

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

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

**Band:** 71 (1999)

**Heft:** 2

**Anhang:** Logement social à Lausanne, cahier No 2

**Autor:** [s.n.]

#### **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:** 23.02.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.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, l'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 couloches, 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 balcon-terrasse. 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 pratique-

ment 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.

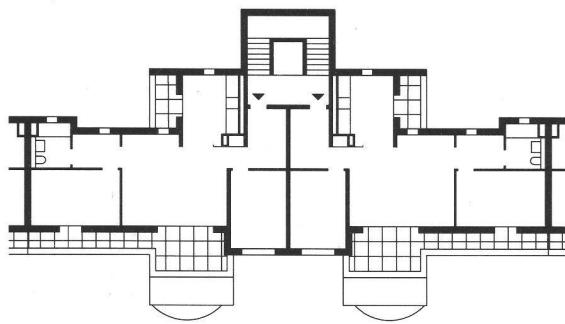
## Maître de l'ouvrage

La Fondation Le Logement Ouvrier - qui dès le 1<sup>er</sup> 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.

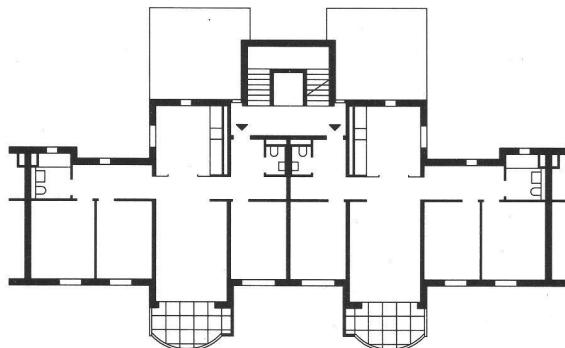
## Aides publiques

Subventions	Commune de Lausanne
	Etat de Vaud
	Confédération
Cautionnement	Commune de Lausanne
Droit de superficie	Commune de Lausanne

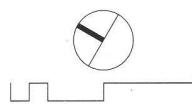
Bruno Marchand  
Bernard Zurbuchen



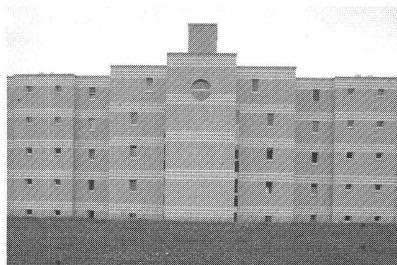
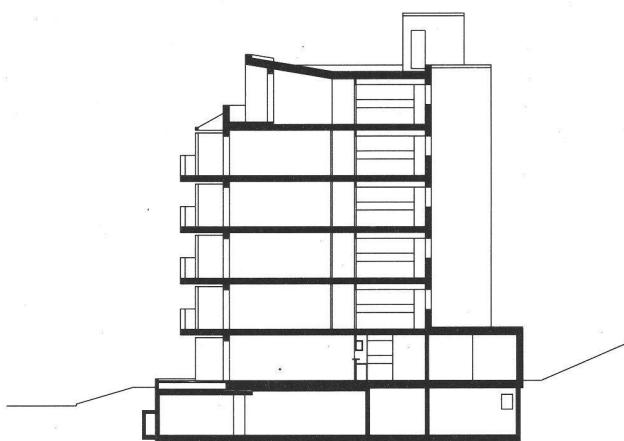
Attique \_\_\_\_\_

