

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: 4

Anhang: Logement social à Lausanne, cahier No 3

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: 24.12.2025

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

Cité-Derrière 20-28

Architecte : Rodolphe Luscher, Lausanne

Maître de l'ouvrage : Société Coopérative Cité-Derrière, Lausanne

La Rue Intérieure

Le terme profondeur a, dans le cadre du logement collectif moderne, une connotation négative car il correspond le plus souvent à des dispositions dépourvues de toute notion d'hygiène et d'un éclairage et ventilation insuffisants. En effet le modèle d'habitat élaboré dès les années vingt et trente fait manifestement abstraction des éléments constitutifs de la ville traditionnelle - comme le régime foncier - et se détermine par rapport à la course du soleil et se doit de garantir des conditions de lumière et d'aération identiques pour tous les logements.

Pourtant plusieurs architectes modernes ont pu puiser dans la tradition des ressources pour adopter le modèle d'habitat hygiéniste à des situations urbaines contraignantes. Dans ces projets, l'adaptation du bâti à la profondeur se fait à travers la création de cours intérieures suffisamment grandes pour apporter de la lumière et de l'air aux espaces d'habitude plongés dans la pénombre. Michel Roux-Spitz, par exemple, tire parti de la profondeur de l'îlot parisien pour organiser rationnellement le plan d'étage en regroupant autour d'une cour centrale les circulations verticales, les entrées et les espaces de service, tout en opérant en même temps une nette distinction entre les différentes partitions des appartements bourgeois.

Le Corbusier applique lui aussi un dispositif similaire dans sa première réalisation parisienne de logements collectifs, l'immeuble 24, rue Nungesser et Coli, projeté et réalisé entre 1931 et 1934. Dans cette construction d'une parcelle mitoyenne de 12 m de large pour 25 m de profond, l'organisation des espaces domestiques s'articule autour d'une courette et d'une cour situées au centre du plan et qui éclairent respectivement les espaces de service, les distributions verticales, les halls d'entrée et les chambres avec leurs salles de bain attenantes.

Le Corbusier a eu l'occasion, à plusieurs reprises, de composer avec la profondeur excessive des parcelles qui ne s'adaptent pas toujours facilement aux dispositifs de circulation qu'il affectionne tout particulièrement comme les cour-sives, par exemple. Dans l'immeuble locatif de la Rue Fabert (1935), à Paris, Le Corbusier introduit des alcôves pour utiliser la zone centrale de ces duplex superposés, distribués par un ascenseur et une galerie de service en plein air située sur la façade cour.

D'autre part, il faut reconnaître qu'un des modèles les plus importants de la seconde moitié du vingtième siècle a une épaisseur exceptionnelle - 24,20 m pour une largeur de 2 x 2,26 m - conditionnée par le dispositif de distribution et les types d'appartement : l'Unité d'Habitation de Marseille de Le Corbusier. En effet, la coupe en quinconce, en réalité deux cellules traversantes de double hauteur imbriquées autour d'une rue intérieure implique une dimension longitudinale importante que Le Corbusier

accentue par l'adoption d'une travée extrêmement étroite et par des «différentes hauteurs [qui] produiront une série d'effets spatiaux qui viendront enrichir la conception volumétrique de la cellule».

Une des caractéristiques principales des tissus anciens médiévaux est la profondeur du parcellaire. Rodolphe Luscher exprime son intérêt pour les solutions radicales corbusiennes et le dispositif du plan organisé de part et d'autre d'un vide central est très habile, amenant ainsi de la lumière à des espaces secondaires (coins jeu ou bureau) qui supportent aisément les vues droites des voisins mais qui permettent une exploitation maximum de la profondeur.

L'orientation et l'ensoleillement, au sens stricte du terme et de ses acceptions hygiénistes, ne jouent pas un rôle prépondérant dans ce projet; il s'agit ici d'une adaptation du projet à la topographie lausannoise. La plupart des chambres, qui constituent la partie nuit, sont orientées sur la ville, alors que les séjours, parfois même sur une double hauteur, s'ouvrent vers la vallée du Flon, la vue et les Alpes.

La présence de la passerelle et le fait qu'elle relie les différentes parties d'un même logement donne l'impression que l'on habite deux maisons. Luscher propose une interprétation subtile de l'idée de densité du logement en mettant en scène la gradation du plus public (la rue intérieure) au plus privé (les chambres d'un côté et le séjour de l'autre) où la rue intérieure devient tout à coup le grand théâtre de la vie quotidienne.



