

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

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

**Band:** 90 (2018)

**Heft:** 2

  

**Artikel:** Faut-il assainir et rénover? : Ou plutôt et reconstruire?

**Autor:** Emmenegger, Jean-Louis

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-815999>

### **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>**

## Faut-il assainir et rénover? Ou plutôt démolir et reconstruire?

**Cette importante question est actuellement fortement débattue au sein des maîtres d'ouvrage. Mais dans certains cas, la question ne se pose même pas: il est préférable de démolir et de reconstruire, car il est ainsi possible d'augmenter substantiellement des surfaces habitables.**

C'est Grégoire Andenmatten, architecte SIA diplômé EPFL et chef du service des bâtiments de la Société coopérative d'habitation de Lausanne (SCHL), qui nous décrit la situation. En effet, c'est la SCHL, sur mandat de la Fondation Pro habitat Lausanne (FPHL), qui a étudié, préparé, géré et assuré tout le suivi de l'opération menée à Montelly. «Les immeubles de Montelly 34 à 44 – trois bâtiments en tout – ont été construits par la Fondation Pro habitat en 1955. Agés de 60 ans lors de leur démolition, ils ne pouvaient plus remplir correctement leur rôle d'habitation en raison des nombreux problèmes techniques et thermiques» indique M. Andenmatten.

Il faut cependant relever que ces immeubles ont toujours été bien entretenus et qu'ils ont fait l'objet de plusieurs rénovations de la part de la FPHL: en 1982 pour la réfection de façades des bâtiments et l'installation d'ascenseurs; en 1993 pour la remise à neuf des salles de bain et des agencements de cuisines (sans pose de cuisinières), la réfection régulière des appartements, des cages d'escaliers et de l'équipement des buanderies. «Mais le poids des années a commencé à se faire sentir: la structure en béton des balcons a été fortement attaquée et les nombreux défauts ont en affaibli la portance. Les cages d'escaliers ont également dû être renforcées en raison d'affaissements. La rouille a attaqué les divers éléments en acier des serrureries, et leur changement devenait urgent. Enfin, il avait été constaté que les canalisations s'affaissaient peu à peu et que le réseau devrait être refait à neuf à plus ou moins brève échéance» relève encore M. Andenmatten.

### Isolation déficiente et amiante

Dans le cadre de l'analyse des éléments techniques des immeubles que la SCHL a fait réaliser par des entreprises spécialisées, d'autres manquements sont encore apparus. Ainsi, l'isolation thermique était déficiente, avec des problèmes récurrents de moisissure dans de nombreux logements due à la faible épaisseur d'isolation et à des ponts de froid inhérents à ce type de construction. D'autre part, les murs de ces constructions réalisés avec des plots de ciment monolithiques (briques Siporex) ainsi que les fenêtres de l'époque de la construction n'assuraient plus l'étanchéité des appartements ni une isolation phonique minimale. Mais le plus grave a été la détection de la présence d'amiante dans les crépis de façade, les joints des fenêtres, les plaques de fermeture des contrecœurs des balcons, la colle des carrelages et faïences des cuisines et des salles de bain. En tenant compte de l'isolation déficiente, de cette présence importante d'amiante, de même que de l'état général des immeubles et des pos-

### Ouchy II: 17 logements de plus

Sur cette parcelle de la SCHL, le bâtiment datant de 1933 était en meilleur état que ceux de Montelly, tant au niveau de l'état de conservation que de celui de l'isolation. Alors pourquoi la SCHL a-t-elle décidé de raser l'immeuble et d'en construire un nouveau (il est actuellement en cours de construction)? Pour deux raisons principales, nous explique M. Andenmatten: «D'une part, en rénovant, on ne pouvait pas modifier les surfaces des logements, car en restructurant les appartements et en les réunissant pour les agrandir, on n'aurait obtenu pratiquement que des 5 pièces. D'autre part, la parcelle disposait d'un potentiel constructible non utilisé. Tout en respectant les limites de la parcelle, ainsi que les distances à celles-ci, on arrivait à augmenter le coefficient d'utilisation du sol, soit construire un immeuble sur une plus grande surface. Des 50 anciens appartements, on arrivera à 67 logements aux normes actuelles, donc avec une augmentation nette de 17 logements (la surface nette locative passe de 2700 m<sup>2</sup> à 4400 m<sup>2</sup>)! Un excellent résultat compte tenu du but de la densification encouragée par la Ville de Lausanne.»

L'originalité de ce nouvel immeuble – outre le fait qu'il y aura une salle commune sur le toit – et que la place de jeux sera elle aussi sur le toit! Hé oui! La surface résiduelle au sol rendait l'installation de cette place de jeux impossible, raison pour laquelle elle a trouvé place en toiture, profitant, de plus, d'une vue exceptionnelle sur le lac. Des panneaux solaires seront évidemment posés sur le toit (règle du 20% de la loi vaudoise) et le chauffage sera au gaz. **JLE**

sibilités de densifier la construction sur ces terrains, la conclusion s'est vite imposée: une rénovation lourde, donc forcément très coûteuse, n'aurait pas apporté une réelle plus-value.