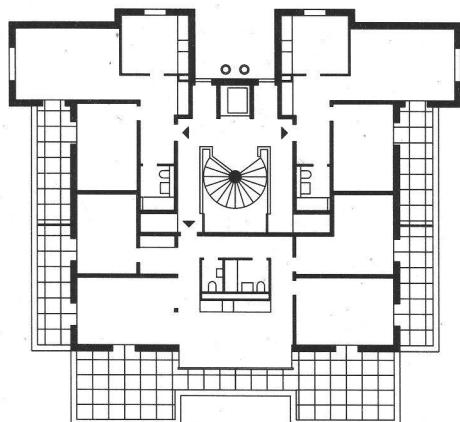


Etage courant \_\_\_\_\_

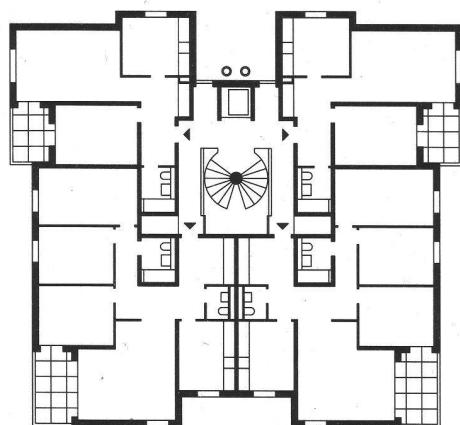


Façade sud-ouest \_\_\_\_\_ Coupe transversale

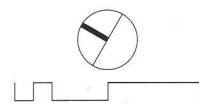




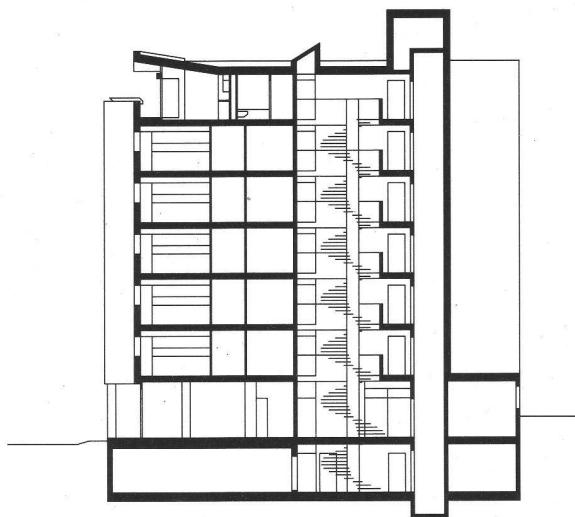
Attique \_\_\_\_\_



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



Façade sud-ouest \_\_\_\_\_ Coupe transversale



Quartier Grangette  
 Maître de l'ouvrage Fondation Pro Habitat Lausanne  
 Architectes Pierre-Etienne Monot & Claude-Olivier Monot, Lausanne  
 Collaborateurs: Jörg Vonaesch, Alexis Wintsch  
 Entreprise générale Karl Steiner SA, Lausanne  
 Ingénieur civil Jean-François Thonney, Pully  
 Spécialistes CVSE Brauchli SA, Lausanne  
 Aerovent SA, Crissier  
 Cofal, Lausanne  
 Ciel, Lausanne

Sources Examen financier provisoire du Service cantonal du logement  
 du 18 mars 1998



#### Caractéristiques temporelles

Début de l'étude architecturale	oct. 91
Début des travaux	août 96
1 <sup>re</sup> mise en location	août 96
Durée des travaux	24 mois

#### Caractéristiques fonctionnelles

Parcelle	n° 3'304
Superficie	4'214 m <sup>2</sup>
Surface bâtie	1'264 m <sup>2</sup>
Surface brute de plancher	7'450 m <sup>2</sup>
Surface nette locative logement	5'092 m <sup>2</sup>
Surface nette locative commerce	300 m <sup>2</sup>
COS	0.30
CUS	1.77
Cube SIA	32'000 m <sup>3</sup>

#### Programme général

Sous-sol	2'610 m <sup>2</sup>
garage 63 places, caves, locaux techniques	
Rez-de-chaussée	1'360 m <sup>2</sup>
habitation, garderie/commerce, loc. 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
Nbre de pièces	191
12 x 2 pièces (n° 2)	2 PPM 62 m <sup>2</sup>
10 x 4 pièces (n° 2)	6 PPM 103 m <sup>2</sup>
1 x 4 pièces (n° 2)	5 PPM 111 m <sup>2</sup>
3 x 3 pièces (n° 4-6-8)	4 PPM 87 m <sup>2</sup>
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 m <sup>2</sup>

#### Coûts selon CFC et selon affectations

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 Équipements 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
Coût parking (cfc 0-5)	Fr. 1'575'000