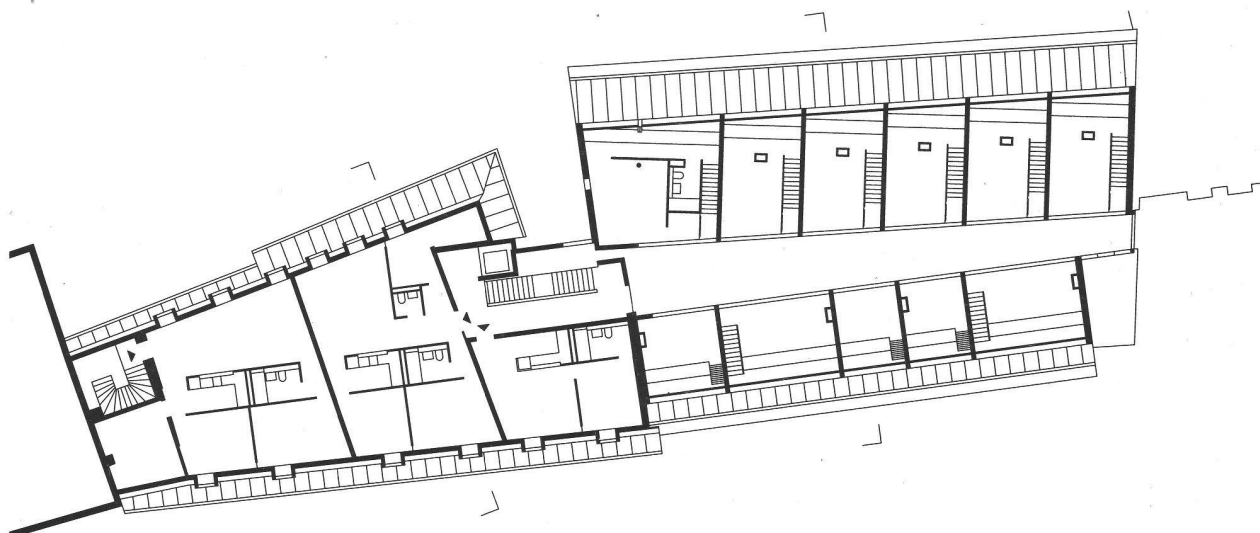
Maître de l'ouvrage

La Société coopérative Cité-Derrière a été constituée le 13 septembre 1995 pour réaliser l'opération de construction et de rénovation des bâtiments rue Cité-Derrière n°18-28. Ses statuts lui permettent toutefois d'envisager la construction d'autres réalisations comme celle notamment du chemin du Vanil 6 à Lausanne, comportant 30 logements mis en location en automne 1997. Les membres fondateurs de cette Société coopérative sont des administrateurs ou des propriétaires d'entreprises du secteur de la construction. Sous leur impulsion, cette Société s'est fixée comme but : «L'amélioration des conditions de logement de ses membres par la pratique de prix favorables et d'utilité publique à l'exclusion de toute intention spéculative». La Société coopérative et son Conseil d'administration sont composés d'entreprises de la construction et de locataires qui acquièrent la qualité de sociétaires par l'achat d'un nombre déterminé de parts sociales à la signature du bail.

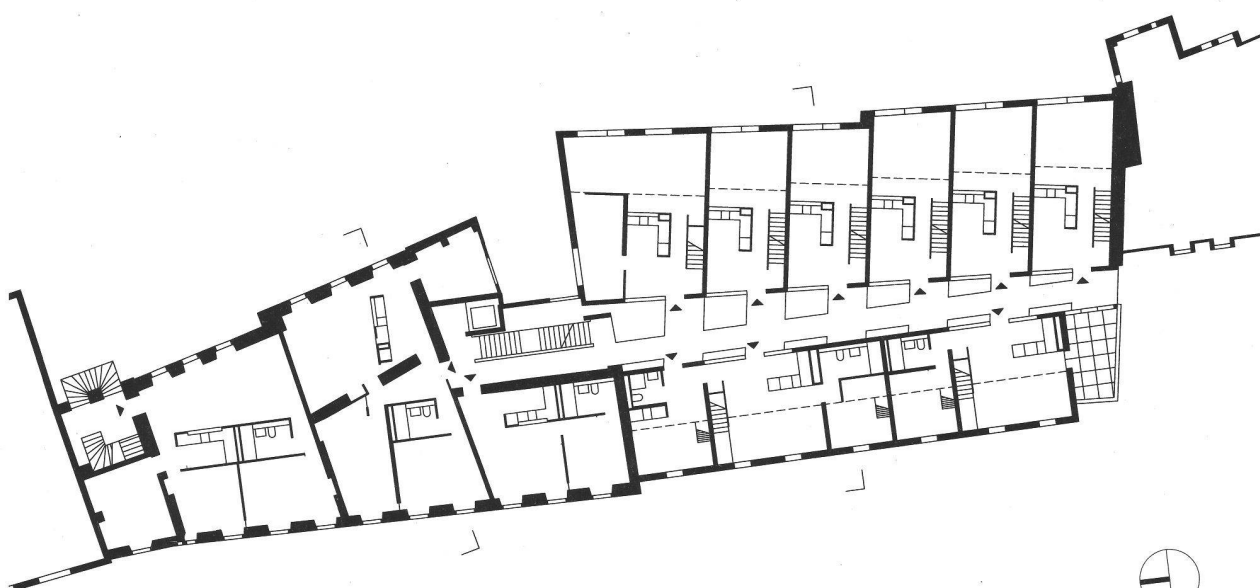
Aides publiques

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

Bruno Marchand
Bernard Zurbuchen



Combles



Etage courant supérieur



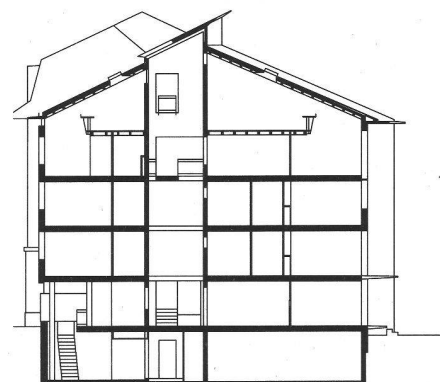
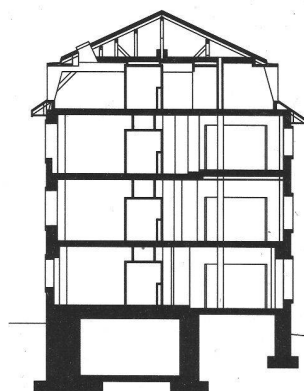
Etage courant inférieur



