complété par des équipements publics aux rez-de-chaussée avec un CVE (centre de vie enfantine), une UAPE (unité d'accueil pour écoliers), une salle de quartier et des surfaces commerciales. La programmation est identique sur les quatre bâtiments, ce qui a permis de traiter la pièce urbaine de manière unifiée. Le projet est donc marqué par une complémentarité entre une indépendance de chaque bâtiment – une manière d'offrir plus d'autonomie aux maîtres d'ouvrage et de simplifier leur gestion et leur entretien – et une vision unitaire forte à l'échelle urbaine, architecturale et typologique. Un projet en cohésion totale avec l'esprit des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

Créer du commun

Cette unité a notamment été rendue possible par la pièce urbaine en elle-même. Implantée au milieu du premier plan partiel d'affectation (PA1), la pièce urbaine C fait office d'exception. Alors que ses voisines sont conçues en îlot avec parfois 4 à 5 projets différents, celle-ci constitue une bande étroite et allongée qui traverse le site. Le plan de quartier proposait une longue barre avec au moins une perméabilité dans le volume pour faire le lien piéton nord/sud. Dès le concours, les architectes ont misé sur un grand projet unitaire qui apporte un peu de calme au milieu du quartier très diversifié des Plaines-du-Loup. La figure de la barre a été réinterprétée afin d'offrir des qualités de l'îlot – côté rue et côté cour – tout en conservant la forme longiligne. Ainsi, quatre bâtiments, chacun constitué de deux modules symétriques en forme de S, se succèdent et génèrent des ondulations à redans.

Définis avec une grande précision, les vides ainsi formés deviennent des espaces



Plan de situation / Nicolas de Courten Architectes



clés du projet. Au nord, des cours végétalisées par des arbres plantés en pleine terre, une spécificité sur l'ensemble du quartier. Leur fonction plus contemplative se matérialise en façade par des fenêtres avec un large contre-cœur. Ces fenêtres sont identiques peu importe le programme (chambre, salle de bain, cuisine, entrée), produisant une façade lisse et anonyme, qui ne dévoile pas ce qui se passe à l'intérieur. Au sud, une succession de placettes sont pensées comme des condensateurs sociaux. Elles sont conçues de manière urbaine comme des pièces extérieures. Les programmes publics se développent exclusivement aux rez afin de les rendre les plus vivantes possibles et de mettre en avant le partage d'un lieu commun. Des fenêtres à la française offrent sur cette façade des petits balcons, dégagements extérieurs supplémentaires sur ces placettes. Des loggias situées aux angles avec un parapet en légère saillie ajoutent du relief et font le lien entre intérieur et extérieur, pour une façade plus dynamique et urbaine.



Favoriser la mixité

Les typologies, finitions et équipements des logements sont tous identiques. Une volonté propre aux trois maîtres d'ouvrage, en partie héritée de Bernard Meizoz, ancien président de la FPHL et de la SCHL. Grand défenseur des locataires, il initie dans les années 1990 l'idée que ce n'est pas parce qu'un logement est subventionné qu'il doit être moins bien qu'un logement standard, promouvant ainsi une équité et une inclusion de leurs locataires. Le traitement unitaire des quatre bâtiments en façade est aussi évocateur d'une volonté de ne pas stigmatiser les logements subventionnés et de les intégrer dans un ensemble urbain. Les cours et placettes sont par ailleurs partagées entre les différentes entités, allant dans le sens d'une vision commune et de partage chère aux trois maîtres d'ouvrage. Dans le même esprit, la ville de Lausanne a souhaité mélanger les types de logements. Dans les deux immeubles de la FLCL, les appartements subventionnés et régulés ne sont pas séparés. Pour la première fois dans un bâtiment, les deux types de logements sont alternés à chaque étage, comme un sandwich. Si cet agen-

Construction

En Cojonnex



- **Partenaire** des communes vaudoises pour développer les logements à loyer abordable
- **Expérience** et efficacité dans les mandats de gérance et dans toutes les étapes d'un projet de construction ou de rénovation
- **Esprit** de coopérative promouvant le respect, la confiance, le lien social et la durabilité

**Un savoir-faire construit
par plusieurs générations**

Visionnez le film
du 100^e anniversaire
de la SCHL!



100^e
SCHL
SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE
D'HABITATION LAUSANNE

www.schl.ch

FLCL

Fondée en 1966 par la commune de Lausanne, la Fondation lausannoise pour la construction de logements est une fondation de droit privé à but non lucratif. Elle possède une quarantaine d'immeubles avec plus de 600 logements, notamment le complexe de la Bourdonnette, son premier projet.

SCHL

La Société coopérative d'habitation Lausanne est l'une des plus importantes coopératives d'habitation de Suisse. Elle naît en 1920, dans un contexte de pénurie de logement, d'insalubrité et de manque de confort élémentaire. Elle compte aujourd'hui plus de 8000 membres et possède une centaine d'immeubles.