#### Coûts spécifiques

Coût bâtiment/m <sup>2</sup> SIA (cfc 2)	Fr. 438
Coût bâtiment/m <sup>2</sup> brut (cfc 2)	Fr. 1'880
Coût logement/m <sup>2</sup> net (cfc 0-5)	Fr. 3'204
Coût logement/m <sup>2</sup> net (cfc 1-5)	Fr. 2'926

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

#### Terrain

Droit de superficie Commune de Lausanne (DDP) à Fondation Pro Habitat 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  
 Rapport cfc 0-0\*/cfc 1-5 19.7 %

#### Financement (partie logement sans terrain)

Fonds propres Fr. 1'632'196  
 Hypothèque 1<sup>er</sup> rang Fr. 7'595'836  
 Prêt ASH Fr. 570'000  
 Prêt CCL Fr. 5'100'000

#### Aides publiques, revenus, rendements

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%

#### Loyers

Loyer mensuel 3 pièces  
 avant abaissement Fr. 1'457  
 après abaissement 1<sup>re</sup> année Fr. 943

#### Loyer mensuel moyen/pièce

avant abaissement Fr. 471  
 après abaissement 1<sup>re</sup> année Fr. 305

#### Loyer annuel moyen/m<sup>2</sup>

avant abaissement Fr. 212  
 après abaissement 1<sup>re</sup> année Fr. 137

#### Locataires (situation septembre 1998)

Nombre de personnes 170  
 Nombre de personnes par pièce 0.89

#### Taille des ménages

1 personne	12 ménages	21%
2 personnes	6 ménages	11%
3 personnes	15 ménages	26%
4 personnes	19 ménages	33%
5 personnes et plus	5 ménages	9%

#### 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

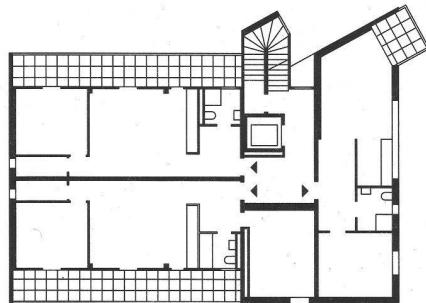
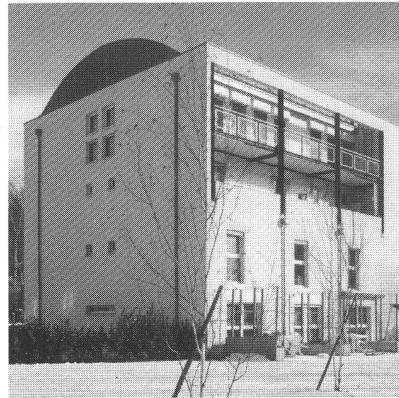
Murs de façades et murs de refends comme porteurs principaux. Au sous-sol, murs et dalle du sous-sol en béton armé, au rez et dans les étages, piliers et murs en béton armé (selon nécessité statique); en briques terre cuite ou en plots ciment pleins (en façade nord - côté autoroute). Dalles d'étages 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 des 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 lamellés 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.



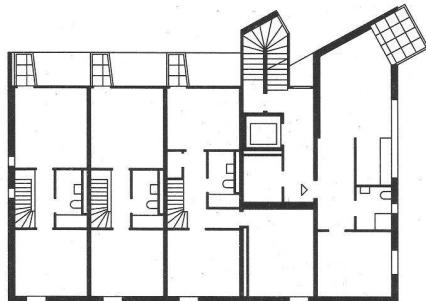
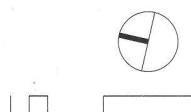
# Chemin de Boissonnet 33

Architecte : Patrick Giorgis

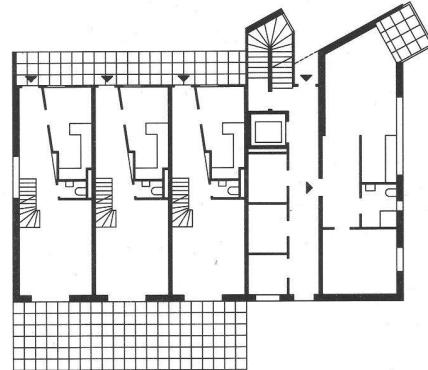
Maître de l'ouvrage : Fondation Daniel et Liliane Courvoisier