Façade est



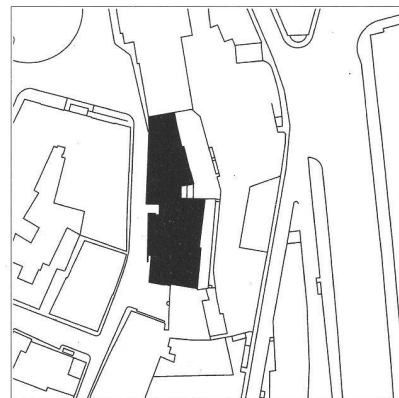
Façade ouest



Coupes transversales

Quartier	La Cité
Maître de l'ouvrage	Société Coopérative Cité-Derrière, Lausanne
Architecte	Rodolphe Luscher, Lausanne
Architecte d'opération	Architram HS, Renens, Collaborateur : Dominique Bettens
Entreprise générale	Sarpa SA, Epalinges
Ingénieur civil	Jean-Paul Cruchon, Lausanne
Spécialiste CVSE	Henny André SA, Lausanne (coordination)

Sources Examen financier provisoire du Service cantonal du logement
du 4 août 1997

**Caractéristiques temporelles**

Début de l'étude architecturale	1990
Début des travaux	mars 96
1 ^{re} mise en location	nov. 97/mars 98
Durée des travaux	20 mois/24 mois

Caractéristiques fonctionnelles

Parcelle	n° 10'038
Superficie	1'530 m ²
Surface bâtie	852 m ²
Surface brute de plancher	3'480 m ²
Surface nette locative logement	2'407 m ²
Surface nette locative commerce	212 m ²
COS	0.56
CUS	2.27
Cube SIA	14'350 m ³

Programme général

Sous-sol caves, locaux techniques	570 m ²
Rez-de-chaussée	852 m ²
habitation, commerce, locaux de service	
3 étages sur rez (y compris mezzanine au n° 20)	
habitation	2'483 m ²

Programme de logements

Nbre de logements	28
Nbre de pièces	93
1 x 1.5 pièces	1 PPM 34 m ²
4 x 2 pièces	2 PPM 44 m ²
4 x 3 pièces	4 PPM 72 m ²
7 x 3.5 pièces	4-5 PPM 86 m ²
7 x 4 pièces	4 PPM 101 m ²
2 x 4.5 pièces	6 PPM 105 m ²
2 x 5 pièces	7 PPM 125 m ²
1 x 5.5 pièces	8 PPM 145 m ²

Coûts selon CFC et selon affectations

0 Terrain	Fr. 1'886'246
1 Travaux préparatoires	Fr. 559'607
2 Bâtiments	Fr. 5'852'418
3 Equipements d'exploitation	-
4 Aménagements extérieurs	Fr. 197'318
5 Frais secondaires	Fr. 1'454'411
Coût total (cfc 0-5)	Fr. 9'950'000
Coût sans terrain (cfc 1-5)	Fr. 8'063'754
Coût logement (cfc 0-5)	Fr. 8'812'100
Coût logement (cfc 1-5)	Fr. 7'153'400
Coût commerce (cfc 0-5)	Fr. 1'137'900

Coûts spécifiques

Coût bâtiment/m ³ SIA (cfc 2)	Fr. 408
Coût bâtiment/m ² brut (cfc 2)	Fr. 1'682
Coût logement/m ² net (cfc 0-5)	Fr. 3'661
Coût logement/m ² net (cfc 1-5)	Fr. 2'972

Coût 3 pces (cfc 0-5)	Fr. 296'200
Coût 3 pces (cfc 1-5)	Fr. 240'400

Terrain

Droit de superficie	Etat de Vaud à SC Cité-Derrière
Redevance annuelle (dès 2003)	Fr. 94'312
Valeur du terrain (logement)	Fr. 1'658'700
Valeur du terrain (commerce)	Fr. 227'546
Valeur/m ²	Fr. 1'223
Rapport cfc 0/cfc 1-5	23.4 %

Financement (partie logement sans terrain)

Fonds propres	Fr. 800'754
Hypothèque 1 ^{er} rang	Fr. 4'918'000
Prêt CCL	Fr. 2'345'000

Aides publiques, revenus, rendements

Subventions Commune	20%
Subventions Canton	20%
Cautionnement Commune	Fr. 2'902'000

Revenu locatif

avant abaissement	Fr. 572'880
après abaissement 40%	Fr. 321'672

Taux rendement brut

avant abaissement	6.50%
après abaissement	3.65%

Loyers

Loyer mensuel 3 pièces	
avant abaissement	Fr. 1'520
après abaissement 1 ^{re} année	Fr. 901

