

<b>Zeitschrift:</b>	Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
<b>Herausgeber:</b>	Société de communication de l'habitat social
<b>Band:</b>	77 (2005)
<b>Heft:</b>	4: Habiter en ville ; Cité Derrière ; Genève 2020
 <b>Artikel:</b>	Projets de logements Victor-Ruffy à Lausanne
<b>Autor:</b>	Hahne, Antoine
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-130037">https://doi.org/10.5169/seals-130037</a>

### 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:** 24.02.2026

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

## PROJETS DE LOGEMENTS VICTOR-RUFFY À LAUSANNE

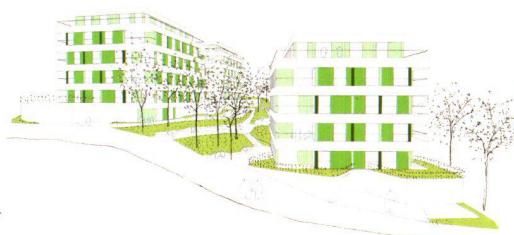
*Antoine Hahne*

Il s'agit du premier concours issu du préavis « 3'000 logements ». La réalisation du projet lauréat est prévue en 2006, dès que le nouveau PGA (plan général d'affectation) sera en vigueur.

C'est la société coopérative Cité-Derrière qui, en tant que maître de l'ouvrage au bénéfice d'un droit de superficie accordé par la ville, a organisé le concours selon les conditions définies dans le préavis (notamment en matière de développement durable).

Le programme prévoit la réalisation de 60 à 70 appartements sur un ensemble de 5 parcelles totalisant près de 5000m<sup>2</sup>. La construction doit respecter les conditions suivantes: utiliser de manière optimale les ressources en bois de la ville ou des environs, tendre vers Minergie, offrir des logements de qualité à des prix abordables.

Les logements seront proposés en location ou en vente sous forme de PPE. Cette formule, déjà appliquée à des logements au Liaudoz à Pully par M. Philippe Diesbach (président de la Coopérative), présente une alternative convaincante à la PPE traditionnelle: l'acheteur bénéficie d'un financement avantageux grâce à son statut de coopérateur et l'incidence foncière est moindre, parce que le terrain est occupé en droit de superficie. De son côté, la ville attire un contribuable intéressant, moins endetté.



Vue extérieure  
du projet lauréat,  
Bonhôte et Zapata  
architectes, Genève

La mise en concurrence a été menée sous forme de mandats d'études parallèles avec préqualification sur dossier. Le collège d'experts présidé par François Joseph Z'Graggen, architecte et membre de la Coopérative, a sélectionné huit bureaux pour l'étude en privilégiant les jeunes bureaux émergents de la scène helvétique.

Chacun des concurrents devait s'associer à un ingénieur civil et devait présenter son projet sur quatre planches A2. L'apparente homogénéité des solutions témoigne des difficultés rencontrées pour faire coïncider la densité exigée par le programme avec les gabarits autorisés par le nouveau PGA. Autrement dit, cette forte contrainte de densité semble avoir limité les solutions.

### Implantation

Les propositions présentent des « constellations » de 4 à 6 bâtiments indépendants. Pour tenir compte de la pente du site, on distingue deux attitudes distinctes. La première (où l'architecture s'adapte au site) privilégie une certaine continuité de la pente, comme on l'observe dans le projet lauréat de Philippe Bonhôte et Julia Zapata, architectes à Genève, qui proposent des bâtiments situés à différents niveaux et reliés par des cheminements piétons. Le jury a apprécié la variété des espaces extérieurs qui marient en finesse les espaces publics et privés tout en jouant sur la topographie.

L'autre attitude, plus « interventionniste », propose un espace commun autour duquel les différents bâtiments sont implantés au même niveau. Ici, c'est davantage le site qui s'adapte à l'architecture. Cette tendance est illustrée en particulier par le projet de L-Architectes (Jeanne Della Casa, Sylvie Pfaehler & Tanya Zein) qui proposent une place généreuse regroupant toutes les entrées. Ce projet séduit par son caractère collectif, mais son espace central fractionne passablement le site et rend un peu « résiduelles » les surfaces vertes alentour.

### Typologies

La plupart des concurrents proposent des plans d'appartement en angle offrant une double (parfois une triple) orientation, sans tenir compte de l'orientation solaire: le traitement reste égal de tous côtés. Cette volonté est particulièrement marquée chez le lauréat qui décrit le site comme "offrant de tous côtés avantages et inconvénients liés à la vue, à l'ensoleillement, aux dégagements et aux éventuelles nuisances sonores".

