

108.4 - Réaffectation au logement des 16 à 28, rue Cité-Derrière, à  
Lausanne

Commande d'avant-projets

**RAPPORT DU COMITE D'EVALUATION**

Etat de Vaud, Service des bâtiments, octobre 1990

Commande d'avant-projets de réaffectation au logement des bâtiments nos  
16-18-20-22-26 et 28, rue Cité-Derrière à Lausanne

---

RAPPORT DU COMITE D'ÉVALUATION

---

1.- PREAMBULE

Dans le cadre de la politique de revitalisation de la Cité à Lausanne, ce groupe de bâtiments est le plus important en jeu du point de vue volume et, sans doute, par le nombre d'appartements.

La politique de l'Etat est fondée sur le départ de la Cité des établissements universitaires et d'une grande partie de l'administration et leur remplacement par des logements à loyer modéré.

A terme, seuls resteront à la Cité, le Gymnase, cantonné à l'Ancienne Académie et quelques services regroupés autour de la place du Château et le haut de la rue Cité-Devant.

La libération de ces bâtiments par l'administration est liée à plusieurs grosses opérations en programmation, en cours ou terminées : Blécherette 3, Riponne-Tunnel, Blécherette 2, Château-Cité 1, Pontaise.

2.- PROCEDURE

La procédure retenue par le Conseil d'Etat est l'attribution, dans un premier temps, de mandats directs sous forme de commande d'avant-projets aux quatre bureaux suivants :

- Marius VIONNET et Serge WINTSCH
- Rodolphe LUSCHER
- Dimitri DEMETRIADES et Dimitri PAPADANIEL
- Jacques RICHTER

Les quatre mandataires doivent produire un avant-projet de l'ensemble, un comité d'évaluation choisissant le meilleur avant-projet de l'ensemble ou le meilleur avant-projet de chacune des parties. Ce comité proposera donc, ensuite, l'attribution de la suite des mandats à un, deux, trois ou quatre bureaux.

Chaque mandataire touche un montant forfaitaire de fr. 20'000.--; puis, ultérieurement, le ou les architectes (bureau) mandatés pour la suite ne recevront que le solde des honoraires de la phase de l'avant-projet pour la partie de bâtiment le(s) concernant.

### 3.- COMITE D'EVALUATION

Il est composé des personnes suivantes :

- Jean-Pierre DRESCO, architecte cantonal
- Bernard BOLLI, architecte, commune de Lausanne
- Emmanuel DUBOCHET, Chef des Services techniques de la Police cantonale
- Pascal DUNAND, Section technique du Service cantonal du logement
- Alain FAUCHERRE, Président des Amis de la Cité
- François GUTH, architecte mandaté
- Alexander HENZ, professeur à l'EPFZ
- Gérard PIDOUX, Chef du Service des gérances de l'Etat
- Christine VON BUREN, Section des monuments historiques
- François-Joseph Z'GRAGGEN, architecte, Service des bâtiments de l'Etat

### 4.- DELAIS

Les 4 projets ont été régulièrement rendus le 11 septembre 1990 et affichés à l'ancien hôpital cantonal où eurent lieu les auditions et l'évaluation.

Les auteurs des projets sont entendus le mardi 18 septembre 1990. Ils ont ainsi l'occasion de décrire leurs intentions et de répondre aux questions du comité.

Le comité d'évaluation poursuit ses travaux le 18, le 24 et l'après-midi du 25 septembre 1990.

### 5.- EVALUATION

#### 5.1 Critères de jugement

- morphologie urbaine
- "urbanité" : - respect du contexte, signification  
                  - fonctionnalité
- architecture
- conservation : respect de la structure et substance (vestiges)
- habitabilité du logement
- économie du projet

