# Chemin des Eterpeys 2 & 4-6-8

Autor(en): Marchand, Bruno / Zurbuchen, Bernard

Objekttyp: Article

Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de

l'Association Suisse pour l'Habitat

Band (Jahr): 71 (1999)

Heft 2

PDF erstellt am: **03.05.2024** 

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-129687

### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

### Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek* ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

## Chemin des Eterpeys 2 & 4-6-8

Architectes: Pierre-Etienne Monot & Claude-Olivier Monot Maître de l'ouvrage : Fondation Pro Habitat Lausanne



### **Tours versus Barres**

Des tours et des barres : dès les années trente, les compositions Beaux-Arts vont consacrer la combinaison de ces deux formes établies d'habitat. Le traitement volumétrique de ces plans d'implantation - où la composition paysagère et l'angle droit prédominent et «l'art des volumes se combine à la topographie, à la vue et à l'orientation - repose de façon récurrente sur l'équilibre plastique et le contraste entre des masses verticales et horizontales. Ce sont des éléments horizontaux associés à une tour comme élément de contrepoint».

Mais les tours (l'immeuble ponctuel) et les barres (l'immeuble linéaire) représentent deux formes très distinctes de l'organisation intérieure des espaces domestiques. D'une part, 1'expression d'une centralité, caractérisée par un seul noyau de circulation verticale qui distribue des logements rayonnants situés sur les quatre façades du bâtiment. Cette caractéristique de l'immeuble ponctuel lui confère une certaine autonomie car elle empêche toute association basée sur la mitoyenneté. D'autre part, l'expression de la linéarité et de la sérialité, qui par la juxtaposition d'éléments qualifie les espaces extérieurs sur des principes basés sur la répétition.

L'immeuble «barre» est orienté Nord-Sud et propose une typologie classique à deux et trois couches, c'est-à-dire cuisine - circulation - séjour ou circulation - chambres permettant ainsi d'exposer tous les espaces majeurs vers le sud. Il offre des appartements de quatre pièces dans les étages courants et de trois pièces en attique. Au rez- de-chaussée, on trouve quelques logements et des espaces collectifs, comme une garderie d'enfants ou des locaux communs.

L'entrée se fait par un hall relativement généreux, équipé d'un wc et distribuant directement une chambre qui, sans être indépendante, se trouve être relativement en dehors du logement lui-même et pourrait être utilisée comme chambre de travail ou pour un adolescent cherchant une certaine indépendance et échappant au «contrôle social» du reste des locataires.

La partie jour est l'élément traversant du logement; il se compose, au nord de la cuisine dimensionnée de telle sorte que l'on peut aisément y installer une table pour quatre personnes et, au sud du séjour terminé par un balconterrasse. Cette mise en relation de pièces, qui lie fortement cuisine et séjour (la porte de la cuisine peut être largement ouverte pour ne former plus qu'un espace continu avec le séjour) a l'avantage d'élargir visuellement l'espace de jour, mais aussi d'améliorer la qualité de la lumière dans la cuisine. Toutefois ce principe implique un «contrôle social» de la partie nuit puisque son accès nécessite de traverser pratiquement le séjour avant d'atteindre les chambres et la partie plus privée du logement.

La partie nuit est reliée par un large couloir desservant les chambres. Son dimensionnement et le fait qu'il soit éclairé naturellement permet de se l'approprier ou d'y installer quelques meubles constituant ainsi un prolongement naturel des chambres.

L'arrière du bâtiment est fortement découpé et chaque partie du logement peut être reconnu. Ainsi les salles de bains, les couloirs, les cuisines et les cages d'escalier se découpent donnant ainsi un caractère dramatique à la façade. Ce découpage peut s'expliquer partiellement par la présence très proche de l'autoroute et d'une immixtion importante de bruit ainsi que par la recherche d'un peu d'ensoleillement dans les cuisines puisqu'elles possèdent une fenêtre orientée vers l'est ou l'ouest.