FPHL

La Fondation Pro habit Lausanne a été créée en 1928 par la SCHL afin de répondre à la demande de logements pour les personnes à faibles revenus n'étant pas dans la capacité de souscrire à des parts sociales. Elle bénéficie de subventions communales, cantonales et de la Confédération afin de mener à bien ses projets. La FPHL constitue le bras subventionné de la SCHL. Elles sont donc très liées quand bien même il s'agit de deux sociétés indépendantes. Le projet aux Plaines-du-Loup est d'ailleurs le premier qu'elles réalisent en commun. SHB

Construire durable

En tant que maîtres d'ouvrage d'utilité publique, la FLPL, la FPHL et la SCHL sont particulièrement attentives au coût de l'opération puisque celui-ci est répercuté sur les loyers, indépendamment du type de logement (subventionné ou non). Mais surtout, elles possèdent une vision à long terme. «On ne cherche pas l'économicité immédiate, on cherche plutôt un bon rapport qualité/prix qui tienne sur la durée, précise Antonio Rodriguez. C'est aussi pour cela que nous nous sommes tout de suite orientés vers des matériaux robustes et écologiques.» L'utilisation de briques porteuses isolantes, une solution encore rare en Suisse romande, fait partie de cette réflexion. La façade entièrement minérale avec de la terre cuite et de la pierre volcanique soufflée comme isolant à la fois porte, isole et protège. Un gros avantage par rapport à d'autres matériaux comme le béton ou même le bois qui nécessitent une succession de couches. La porosité et l'inertie thermique du matériau permet par ailleurs de gérer l'humidité et la chaleur grâce à une diffusion de la vapeur d'eau. Le projet reprend donc un mode constructif ancien, presque vernaculaire, mais réactualisé avec des standards énergétiques supérieurs puisque les bâtiments

cement signifie une gestion plus complexe pour la FLCL, l'espoir est qu'il favorise une mixité. Il faudra attendre quelques années avant de tirer des conclusions de cette expérience sociale.

Produire de l'espace

Proposant des logements d'utilité publique, le projet est astreint à des barèmes de surfaces stricts. Le plan se veut donc le plus efficace possible. Il réduit au maximum les espaces de circulation et tire parti de la forme urbaine afin de proposer des richesses spatiales dans les logements.

«Le projet, qui se veut compact, a mis l'accent sur les espaces extérieurs comme lieux de cohésion sociale.»

Tout d'abord, la forme à redans permet d'offrir à tous les appartements une double voire triple orientation. Même le plus petit appartement bénéficie d'une double orientation grâce à son emplacement à l'angle entrant, une solution qui permet aussi d'éviter les problèmes de vis-à-vis. De plus, le plan procède par creusement aux angles où sont placées les loggias. L'espace de vie s'articule autour de ces balcons urbains. Un pincement dans le plan oriente naturellement l'habitant vers la lumière et l'extérieur, que ce soit la

loggia ou les balcons à la française qui offrent un accès extérieur depuis toutes les pièces, une qualité d'habitabilité indéniable.

Ce vocabulaire de diagonales, avec la multiorientation, permet d'exploiter la profondeur du bâtiment pour offrir des rythmes spatiaux riches et diversifiés. Elles donnent aussi la sensation d'espaces généreux, quand bien même les surfaces sont restreintes.





sont labélisés Minergie-P et respectent les principes de la société à 2000 watts. Du béton reste présent dans les cages d'escalier et les dalles, pour des raisons sismiques et acoustiques. Sur la base de la même réflexion, les éléments de façades ont été conçus de manière à être démontables ou remplaçables sans devoir toucher à l'ensemble. Les stores sont indépendants de la façade, les fenêtres viennent directement contre la brique, les tablettes sont simplement posées. En décomposant le bâtiment selon le cycle de vie des éléments de construction, le projet anticipe et facilite d'éventuelles transformations d'ici trente ou cinquante ans.

Un quartier durable, c'est aussi un quartier que les habitants peuvent s'approprier et faire vivre par eux-mêmes. Le projet, qui se veut compact, a mis l'accent sur les espaces extérieurs comme lieux de cohésion sociale. En ce sens, la façade

devient un acteur direct et a fait l'objet d'une attention particulière en termes de couleurs et textures. Rose, rouge, jaune, bleu font partie de la palette développée avec l'aide d'une spécialiste des couleurs. Le choix de ces couleurs plutôt vives émane, d'une part, d'une hypothèse qui s'est révélée exacte, que le quartier serait assez gris et, d'autre part, d'une volonté de favoriser l'appropriation en marquant la domesticité de l'espace. Les façades arborent des crépis de différentes épaisseurs et teintes. Cette composition est le résultat à la fois d'un choix esthétique et architectural et d'enjeux physiques simples: la couleur la plus foncée se trouve sur les parties inférieures, la façade sud est le plus clair possible, répondant ainsi aux effets de l'ensoleillement.

La mise en place de dispositifs architecturaux classiques appartenant au programme du logement – légère saillie du

parapet des loggias, entrée en alcôve avec une petite casquette, gros crépi en clin d'œil aux projets des années 1930-1950, céramique bleue à l'entrée – crée un univers domestique faisant appel à la mémoire collective des habitants et favorise ainsi l'appropriation. Tous ces éléments contribuent à l'identité des bâtiments, telle une signalétique discrète. Ainsi, les architectes répondent avec brio à la demande des maîtres d'ouvrage de réaliser un projet qualitatif pour un coût minimal. Que ce soit dans l'expression des façades, la sensation d'espace dans les logements, la forme urbaine ou encore les espaces extérieurs communs, ils utilisent des moyens très simples et économiques pour transformer les contraintes en opportunités et enrichir la qualité du projet et l'habitabilité des individus. ■