

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: 27.04.2026

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 courives, 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.

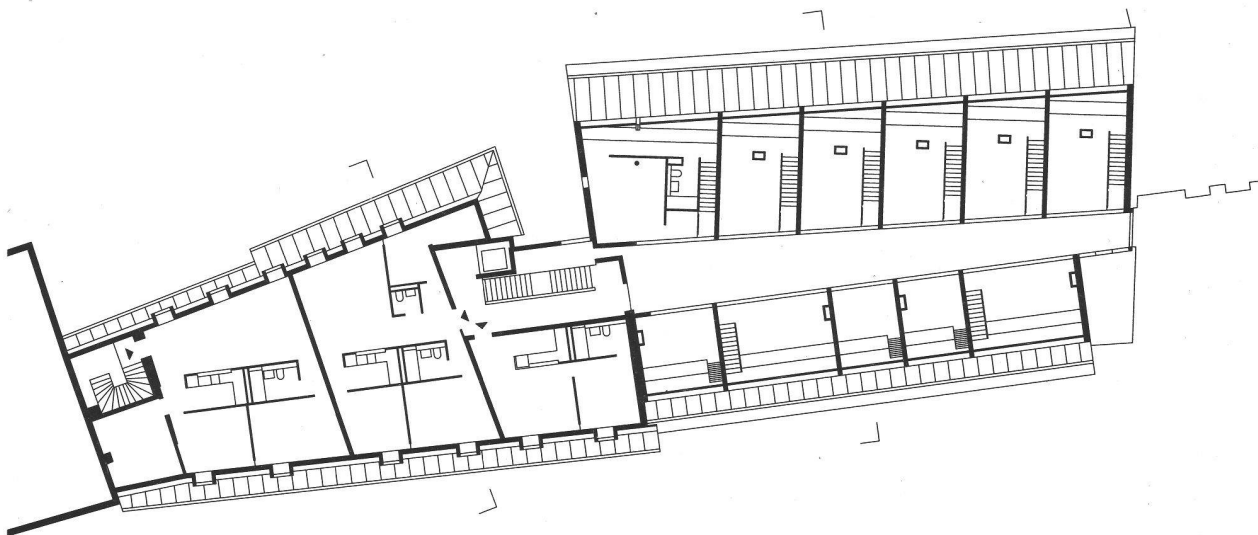
Bruno Marchand
Bernard Zurbuchen

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 |



Combles



Etage courant supérieur



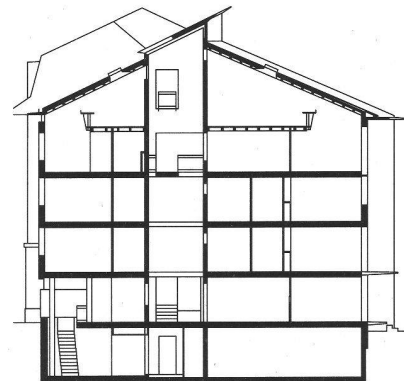
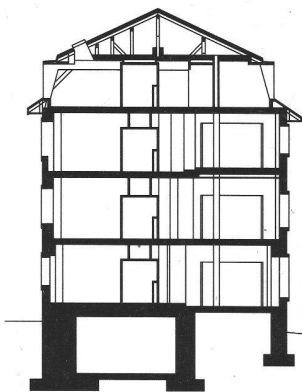
Etage courant inférieur



Façade est



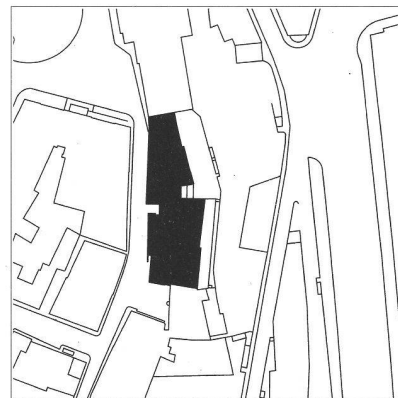
Façade ouest



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 habitation, commerce, locaux de service | 852 m ² |
| 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 (DDP) | 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

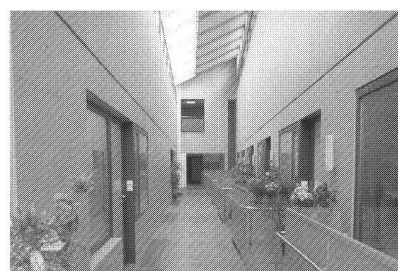
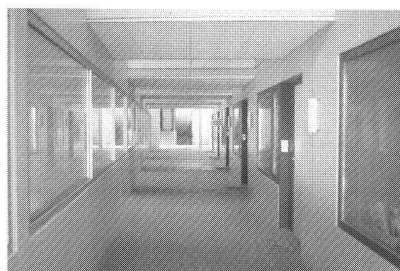
| | | |
|----------------|--------------|-----|
| 0 -15 ans | 25 personnes | 29% |
| 16-25 ans | 16 personnes | 19% |
| 26-45 ans | 35 personnes | 41% |
| 46-60 ans | 9 personnes | 11% |
| 61-75 ans | 0 personne | 0% |
| 76 ans et plus | 0 personne | 0% |

