

Logement social à Lausanne, cahier No 5

Autor(en): **[s.n.]**

Objekttyp: **Appendix**

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

Band (Jahr): **71 (1999)**

Heft 6

PDF erstellt am: **21.09.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

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

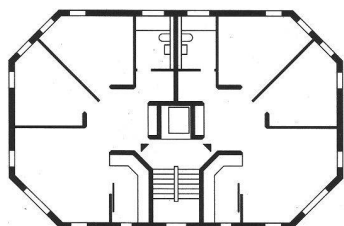
Haftungsausschluss

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

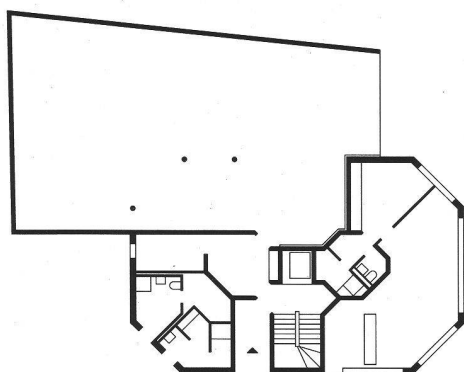
Avenue de Cour 78

Architecte : Atelier d'Ouchy Architectes SA, Lausanne

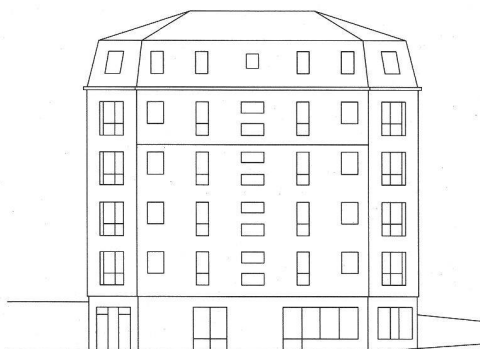
Maître de l'ouvrage : Corad, Coopérative radicale d'habitation, Lausanne



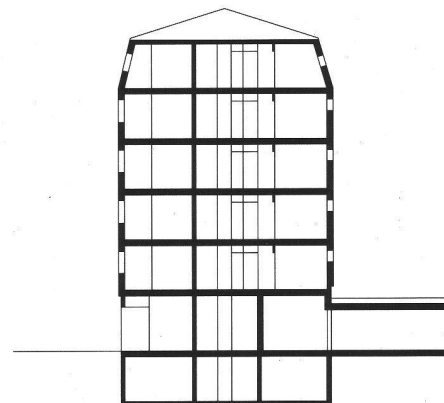
Etage courant



Rez-de-chaussée



Façade sud



Coupe transversale

Maître de l'ouvrage

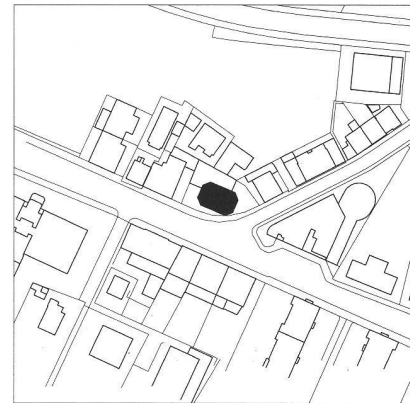
Fondée en 1991, la Corad a pour but de «développer et de coordonner l'action coopérative dans la construction (...) notamment avec l'aide des pouvoirs publics». Comme le prévoient ses statuts, cette coopérative admet comme membres des personnes morales (associations, fondations, communautés, sociétés commerciales), mais également des personnes physiques, offrant ainsi la possibilité aux locataires de devenir des coopérateurs à part entière. A cet effet, chaque locataire doit souscrire un certain nombre de parts sociales en remplacement du dépôt de garantie. Membre de l'Association Suisse pour l'Habitat (ASH) et de l'Association des Coopératives Radicales de Kriens (ACR), la Corad est active notamment dans le Canton de Vaud depuis 5 ans, avec la réalisation à ce jour d'une cinquantaine d'appartements au total à Cossonay, Penthaaz, Froideville et Lausanne (Boissonnet 35-37).

Aides publiques

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

Quartier	Cour
Maître de l'ouvrage	Corad, Coopérative radicale d'habitation, Lausanne
Architecte	Atelier d'Ouchy, architectes SA, Lausanne - Nicolas Joye
	Collaborateurs : Gilles Leresche, Michel Schneider
Ingénieurs civils	WEN Sàrl, Lausanne
Spécialiste CVS	Confort Service CS SA, Lausanne

Sources Examen financier définitif du Service cantonal du logement du 19 janvier 1998

**Caractéristiques temporelles**

Début de l'étude architecturale	mars 94
Début des travaux	oct. 96
1 ^{ère} mise en location	mars 98
Durée des travaux	17 mois

Caractéristiques fonctionnelles

Parcelle	n° 4'672
Superficie de base de la parcelle	565 m ²
Superficie DDP	515 m ²
Surface bâtie	196 m ²
Surface brute de plancher	1'301 m ²
Surface nette locative logement	664 m ²
COS	0,35
CUS	2,30
Cube SIA	4'594 m ³