Loyer mensuel moyen/pièce

avant abaissement	Fr. 513
après abaissement 1 ^{re} année	Fr. 288

Loyer annuel moyen/m²

avant abaissement	Fr. 238
après abaissement 1 ^{re} année	Fr. 134

Locataires (situation septembre 1998)

Nombre de personnes	85
Nombre de personnes par pièce	0.91

Taille des ménages

1 personne	4 ménages 14%
2 personnes	7 ménages 25%
3 personnes	7 ménages 25%
4 personnes	7 ménages 25%
5 personnes et plus	3 ménages 11%

Age des habitants

0 - 15 ans	25 personnes 29%
16 - 25 ans	16 personnes 19%
26 - 45 ans	35 personnes 41%
46 - 60 ans	9 personnes 11%
61 - 75 ans	0 personne 0%
76 ans et plus	0 personne 0%

Salaire net par ménage

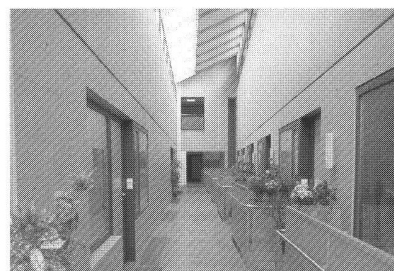
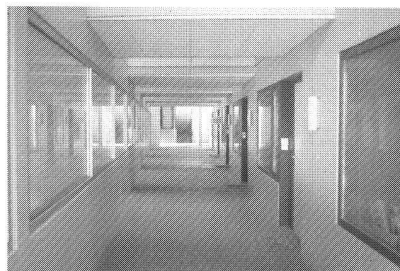
jusqu'à Fr. 35'000	8 ménages 29%
Fr. 35'001 - Fr. 40'000	0 ménage 0%
Fr. 40'001 - Fr. 50'000	3 ménages 11%
Fr. 50'001 - Fr. 100'780	17 ménages 61%

Aspects constructifs

Au n° 20, construction nouvelle composée pour l'essentiel de logements en duplex et triplex. Accès et organisation des parties communes de l'immeuble reprenant certains éléments caractéristiques de la ville médiévale : murs « mitoyens » et cours intérieures entre bâtiments côté rue et côté jardin. Expression actuelle des matériaux utilisés : structure en béton armé, isolation périphérique avec revêtement synthétique, fenêtres en bois à vitrages décalés, éléments complémentaires en serrurerie (passerelles intérieures, verrières, volets coulissants). Surfaces intérieures des logements : sols et escaliers en bois, murs mitoyens en béton apparent, murs de façade et sur cours intérieures blanchis, plafonds en béton brut peint en blanc. Les cuisines et les sanitaires sont traités comme des modules indépendants (au n°28 également).

Au n° 28, transformation lourde où seuls les murs de façades et des vestiges historiques découverts en cours de travaux ont été conservés. Reconstruction des dalles et murs intérieurs en béton armé et maçonnerie, nouvelle charpente (bois), nouvel escalier en serrurerie avec passage en « oriel » sur la façade côté jardin pour permettre la mise en valeur de vestiges datant du XVI^{ème}. Façades crépies et encadrements en molasse peints, nouvelles fenêtres en bois.

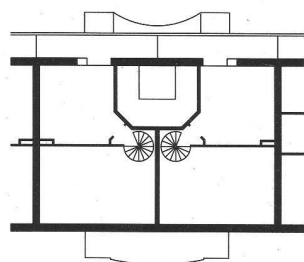
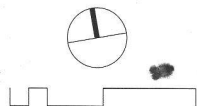
Aménagements extérieurs : prolongement des duplex inférieurs en terrasses gravillonnées, espaliers, cheminements en ciment et terre battue, carrés de verdure rappelant les jardins sur rempart.



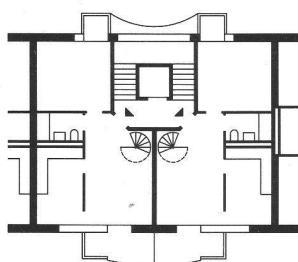
Route Aloys-Fauquez 8-12

Architecte : José-Louis Truan

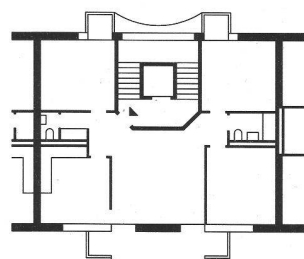
Maître de l'ouvrage : Société Coopérative COLOSA



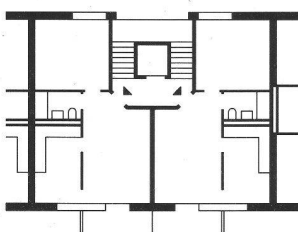
Attique duplex



Niveau inf. duplex



2ème et 3ème étage



1er étage



Maître de l'ouvrage

La Société coopérative COLOSA (anciennement LE LOGEMENT SALUBRE) a été créée le 18 février 1936. Sa première réalisation a consisté à assainir le bas de la rue Cheneau-de-Bourg, en démolissant et en reconstruisant les bâtiments qui portent actuellement les n°2 à 8 de cette rue.