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

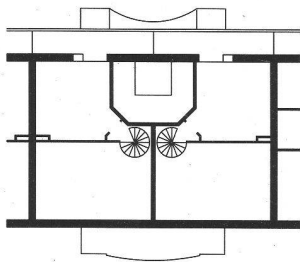
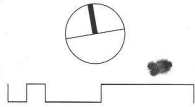
Au n° 20, construction nouvelle composée pour l'essentiel de logements en duplex et triplex. Accès et organisation des parties communes de l'immeuble reprenant certains éléments caractéristiques de la ville médiévale : murs «mitoyens» et cours intérieures entre bâtiments côté rue et côté jardin. Expression 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 crépées 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.



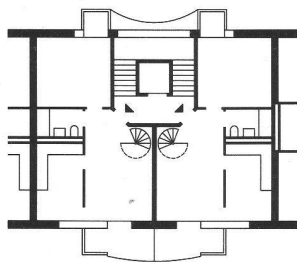
Route Aloys-Fauquez 8-12

Architecte : José-Louis Truan

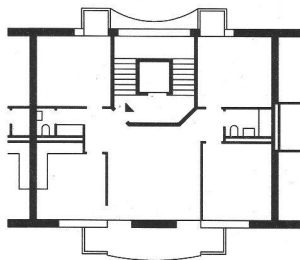
Maître de l'ouvrage : Société Coopérative COLOSA



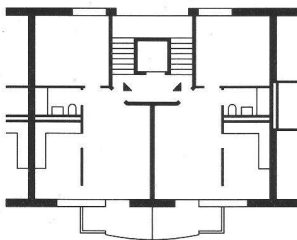
Attique duplex



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.

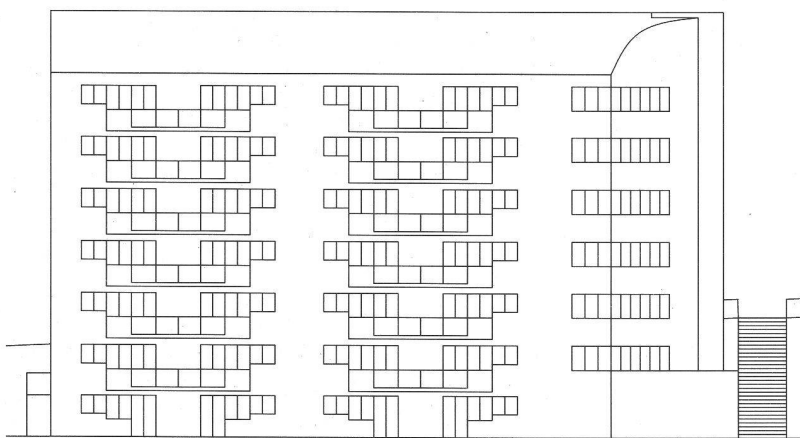
Depuis la fin de la dernière guerre, cette Société coopérative a mis sur le marché de nombreux immeubles subventionnés. Elle a procédé également au rachat d'immeubles subventionnés, qui avaient été construits par d'autres sociétés, ainsi qu'à la rénovation de ses groupes d'immeubles les plus anciens.

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.

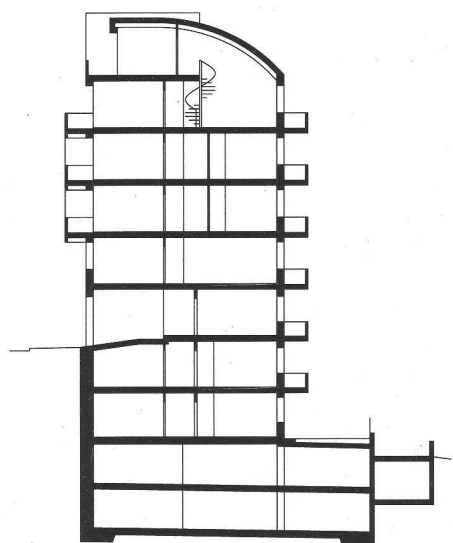
Aides publiques

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

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

Programme de logements

| | |
|-----------------------|--------------------------|
| Nbre de logements | 22 |
| Nbre de pièces | 57 |
| 13 x 2 pièces | 2 PPM 52 m ² |
| 5 x 3 pièces (duplex) | 5 PPM 70 m ² |
| 4 x 4 pièces | 5 PPM 102 m ² |