#### 5.2 Préambule

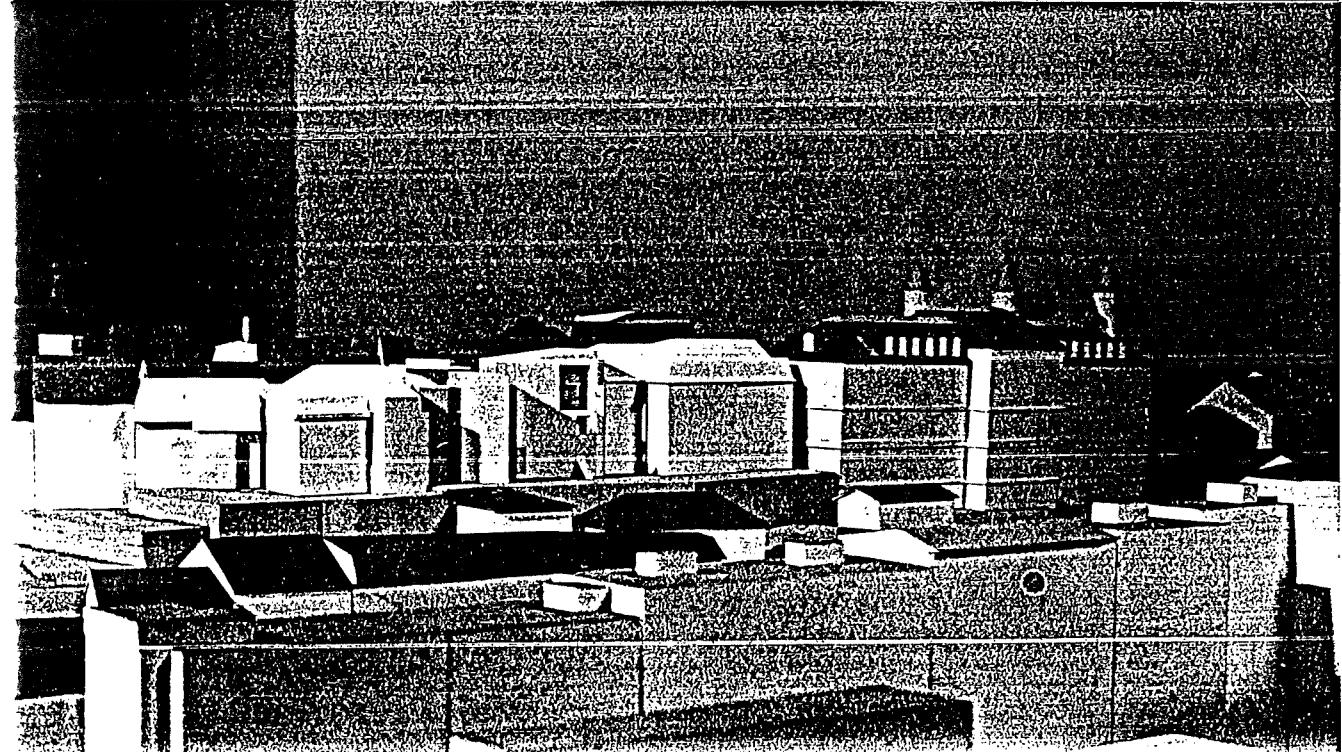
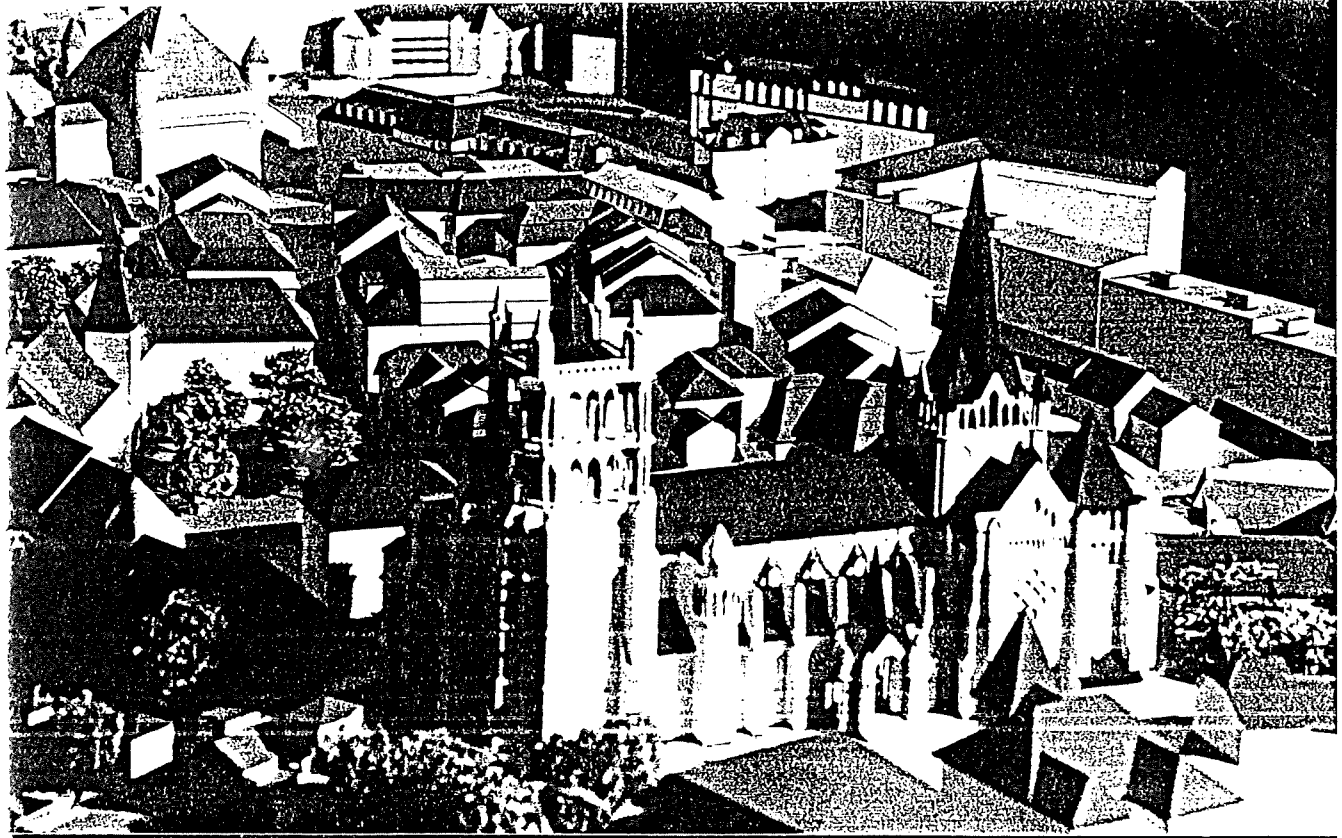
Malgré le poids des contraintes, notamment alignements et gabarits, la commission d'évaluation se réjouit de la qualité et de la diversité des propositions rendues.

Elle a apprécié l'intérêt de la formule choisie qui, par le biais de la présentation orale, a permis de cerner rapidement et sûrement les intentions des auteurs.

### 5.3 Remarques générales

Au cours de la discussion sur les différentes solutions proposées, la commission d'évaluation a émis des réflexions générales sur les thèmes suivants :

- Espaces extérieurs : il apparaît important de favoriser la relation entre la Cité et le bas de la ville, d'une part, et de donner la possibilité aux usagers d'un lieu supplémentaire de rencontre qui aie un maximum de qualités (orientation, vues, position dominante), d'autre part. Il serait par contre préjudiciable à la vie du quartier de diluer l'animation possible d'un tel lieu en donnant le même caractère d'accessibilité à l'ensemble des espaces extérieurs. En outre, la privatisation d'une partie de l'espace situé à l'est des bâtiments à l'étude constitue une amélioration des qualités des appartements qui en bénéficient et de l'habitabilité de l'ensemble de l'opération (calme côté est par opposition à l'animation de la rue).
- Commerces : si une certaine animation commerciale est souhaitable, il faut veiller à ne pas la surdimensionner; il n'y aura en effet pas dans la Cité un réservoir d'habitants suffisant pour l'alimenter; de plus, la faible accessibilité véhicules de ce quartier ne présage pas en faveur d'une viabilité économique aisée.
- Démolitions : l'analyse des valeurs historiques et architecturales des bâtiments existants révèle leur diversité : les nos 16 et 18 sont d'une qualité incontestable. Le no 28 est également digne d'intérêt, notamment sa façade est. Par contre, les nos 20 à 26 ont été reconstruits en 1960 dans une architecture d'accompagnement qui imite les maisons anciennes. La ville est en perpétuelle évolution, il n'y a pas lieu de figer ni un état bâti, ni un type d'intervention. Chaque période est susceptible de produire une architecture marquante et capable de s'intégrer dans un tissu porteur de notre histoire.



## 5.4 Critiques des projets

### Projet 1 : MM. DEMETRIADES ET PAPADANIEL

#### Morphologie urbaine

Le choix d'interventions graduées est a priori pertinent, mais il a abouti à une fragmentation excessive des volumes, que ne justifie ni le respect des chesals, ni l'homogénéité du programme.

La "faille" centrale sur toute la hauteur est peu justifiable, sa référence à la ruelle du Lapin Vert n'est pas compréhensible; de plus, elle prétend créer un immeuble de tête, sans lui associer l'espace nécessaire.

L'angle du bâtiment no 20 en remontant la rue a une force sans rapport avec le programme.

#### "Urbanité"

Il n'y a pas assez de différenciation entre la circulation sur rue et sur la terrasse des remparts. Cette impression est renforcée par le traitement uniforme des commerces.

La "cour" du no 28 est spatialement étriquée; son animation laisse sceptique.

#### Architecture

La trop grande singularité des 5 blocs, en particulier du no 20, n'est pas tempérée par l'artifice graphique de la répétition géométrique d'un module sanitaire. En particulier, son application au no 16 contredit l'intervention douce annoncée et produit de nombreux espaces résiduels. La courive "négative" du no 28, et l'expression de la façade qui en résulte, ne sont pas convaincantes.