Programme général

Sous-sol	188 m ²
caves, locaux techniques	
Rez-de-chaussée	321 m ²
garage, wc public, poste de police	
1 ^{er} au 4 ^{ème} étage	784 m ²
habitation	
5 ^{ème} étage	196 m ²
habitation	

Programme de logements

Nbre de logements	9
Nbre de pièces	27
9 x 3 pièces	4 PPM 74 m ²

Coûts selon CFC et selon affectations

0 Terrain	Fr. 500'000
1 Travaux préparatoires	Fr. 98'400
2 Bâtiment yc parking	Fr. 2'279'900
4 Aménagements extérieurs	Fr. 89'000
5 Frais secondaires	Fr. 265'000
Coût total (cfc 0-5)	Fr. 3'232'300
Coût total (cfc 1-5)	Fr. 2'732'300
Coût logement (cfc 0-5)	Fr. 2'393'550
Coût parking intérieur	Fr. 156'000
Coût parking extérieur	Fr. 10'000
Coût cabinet médical	Fr. 265'950
Coût poste de police	Fr. 240'600
Coût wc public	Fr. 166'200

Coûts spécifiques

Coût bâtiment/m ³ SIA (cfc 2)	Fr. 496
Coût bâtiment/m ² brut (cfc 2)	Fr. 1'752
Coût logement/m ² net (cfc 0-5)	Fr. 3'604

Coût logement/m ² net (cfc 1-5)	Fr. 2'997
Coût 3 pces (cfc 0-5)	Fr. 265'950
Coût 3 pces (cfc 1-5)	Fr. 221'169

Terrain

Droit de superficie	Commune de Lausanne
(DDP)	à SC Corad
Redevance annuelle totale	Fr. 20'152
Valeur du terrain (logement)	Fr. 403'033
Valeur/m ²	Fr. 971

Financement (partie logement sans terrain)

Fonds propres	Fr. 198'465
Hypothèque 1 ^{er} rang	Fr. 1'785'300

Aides publiques, revenus, rendements

Subventions Commune	20%
Subventions Canton	20%
Cautionnement Commune	Fr. 671'922

Revenu locatif

avant abaissement	Fr. 162'324
après abaissement	Fr. 97'740

Taux rendement brut

avant abaissement	6,78%
après abaissement	4,08%

Loyers

Loyer mensuel 3 pièces	
avant abaissement	Fr. 1'503
après abaissement 1 ^{ère} année	Fr. 905

Loyer mensuel moyen/pièce

avant abaissement	Fr. 501
après abaissement 1 ^{ère} année	Fr. 302

Loyer annuel moyen/m²

avant abaissement	Fr. 244
après abaissement 1 ^{ère} année	Fr. 147

Locataires (situation septembre 1998)

Nombre de personnes	21
Nombre de personnes par pièce	0,78

Taille des ménages

1 personne	0 ménage	0%
2 personnes	6 ménages	67%
3 personnes	3 ménages	33%
4 personnes	0 ménage	0%
5 personnes et plus	0 ménage	0%

Age des habitants

0-15 ans	7 personnes	33%
16-25 ans	2 personnes	10%

26-45 ans	10 personnes	48%
46-60 ans	2 personnes	10%
61-75 ans	0 personne	0%
76 ans et plus	0 personne	0%

Salaires net par ménage

jusqu'à Fr. 35'000	2 ménages	22%
Fr. 35'001- Fr. 40'000	1 ménage	11%
Fr. 40'001- Fr. 50'000	1 ménage	11%
Fr. 50'001- Fr. 65'443	5 ménages	56%

Aspects constructifs

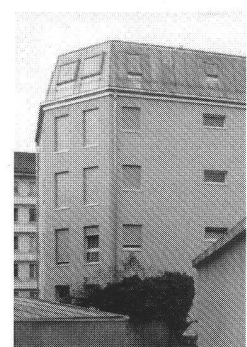
Radier et murs du sous-sol en béton armé. Murs porteurs intérieurs du rez et des étages en béton armé (8 cm). Dalles en béton armé (20 cm) et chapes flottantes (16 cm au rez et 1^{er}, 10 cm aux étages supérieurs). Galandages intérieurs en plâtre de 10 cm.

Façades en briques de ciment (18 cm) avec isolation périphérique en polystyrène crépi, épaisseur 8 cm. Fenêtres avec cadre en matière synthétique, indice d'affaiblissement acoustique renforcé. Grilles de ventilation isophoniques sur les doubles fenêtres des séjours. Volets à empilement en aluminium thermolaqué.

Toiture à la Mansard avec mur incliné en béton dans la partie inférieure, isolation en laine de verre de 10 cm, sous-construction en bois et plancher ajouré. Dalle en béton, isolation sur dalle, charpente en bois et plancher ajouré dans la partie supérieure. Couverture avec placage en tôle de zinc-titane, chéneaux carrés suspendus, velux et tabatière d'accès.