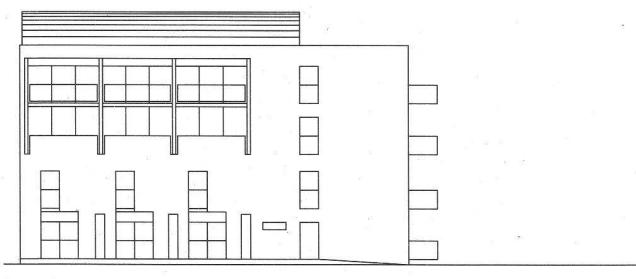
2ème étage



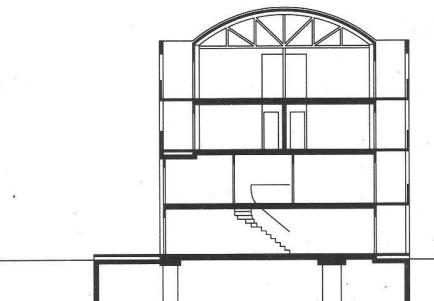
1er étage



Rez-de-chaussée



Façade ouest



Coupe transversale

Quartier Vennes  
 Maître de l'ouvrage Fondation Daniel et Lilianne Courvoisier  
 Architecte Patrick Giorgis Bureau d'architecture SA, Lausanne  
 Collaborateurs : Didier Charrière et Michèle Dauget  
 Ingénieurs civils J-P. Bezançon & R. Freimuller, Lausanne  
 Spécialistes CVSE Bonnard & Gardel SA, Lausanne  
 Michel Badel, St-Sulpice  
 Diémand Joseph SA, Lausanne  
 Batelec SA, Lausanne

Sources *Examen financier provisoire du Service cantonal du logement du 2 février 1998*



#### Caractéristiques temporelles

Début de l'étude architecturale sept. 90  
 Début des travaux nov. 92  
 1<sup>re</sup> mise en location févr. 94  
 Durée des travaux 15 mois

#### Caractéristiques fonctionnelles

Parcelle n° 6'055  
 Superficie 1'447 m<sup>2</sup>  
 Surface bâtie 340 m<sup>2</sup>  
 Surface brute de plancher 1'020 m<sup>2</sup>  
 Surface nette locative logement 543 m<sup>2</sup>  
 Surface nette locative commerce 210 m<sup>2</sup>  
 COS 0.23  
 CUS 0.70  
 Cube SIA 4'300 m<sup>3</sup>

#### Programme général

Sous-sol 340 m<sup>2</sup>  
 garage 10 places, caves, locaux techniques  
 Rez-de-chaussée 266 m<sup>2</sup>  
 habitation, buanderie, locaux de service  
 2 étages sur rez habitation 509 m<sup>2</sup>  
 Attique bureaux La Main Tendue 245 m<sup>2</sup>

#### Programme de logements

Nbre de logements 8  
 Nbre de pièces 21  
 4 x 2 pièces 2 PPM 51 m<sup>2</sup>  
 1 x 3 pièces 4 PPM 73 m<sup>2</sup>  
 2 x 3.5 pièces (duplex) 4 PPM 84 m<sup>2</sup>  
 1 x 4.5 pièces (duplex) 6 PPM 98 m<sup>2</sup>

#### Coûts selon CFC et selon affectations

0 Terrain Fr. 720'000  
 1 Travaux préparatoires Fr. 88'000  
 2 Bâtiment yc parking Fr. 2'600'000  
 3 Équipements d'exploitation -  
 4 Aménagements extérieurs Fr. 78'000  
 5 Frais secondaires Fr. 210'000  
 Coût total (cfc 0-5) Fr. 3'696'000  
 Coût sans terrain (cfc 1-5) Fr. 2'976'000  
 Coût logement (cfc 0-5) Fr. 2'085'000  
 Coût bureau (cfc 0-5) Fr. 1'331'000  
 Coût parking souterrain Fr. 250'000  
 Coût parking extérieur Fr. 30'000