Si la proposition d'espaces communs est intéressante, leur position en attique est critiquable et peu réaliste.

Les auteurs témoignent d'un bon effort d'analyses, dont la synthèse n'est cependant pas aboutie.

#### Conservation

Ce projet se caractérise par une grande finesse dans l'analyse de l'existant et une prise de position nuancée. La gradation des interventions est positive. Le type de cloisonnement indiqué contredit parfois ce choix, mais s'explique par le caractère schématique propre à un avant-projet. La relative fermeture côté est évoque positivement un caractère défensif aujourd'hui disparu partout ailleurs.

#### Habitabilité

L'habitabilité des logements tient peu compte du contexte du lieu.

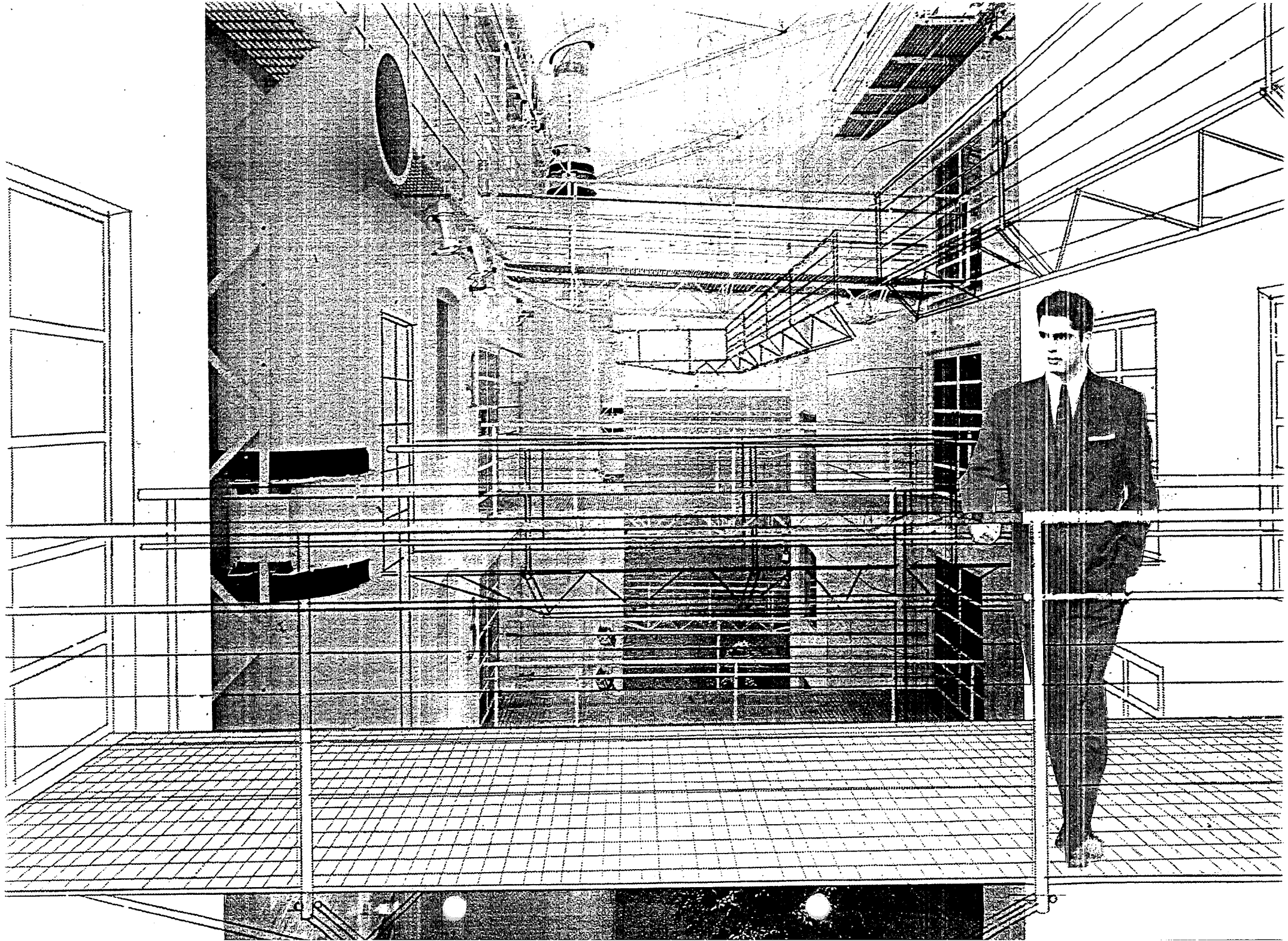
En particulier, elle est critique pour les appartements non traversants du no 22, malgré le souci de fermeture des façades.

#### Economie

Par la fragmentation des volumes et le nombre limité de logements, l'économie du projet paraît faible.