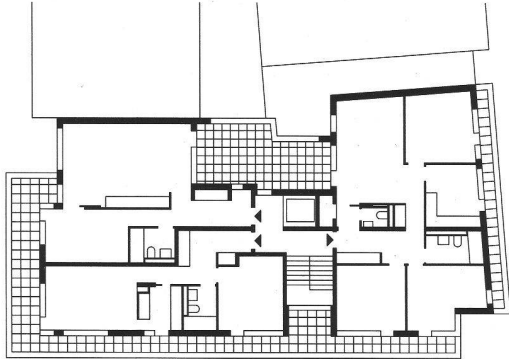
Chauffage à gaz avec un seul circuit principal de distribution. Installations sanitaires et chauffage : système Ecomodus avec un module de distribution par appartement comprenant comptage et réglage pour eau froide et eau chaude, échangeur, comptage et réglage pour chauffage. Sol en carrelage dans poste de police, wc public, entrée et cage d'escalier.

Dans les appartements, sol en parquet chêne mosaïque, murs et plafond en ingrains projetés. Cuisines équipées avec meubles, frigo, hotte de ventilation et cuisinière. Salles de bains faïencées jusqu'au plafond.

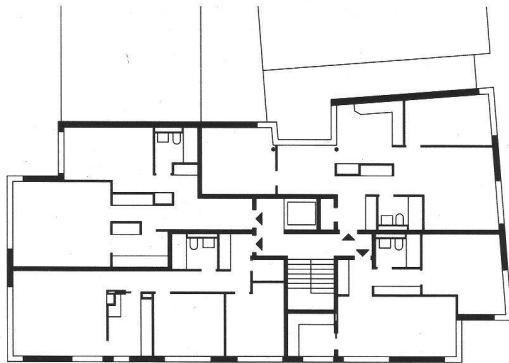


Rue Saint-Roch 9-11

Architecte : *Atelier Cité, Wintsch & Gasparini, Lausanne*
 Maître de l'ouvrage : *Société Coopérative COLOSA*

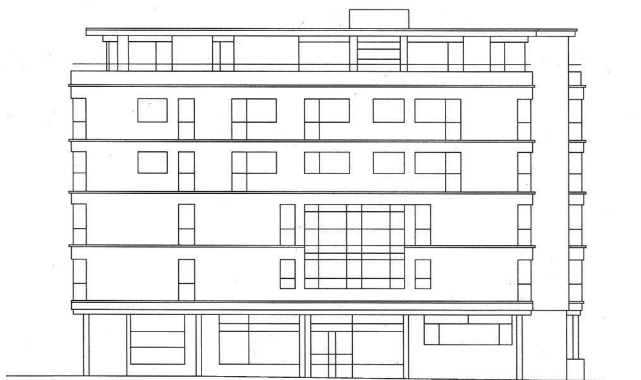


Attique

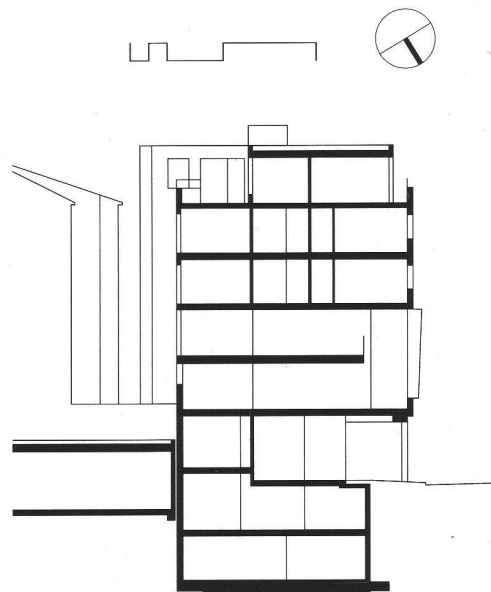


Etage

Situé au cœur de la ville et complétant un îlot urbain extrêmement dense, ce projet permet de répondre, d'une part, aux besoins complémentaires du collège voisin de St-Roch et, d'autre part, de bénéficier d'une situation privilégiée par rapport aux équipements urbains pour implanter, dans les niveaux supérieurs, un certain nombre de logements. Après l'adoption d'un plan partiel d'affectation en juin 1994, une étude de réalisation a donc été engagée avec la société coopérative Colosa. Au programme, dans les trois niveaux supérieurs, soit l'attique, le 3^{ème} et le 4^{ème} étage, ont été projetés onze logements subventionnés, avec une bonne qualité d'habitabilité, malgré des problèmes d'orientations difficiles à résoudre et la position d'un noyau de distribution vertical dépendant de la présence, dans les 4 niveaux inférieurs, de salles d'enseignement spécialisé (musique, enseignement ménager, travaux manuels légers, activités textiles, informatique et dactylographie). La diversité des plans d'étage, due à la polyfonctionnalité, aurait pu engendrer un certain désordre dans la définition des ouvertures en façades, préjudiciable à l'unité architectonique de l'enveloppe. Certaines règles de composition, d'origine constructive, ont été par conséquent recherchées, notamment dans le choix des matériaux de cette enveloppe afin d'exprimer clairement les différents volumes de l'immeuble.



