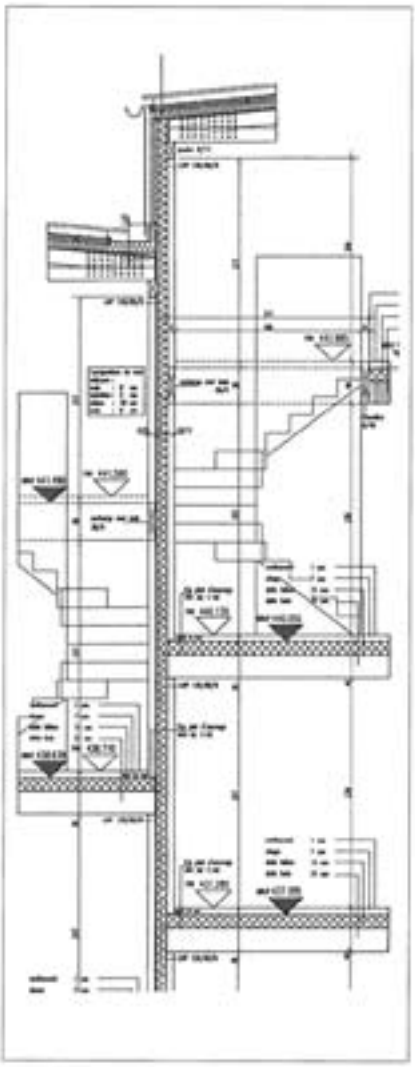
IMMEUBLE D'HABITATION À GILAMONT, VEVEY

L'architecte est de plus en plus souvent confronté, dans le domaine du logement collectif, à des sites qui sont à priori peu propices à recevoir l'affectation projetée. Les terrains, aujourd'hui encore disponibles pour de nouvelles constructions de logements, sont en effet souvent des «restes» dans la ville, parfois dans sa périphérie, laissés libres car peu propices à une promotion facile. C'est justement le cas du site de Gilamont à Vevey.

L'immeuble est en effet situé en limite de la zone urbaine, à l'intérieur d'une boucle formée par une route à grand trafic (liaison entre l'autoroute et le centre ville), sur un terrain étroit en forte pente, constitué en partie de remblais instables mis en place pour la construction de la route. Le projet consiste donc à concilier le programme du maître de l'ouvrage, à savoir soixante logements subventionnés, avec les contraintes en présence. Ou mieux, de transformer, par le projet, les aspects négatifs du site en aspects positifs du nouvel habitat.

Les contraintes principales peuvent se regrouper de la façon suivante:



Coupe E.1: 50 (extrait de la coupe 1: 100). Ci-dessous, l'élévation

1.- Le bruit

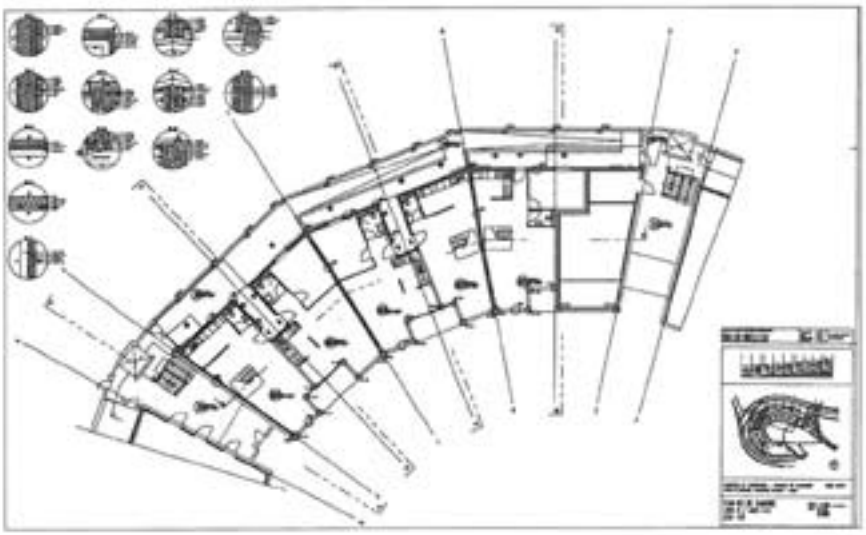
La nécessité de prévoir une protection contre le bruit a été intégrée dès le plan de quartier (PPA) à l'architecture de l'immeuble: le choix d'une typologie de coursives a non seulement permis de doter le bâtiment d'une double peau côté route, (également protection contre le vent du Nord), mais aussi d'installer dans cet espace «tampon» une gradation entre le trottoir et le logement à travers différents lieux de transition semi-publics, puis semi-privés: les entrées, les rampes, les passerelles, les paliers, les impasses: ce sont les ruelles intérieures de l'immeuble. Elles sont complétées par les zones de jardin et de jeu situées à l'intérieur de la bande dans la partie protégée du site.