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 (DDP) | Commune de Lausanne 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

| | |
|--|-----------|
| <i>Loyer mensuel</i> | 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% |

Salaires 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

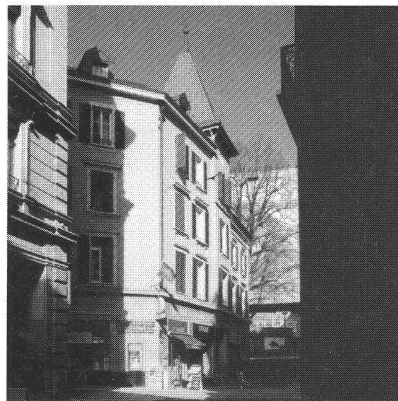
Structure béton, posée sur la mollasse et adossée à une paroi berlinoise qui a permis l'excavation du terrain pour deux niveaux de parking et deux niveaux semi-enterrés. En raison du parti typologique (partie jour au sud et partie nuit au nord), la façade sud s'ouvre sur de grands balcons et se «ferme» 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

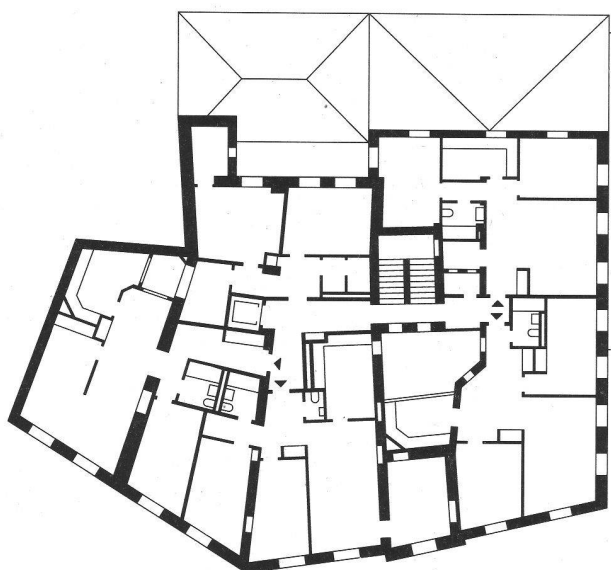


Patrimoine communal

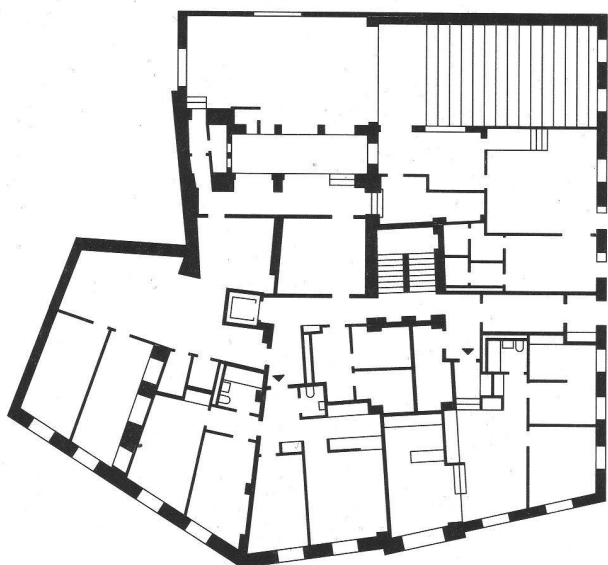
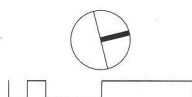
Ces imposants bâtiments appartiennent au patrimoine historique de Lausanne comme l'atteste leur cortège de propriétaires successifs (dont certaines anciennes familles aristocratiques et bourgeoises de Lausanne) et leurs diverses affectations au fil du temps. Leurs origines remontent au XVIII^{ème} siècle, époque à laquelle ils étaient propriété des Jouxten, 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



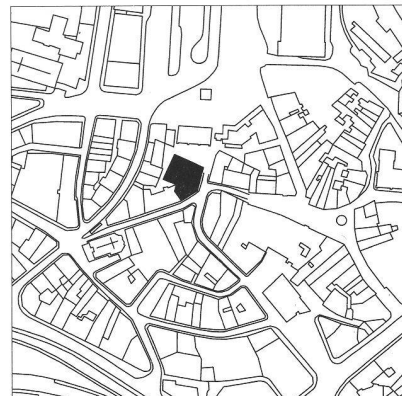
1er étage



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

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

| | |
|---|-----------|
| <i>Loyer mensuel 3 pièces</i> | |
| 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% |

Salaires 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.