L'immeuble «tour» jouxtant l'immeuble «barre» relève d'un tout autre principe typologique : celui de la tour avec noyau central, qui lui-même se rapproche du type des maisons à patio. La cage d'escalier, éclairée naturellement grâce à un décrochement de la façade est très grande et constitue ainsi un espace de référence important pour les quatre logements de chaque étage. Le plan propose à chaque étage deux logements de deux pièces et deux logements de quatre pièces.

Dans un carré d'environ 23 x 23 m, l'architecte organise quatre appartements ayant chacun une double orientation. Le principe de base repose sur une disposition en couches successives, en partant du centre : la cage d'escalier, puis une couche de services, une couche de circulation et enfin une couche de chambres. Les séjours et les cuisines, chaque fois groupés occupent les angles de la tour, ce qui permet d'obtenir une double orientation. Les parties nuit sont concentrées à l'est et à l'ouest et sont desservies par un couloir.

Bruno Marchand Bernard Zurbuchen

### Maître de l'ouvrage

La Fondation Le Logement Ouvrier – qui dès le 1er janvier 1987, a pris le nom de Fondation Pro Habitat Lausanne - a été créée sous les auspices de la Société Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL), le 10 mai 1928. Cette Fondation a, depuis lors, collaboré très étroitement avec la Commune de Lausanne pour la construction de divers groupes d'immeubles subventionnés à la Borde, à Ouchy, à Tivoli, à Montelly, à Isabelle-de-Montolieu et à Gratta-Paille. Elle a procédé également au rachat de 2 immeubles au chemin du Ravin et à l'avenue de France, ainsi qu'à la rénovation systématique de ses groupes d'immeubles les plus anciens. La dernière construction réalisée par la Fondation date de 1994. Il s'agit d'un immeuble à Crissier (Marcolet) comprenant 36 appartements.

Cette Fondation possède et gère actuellement un ensemble lausannois dénombrant environ 700 logements, qui ont tous été subventionnés, ainsi que d'importants locaux artisanaux et commerciaux.

Aides publiques

Subventions

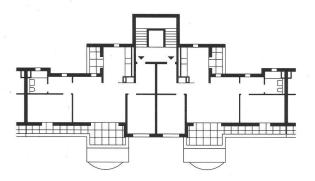
Commune de Lausanne

Etat de Vaud Confédération

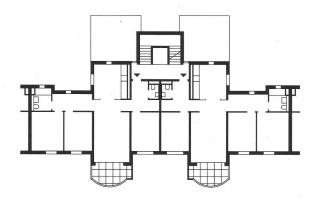
Cautionnement

Commune de Lausanne Commune de Lausanne

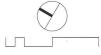
Droit de superficie



Attique

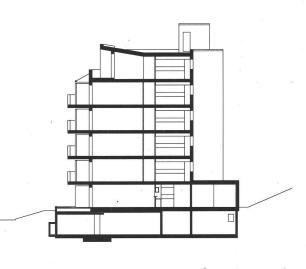


Etage courant \_\_\_\_\_



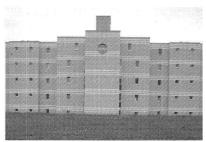




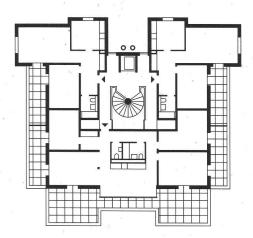


Coupe transversale

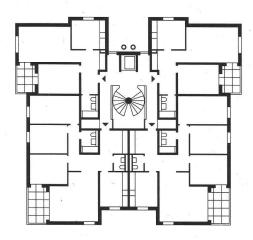




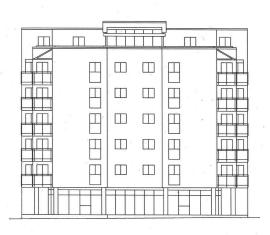




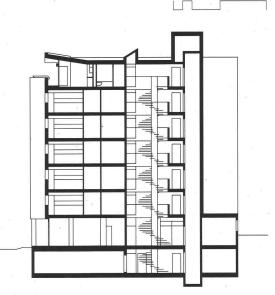
Attique



Etage courant



Façade sud-ouest



Coupe transversale





Quartier Maître de l'ouvrage Grangette

Fondation Pro Habitat Lausanne

Architectes

Pierre-Etienne Monot & Claude-Olivier Monot, Lausanne

Collaborateurs: Jörg Vonaesch, Alexis Wintsch

Entreprise générale Ingénieur civil Spécialistes CVSE

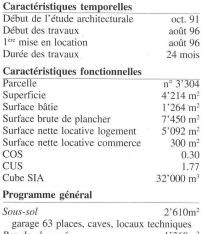
Karl Steiner SA, Lausanne Jean-François Thonney, Pully Brauchli SA, Lausanne

