

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

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

**Band:** 71 (1999)

**Heft:** 4

**Artikel:** Cité-Derrière 20-28

**Autor:** Marchand, Bruno / Zurbuchen, Bernard

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-129713>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 12.01.2026

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

## 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 cour-sives, 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.



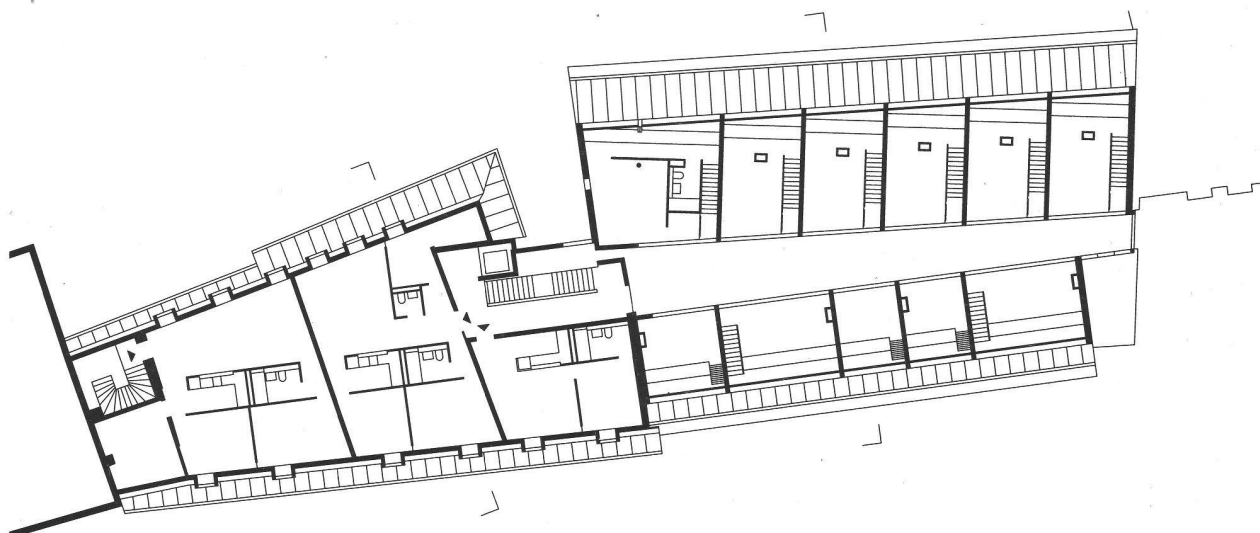
#### Maître de l'ouvrage

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.

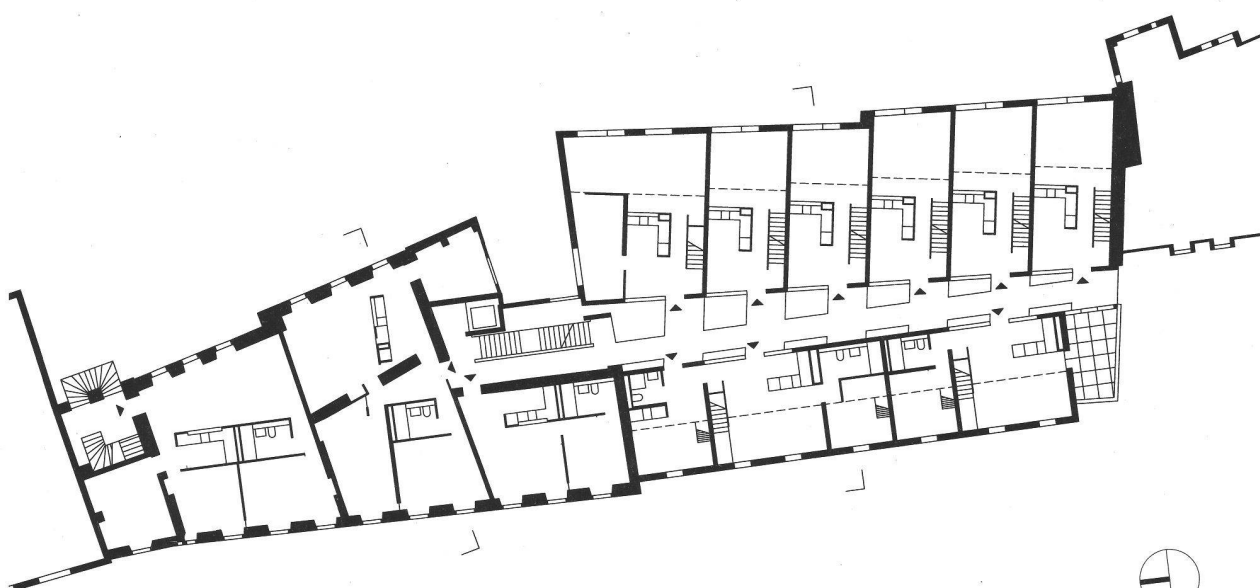
#### Aides publiques

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

Bruno Marchand  
Bernard Zurbuchen



Combles



Etage courant supérieur



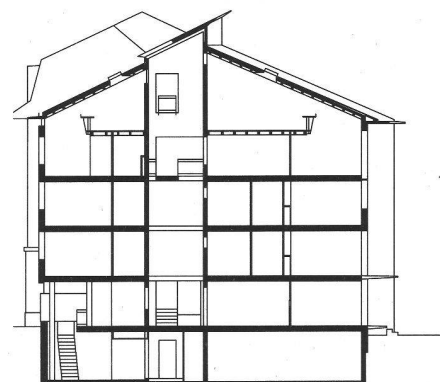
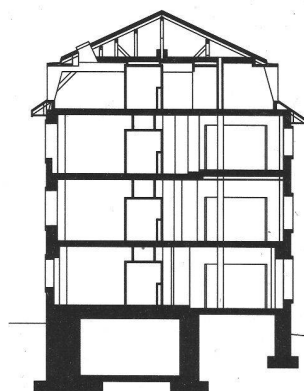
Etage courant inférieur



Façade est



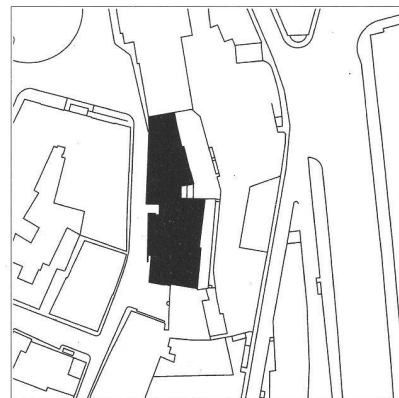
Façade ouest



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	852 m <sup>2</sup>
habitation, commerce, locaux de service	
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 crépies 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.