Façade nord-est



Coupe transversale

Quartier	Chauderon
Maître de l'ouvrage	Société coopérative COLOSA
Architecte	Atelier Cité, Wintsch & Gasparini, Lausanne Collaboratrice : Catherine Girard
Ingénieur civil	Giacomini & Jolliet Ingénieurs Civils & Associés SA, Lutry
Spécialistes CVSE	Confort Service CS SA, Lausanne Ciel, Lausanne

Sources *Examen financier provisoire du Service cantonal du logement du 30 juin 1997*



Caractéristiques temporelles

Début de l'étude architecturale	courant 94
Début des travaux	déc. 97
1 ^{ère} mise en location	nov. 99
Durée des travaux	23 mois

Caractéristiques fonctionnelles

Parcelle	n° 4'396
Superficie	380 m ²
Surface bâtie	376 m ²
Surface brute de plancher	2'177 m ²
Surface nette locative logement	742 m ²
COS	0,99
CUS	5,73
Cube SIA	8'027 m ³

Programme général

<i>Sous-sol</i>	275 m ²
caves, locaux techniques	
<i>Rez inférieur et supérieur</i>	506 m ²
programme scolaire	
<i>1^{er} & 2^{ème} étages</i>	661 m ²
programme scolaire	
<i>3^{ème} & 4^{ème} étages</i>	672 m ²
habitation	
<i>Attique</i>	257 m ²
habitation	

Programme de logements

Nbre de logements	11	
Nbre de pièces	28	
4 x 2 pièces	2 PPM	52 m ²
2 x 2 pièces	2 PPM	62 m ²
4 x 3 pièces	4 PPM	81 m ²
1 x 4 pièces	6 PPM	88 m ²

Coûts selon CFC et selon affectations

0 Terrain	Fr. 998'000
1 Travaux préparatoires	Fr. 301'645
2 Bâtiment	Fr. 3'976'298
3 Equipements d'exploitation	-
4 Aménagements extérieurs	Fr. 58'790
5 Frais secondaires	Fr. 419'000
Coût total (cfc 0-5)	Fr. 5'753'733
Coût sans terrain (cfc 1-5)	Fr. 4'755'733

Coût logement (cfc 0-5)	Fr. 2'506'125
Coût scolaire (cfc 0-5) - cfc 3	Fr. 3'247'608

Coûts spécifiques

Coût bâtiment/m ³ SIA (cfc 2)	Fr. 495
Coût bâtiment/m ² brut (cfc 2)	Fr. 1'827
Coût logement/m ² net (cfc 0-5)	Fr. 3'376
Coût logement/m ² net (cfc 1-5)	Fr. 2'704
Coût 3 pces (cfc 0-5)	Fr. 259'300
Coût 3 pces (cfc 1-5)	Fr. 207'600

Terrain

Droite de superficie	Commune de Lausanne
(DDP)	à SC COLOSA
Redevance annuelle totale	Fr. 39'920
Valeur du terrain (logement)	Fr. 499'000
Valeur du terrain (scolaire)	Fr. 499'000
Valeur/m ²	Fr. 2'626
Rapport cfc 0/cfc 1-5	21.0%

Financement (partie logement sans terrain)

Prêt chirographaire	Fr. 200'713
Hypothèque 1 ^{er} rang	Fr. 1'806'413

Aides publiques, revenus, rendements

Subventions Commune	20%
Subventions Canton	20%
Cautionnement Commune	Fr. 1'284'048

Revenu locatif

avant abaissement	Fr. 178'950
après abaissement	Fr. 107'274

Taux rendement brut

avant abaissement	7.14%
après abaissement	4.28%

Loyers

<i>Loyer mensuel 3 pièces</i>	
avant abaissement	Fr. 1'543
après abaissement 1 ^{ère} année	Fr. 925

Loyer mensuel moyen/pièce

avant abaissement	Fr. 533
après abaissement 1 ^{ère} année	Fr. 319

Loyer annuel moyen/m²

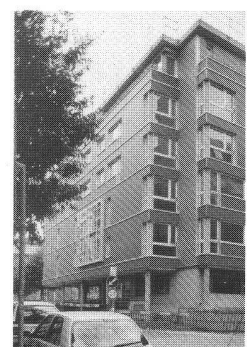
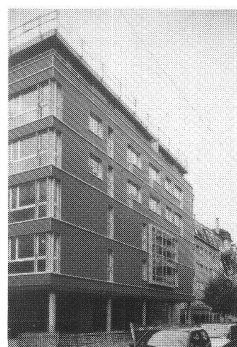
avant abaissement	Fr. 241
après abaissement 1 ^{ère} année	Fr. 145