Aerovent SA, Crissier Cofal, Lausanne Ciel, Lausanne

Sources

Examen financier provisoire du Service cantonal du logement

du 18 mars 1998



| Sous-sol                           | 2'610m <sup>2</sup>  |
|------------------------------------|----------------------|
| garage 63 places, caves, locaux    | techniques           |
| Rez-de-chaussée                    | 1'360m <sup>2</sup>  |
| habitation, garderie/commerce, loc | c. de service        |
| 4 et 5 étages sur rez habitation   | 5'450 m <sup>2</sup> |
| Attique habitation                 | 1'044 m <sup>2</sup> |

Programme de logements

| Nbre de logements        |       | 57                |
|--------------------------|-------|-------------------|
| 2                        |       |                   |
| Nbre de pièces           |       | 191               |
| 12 x 2 pièces (n° 2)     | 2 PPM | $62 \text{ m}^2$  |
| 10 x 4 pièces (n° 2)     | 6 PPM | $103 \text{ m}^2$ |
| 1 x 4 pièces (n° 2)      | 5 PPM | $111 \text{ m}^2$ |
| 3 x 3 pièces (n° 4-6-8)  | 4 PPM | $87 \text{ m}^2$  |
| 10 x 3 pièces (n° 4-6-8) | 4 PPM | 82 m <sup>2</sup> |
| 21 x 4 pièces (n° 4-6-8) | 6 PPM | $101 \text{ m}^2$ |
| a Ar I area r I          | 00    |                   |

| Coûts selon CFC et selon aff | ectations      |
|------------------------------|----------------|
| 0 Terrain                    | Fr. 1'500'000  |
| 0* Trav. prép. spéciaux      | Fr. 1'592'215  |
| 1 Trav. prép. ordinaires     | Fr. 80'042     |
| 2 Bâtiments                  | Fr. 14'002'859 |
| 3 Equipments d'exploitation  | -              |
| 4 Aménagements extérieurs    | Fr. 240'000    |
| 5 Frais secondaires          | Fr. 1'337'884  |
| Coût total (cfc 0-5)         | Fr. 18'753'000 |
| Coût total (cfc 0*-5)        | Fr. 17'253'000 |
| Coût logement (cfc 0-5)      | Fr. 16'314'532 |
| Coût commerce (cfc 0-5)      | Fr. 863'468    |

| Coûts spécifiques                          |           |
|--|-----------|
| Coût bâtiment/m³ SIA (cfc 2)               | Fr. 438   |
| Coût bâtiment/m² brut (cfc 2)              | Fr. 1'880 |
| Coût logement/m <sup>2</sup> net (cfc 0-5) | Fr. 3'204 |
| Coût logement/m2 net (cfc 1.5)             | Er. 2'026 |

Coût parking (cfc 0-5)

| Coût 3 pces (cfc 0-5) | Fr. 264'102 |
|-----------------------|-------------|
| Coût 3 pces (cfc 1-5) | Fr. 241'171 |

| Terrain                      |                 |
|------------------------------|-----------------|
| Droit de superficie Commu    | ne de Lausanne  |
| (DDP) à Fondation Pro H      | abitat Lausanne |
| Redevance annuelle totale    | Fr. 75'000      |
| Valeur du terrain (logement) | Fr. 1'416'500   |
| Valeur du terrain (commerce) | Fr. 83'500      |
| Valeur/m <sup>2</sup>        | Fr. 356         |

| Financement (partie logement sans terrain) |               |  |
|--|---------------|--|
| Fonds propres                              | Fr. 1'632'196 |  |
| Hypothèque 1er rang                        | Fr. 7'595'836 |  |
| Prêt ASH                                   | Fr. 570'000   |  |
| Prêt CCL                                   | Fr. 5'100'000 |  |