2.- La topographie

La pente et la géométrie de la parcelle ont servi, d'une part à réduire l'échelle de l'immeuble (160 m de long) sous forme de petites unités étagées en plates-formes successives et, d'autre part, à différencier les logements par leur forme et leur distribution, de sorte qu'ils aient tous, ou presque, leur propre identité, ne serait-ce que par leur rapport individualisé au panorama environnant.

3.- Le sous-sol

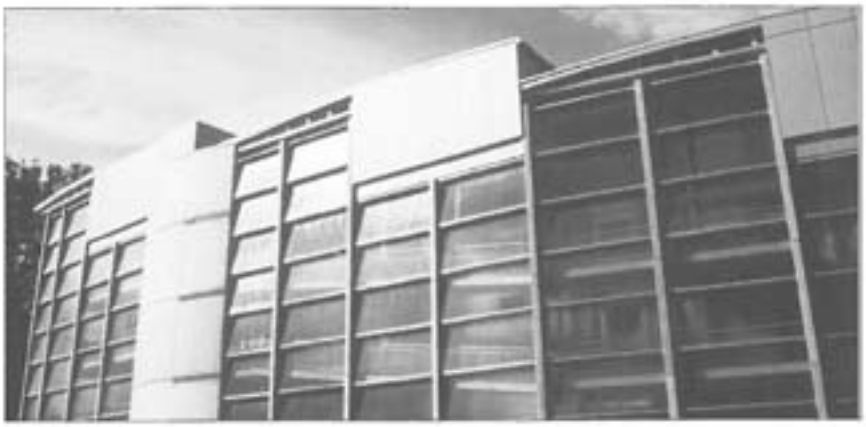
La nécessité d'une structure légère qui diminuerait d'autant le nombre



Plan E: 1 : 400, rez-de-chaussée dans la zone 2

de pieux en fondation a permis, avec l'avantage supplémentaire des longues portées (11 à 14 mètres), pour un coût équivalent de la structure, de conforter le maître de l'ouvrage dans son intérêt pour le bois, matériau porteur principal proposé par l'architecte.

Un des objectifs fut alors de se donner les moyens techniques d'offrir aux utilisateurs de l'habitat collectif (largement majoritaire dans notre pays) le confort du bois massif que connaissent déjà les propriétaires de chalets ou de logements individuels.



4.- Les coûts

Le cadre contraignant du budget imposé d'une part par la Commune (montant maximum fixé par préavis municipal) et d'autre part par le Service cantonal du logement, ont mené le maître d'œuvre, non seulement à développer et rationaliser les techniques de mise en œuvre des structures bois et bois-béton, (taux élevé de préfabrication) mais aussi d'engager le dialogue sur la question des finitions. Le bois se prête particulièrement bien à une mise en œuvre brute, mais de nombreux points, tels que l'aspect d'un mur ou d'une dalle en bois lamellé-cloué ont été discutés : les standards de finition ont été déterminés « in situ » et sur la base des premiers éléments réalisés, ceci avec les entreprises elles-mêmes, démunies devant de nombreuses situations nouvelles.

Pendant les six premiers mois qui suivirent l'occupation par les locataires des premiers appartements, nous avons aussi maintenu un contact hebdomadaire sur place (une heure fixe par semaine) avec les nouveaux habitants. Nous avons pu discuter avec eux, non seulement des petits problèmes de fonctionnement propres à un ouvrage à peine terminé, mais surtout parler de la notion de finition telle qu'elle était envisagée dans ces logements. Mieux informé sur le fait que chaque petit détail ne lui serait pas, à tort, reproché lors d'un futur état des lieux de sortie, le locataire se montra le plus souvent rassuré quant à ce qu'il considérait tout d'abord comme des défauts et même satisfait de pouvoir lui-même apporter la touche qu'il désirait : peinture, liste, couvre-joint, ou même porte coulissante.