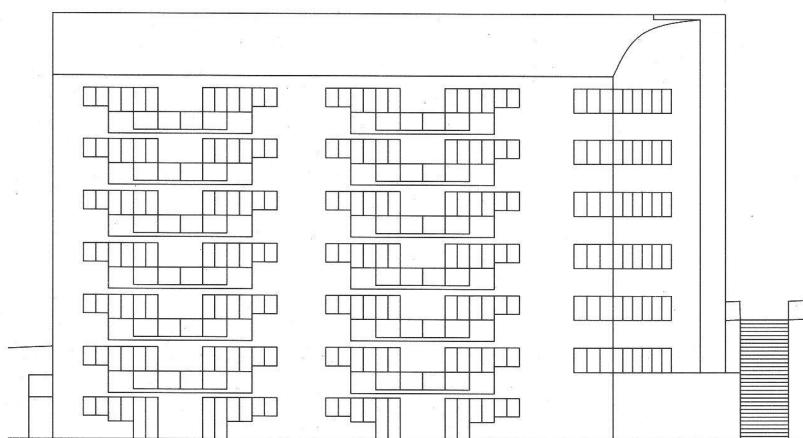
Depuis la fin de la dernière guerre, cette Société coopérative a mis sur le marché de nombreux immeubles subventionnés. Elle a procédé également au rachat d'immeubles subventionnés, qui avaient été construits par d'autres sociétés, ainsi qu'à la rénovation de ses groupes d'immeubles les plus anciens.

Cette coopérative gère actuellement, d'une part, un portefeuille comprenant environ 1'770 logements qui ont tous bénéficié de l'aide financière de la Commune et, d'autre part, un certain nombre de locaux commerciaux.

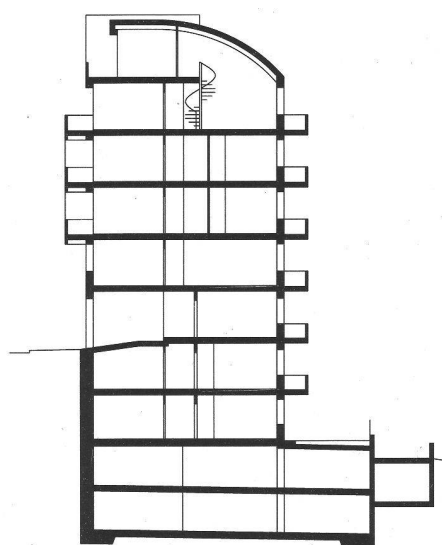
Aides publiques

Subventions Commune de Lausanne
Etat de Vaud
Confédération

Droit de superficie Commune de Lausanne
Cautionnement
Prêt sans intérêt
Prêt chirographaire



Façade sud



Coupe transversale

Quartier	Bellevaux
Maître de l'ouvrage	Société Coopérative COLOSA
Architecte	José-Louis Truan
	Collaborateurs : Denise Voelke, Pascal Solioz
Ingénieurs civils	Giacomini & Jolliet Ingénieurs civils & associés, Lutry
Spécialistes CVSE	Alvazzi SA, Orbe
	Cofal, Lausanne
	Ciel, Lausanne

Sources *Décompte final du Service cantonal du logement
du 31 janvier 1996*

**Caractéristiques temporelles**

Début de l'étude architecturale	mai 88
Début des travaux	août 91
1 ^{ère} mise en location	juil. 93
Durée des travaux	23 mois

Caractéristiques fonctionnelles

Parcelle	n° 3'380
Superficie	737 m ²
Surface bâtie	364 m ²
Surface brute de plancher	3'957 m ²
Surface nette locative logement	1'435 m ²
Surface nette locative commerce	194 m ²
COS	0.49
CUS	5.37
Cube SIA	12'360 m ³

Programme général

Sous-sol (1 ^{er} et 2 ^{ème})	1'420 m ²
garages, caves, locaux tech. et de service	
Rez-de-chaussée et 2 rez inférieurs	1'092 m ²
habitation, caves, locaux de dépôt, bureau, commerce	
2 étages sur rez habitation	1'456 m ²
Attique habitation	364 m ²

Programme de logements

Nbre de logements	22
Nbre de pièces	57
13 x 2 pièces	2 PPM
5 x 3 pièces (duplex)	5 PPM
4 x 4 pièces	5 PPM

Coûts selon CFC et selon affectations

0 Terrain (valeur au bilan)	Fr. 1'100'000
1 Trav. prép. (yc fondations sp.)	Fr. 825'999
2 Bâtiment	Fr. 4'887'557
3 Equipements d'exploitation	-
4 Aménagements extérieurs	Fr. 132'494
5 Frais secondaires	Fr. 671'894
Coût total (cfc 0-5)	Fr. 7'617'944
Coût sans terrain (cfc 1-5)	Fr. 6'517'944
Coût logement (cfc 0-5)	Fr. 5'007'400
Coût commerce (cfc 0-5)	Fr. 735'544
Coût parking	Fr. 775'000

Coûts spécifiques

Coût bâtiment/m ³ SIA (cfc 2)	Fr. 395
Coût bâtiment/m ² brut (cfc 2)	Fr. 1'235
Coût lgt/m ² net (cfc 0-5)	Fr. 3'489
Coût logement/m ² net (cfc 1-5)	Fr. 2'814