PROJET LUSCHER

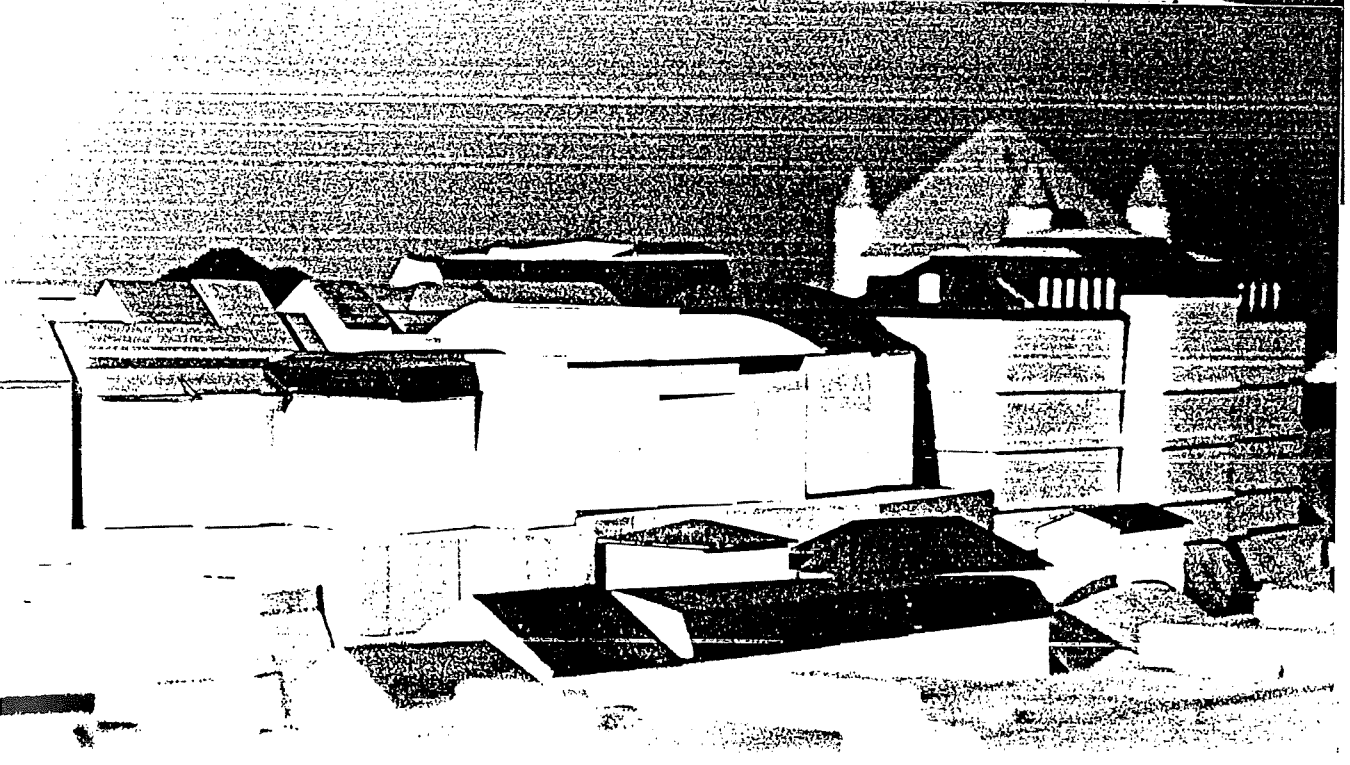
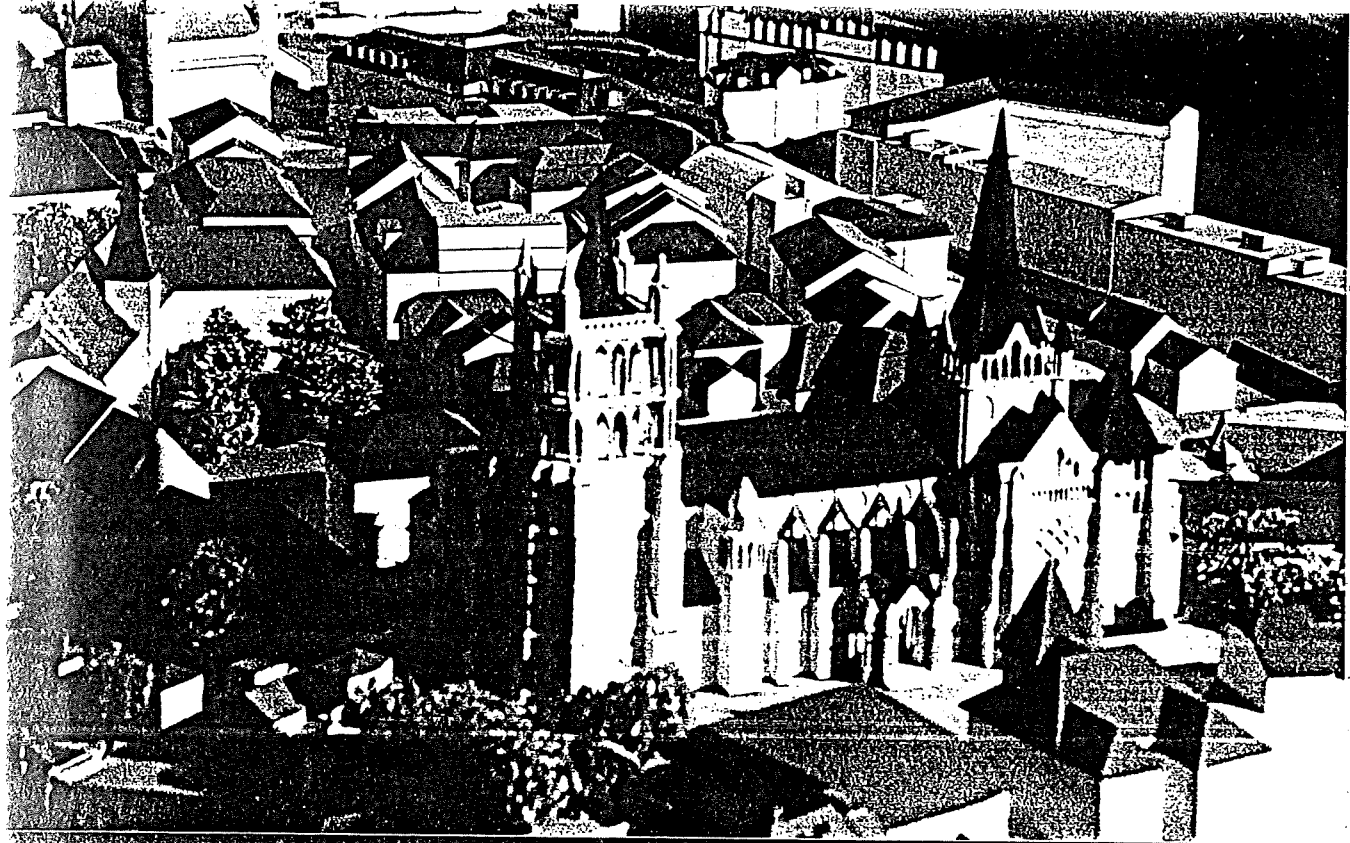






FACADE RUE DU NOUVEAU BATIMENT





## Projet 2 : M. LUSCHER

### Morphologie urbaine

La partie nouvelle assure une bonne intégration de l'ensemble; en particulier, le projet est une bonne synthèse entre la continuité des corniches et la structure médiévale suggérée en façade.

La réinterprétation moderne de la typologie médiévale du bâtiment sur cour est intéressante.

L'angle du no 20 sur rue est trop dur, accentué encore par le plan oblique qui lui succède au dernier niveau.

### "Urbanité"

Bon principe d'articulation des traversées piétonnes et du nuancement public-privé, en particulier entre la cour du no 18 et la placette du no 16, en maintenant l'escalier.

Les surfaces commerciales sont volontairement concentrées et clairement orientées vers la rue.

### Architecture

Intéressante richesse spatiale dans les coupes du nouveau bâtiment par des espaces de profondeur variable. La même richesse ne se retrouve pas dans les relations des niveaux supérieurs avec l'extérieur. L'étude des façades au rez côté ouest reste ébauchée. Par ailleurs, l'ensemble de l'enveloppe devrait mieux optimiser le rapport ancien-moderne.