Du côté de la direction des travaux, ce contact régulier a permis d'une part d'avoir une vision concrète et immédiate de la façon dont les utilisateurs percevaient les logements mis à leur disposition et, d'autre part, d'associer les premiers intéressés à la réception provisoire des travaux intérieurs de leur appartement, un peu comme dans le ca d'une villa, avec la possibilité de corriger certains choix pour la suite des modules encore en voie de finition et celui de faire exécuter des compléments qui seraient à la charge du locataire demandeur.

G. Bellmann, arch. dipl. EPFZ-SIA

QUELQUES CHIFFRES

Programme :
60 logements, répartis comme suit :
3 x 1 p. / cuis.
15 x 2 p. / cuis.
24 x 3 p. / cuis. dont 9 en duplex
18 x 4 p. / cuis. tous en duplex

1 garage souterrain pour 63 véhicules, caves et abris PC jardins privés aux RDC et place de jeu commune.

Volume total : 31 300 m³ SIA

Surface brute de plancher : 7200 m²

Coûts CFC (sans installations solaires)	1	fr	495 000.-
	2	fr	13 115 000.-
	4	fr	570 000.-
	5	fr	1 160 000.-
	Total	fr	15 340 000.-

Coût m³ SIA CFC 2 fr 419.- / m3 SIA

Loyers (servant de base à l'entrée des locataires)	pces	surface moyenne m²	loyer fr	avec AS-2 (ou AS-3)
	1	41.0	389.-	314.-
	2	55.0	518.-	418.-
	3	63.0	647.-	522.-
		68.0	674.-	544.-
	3-duplex	82.0	713.-	575.-
	4-duplex	95.0	829.-	669.-
		103.0	894.-	722.-

GILAMONT ENVERS ET CONTRE TOUT

Gilamont, un quartier populaire de Vevey, en périphérie de la ville. Tapie sous le pont d'un axe à grand trafic et ceinturée par la boucle d'une autre route, face à deux grandes tours d'habitation, bâtie sur un terrain instable, la coopérative de Gilamont-Village.
Si les contraintes font jaillir le génie architectural, alors, la situation est idéale... Gilles Bellmann, architecte à Chailly-Montreux, a dû trouver des solutions originales pour protéger les habitants du bruit des voitures et pour ancrer l'immeuble dans le terrain.

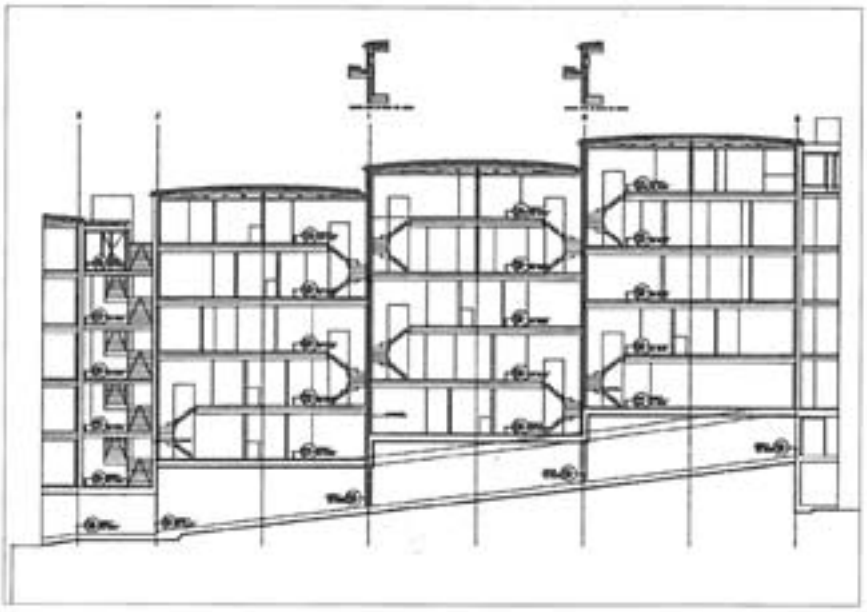
Résultat, pour l'œil, des petits immeubles mitoyens en bois-béton, six modules abritant 60 appartements, disposés selon une courbe elliptique. Malgré l'environnement, forme et matériaux donnent un sentiment d'intimité et d'ouverture à la fois. Protection stratégique côté route, mais ouverture côté lac. Et l'essence du projet est toute dans ce jeu des limites et des contrastes qui font la banlieue, point de rencontre entre ville et campagne. Une idée exprimée par la rencontre du bois et du béton dans les façades mais aussi dans la structure intime du bâtiment. Genèse d'une coopérative typiquement atypique.