Aides publiques

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

Aspects constructifs

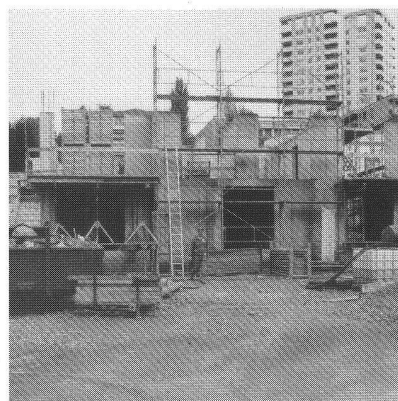
Pour les fouilles, renforcement par parois gunitées avec ancrages obliques. Structure porteuse en béton armé (nécessaire en raison de la complexité du bâtiment) pour murs, dalles et piliers extérieurs, acier pour piliers intérieurs. Façades ventilées en éternit rouge-rouille pour les volumes avancés sur rue et en tôles d'aluminium pour les volumes en retrait. Façades sur cour intérieure, crépi sur isolation périphérique. Vitrages extérieurs en PVC pour les logements et les salles d'enseignement (parties servies), en aluminium et en acier pour les entrées, halls et dégagements (parties servantes). Chauffage par le sol à moyenne température. Installations sanitaires et chauffage : système Ecomodus avec un module de distribution par appartement comprenant comptage et réglage pour eau froide et eau chaude, échangeur, comptage et réglage pour chauffage. Cloisons en carreaux de plâtre (Alba). Menuiseries intérieures des logements partiellement préfabriquées en atelier avec revêtement stratifié "postforming". Revêtements de sol des logements et des salles d'enseignement en parquet mosaïque de chêne; les sols des cuisines et des sanitaires étant revêtus de carrelage céramique. Sur les murs des appartements, revêtement "traditionnel" de papiers peints. Cuisines entièrement équipées (à l'exception du lave-vaisselle, mais intégrable dans l'ameublement).



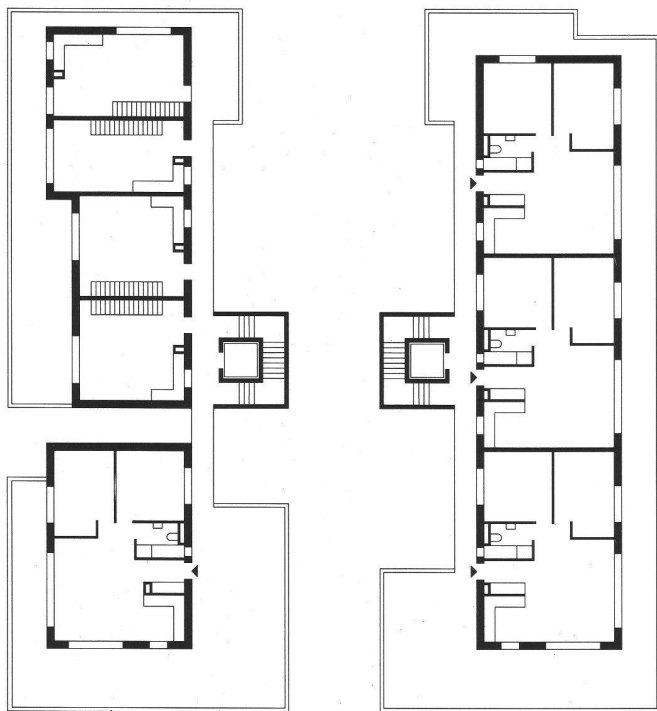
Avenue des Figuiers 39

Architecte : Nicolas Tardin Architectes SA, Renens

Maître de l'ouvrage : Société coopérative d'habitation
La Concorde



Etat du chantier octobre 1999



Attique



5^{ème} étage

Maître de l'ouvrage

Les initiateurs de ce projet sont Zschokke Entreprise Générale SA et le bureau Nicolas Tardin SA. Ce dernier était déjà mandataire du projet du bâtiment A de la Nationale Suisse Assurances et, à ce titre, a participé à l'élaboration du PPA n° 674. Associés pour l'occasion, Zschokke Entreprise Générale SA et le bureau Nicolas Tardin SA ont obtenu de la Municipalité, le 27 octobre 1994, une réservation exclusive, valable une année, pour la mise en valeur partielle de la parcelle communale n° 1'673.

Parallèlement à l'élaboration de ce projet, les 2 protagonistes décidèrent de créer eux-mêmes une société coopérative dans le même esprit que celle qui a été constituée pour le projet de Cité-Derrière, à savoir une coopérative de locataires et de maîtres d'état.

La Société coopérative d'habitation La Concorde a été constituée le 15 décembre 1995. N'ayant pas d'activité lucrative et s'interdisant toute opération à caractère spéculatif, cette société a pour but de «favoriser par une action commune les intérêts économiques de ses membres, ou d'autres personnes de la population, en améliorant les conditions de logement par la pratique de prix favorables et d'utilité publique, dans le cadre de la construction d'immeubles avec l'aide des pouvoirs publics». Pour cette opération, les fonds propres proviendront, d'une part, de l'achat de parts sociales souscrites par les maîtres d'état adjudicataires des travaux, une fois la construction achevée et, d'autre part, des parts sociales des locataires.

Aides publiques

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



Quartier	Cour
Maître de l'ouvrage	Société coopérative d'habitation La Concorde
Architecte	Nicolas Tardin Architectes SA, Renens Collaboratrice : Stéphanie Martinella
Ingénieurs civils	Küng & associés Lausanne SA
Spécialistes CVSE	Giovanna H. SA, Clarens Roth SA, Vevey Milliquet Edmond SA, Lausanne Cupelin P. SA, Lausanne

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

**Caractéristiques temporelles**

Début de l'étude architecturale	début 94
Début des travaux	oct. 1998
1 ^{ère} mise en location	à partir de sept. 2000
Durée des travaux	23-25 mois