### Conservation

La prise de position sur la conservation d'éléments anciens est très claire :

- les bâtiments les plus intéressants sont conservés fidèlement dans leur structure (vestiges en place, niveaux, rapport à la rue, y-compris le no 28 par l'exploitation en logements du rez supérieur). Le mur conservé entre les nos 20 et 22 pourrait être mieux exprimé.
- les bâtiments les moins intéressants sont remplacés. Dans la partie neuve, l'allusion aux caractéristiques historiques est constante mais s'exprime sous forme contemporaine sans copie formelle : la référence au parcellaire médiéval constitutive des logements est intéressante; la forme du toit respecte les gabarits, contribue à lier les parties nord et sud de la rue et évoque sous forme contemporaine le toit à deux pans; le remplacement de l'avant-toit côté Cité-Derrière par le dernier niveau en biais renvoie également à la rue (l'opportunité de cette proposition reste à vérifier).

La restitution d'une partie du terre-plein côté est en jardins privés est appréciée.

### Habitabilité

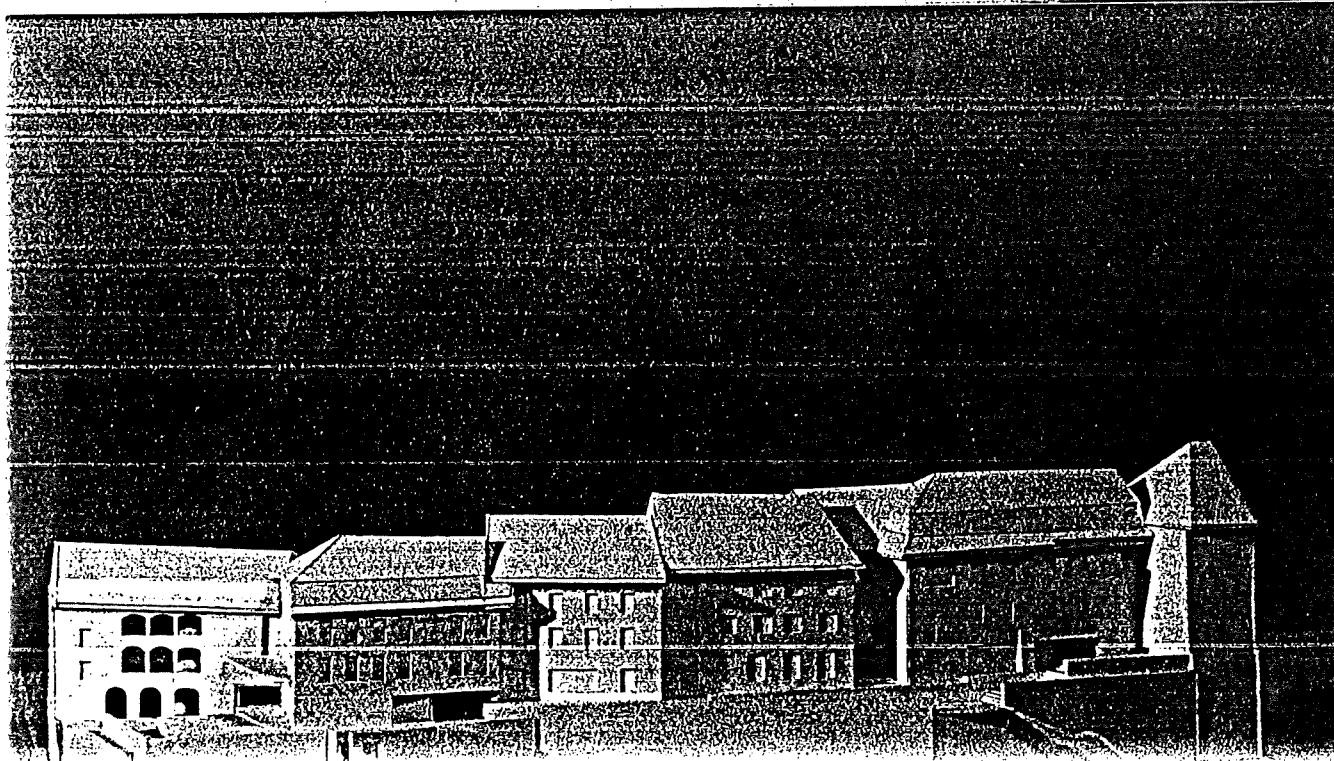
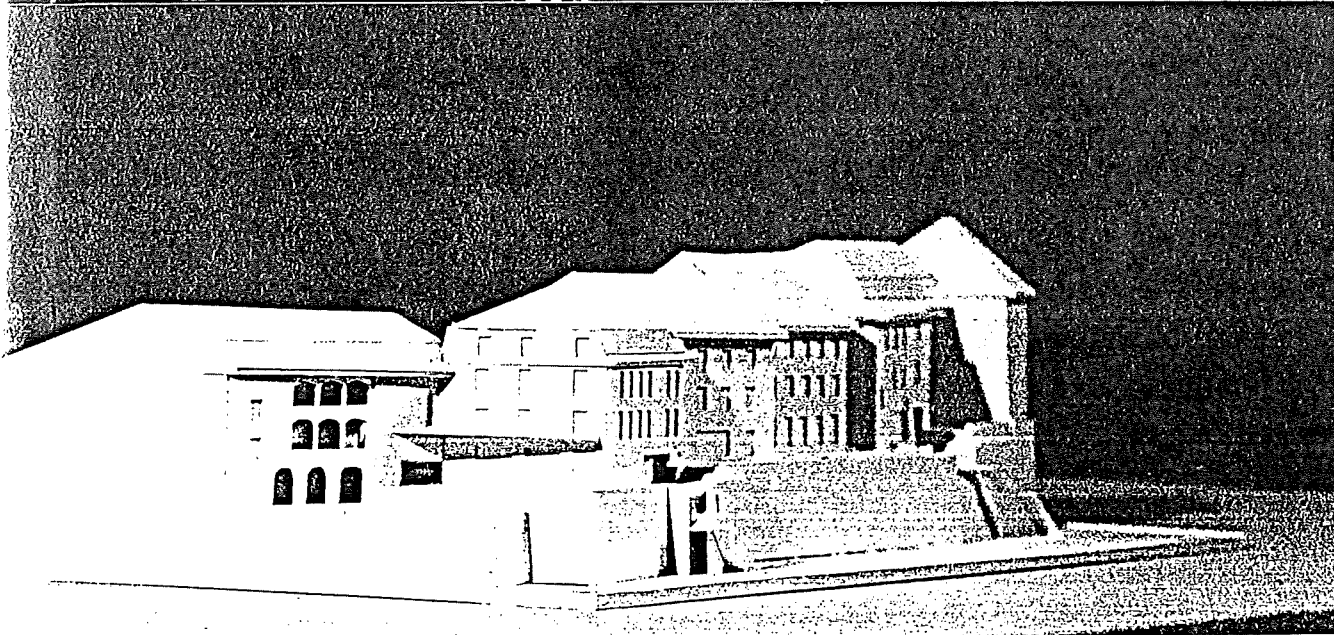
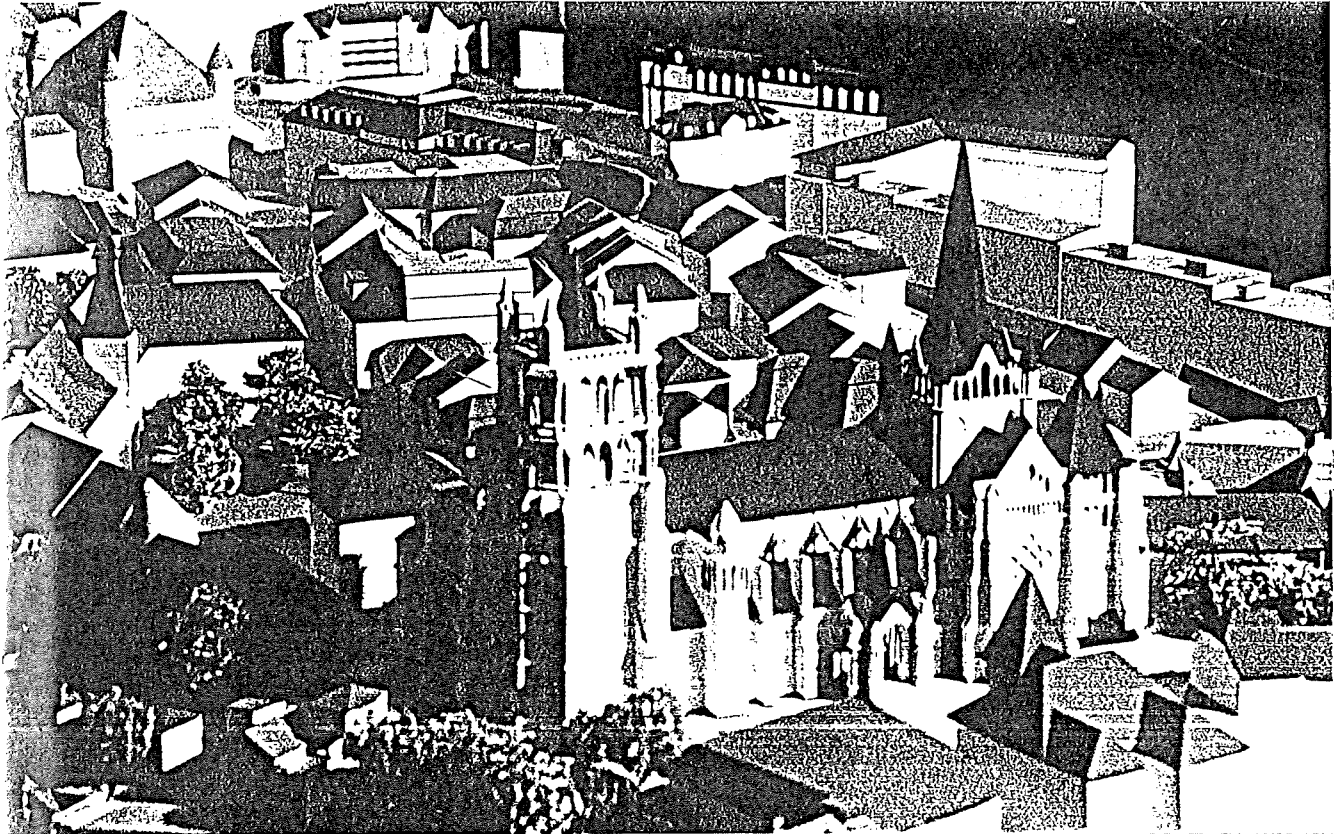
La typologie est originale, flexible et variée, tout en offrant une bonne habitabilité. Cette variété typologique assure une bonne diversification de la population.