19.7 %

Aides publiques, revenus, rendements

Rapport cfc 0-0\*/cfc 1-5

| Subventions Commune   | 18%           |
|-----------------------|---------------|
| Subventions Canton    | 18%           |
| Cautionnement Commune | Fr. 4'590'000 |
| Revenu locatif        |               |

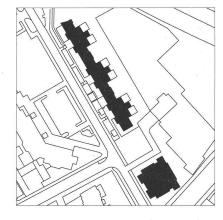
| avant abaissement     | Fr. 1'080'017 |
|-----------------------|---------------|
| après abaissement 40% | Fr. 699'401   |
| Taux rendement brut   |               |
| avant abaissement     | 6.62%         |
| après abaissement     | 4.29%         |

| oyers                 |  |
|-----------------------|--|
| oyer mensuel 3 pièces |  |

| avant abaissement            | Fr. 1'45/ |
|------------------------------|-----------|
| après abaissement 1ère année | Fr. 943   |
| Loyer mensuel moyen/pièce    |           |
| avant abaissement            | Fr. 471   |
| après abaissement 1ère année | Fr. 305   |
| Loyer annuel moyen/m²        |           |
| avant abaissement            | Fr. 212   |
| après abaissement 1ère année | Fr. 137   |

| Locataires | (situation septemb | re 1998) |
|------------|--------------------|----------|
| Nombre de  | personnes          | 17       |
| Nombre de  | personnes par pièc | e 0.8    |

| l'aille des ménages |            |     |
|---------------------|------------|-----|
| 1 personne          | 12 ménages | 21% |
| 2 prsonnes          | 6 ménages  | 11% |
| 3 personnes         | 15 ménages | 26% |
| 4 personnes         | 19 ménages | 33% |
| 5 personnes et plus | 5 ménages  | 99  |



| Age des habitants       |              |     |
|-------------------------|--------------|-----|
| 0-15 ans                | 72 personnes | 42% |
| 16-25 ans               | 16 personnes | 9%  |
| 26-45 ans               | 71 personnes | 42% |
| 46-60 ans               | 7 personnes  | 4%  |
| 61-75 ans               | 2 personnes  | 1%  |
| 76 ans et plus          | 2 personnes  | 1%  |
| Salaire net par ménage  |              |     |
| jusqu'à Fr. 35'000      | 6 ménages    | 11% |
| Fr. 35'001 - Fr. 40'000 | 5 ménages    | 9%  |
| Fr. 40'001 - Fr. 50'000 | 11 ménages   | 19% |
| Fr. 50'001 - Fr. 89'513 | 35 ménages   | 61% |
|                         | _            |     |

#### Aspects constructifs

Murs de façades et murs de refends comme porteurs principaux. Au sous-sol, murs et dalle du sous-sol en béton armé, au rez et dans les étages, piliers et murs en béton armé (selon nécessité statique), en briques terre cuite ou en plots ciment pleins (en façade nord - côté autoroute). Dalles d'étages en béton armé 20 cm, isolation phonique renforcée en façade nord. Façades ventilées en ardoises Eternit sur structures bois et aluminium. Huisseries métalliques et balustrades de balcons en aluminium thermolaqué. Toiture plate avec isolation 12 cm, étanchéité et gravillons, formant bassin de rétention pour les eaux pluviales. Production de chaleur par 2 chaudières à gaz pour chauffage et eau chaude sanitaire. Fenêtres en PVC, verre isolant avec isolation phonique renforcée en façade nord. Cloisons de séparation en panneaux de plâtre (ALBA). Revêtements: au sol, parquets lamelles de chêne dans les séjours et les chambres, carrelage dans les cuisines, halls d'entrée et salles d'eau. Aux murs, enduit giclé dans les séjours, papiers peints dans les chambres à coucher, faïences dans les salles d'eau et entre les meubles de cuisine. Enduit giclé dans les cages d'escalier. Cuisines habitables équipées avec réfrigérateur et cuisinière électrique; raccordements prévus pour machine à laver la vaisselle.







Fr. 1'575'000