Dans l'organisation des appartements, les différences sont plus marquées. Certains projets, tels le projet lauréat ou celui de Matti, Ragaz & Hitz varient les distributions intérieures selon la taille des appartements: l'accès aux plus petits se fait par le séjour, tandis qu'il faut traverser la zone nuit pour accéder aux plus grands. De manière générale, tous les types sont représentés: à noyau central (Tribu architecture, Simonet & Chappuis), à hall central (L-Architectes, Bakker & Blanc), avec accès depuis la zone nuit (Frey & Rezakhanlou) ou encore hybride comprenant hall et noyau (Rapin, Saiz & Wolff).

Plusieurs concurrents proposent une solution semblable aux angles des bâtiments, avec séjour et cuisine s'articulant autour d'une loggia. Le projet du lauréat se distingue par sa fluidité et son économie d'espace, d'ailleurs habilement mis en valeur par des croquis perspectifs.

La typologie proposée par Bonhôte et Zapata offre également la plus grande flexibilité dans l'attribution d'une pièce à l'un ou l'autre appartement. En effet, en intégrant les zones sanitaires dans la continuité de la cage d'escalier, ils libèrent une tranche distributive qui permet par le simple déplacement d'une cloison de gagner ou perdre une chambre.

### Construction et développement durable

Exigence du préavis municipal, le développement durable se traduit (pour son volet écologique) par l'usage du bois communal et par l'obtention du label Minergie. Largement diffusé dans les constructions publiques et privées, celui-ci ne représente pas une difficulté majeure: il peut être atteint au moyen d'une bonne isolation et d'un renouvellement d'air à double flux (installation relativement modeste, utile dans un contexte urbain bruyant).

L'usage du bois comme élément structurel pour des bâtiments d'habitation sur plusieurs niveaux est en revanche beaucoup moins répandu. La diversité des solutions proposées en témoigne. Si certains privilient le bois comme parement en l'affichant en façade (Tribu architecture), d'autres au contraire

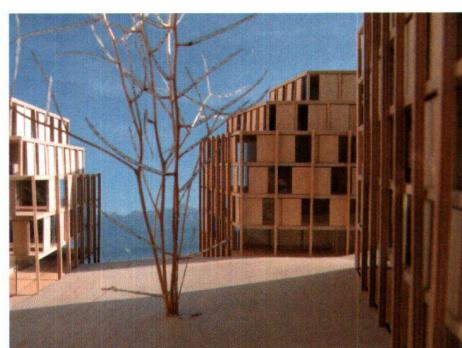
l'utilisent uniquement à l'intérieur pour des questions d'usure et pour ses qualités visuelles de confort domestique (Frey et Rezakhanlou).

La proposition de L-Architectes est sans doute la plus innovante en affichant une structure ponctuelle en bois à l'extérieur et en faisant un large usage d'éléments mixtes bois-béton préfabriqués. La façade non porteuse est également constituée de panneaux en bois. Le projet lauréat a trouvé le compromis le plus efficace en optimisant l'usage du bois pour le système porteur (façade ossature bois, dalles lamellées-chevillées) sans jamais l'exposer à l'extérieur, donc aux intempéries.

### L'avis du jury

Le projet lauréat a été recommandé à l'unanimité et les membres du jury se déclarent très satisfaits de la qualité générale des propositions. Le résultat plaide en tous les cas en faveur de la méthode du concours, comme outil stimulant la recherche de qualité dans les logements. Certains membres ont tout de même exprimé une certaine surprise: pour François-Joseph Z'Graggen l'absence de contrainte réglementaire liée au logement subventionné n'a pas conduit à une plus grande créativité dans le plan des appartements.

La réponse se trouve sans doute dans la jeunesse du processus. Le concours de Victor-Ruffy est le premier du préavis « 3'000 logements » et, comme pour le monde politique, le contexte socioculturel et architectural présente une certaine inertie. Si la Hollande, ou plus proche de nous Zürich, font aujourd'hui figure de pionniers dans la politique de développement et de recherche sur le logement, c'est grâce à un processus de plusieurs années, voire décennies. L'avenir montrera dans quelle mesure le contexte lausannois s'approchera un jour d'un niveau comparable: les débuts sont en tous cas prometteurs.