La zone centrale comme espace de communication est très prometteuse.

L'accès à l'ascenseur au rez n'est pas assuré aux handicapés.

### Economie

Elle paraît bonne puisque, pour un volume compact, le projet assure le plus grand nombre de pièces et de personnes par ménage (PPM).



Projet 3 : M. RICHTER

Morphologie

En conservant les volumes en place, ce projet n'ajoute rien aux parties intéressantes et confirme la banalité des éléments pastiches (nos 20-22).

"Urbanité"

L'aménagement des rez, quoique soigneusement conçu et habilement dessiné, est sur-dimensionné et dilue les espaces, en gommant la spécificité des côtés est et ouest.

Architecture

C'est une solution non aboutie d'un parti souvent utilisé en vieille ville, où on aménage de manière moderne les rez, en renforçant le caractère pastiche des étages. Il apparaît un hiatus entre l'intention de l'auteur et le projet présenté : la démarche échoue, sans doute, par l'absence d'une véritable prise de position face à l'existant.

Le placement de noyaux de circulation comme puits de lumière est mal exploité, sauf au no 20.

Conservation

L'absence d'analyse critique de l'existant conduit ce projet à un paradoxe : sous couvert d'un prétendu respect et, alors qu'apparemment il conserve au maximum tous les bâtiments, il aboutit en fait à la négation de leur structure et de leur substance à plus d'un titre :