#### Coûts spécifiques

Coût bâtiment/m<sup>3</sup> SIA (cfc 2) Fr. 605  
 Coût bâtiment/m<sup>2</sup> brut (cfc 2) Fr. 2'549  
 Coût logement/m<sup>2</sup> net (cfc 0-5) Fr. 3'838  
 Coût logement/m<sup>2</sup> net (cfc 1-5) Fr. 3'277  
 Coût 3 pces (cfc 0-5) Fr. 298'000  
 Coût 3 pces (cfc 1-5) Fr. 254'286

#### Terrain

Propriété de Fondation Courvoisier  
 Valeur du terrain (logement) Fr. 305'000  
 Valeur/m<sup>2</sup> Fr. 498  
 Rapport cfc 0/cfc 1-5 24.2 %

#### Financement (partie logement yc terrain)

Fonds propres - La Main Tendue Fr. 100'000  
 Fonds propres - F. Courvoisier Fr. 415'000  
 Hypothèque 1<sup>er</sup> rang Fr. 1'570'000

#### Aides publiques, revenus, rendements

Subventions Commune 18%  
 Subventions Canton 18%

#### Revenu locatif

avant abaissement Fr. 154'080  
 après abaissement 40% Fr. 98'640

#### Taux rendement brut

avant abaissement 7.39%  
 après abaissement 4.73%

#### Loyers

Loyer mensuel 3.5 pièces (duplex)  
 avant abaissement Fr. 1'834  
 après abaissement 1<sup>re</sup> année Fr. 1'174

#### Loyer mensuel moyen/pièce

avant abaissement Fr. 611  
 après abaissement 1<sup>re</sup> année Fr. 391

#### Loyer annuel moyen/m<sup>2</sup>

avant abaissement Fr. 284  
 après abaissement 1<sup>re</sup> année Fr. 182

#### Locataires (situation septembre 1998)

Nombre de personnes 21  
 Nombre de personnes par pièce 1.00

#### Taille des ménages

1 personne	3 ménages	38%
2 personnes	1 ménage	13%
3 personnes	2 ménages	25%
4 personnes	0 ménage	0%
5 personnes et plus	2 ménages	25%

#### Age des habitants

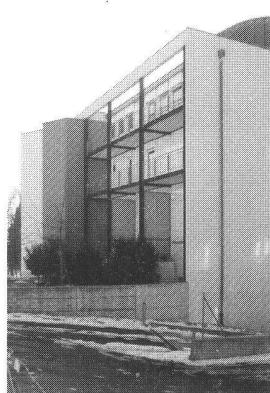
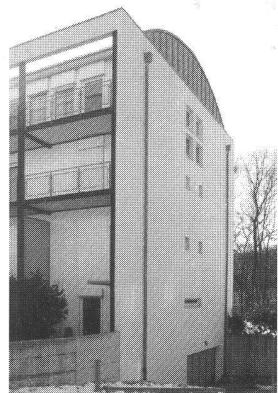
0-15 ans	10 personnes	48%
16-25 ans	1 personne	5%
26-45 ans	9 personnes	43%
46-60 ans	0 personne	0%
61-75 ans	0 personne	0%
76 ans et plus	1 personne	5%

#### Salaires net par ménage

jusqu'à Fr. 35'000	1 ménage	13%
Fr. 35'001 - Fr. 40'000	1 ménage	13%
Fr. 40'001 - Fr. 50'000	2 ménages	26%
Fr. 50'001 - Fr. 73'524	4 ménages	50%