LE B A BA D'UNE COOPÉRATIVE

Les chemins qui mènent aux coopératives sont impénétrables... De détours en imprévus, chacune prend une forme architecturale et sociale bien particulière qui n'a parfois pas grand chose à voir avec l'idée fondatrice.
La difficulté de trouver un terrain a ainsi donné une orientation toute différente du projet d'origine à l'actuelle

Cette photo présente l'organisation des coursives. Elle démontre la qualité de la conception du projet.

UN PRIX AUX ETATS-UNIS
L'association américaine du bois et du papier a jugé que l'ensemble de Gilamont méritait un prix pour la parfaite intégration du bois dans le projet. Les architectes veveysans ont été primés par un jury de très haut niveau qui souligne le caractère exemplaire de cette réalisation.



Coupe longitudinale E: 1: 400 de la zone 2

L'intégration du bois dans la construction est, ici, bien apparente.

coopérative de Gilamont-Village, en périphérie de Vevey.

Au départ, il y a dix ans, une vingtaine de familles intéressées par l'habitat groupé. A l'arrivée, une coopérative composée de personnes rassemblées au hasard des affectations de logements à loyers modérés. Des gens à la recherche d'un toit mais non d'un mode de vie. Ce qui donne des conditions extrêmement intéressantes, et détonantes aussi, pour la constitution de la coopérative. Les habitants de Gilamont doivent apprendre, «sur le tas», à vivre en coopérative sans aucune aspiration antérieure à ce type d'expérience.

Gilles Bellmann explique les raisons de cette évolution:

«Nous étions une vingtaine de familles intéressées par l'habitat groupé. Huit ans après nous avons trouvé ce terrain qui ne s'y prêtait pas. Les familles ont donc abandonné, mais le comité, dont une bonne partie des membres militait à l'ASLOCA, a proposé une solution alternative d'habitat collectif. C'est ainsi qu'est née la coopérative de Gilamont-Village.»

FINANCEMENT ORIGINAL

La coopérative a obtenu des subventions pour HLM. «Mais comme le projet était politiquement très marqué, il a rencontré de fortes oppositions au sein du Conseil communal. Celui-ci a exigé que nous établissions la preuve que le projet ne dépasserait pas le coût prévu. Ce qui représentait une année de travail pour cinq personnes», explique Gilles Bellmann.

La coopérative, qui est le maître de l'ouvrage, reçoit alors le soutien d'une entreprise, intéressée aux travaux, qui avance la somme nécessaire à l'étude. «Les soumissions rentrées, nous étions au-dessous du coût prévu de 15 millions, nous avons pu démarrer. Pour la petite histoire, l'entreprise qui nous a soutenus n'a pas été choisie par la suite, et elle a parfaitement joué le jeu.»

Les entreprises et bureaux d'études intéressés au projet, se sont engagés à acheter des parts sociales de la coopérative, afin de couvrir les 10% des fonds propres exigés par la loi. Le complément nécessaire pour atteindre la somme voulue est couvert par les parts sociales des locataires. Sommes restituées lors de leur départ. Les locataires sont choisis par les services sociaux de la commune et si les critères financiers qui leur ont permis de venir habiter la coopérative changent, ils doivent partir, selon la loi vaudoise.

«Ces logements sont faits pour répondre à un besoin», souligne l'architecte.

L'IMMEUBLE DONT LE LOCATAIRE EST LE HÉROS

Curieuse coopérative dont les membres fluctuent au gré des décisions des services sociaux. L'appréciation de l'architecture qu'en ont les locataires en est fortement imprégnée. Ils sont conscients d'une qualité de l'habitat bien supérieure à celle d'un HLM habituel, tout en déplorant parfois les défauts, comme des finitions simples, dûs à un budget très serré. Et la vie en coopérative, tout en leur donnant le sentiment d'avoir un pouvoir inattendu sur leur environnement, ne les intéresse pas d'emblée.