Coût 3 pces (cfc 0-5)	Fr. 247'100
Coût 3 pces (cfc 1-5)	Fr. 199'130

Terrain

Droit de superficie	Commune de Lausanne
(DDP)	à SC COLOSA

Redevance annuelle (dès 1998)	Fr. 55'000
Valeur du terrain (logement)	Fr. 968'999
Valeur/m ²	Fr. 1'493
Rapport cfc 0/cfc 1-5	16.9 %

Financement (sans terrain)

Fonds propres	Fr. 107'944
Prêt Commune (sans intérêt)	Fr. 490'000
Prêt chirographaire	Fr. 504'000
Hypothèque 1 ^{er} rang	Fr. 5'416'000

Aides publiques, revenus, rendements

Subventions Commune	20%
Subventions Canton	22%
Cautionnement Commune	Fr. 5'425'150

Revenu locatif

avant abaissement	Fr. 426'576
après abaissement 40%	Fr. 213'216

Taux rendement brut

avant abaissement	8.52%
après abaissement	4.26%

Loyers

Loyer mensuel	2 pièces
avant abaissement	Fr. 1'760
après abaissement 1 ^{ère} année	Fr. 880

Loyer mensuel moyen/pièce

avant abaissement	Fr. 624
après abaissement 1 ^{ère} année	Fr. 312

Loyer annuel moyen/m²

avant abaissement	Fr. 297
après abaissement 1 ^{ère} année	Fr. 149

Locataires (situation septembre 1998)

Nombre de personnes	44
Nombre de personnes par pièce	0.77

Taille des ménages

1 personne	13 ménages	59%
2 personnes	4 ménages	18%
3 personnes	1 ménage	5%
4 personnes	1 ménage	5%
5 personnes et plus	3 ménages	14%

Age des habitants

0-15 ans	9 personnes	20%
16-25 ans	8 personnes	18%
26-45 ans	12 personnes	27%
46-60 ans	6 personnes	14%
61-75 ans	9 personnes	20%
76 ans et plus	0 personne	0%

Salaire net par ménage

jusqu'à Fr. 35'000	10 ménages	48%
Fr. 35'001 - Fr. 40'000	2 ménages	10%
Fr. 40'001 - Fr. 50'000	4 ménages	19%
Fr. 50'001 - Fr. 81'776	6 ménages	29%

Aspects constructifs

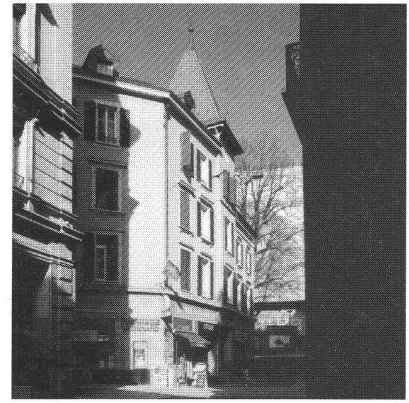
Structure béton, posée sur la mollasse et adossée à une paroi berlinoise qui a permis l'excavation du terrain pour deux niveaux de parking et deux niveaux semi-enterrés. En raison du parti typologique (partie jour au sud et partie nuit au nord), la façade sud s'ouvre sur de grands balcons et se «ferme» au nord, malgré la présence de petits balcons servant de «tampons» acoustiques avec la route. L'enveloppe ventilée de ce bâtiment est constituée de briques silico-calcaire couleur saumon, striées de bandes de briques couleur lilas soulignant les ouvertures. Balcons en béton, verre et métal. Toiture arrondie et couverture en cuivre. A l'intérieur du bâtiment, le blanc est la couleur dominante utilisée pour les portes, les meubles et les murs qui sont soit crépis dans les espaces de transition ou de service, soit couverts de papier peint pour les espaces privés. Les sols sont revêtus de carrelages grès gris foncé pour les surfaces publiques et beige pour les lieux privés. Dans les appartements, la partie jour avec carrelage est différenciée de la partie nuit avec parquet. Chauffage au sol, avec alimentation par chauffage urbain. Une cage d'escalier avec ascenseur pour chacune des trois entrées. Un abri protégé au dernier sous-sol. Alimentation des cuisines en gaz et électricité.