Caractéristiques fonctionnelles

Parcelle	n°1'673
Superficie	4'995 m ²
Superficie (DDP)	2'424 m ²
Surface bâtie	1'375 m ²
Surface brute de plancher	4'583 m ²
Surface nette locative logement	3'350 m ²
dont pour le SST	203 m ²
Surface nette loc. commerce-bur.	358 m ²
COS	0.28
CUS	0.92
Cube SIA	23'124 m ³

Programme général (avant découverte théâtre romain)

Sous-sol	840 m ²
parking 17 places, caves	
Rez-de-chaussée	1'165 m ²
parking 28 places, habitation	
1^{er} étage	781 m ²
habitation, buand., loc. tech.	
2^{ème} étage	744 m ²
tea-room, habitation	
3^{ème} étage	744 m ²
bureau, habitation	
4^{ème} étage	744 m ²
habitat alternatif, habitation	
5^{ème} étage et attique	744 m ²
habitation	

Programme de logements

Nbre de logements (3 pour SST)	42
Nbre de pièces (9 pour SST)	136
5 x 2 pièces	2 PPM 61 m ²
1 x 2 pièces (duplex)	2 PPM 60 m ²
5 x 3 pièces	4 PPM 73 m ²
10 x 3 pièces	4 PPM 79 m ²
2 x 3 pièces (duplex)	4 PPM 79 m ²
5 x 4 pièces	5 PPM 86 m ²
10 x 4 pièces	6 PPM 94 m ²
1 x 4 pièces (duplex)	6 PPM 96 m ²
1 x 1 pièce (SST)	1 PPM 41 m ²
1 x 3 pièces (SST)	3 PPM 61 m ²
1 x 5 pièces (SST)	7 PPM 102 m ²

Coûts selon CFC et selon affectations

0 Terrain	Fr. 2'278'000
1 Travaux préparatoires	Fr. 179'100
2 Bâtiment	Fr. 8'766'000
3 Equipements d'exploitation	-
4 Aménagements extérieurs	Fr. 171'400
5 Frais secondaires	Fr. 2'005'500
Coût total (cfc 0-5)	Fr. 13'400'000
Coût sans terrain (cfc 1-5)	Fr. 11'122'000
Coût logement (cfc 0-5)	Fr. 11'022'100
Coût com.-bureau (cfc 0-5)	Fr. 1'177'900
Coût dépôt (cfc 0-5)	Fr. 75'000
Coût parking souterrain	Fr. 1'125'000

Coûts spécifiques

Coût bâtiment/m ³ SIA (cfc 2)	Fr. 379
Coût bâtiment/m ² brut (cfc 2)	Fr. 1'913
Coût logement/m ² net (cfc 0-5)	Fr. 3'290
Coût logement/m ² net (cfc 1-5)	Fr. 2'731
Coût 3 pces (cfc 0-5)	Fr. 253'900
Coût 3 pces (cfc 1-5)	Fr. 210'700

Terrain

Droit de superficie	Commune de Lausanne
(DDP)	à SC La Concorde
Redevance annuelle totale	Fr. 113'900
Valeur du terrain (logement)	Fr. 1'873'800
Valeur du terrain (com.-bureau)	Fr. 200'200
Valeur du terrain (dépôt-parking)	Fr. 204'000
Valeur/m ²	Fr. 940
Rapport cfc 0/cfc 1-5	20.5 %

Financement (partie logement sans terrain)

Fonds propres	Fr. 1'425'425
Hypothèque 1 ^{er} rang	Fr. 7'229'300
Hypothèque 2 ^{ème} rang	Fr. 2'467'275

Aides publiques, revenus, rendements

Abaissement de base Commune	1.9%
Abaissement Canton	0.3%-1.7%
Abaissement Confédération	0.6%-1.2%
Cautionnement Commune	Fr. 2'908'972

Revenu locatif

avant abaissement	Fr. 771'636
après abaissement (VDI&ASIII)	Fr. 396'668

Taux rendement brut

avant abaissement	7.00%
après abaissement	3.60%

Loyers**Loyer mensuel 3 pièces**

avant abaissement	Fr. 1'481
après abaissement 1 ^{ère} année	Fr. 762

Loyer mensuel moyen/pièce

avant abaissement	Fr. 473
après abaissement 1 ^{ère} année	Fr. 243

Loyer annuel moyen/m²

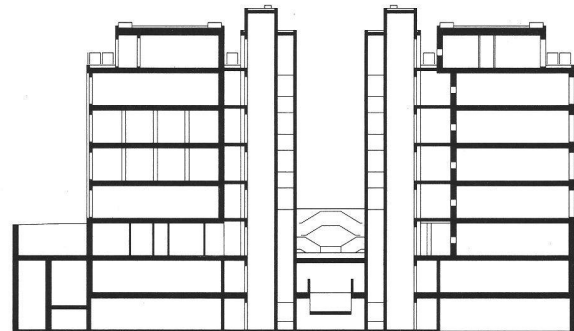
avant abaissement	Fr. 230
après abaissement 1 ^{ère} année	Fr. 118