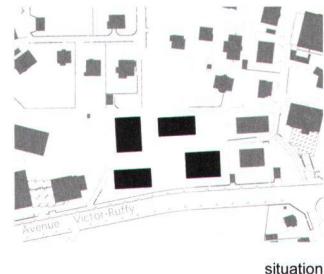
Vue extérieure,  
projet L-architectes,  
Lausanne

## CONCOURS

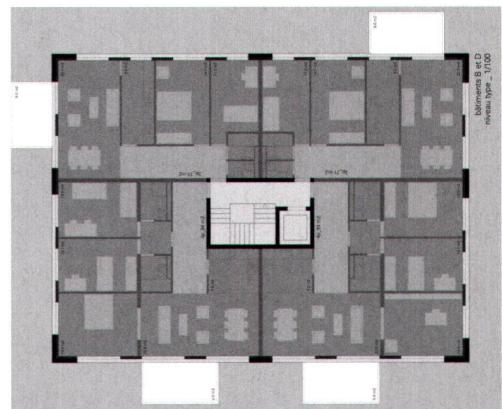
### Projet 1 : Frei et Rezakhanlou à Lausanne

Projet de quatre bâtiments à l'implantation claire qui assure un dégagement à chaque bâtiment en retournant habilement le bâtiment D. Création intéressante d'un espace central sur lequel donnent les entrées et les locaux communautaires y compris une salle polyvalente. Bonne résolution du parking en trois paliers. Les deux typologies proposées (bâtiment étroit et bâtiment large) sont variées et claires, en particulier la zone « nuit » du bâtiment large. On apprécie la fléxibilité que donne la pièce supplémentaire accessible depuis le séjour. Les grands balcons ne sont pas suffisamment protégés et assez mal intégrés dans le plan. On regrette une image des bâtiments plutôt banale et in fine, une expression des façades un peu trompeuse par rapport à un plan qui ne comporte pas de loggia. On relève une matérialisation peu représentative du problème et un choix de structure de dalle plutôt cher, malgré l'avantage du préfabriqué en bois.

*(rapport du jury)*



situation

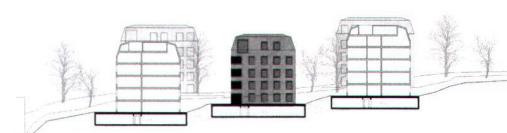


plan étage type

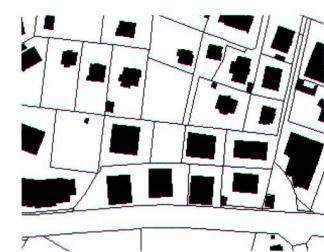
### Projet 2 : Matti, Ragaz, Hitz à Berne

Projet de cinq bâtiments posés au ré de la topographie et de la géométrie du site, sans prise en compte maîtrisée de la pente, le lot non construit étant peu aménagé à l'image de l'environnement. On relève une grande variété typologique avec des appartements à deux voire trois orientations, dont les espaces « jour » sont agréables et dotés d'une loggia correcte. On apprécie certaines salles de bains en façade. En revanche, il n'y a pas de locaux communautaires conviviaux. Les duplex avec terrasse introvertie en sur comble sont jugés plutôt hors-contexte, tout comme l'image trop « centre urbain » des bâtiments. La charge écologique du cuivre discrédite les façades proposées.

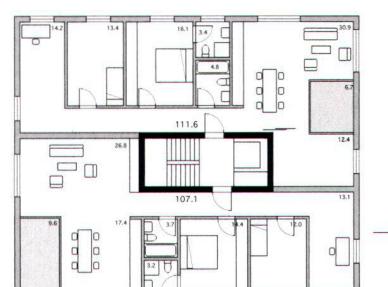
*(rapport du jury)*



coupé longitudinal



situation

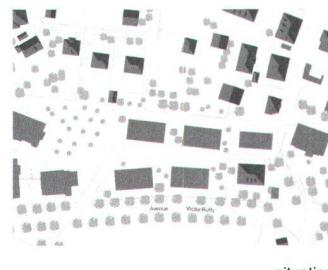


plan étage type

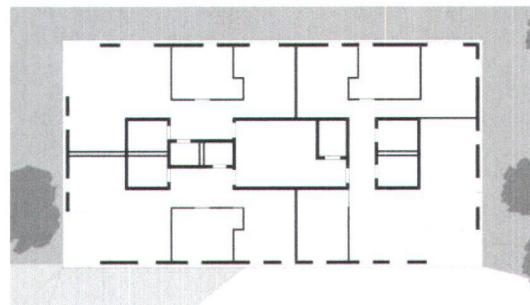
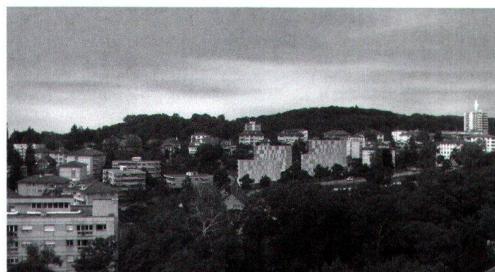
**Projet 3 : Rapin, Saiz, Wolff à Lausanne**