Rue Saint-Laurent 6, place Arlaud 1

Architecte: Jacques Maillard, Lausanne

Maître de l'ouvrage : Commune de Lausanne



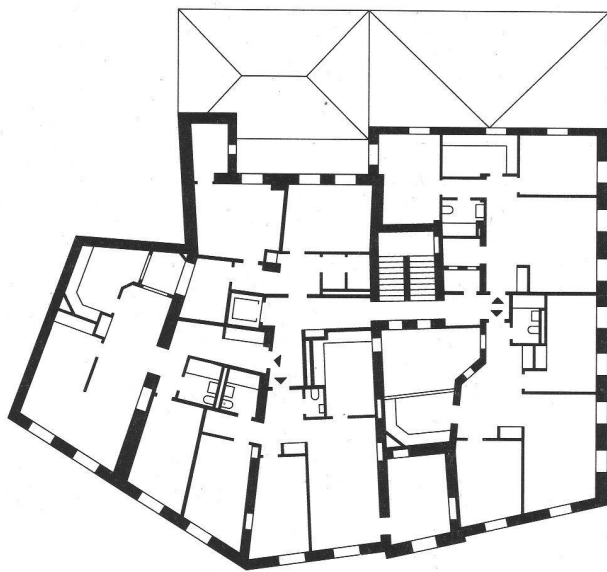
Patrimoine communal

Ces imposants bâtiments appartiennent au patrimoine historique de Lausanne comme l'atteste leur cortège de propriétaires successifs (dont certaines anciennes familles aristocratiques et bourgeoises de Lausanne) et leurs diverses affectations au fil du temps. Leurs origines remontent au XVIII^{ème} siècle, époque à laquelle ils étaient propriété des Jouxkens, avant d'être acquis en 1546 par la famille Loys de Villardin. En 1827, les immeubles furent vendus à Louis-David Martin, intendant des sels. Puis, après avoir servi de local au Collège Galliard (1847-1858), ils furent vendus à la Société Vaudoise de Consommation, qui exploitait dans les immeubles un restaurant populaire, une boucherie et une boulangerie à destination des personnes défavorisées socialement, durant la grande crise des années trente en particulier. La tradition de la «soupe populaire» fut perpétuée jusqu'à l'achat de ces immeubles par la Commune en 1969. Le restaurant populaire céda alors la place au théâtre Boulimie. Avant la réalisation du dernier projet de rénovation-transformation, ces immeubles abritaient encore des commerces, des bureaux de l'administration communale et diverses activités à caractère socioculturel.

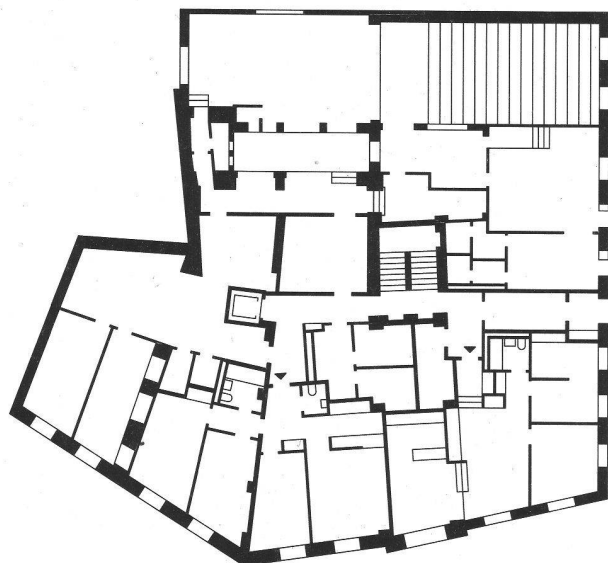
Aides publiques

Subventions

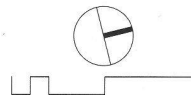
Commune de Lausanne
Etat de Vaud



2ème étage



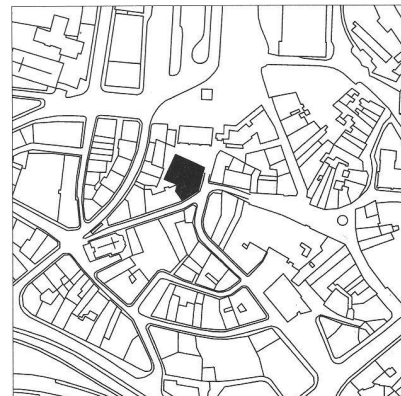
1er étage



Façade est

Quartier	Centre
Maître de l'ouvrage	Commune de Lausanne
Architecte	Jacques Maillard, Lausanne
	Collaborateurs : Elisabeth Bogusinski, Vincent Costa
Ingénieurs civils	Roubakine G. & Monod Cl. SA, Lausanne
Spécialistes CVSE	Sonrel Electricité SA, Lausanne
	Chamartin & Spicher SA, Lausanne
	Hurni & Hirschi, Ecublens

Sources Examen financier provisoire du Service cantonal du logement
du 10 mars 1997

**Caractéristiques temporelles**

Début de l'étude architecturale	nov. 90
Début des travaux	août 95
1 ^{re} mise en location	juin 97
Durée des travaux	22 mois

Caractéristiques fonctionnelles

Parcelle	n° 10'193
Superficie	722 m ²
Surface bâtie	722 m ²
Surface brute de plancher	3'710 m ²
Surf. nette locative lgt subv.	851 m ²
Surf. nette locative lgt non subv.	345 m ²
Surf. nette loc. commerce/théâtre	1'184 m ²
COS	1.00
CUS	5.14
Cube SIA	13'250 m ³

Programme général

Sous-sol	795 m ²
dépôts (commerce, théâtre)	
Rez-de-chaussée	698 m ²
commerce, théâtre (dépôt)	
1 ^{er} étage	744 m ²
théâtre, habitation	
2 ^{ème} étage	588 m ²
1 bureau, habitation	
3 ^{ème} -4 ^{ème} étage	885 m ²
habitation	

