

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

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

**Band:** 89 (2017)

**Heft:** 4

  

**Artikel:** Un immeuble modulaire pour du logement social

**Autor:** Emmenegger, Jean-Louis

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-737629>

### **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:** 31.01.2026

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

## 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 Jeu-notel 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 précalculées 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





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



coopérative d'utilité publique  
**cité derrière**

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

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

021 613 08 70

Membre Armoup

association romande  
des maîtres d'ouvrage d'utilité publique





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>