

**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

**Artikel:** Route Aloys-Fauquez 29-43

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

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-129689>

### **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](#)

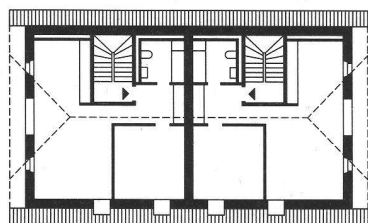
**Download PDF:** 25.02.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

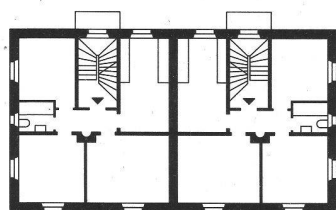
# Route Aloys-Fauquez 29-43

Architecte : Architram HS, Renens

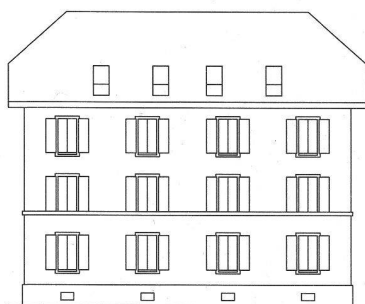
Maître de l'ouvrage : Commune de Lausanne



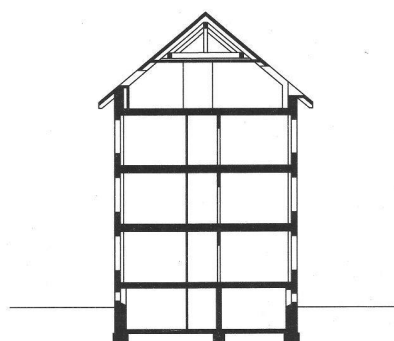
Combles



Etage courant



Façade sud



Coupe transversale

## 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 oeuvre 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

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>ère</sup> mise en location	févr. 96
Durée des travaux	16 mois

### 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>

### 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>

### Programme de logements

Nbre de logements	32 dont 8 neufs
Nbre de pièces	76 dont 16 créées
12 x 2 pièces (existants)	2 PPM 53 m <sup>2</sup>
12 x 3 pièces (existants)	3 PPM 72 m <sup>2</sup>
2 x 2 pièces (neufs)	2 PPM 44 m <sup>2</sup>
2 x 2 pièces (neufs)	2 PPM 52 m <sup>2</sup>
4 x 2 pièces (neufs)	2 PPM 58 m <sup>2</sup>

### Coûts selon CFC et selon affectations

0 Terrain (valeur au bilan)	Fr. 767'700
1 Travaux préparatoires	Fr. 72'000
2 Bâtiments	Fr. 3'472'000
3 Equipements d'exploitation	-
4 Aménagements extérieurs	Fr. 143'000
5 Frais secondaires	Fr. 359'000
Coût total réel (cfc 0-5)	Fr. 4'813'700
Coût réel sans terrain (cfc 1-5)	Fr. 4'046'000
Coût total admissible (cfc 0-5)	Fr. 3'667'700
Coût adm. sans terrain (cfc 1-5)	Fr. 2'900'000
Coût logement admis (cfc 0-5)	Fr. 3'617'700
Coût parking extérieur	Fr. 50'000

### Coûts spécifiques

Coût bâtiment/m <sup>2</sup> SIA (cfc 2 réel)	Fr. 358
Coût bâtiment/m <sup>2</sup> brut (cfc 2 réel)	Fr. 1'530
Coût lgt/m <sup>2</sup> net (cfc 0-5 admis)	Fr. 1'880
Coût logement/m <sup>2</sup> net (cfc 1-5)	Fr. 1'481

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
-------------------------	---------------

### Aides publiques, revenus, rendements

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>ère</sup> année	Fr. 539	Fr. 518
Loyer mensuel moyen/pièce		
avant abaissement	Fr. 279	Fr. 366
après ab. 1 <sup>ère</sup> année	Fr. 194	Fr. 255
Loyer annuel moyen/m <sup>2</sup>		
avant abaissement	Fr. 134	Fr. 166
après ab. 1 <sup>ère</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%

### 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%

### 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 poutres existantes. L'isolation acoustique, entre étages, a été améliorée par la pose de faux-plafonds lourds. Les portes, boiserie, 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.