Projet de quatre bâtiments implantés un peu banalement dans la pente. La solution urbanistique proposée, avec de grands bâtiments derrière et les mêmes plus petits devant, n'est pas convaincante. Cette prise en compte de la pente génère une excavation disproportionnée dans les parties nord. Les quatre bâtiments sont disposés autour d'un espace central de distribution, dont le caractère est jugé flou. Malgré une certaine variété typologique, il n'apparaît pas de concept typologique clair, ce qui génère des plans suscitant peu d'enthousiasme. Les indications sont insuffisantes.

(rapport du jury)



situation

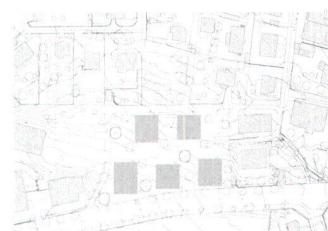


plan étage type

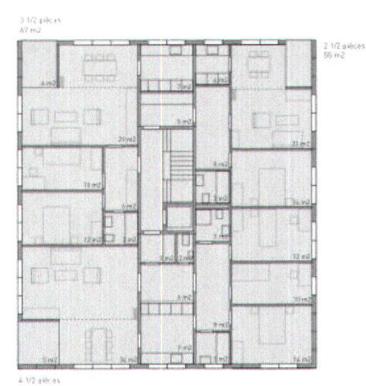
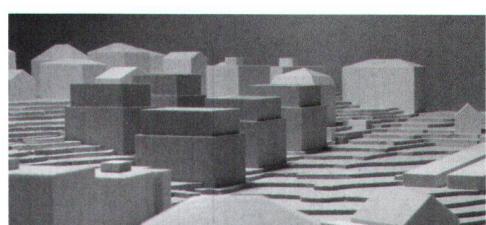
**Projet 4 : Bakker et Blanc à Lausanne**

Projet très bien implanté puisque chacun des cinq bâtiments est dégagé avec un souci de diversification des vues qui donne chaque fois deux ou trois orientations. Le double-attique qui reçoit des duplex est qui marque un léger retrait donne de l'allure et un bon élancement à ces bâtiments. La typologie des plans paraît très contrainte avec un système de quatre largeurs de trame et pas forcément adaptée au petit volume avec quatre façades égales, même si les espaces « jour » avec loggia et certaines salles de bains de façade paraissent agréables. Certains appartements contiennent une surcharge de petits halls. Les choix constructifs ne sont pas très approfondis, ne répondent pas à la volonté du Maître de l'ouvrage d'utiliser le bois de la région, et sont chers. Le jury regrette la non-résolution du problème de parking.

(rapport du jury)



situation



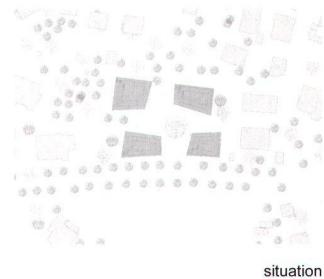
plan étage type

## CONCOURS

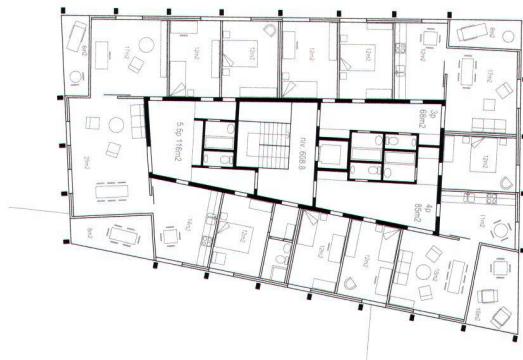
### Projet 5 : L-Architectes à Lausanne

L'implantation de quatre bâtiments autour d'un espace extérieur distribuant des entrées bien dimensionnées et les locaux communs est intéressante, de même que celle d'un parking sur deux niveaux, mais apparaît comme une solution forcée par rapport à la topographie du terrain. La rotation de la place, par rapport aux bâtiments qui est à l'origine de la non-orthogonalité des bâtiments, bien que partant d'un jeu graphique, apporte des dégagements entre les bâtiments très appréciables. Ces choix conceptuels cependant semblent plus adaptés à un îlot urbain entouré de rues qu'au contexte de Victor-Ruffy. Le double attique en escalier n'est pas satisfaisant, même s'il reçoit des duplex. La typologie est variée et offre un mélange intéressant de type d'appartements par palier. On apprécie la pièce détachable accessible depuis le palier et un large espace de distribution au centre des appartements qui pourrait cependant être plus ouvert. L'organisation de l'appartement autour d'une loggia bien dimensionnée et de la cuisine est plaisante. Si le parti structurel est clair, la structure de façade demande encore des réglages par rapport à la typologie. On relève un problème de protection solaire au sud et à l'ouest et un problème de vieillissement du bois en façade.