Aspects constructifs

Radier, murs et piliers en béton armé. Murs porteurs intérieurs aux étages en maçonnerie. Dalles en béton armé. Isolation thermique de type périphérique en polystyrène, crépi de fond avec treillis d'armature et enduit de finition. Toiture plate végétalisée (système GDM). Garde-corps pour balcons et terrasses en acier inox brut ou en aluminium thermolaqué. Production de chaleur par chaudière à gaz pour chauffage et eau chaude sanitaire. Distribution de chaleur par radiateurs. Station de pompage pour les eaux claires et eaux usées. Fenêtres en PVC, avec verre isolant. Stores à lamelles en alu thermolaqué. 2 cages d'escaliers en béton brut de décoffrage et 2 ascenseurs de type électro-mécaniques, accessibles aux handicapés. Galandage en carreaux de plâtre (6-8 cm) pour séparations intérieures. Revêtements : au sol, parquet mosaïque type chêne dans les chambres, carrelage dans les autres locaux; aux murs, gypsés au plâtre, pose d'un papier type Ingrain dans les chambres à coucher, séjours et dégagements, d'un revêtement de type Gusimur dans les coins à manger, cuisines, wc séparés; faïences dans les salles de bains et entre les meubles de cuisine. Cuisines équipées avec réfrigérateur et cuisinière électrique encastrée avec four, raccords prévus pour machine à laver la vaisselle.



Elévation sud

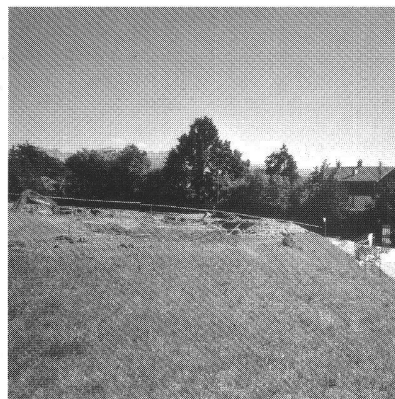


Coupe transversale

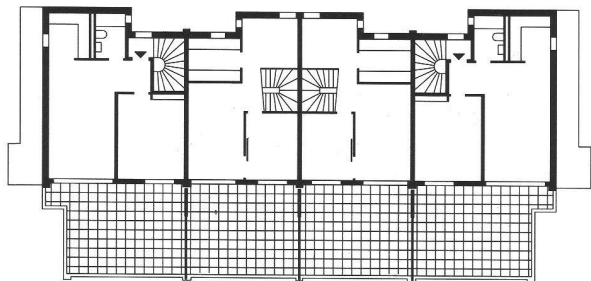
Chemin Isabelle-de-Montolieu

Architecte : Atelier Atau, Philippe Cornu, Lausanne

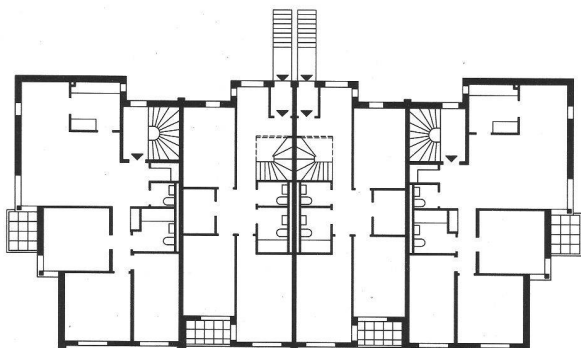
Maître de l'ouvrage : Société coopérative COLOSA



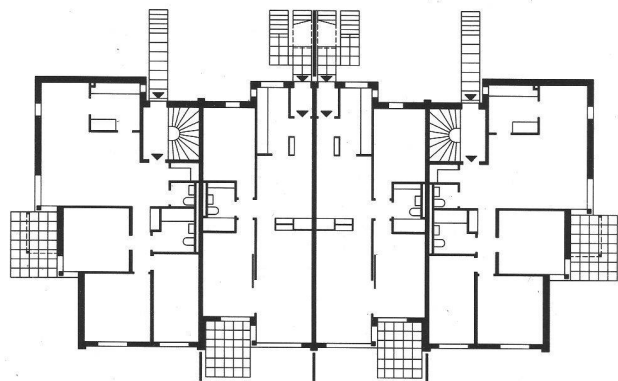
Etat du chantier juillet 1999



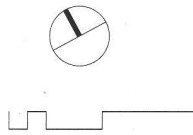
Attique



Etage courant



Rez-de-chaussée



Maître de l'ouvrage

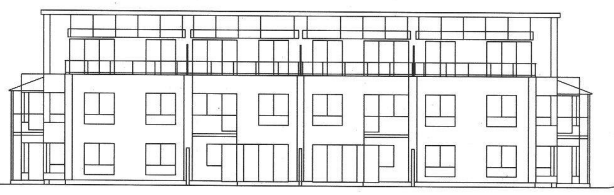
Dans le cadre de son programme de construction de logements subventionnés, la Commune de Lausanne a confié à la Société coopérative COLOSA la réalisation d'un ensemble constitué de dix maisons familiales de deux ou trois appartements, groupées par quatre ou par deux unités, sur deux parcelles distinctes appartenant à la Ville de Lausanne. La plus grande parcelle, en aval de la N1 en forme de "balcon" en légère pente, surplombe de quelques mètres le chemin Isabelle-de-Montolieu à l'ouest. Cette situation légèrement dominante lui réserve un large dégagement par-dessus le quartier de Vennes, sur l'ouest lausannois et le lac. Cette première parcelle comprend deux groupes de quatre maisons contiguës, soit 20 logements. La deuxième parcelle, en contrebas de la première, au carrefour des chemins des Abeilles et Isabelle-de-Montolieu, offre un dégagement plus limité. Elle comprend un groupe de deux maisons contiguës, soit 6 logements.