Programme de logements

Nbre de logements	10
Nbre de pièces	31
2 x 2.5 pièces	3 PPM 61 m ²
2 x 3 pièces	4 PPM 79 m ²
3 x 3.5 pièces	5 PPM 90 m ²
1 x 4 pièces	5 PPM 93 m ²
2 x 4.5 pièces	6 PPM 105 m ²

Coûts selon CFC et selon affectations

0 Terrain (valeur au bilan)	Fr. 1'226'000
1 Travaux préparatoires	Fr. 65'000
2 Bâtiment (nc théâtre)	Fr. 5'424'000
3 Equipements d'exploitation	-
4 Aménagements extérieurs	-
5 Frais secondaires	Fr. 90'000
Coût total (cfc 0-5)	Fr. 6'805'000
Coût sans terrain (cfc 1-5)	Fr. 5'579'000
Coût logement subv. (cfc 0-5)	Fr. 3'363'485
Coût logement non subventionné et commerce (cfc 0-5)	Fr. 2'986'515
Coût théâtre (cfc 0-5)	Fr. 455'000

Coûts spécifiques

Coût bâtiment/m ³ SIA (cfc 2)	Fr. 409
Coût bâtiment/m ² brut (cfc 2)	Fr. 1'462
Coût lgt subv/m ² net (cfc 0-5)	Fr. 3'952
Coût lgt subv/m ² net (cfc 1-5)	Fr. 3'324
Coût 3 pces (cfc 0-5)	Fr. 310'284
Coût 3 pces (cfc 1-5)	Fr. 260'930

Terrain

Propriété de	Commune de Lausanne
Valeur du terrain (lgt subv.)	Fr. 535'000
Valeur/m ²	Fr. 1'698
Rapport cfc 0/cfc 1-5	22.0 %

Financement (logement subv. yc terrain)

Fonds propres communaux	Fr. 3'363'485
-------------------------	---------------

Aides publiques, revenus, rendements

Subventions Commune	20%
Subventions Canton	20%

Revenu locatif

avant abaissement	Fr. 201'780
après abaissement 40%	Fr. 121'116

Taux rendement brut

avant abaissement	6.00 %
après abaissement	3.60 %

Loyers

Loyer mensuel 3 pièces	
avant abaissement	Fr. 1'551
après abaissement 1 ^{re} année	Fr. 931

Loyer mensuel moyen/pièce

avant abaissement	Fr. 542
après abaissement 1 ^{re} année	Fr. 326

Loyer annuel moyen/m²

avant abaissement	Fr. 237
après abaissement 1 ^{re} année	Fr. 142

Locataires (situation septembre 1998)

Nombre de personnes	30
Nombre de personnes par pièce	0.97

Taille des ménages

1 personne	1 ménage	10%
2 personnes	2 ménages	20%
3 personnes	4 ménages	40%
4 personnes	2 ménages	20%
5 personnes et plus	1 ménage	10%

Age des habitants

0-15 ans	7 personnes	23%
16-25 ans	6 personnes	20%
26-45 ans	14 personnes	47%
46-60 ans	2 personnes	7%
61-75 ans	1 personne	3%
76 ans et plus	0 personne	0%

Salaire net par ménage

jusqu'à Fr. 35'000	3 ménages	30%
Fr. 35'001 - Fr. 40'000	0 ménage	0%
Fr. 40'001 - Fr. 50'000	1 ménage	10%
Fr. 50'001 - 79'162	6 ménages	60%

Aspects constructifs

Lors de cette opération de rénovation-transformation, cette construction de maçonnerie en pierre a vu certains planchers et poutres en bois, en très mauvais état, être remplacés par des dalles en béton. La relative élasticité des planchers existants conservés a conduit, pour éviter des fissures, au choix de cloisons (ossature en tôle d'acier pliée, parements en panneaux de plâtre cartonné, isolation intérieure en laine minérale). Entre étages, une isolation phonique a été posée entre les poutres du plancher, sous les chapes flottantes et sur les plafonds suspendus en plâtre. La toiture (côté rue St-Laurent) a été rénovée complètement avec notamment le renforcement de la structure et l'élimination de canaux de fumée inutiles, la pose d'une isolation, d'une sous-couverture, d'une couverture en tuiles plates et des ferblanteries en cuivre. De nouvelles lucarnes et une verrière sur puits de lumière ont été créées. Du côté de la place Arlaud, la toiture ayant été récemment rénovée a été conservée en l'état, seuls des vélux ont été créés pour augmenter la surface d'éclairage. Les façades en maçonnerie crépie ainsi que les chaînes d'angles et encadrements de fenêtres en pierre naturelle (grès ou molasse) étaient dans un état de conservation acceptable, nécessitant seulement une réfection des peintures et de l'enveloppe extérieure. Les volets, fenêtres et berceaux d'avant-toits ont été en revanche changés. Vétuste, la cage d'escalier a été rénovée et a été prolongée jusqu'au 4^{ème} étage ; un ascenseur a été installé. Les installations CVSE ont été entièrement refaites. L'alimentation de la chaufferie au gaz a permis de récupérer l'ancien local citerne et de l'affecter comme dépôt pour le théâtre. Dans les appartements, sols en parquet (chêne) et carrelage dans les cuisines et salles de bains, murs revêtus de papiers peints, d'enduit au plâtre ou sur panneaux de plâtre cartonné.