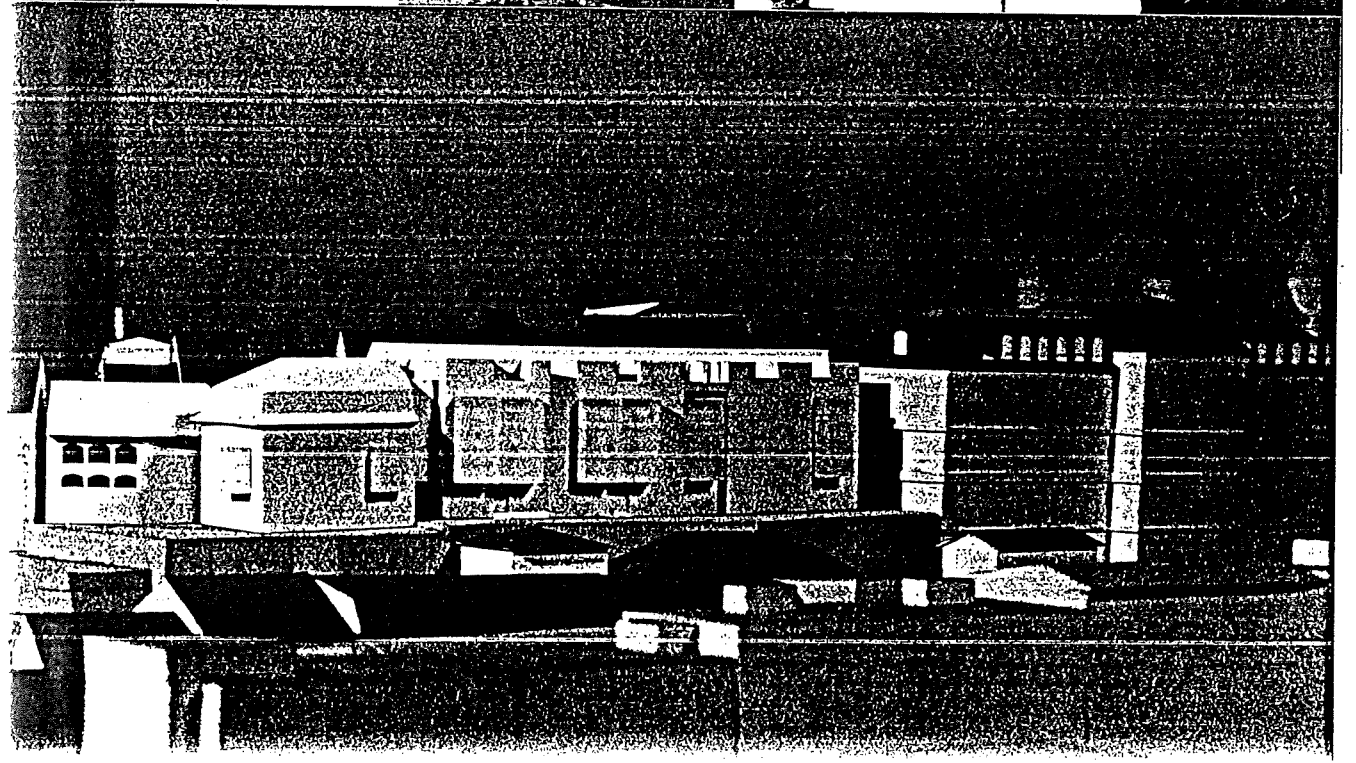
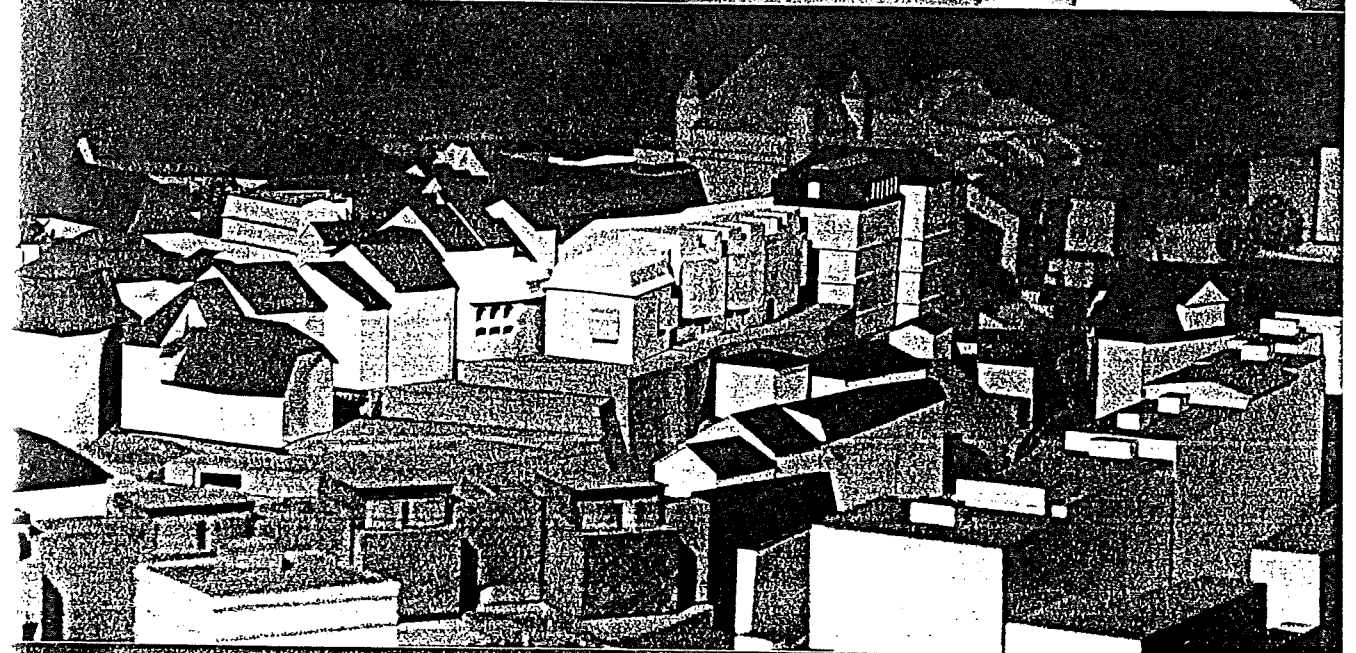
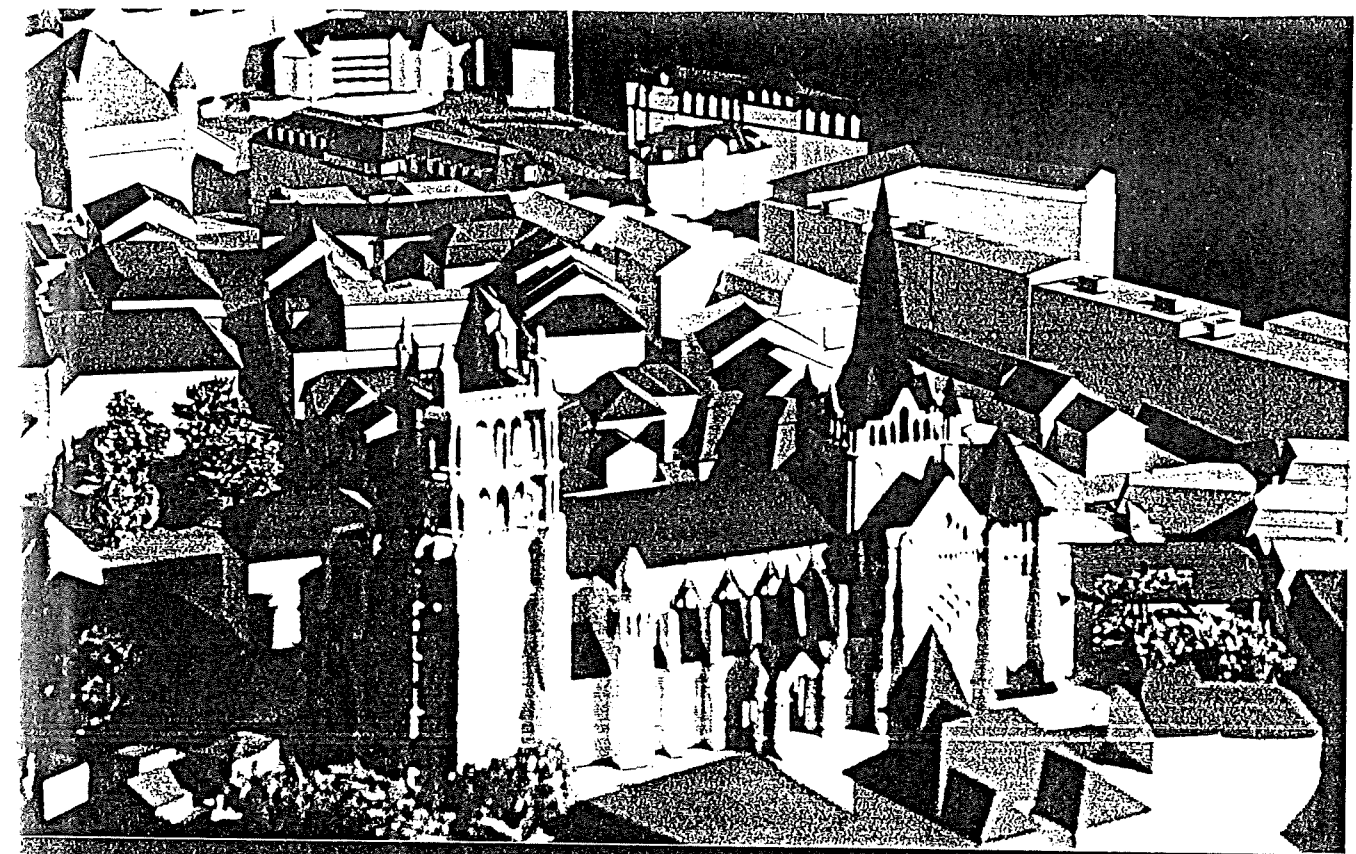
- redéfinition de leur distribution par l'insertion répétitive d'une cage d'escalier en position centrale;
- suppression d'éléments intéressants (cage d'escalier no 16, façade est no 28);
- évidemment important des rez-de-chaussée en opposition avec le caractère lourd des constructions;
- remise en cause partielle des murs porteurs mitoyens pour la création d'un passage (no 18).