### L'idéal est de démolir et de reconstruire

Aux yeux de la SCHL, la solution qui s'imposait et qu'elle a proposé à la FPHL était de «démolir et de reconstruire». Cette option impliquait, bien sûr, non seulement de raser les anciens immeubles, mais aussi d'assainir totalement le site (suppression de l'amiante dans les immeubles,





*L'environnement a été bien conçu et une place de jeux a été aménagée pour le plus grand plaisir des enfants!*

élimination des terres polluées dans l'emprise des immeubles). Ces travaux avaient un coût, mais en faisant ainsi *tabula rasa* sur l'ensemble du site, la FPHL pouvait envisager de construire trois nouveaux immeubles modernes, répondant à toutes les exigences de confort et respectant toutes les normes actuelles en matière d'isolation et de production d'énergie renouvelable.

#### Objectif: densifier la parcelle

«Grâce à cette toute nouvelle situation, nous avons pu fortement densifier la parcelle en construisant 103 logements d'une surface nette correspondant aux normes de confort actuelles, alors qu'il n'y avait que 79 logements dans les anciens bâtiments. Le gain est donc de 24 appartements construits en plus!» indique M. Andenmatten. Pour rappel: les anciens immeubles avaient été construits à une époque où les surfaces des logements étaient calculées selon les normes des années 1950. Ainsi, un logement de 4 pièces faisait 62 m<sup>2</sup>, alors qu'actuellement, la surface des logements de ce type, selon l'ancienne norme de l'OFL, ne doit pas être inférieure à 90 m<sup>2</sup>. L'effet de la densification se concrétise aussi dans la surface nette. Dans le projet finalement réalisé, les architectes ont réussi à plus que doubler cette surface nette. Alors qu'elle était anciennement de 3530 m<sup>2</sup>, avec les nouvelles constructions, il a été possible de passer à 7081 m<sup>2</sup> de surface nette locative (surface SUP, norme SIA 416), soit 3551 m<sup>2</sup> de surface nette supplémentaire (+ 100,6%)!

#### Verdure et vue

Les trois immeubles encadrent un espace central de verdure. Cette configuration permet de tirer parti des qualités intrinsèques du site (ensoleillement, vue) tout en densifiant le bâti et en préservant des espaces extérieurs agréables. Les trois volumes viennent s'adosser aux limites constructibles du terrain afin de dégager au maximum le jardin central. Les logements sont répartis autour d'un noyau de circulation cen-

**FORSTER**  
CUISINES SUISSES  
EN ACIER

**forster**

**amann cuisines**  
Av. Industrielle 1, 1227 Carouge  
Tél. 022 756 30 20, [www.amann-cuisines.ch](http://www.amann-cuisines.ch)

Intemporelles – depuis 50 ans.  
[www.forster-kuechen.ch](http://www.forster-kuechen.ch)





*L'aménagement intérieur des logements est fonctionnel et tous les appareils sont de première qualité.*

tral, et cette configuration permet une forte densité, une compacité optimale et une économie des coûts. Chaque logement dispose d'une vue dégagée sur l'environnement proche ou lointain et est ouvert sur une loggia creusée dans la masse bâtie qui offre un espace privatif abrité. Tous les appartements répondent aux normes et règles que la SCHL applique pour ses propres immeubles, même si les logements de la FPHL à Montelly sont des appartements subventionnés.

### Minergie-P et énergie solaire

Les nouveaux immeubles satisfont aux normes de Minergie-P et disposent du triple vitrage et de la ventilation à double flux. De plus, des panneaux photovoltaïques ont été installés sur les toits, afin de respecter la nouvelle loi vaudoise sur l'énergie de 2015 qui exige que 20% de l'électricité consommée par l'immeuble soit produit par des panneaux solaires photovoltaïques. Des panneaux thermiques ont également été posés. Le système de chauffage (l'ancien fonctionnait au mazout) et d'eau chaude sanitaire est dit «urbain», car c'est Tridel et les Services industriels de Lausanne (SIL) qui fournissent l'eau chaude amenée par des canalisations. Rien ne manque à Montelly, car en plus des arbustes et jolis arbres, une place de jeux pour les enfants du quartier été aménagée ainsi que des potagers urbains. Au final, l'option du «démolir/reconstruire» s'est vraiment révélée être la meilleure sur tous les plans!

Enfin, il est à relever que tous les locataires ont été relogés par la FPHL avant la démolition, et que ceux qui le désiraient (et qui remplissaient toujours les conditions pour les logements subventionnés) pouvaient revenir habiter, en priorité, dans les nouveaux immeubles.

Jean-Louis Emmenegger





modèle Puro

*«Je fais confiance aux produits de Keller Spiegel-schränke AG, car ils sont fabriqués en Suisse et ils offrent une qualité exceptionnelle.»*

*Flavio Crainich, architecte, Atlantis AG, Wallisellen*

**Keller** Armoires de toilette  
[www.guten-morgen.ch](http://www.guten-morgen.ch)



Partenaire:



wohnbaugenossenschaften schweiz  
regionalverband zürich