#### Aspects constructifs

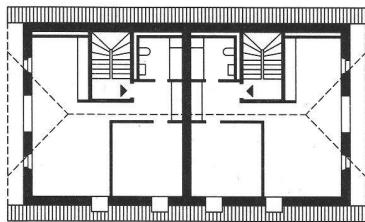
Les structures porteuses extérieures sont en béton armé et en maçonnerie crépie avec isolation et doublage intérieur en plâtre. La charpente de toiture est réalisée en structure métallique composée-soudée, sous-couverture en tôle profilée recouverte de béton léger et placage en zinc titane. Les fenêtres et parois sur balcons et coursières sont en bois-métal et panneaux de fibre de bois recouverts de métal thermolaqué. Production d'eau chaude sanitaire et de chauffage par chaudière à gaz. Ascenseur électro-hydraulique accessible aux handicapés. Sols des entrées recouverts de résine époxy avec crépis rustique aux murs et plâtre gypisé aux plafonds. Cloisons de séparation en carreaux de plâtre (ALBA). Dans les appartements : sol en parquet collé, posé aligné en chêne dans les salles de bains et les chambres, carrelage dans la cuisine et les pièces d'eau, murs papier in grain et dispersion, plafonds plâtre gypisé. Les cuisines sont agencées avec notamment réfrigérateur et cuisinière à gaz ou électrique; raccordements prévus pour machine à laver la vaisselle. Les salles de bains sont faïencées jusqu'au plafond.



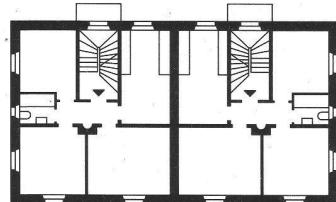
# Route Aloys-Fauquez 29-43

Architecte : Architram HS, Renens

Maître de l'ouvrage : Commune de Lausanne



Combles



Etage courant



Façade sud

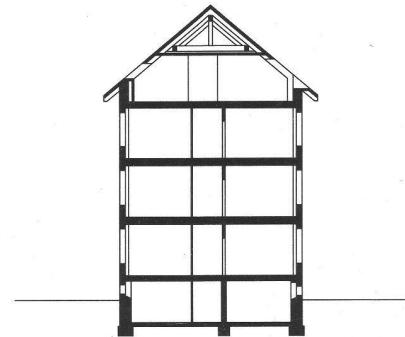
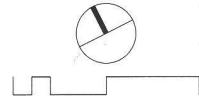
## Patrimoine communal

Une enquête effectuée en 1894 par l'avocat André Schnetzler, alors conseiller communal puis Syndic, permit de constater l'existence d'une pénurie d'appartements à loyers modérés à Lausanne, sans compter qu'un grand nombre de logements ne remplissait pas les conditions d'hygiène et de salubrité. Le Conseil communal prit conscience de cette situation et demanda à la Municipalité d'étudier la possibilité de faire construire des habitations ouvrières. Faisant œuvre de pionnière, la Commune de Lausanne construisit ces habitations à Bellevaux qui furent mises à disposition des premiers locataires dès 1904.

## Aides publiques

Subventions

Commune de Lausanne  
Etat de Vaud



Coupe transversale

Quartier Bellevaux  
 Maître de l'ouvrage Commune de Lausanne  
 Architecte Architram HS, Renens  
 Collaborateur : Serge Wagnières  
 Ingénieurs civils AIC ingénieurs conseils SA, Lausanne  
 Spécialistes CVSE Rigot & Rieben SA, Lausanne  
 Amstein & Walthert Lausanne SA, Lausanne

Sources Examen financier provisoire du Service cantonal du logement  
 du 20 septembre 1995



#### Caractéristiques temporelles

Début de l'étude architecturale	mars 93
Début des travaux	oct. 94
1 <sup>re</sup> mise en location	févr. 96
Durée des travaux	16 mois

Coût 3 pces existant (cfc 0-5)	Fr. 124'064
Coût 3 pces existant (cfc 1-5)	Fr. 97'761
Coût 2 pces neuf (cfc 0-5)	Fr. 119'101
Coût 2 pces neuf (cfc 1-5)	Fr. 93'850

#### Terrain

Propriété de	Commune de Lausanne
Valeur du terrain	Fr. 767'700
Valeur/m <sup>2</sup>	Fr. 34
Rapport cfc 0/cfc 1-5	19.0 %

#### Financement (partie logement yc terrain)

Fonds propres communaux	Fr. 3'617'700
-------------------------	---------------

#### Salaire net par ménage

jusqu'à Fr. 35'000	13 ménages	41%
Fr. 35'001 - Fr. 40'000	3 ménages	9%
Fr. 40'001 - Fr. 50'000	6 ménages	19%
Fr. 50'001- Fr. 55'830	10 ménages	31%