Habitabilité

La typologie fonctionne, mais est banale et n'a pas de rapport avec le lieu; elle semble aléatoire : parfois traversant, parfois pas.

Economie

L'économie du projet (coût de l'intervention, nombre de logements et standing) est vraisemblablement faible.



Projet 4 : MM. VIONNET & WINTSCH

Morphologie urbaine

La dualité d'expression entre toitures ouest et est n'a pas convaincu : les terrasses en toiture s'intègrent mal, même si leur habitabilité est bonne.

"Urbanité"

Le projet montre une remarquable préoccupation d'insertion au réseau de circulations piétonnes, même au-delà de la Cité, encore que l'affectation de la terrasse des remparts ne soit pas assez différenciée de la rue. La prolongation des commerces à l'est sous forme de pergolas est en contradiction avec la notion de promenade sur les remparts, d'autant que tous ces commerces n'ont pas la même nécessité de ces prolongements.

Architecture

La préoccupation de vis-à-vis et de lumière en façade ouest est intéressante.

La tentative de normalisation-homogénéisation des plans, quel que soit le bâtiment ou le niveau et indépendamment de la coupe, est critiquable. Le traitement de la façade est intéressant, encore que peu compréhensible au no 24.

Conservation

L'essai de conservation du parcellaire en ne maintenant que les mitoyens est un parti prometteur et original. On ne lit pas malheureusement dans le résultat, la liberté que ce choix était susceptible de générer : il y a une discordance entre le plan qui révèle clairement le parti et l'expression en façades qui laisse percevoir une construction à niveaux continus (qui pourrait être distribuée longitudinalement). La position des têtes des mitoyens sur les façades semble, a priori, insuffisante pour marquer le parcellaire. Le résultat général n'est pas à la hauteur des moyens mis en oeuvre.

Habitabilité

Elle est bonne en général, l'étude de la typologie est minutieuse.

Economie

Malgré une mise en oeuvre coûteuse, ce projet aurait une bonne économie d'exploitation grâce au gain d'un niveau.

TABLEAU COMPARATIF

Auteur de l'avant-projet	surf. comm. m2	nbre com.	récap. log./ pers.	total log.	total pces	PPM	surf. tot. log.	surf. OFL
MM. DEMETRIADES + PAPADANIEL	600	5	3 x 1 pce 5 x 2 pces 17 x 3 pces 7 x 4 pces 1 x 5 pces	33	97	118	2674	2170
M. R. LUSCHER	427	4	3 x 1 pce 6 x 2 pces 28 x 3 pces 1 x 4 pces 2 x 5 pces	40	113	156	3206	2760
M. J. RICHTER	640	8	7 x 2 pces 17 x 3 pces 3 x 4 pces 3 x 5 pces	30	92	116	2535	2050
MM. VIONNET + WINTSCH	698	8	6 x 1 pce 10 x 2 pces 17 x 3 pces 4 x 4 pces 3 x 5 pces	40	109	131	3241	2580



### 5.5 Recommandations du comité d'évaluation

La comité d'évaluation recommande au maître de l'ouvrage de mandater Monsieur Rodolphe LUSCHER, architecte à Lausanne, pour la suite des études pour l'ensemble du périmètre 16-28, rue Cité-Derrière.

En effet, son projet est celui qui a de loin le mieux répondu aux contraintes du site et aux données du programme. Dans un secteur sensible comme la Cité, toute intervention doit être d'une grande délicatesse, fondée sur une analyse rigoureuse, en cas de restauration et surtout en cas de reconstruction.

Cela interdit, notamment aux pouvoirs publics, tout pastiche, toute intervention banale, et, a contrario, toute brutalité.

Le projet de M. Lüscher, outre une typologie de logement innovatrice, est l'architecture la plus marquante, tout en témoignant le meilleur respect de l'histoire du lieu.

De plus, d'un point de vue économique, ce projet est aussi le plus performant :

- le plus grand nombre d'appartements, à égalité avec le projet no 4, (40), de pièces (113), de personnes logées (156);
- bonne adéquation aux directives de l'Office fédéral du logement;
- relative simplicité de l'intervention présageant du moindre coût.

5.6 Signature du comité

Jean-Pierre Dresco, architecte cantonal

Bernard Bolli, architecte, commune de Lausanne

Emmanuel Dubochet, Chef des Services techniques de la Police cantonale

Pascal Dunand, section technique du Service cantonal du logement

Alain Faucherre, président des Amis de la Cité

François Guth, architecte mandaté

Alexander Henz, professeur à l'EPFZ

Gérard Pidoux, Chef du Service des gérances

Christine von Buren, section des monuments historiques

François-Joseph Z'Graggen, architecte, Service des bâtiments

*J. Dresco*  
*B. Bolli*  
*E. Dubochet*  
*P. Dunand*  
*A. Faucherre*  
*F. Guth*  
*A. Henz*  
*G. Pidoux*  
*C. von Buren*  
*F. Z'Graggen*

6.- EXPOSITION

Une exposition des 4 projets est organisée dans le local des Amis de la Cité,

rue Cité-Devant 11, à Lausanne

du mercredi 3 octobre  
au mercredi 17 octobre 1990

de 16h. à 18h.30.