«Les locataires doivent faire l'apprentissage de cette structure. Avant de vivre à Gilamont, ils s'adressaient à la gérance lorsque des problèmes survenaient. Maintenant c'est à eux de les résoudre, lors des assemblées générales par exemple.», commente Gilles Bellmann.

Ruth, a emménagé avec les premiers habitants de l'immeuble, en été 1995, estime qu'il faudrait informer les gens avant leur arrivée.

«Beaucoup de gens ne savent pas ce qu'implique la vie en coopérative. Ils ne comprennent pas que nous devons travailler ensemble. Et que nous sommes aussi concernés par ce qui se passe au delà de notre porte.»

LES AMOURS DU BOIS ET DU BÉTON

Posé sur un terrain de remblai, l'immeuble est ancré dans le sol par des pilotis. Pour l'alléger, le bois est utilisé dans les structures portantes qui sont mixtes. Le poids des dalles est ainsi diminué de moitié et celui des murs de deux tiers. Le bois se retrouve également sur la façade extérieure, par-

dessus l'isolation. Il est utilisé pour certaines parois et, dans une utilisation traditionnelle, pour les poutres du quatrième étage. Des pièces traversantes, qui agissent comme un pont phonique d'un appartement à l'autre.

Les problèmes de bruit entre les appartements sont réels. D'autant plus que les cloisons non portantes séparant chaque foyer, qui devaient être particulièrement isolantes, ne jouent pas leur rôle.

Les locataires, suivant leur emplacement dans l'immeuble, se plaignent beaucoup, une famille a même décidé de partir, alors que d'autres sont plus tolérantes, estimant que ces problèmes seront résolus petit à petit.

« Le problème est amplifié par les différences culturelles car chacun a des habitudes et des horaires différents », estime une dame qui apprécie par ailleurs la multiplicité culturelle dans laquelle baigne l'immeuble (plus d'une douzaine de nationalités différentes).

« Nous allons nous occuper de l'isolation des parois phoniques. Le système n'a pas tenu ses promesses, répond Gilles Bellmann. Pour ce qui est de la propagation du son par les poutres, une seule solution, mettre en place un double plafond. Le comité d'immeuble doit prendre une décision à ce sujet. »

CÔTÉ VILLE

Pour protéger les habitants du bruit de la route qui sangle l'immeuble, un espace tampon a été créé. La façade de l'immeuble, en bois, donne sur une coursive, sorte de deuxième peau habillée de verre armé. Elle sert également de gaine technique, les tuyaux sont tous apparents, d'accès facile. Sur cet espace donnent les portes des appartements, les passerelles des appartements supérieurs. Les paliers desservent un ou deux appartements, ils sont comme des petits balcons, et vécu comme tels par les habitants qui installent des pots de fleurs sur cette surface.

« J'aime beaucoup notre petite entrée, explique Ruth. Cela me donne le sentiment d'exister, d'avoir ma place. Lorsque nous avons visité les lieux, pendant le chantier j'ai eu peur que le système de la coursive ne me donne une sentiment de claustrophobie : ouvrir sa fenêtre et se trouver toujours dans l'immeuble...Mais ce n'est pas le cas, il y a de la lumière, du soleil le matin. »

CÔTÉ JARDIN

D'une manière générale les habitants de Gilamont apprécient l'originalité et la qualité de l'architecture de leur immeuble. Ils ont le sentiment d'habiter un espace personnalisé. Ce qui n'est pas tout faux ; les soixante appartements que compte l'immeuble sont de quarante types différents.

L'utilisation du bois, la beauté de la vue depuis les balcons, les terrasses, les jardinets à disposition juste devant celles-ci, sont également largement cautionnés.

« Je le trouve superbe ce bâtiment, dit la concierge dans un cri du cœur. C'est parfois aberrant les critiques que l'on entend, à part celle concernant le bruit. On a utilisé une nouvelle manière de construire pour allier le bois et le béton, c'est donc normal qu'il y ait quelques problèmes. Nous avons emménagé trop vite, les travaux n'étaient pas terminés, nous sommes un peu les cobayes mais ça vaut la peine, laissons le temps au temps. »

Dans cet esprit la coopérative a bien sûr un rôle majeur à jouer si les habitants de Gilamont se piquent au jeu.

Marie-Christine Petit-Pierre

La construction en ellipse (photo du haut) est imposée par des données pratiques remarquablement interprétées. Ci-contre : une autre vue de la coursive.