#### Caractéristiques fonctionnelles

Parcelle	n° 2'729
Superficie	22'623 m <sup>2</sup>
Surface bâtie	631 m <sup>2</sup>
Surface brute de plancher	2'270 m <sup>2</sup>
Surface nette locative logement	1'924 m <sup>2</sup>
Surface nette locative commerce	424 m <sup>2</sup>
COS	0.03
CUS	0.10
Cube SIA	9'708 m <sup>3</sup>

Coût 3 pces existant (cfc 0-5)	Fr. 124'064
Coût 3 pces existant (cfc 1-5)	Fr. 97'761
Coût 2 pces neuf (cfc 0-5)	Fr. 119'101
Coût 2 pces neuf (cfc 1-5)	Fr. 93'850

#### Programme général

Sous-sol	500 m <sup>2</sup>
caves, locaux techniques et de service	
Rez-de-chaussée habitation	500 m <sup>2</sup>
2 étages sur rez habitation	1'000 m <sup>2</sup>
Combles habitation créée	424 m <sup>2</sup>

Subventions Commune	15%
Subventions Canton	15%

#### Revenu locatif

avant abaissement	Fr. 271'200
après abaissement 40%	Fr. 188'496

#### Taux rendement brut

avant abaissement	7.50%
après abaissement	5.21%

#### Loyers

Loyer mensuel	3 pièces existant	2 pièces neuf
avant abaissement	Fr. 775	Fr. 744
après ab. 1 <sup>re</sup> année	Fr. 539	Fr. 518

#### Loyer mensuel moyen/pièce

avant abaissement	Fr. 279	Fr. 366
après ab. 1 <sup>re</sup> année	Fr. 194	Fr. 255

#### Loyer annuel moyen/m<sup>2</sup>

avant abaissement	Fr. 134	Fr. 166
après ab. 1 <sup>re</sup> année	Fr. 93	Fr. 115

#### Locataires (situation septembre 1998)

Nombre de personnes	57
Nombre de personnes par pièce	0.75

#### Taille des ménages

1 personne	17 ménages	53%
2 personnes	8 ménages	25%
3 personnes	4 ménages	13%
4 personnes	3 ménages	9%
5 personnes et plus	0 ménage	0%

#### Age des habitants

0-15 ans	13 personnes	23%
16-25 ans	6 personnes	11%
26-45 ans	23 personnes	40%
46-60 ans	13 personnes	23%
61-75 ans	1 personne	2%
76 ans et plus	1 personne	2%

#### Aspects constructifs

La rénovation de ces 4 petits bâtiments tient compte de leur valeur historique (exemple d'habitat social de 1903) et de la nécessité d'en adapter la valeur d'usage aux standards actuels. Les façades ont été entièrement rénovées en conservant la modénature des percements, socle et bandeaux existants. Les crépis, fusés ou faïencés, ont été piqués et refaits sur une grande partie des surfaces avant nouvelle peinture minérale. Les performances d'isolation thermique des façades n'ont été améliorées que localement (fenêtres et doublage intérieur des murs exposés au nord). Les toitures ont été refaites après suppression de nombreux massifs de cheminées. L'aménagement des combles a permis la réalisation de 8 logements supplémentaires. Ces derniers sont éclairés par des vitrages de toiture «mixtes» (parties verticales et inclinées) et quelques percements complémentaires en pignons. La disparition des galetas a été compensée par une amélioration de l'utilisation des sous-sols. Les installations CVSE ont été remplacées et leur intégration dans les logements rénovés a été programmée par étapes pour permettre le maintien des locataires dans les immeubles. Le cloisonnement des nouveaux logements et quelques interventions ponctuelles ont été réalisés en placo-plâtre pour ne pas surcharger les poutre existantes. L'isolation acoustique, entre étages, a été améliorée par la pose de faux-plafonds lourds. Les portes, boiseries, planchers, meubles de cuisines existants ont été rénovés, parfois complétés ou remplacés. Enfin, les jardins potagers ont été restructurés pour permettre notamment la création de quelques places de parc en aval des parcelles.