(rapport du jury)



situation



plan étage type

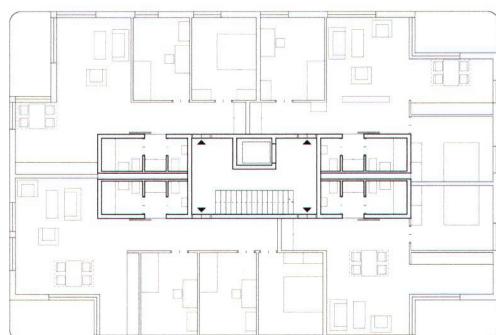
### Projet 6 : Bonhôte et Zapata à Genève, projet lauréat

Projet qui choisit une implantation quelque peu banale par mimétisme avec le quartier. Elle est cependant très élaborée en plan et en coupe avec deux parkings décalés. On apprécie le soin et la variété des espaces extérieurs qui marient finement le public et le privé en jouant sur la topographie. La typologie des appartements est variée, flexible et claire, permettant en particulier d'alterner le séjour par rapport à la partie « nuit » et de détacher une pièce. Les espaces « jour » sont bien dimensionnés en particulier la loggia, les espaces « nuit » en revanche sont exigu. Les duplex proposés au dernier niveau et à l'attique offrent une très bonne habitabilité. Très bonne proposition constructive garantit la faisabilité du projet.

(rapport du jury)



situation



plan étage type

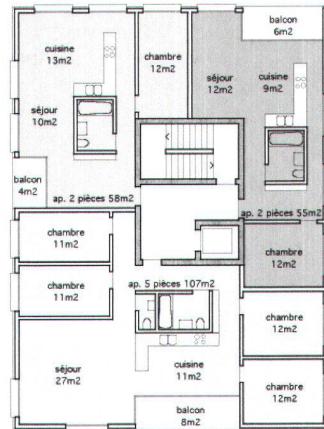
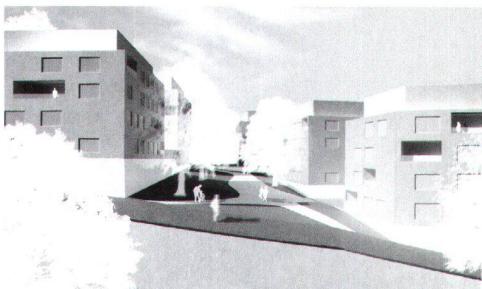
**Projet 7 : Simonet & Chappuis à Fribourg**

Projet de 5 bâtiments correctement implantés dans le terrain autour d'un espace central assurant le dégagement. Mais l'idée d'entrer par la périphérie du projet ne convainc pas et paraît peu conviviale du côté Ruffy. Le projet prévoit une importante excavation afin de créer un parking compliqué et dont l'entrée déroge complètement au règlement-programme. La typologie ne profite pas de la double circulation qui est souvent exiguë. Le choix constructif paraît correct.

(rapport du jury)



situation



plan étage type

**Projet 8 : Tribu Architecture à Lausanne**

Projet de six bâtiments à l'implantation très claire, peut-être en peu trop littérale et rigide par rapport au PGA. Le projet exploite élégamment la double pente, tant en sous-sol avec un parking en 3 paliers qu'en surface avec une intéressante réinterprétation de la venelle en pente typiquement lausannoise. La position des espaces communautaires ne paraît pas adéquate bien qu'innovante. On regrette le caractère « cave » des entrées d'immeuble. La typologie est claire, mais offre peu de variété et de flexibilité. Le plan est très agréable et son caractère de « villas urbaines » est apprécié. Ces qualités sont cependant remises en question par l'effet de rigidité et de vis-a-vis frontaux de toutes parts induits par l'implantation. La proposition constructive et sa matérialisation se révèlent plutôt compliquées et peu convaincantes comme recours à la filière « bois ».

(rapport du jury)



situation



plan étage type