L'extension des possibilités de bâtir, récemment modifiée et adoptée par le Conseil communal de Lausanne, a ainsi permis de proposer, en zone villas, la construction d'habitat groupé, à moyenne densité (30 m de longueur sur 2 niveaux et attique habitables). Cette proposition s'est heurtée toutefois à l'opposition des voisins. Le projet fut finalement reconnu conforme aux dispositions en vigueur par le Tribunal administratif.

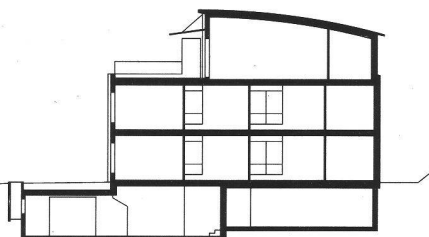
Fortement conditionnées par les caractéristiques du site - proximité de l'autoroute pour la parcelle la plus septentrionale et dégagement au sud vers les Alpes et le lac - les constructions tournent le dos à l'autoroute, les pièces de services placées au nord, les pièces habitables s'ouvrant vers le lac au sud-ouest.

Aides publiques

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



Façade sud-ouest



Coupe transversale

Quartier	Route de Berne
Maître de l'ouvrage	Société coopérative COLOSA
Architecte	Atelier Atau, Philippe Cornu, Lausanne
Ingénieur civil	JPC SA, Jean-Paul Cruchon, Lausanne
Spécialistes CVSE	Confort Service CS SA, Lausanne Ciel, Lausanne

Sources *Examen financier provisoire du Service cantonal du logement du 15 janvier 1999*



Caractéristiques temporelles

Début de l'étude architecturale	juil. 96
Début des travaux	juin. 99
1 ^{ère} mise en location	fin 2000-début 2001
Durée des travaux	18 mois

Caractéristiques fonctionnelles

Parcelles	n° 7'150 & n° 7'152
Superficie parcelles	5'946 m ²
Superficie (DDP)	4'235 m ²
Surface bâtie	989 m ²
Surface brute de plancher	2'402 m ²
Surface nette locative logement	2'036 m ²
COS	0.17
CUS	0.40
Cube SIA	12'217 m ³

Programme général

Groupe A1-A4 & Groupe B1-B2	
Sous-sol garage 10 places, caves	762 m ²
Rez, 1 ^{er} étage, attique	1'919 m ²
2x2 pces, 2x3 pces, 4x4 pces, 2x5 pces	
Groupe C1-C2	
Sous-sol caves, locaux techniques	195 m ²
Rez, 1 ^{er} étage, attique	482 m ²
2x2 pces, 4x4 pces	

Programme de logements

Nbre de logements	26
Nbre de pièces	92
6 x 2 pièces	2 PPM 50 m ²
4 x 3 pièces	4 PPM 71 m ²
4 x 4 pièces	5 PPM 76 m ²
8 x 4.5 pièces	6 PPM 87 m ²
4 x 5 pièces (duplex)	7 PPM 112 m ²

Coûts selon CFC et selon affectations

0 Terrain	Fr. 1'276'000
1 Travaux prép. (yc fond. spéc.)	Fr. 20'000
2 Bâtiment	Fr. 5'320'000
3 Equipements d'exploitation	-
4 Aménagements extérieurs	Fr. 243'000
5 Frais secondaires	Fr. 464'000
Coût total (cfc 0-5)	Fr. 7'323'000
Coût sans terrain (cfc 1-5)	Fr. 6'047'000
Coût logement (cfc 0-5)	Fr. 6'791'000

Coût parking souterrain	Fr. 500'000
Coût parking extérieur	Fr. 32'000

Coûts spécifiques

Coût bâtiment/m ³ SIA (cfc 2)	Fr. 435
Coût bâtiment/m ² brut (cfc 2)	Fr. 2'215
Coût logement/m ² net (cfc 0-5)	Fr. 3'335
Coût logement/m ² net (cfc 1-5)	Fr. 2'709
Coût 3 pces (cfc 0-5)	Fr. 248'000
Coût 3 pces (cfc 1-5)	Fr. 201'600

Terrain

Droite de superficie	Commune de Lausanne
(DDP)	à SC Colosa
Redevance annuelle totale	Fr. 63'800
Valeur du terrain (logement)	Fr. 1'276'000
Valeur/m ²	Fr. 301
Rapport cfc 0/cfc 1-5	21.1%

Financement (partie logement sans terrain)

Prêt chirographaire	Fr. 551'000
Hypothèque 1 ^{er} rang	Fr. 4'964'000

Aides publiques, revenus, rendements

Subventions Commune	20%
Subventions Canton	20%
Cautionnement Commune	Fr. 1'814'100

Revenu locatif

avant abaissement	Fr. 446'688
après abaissement	Fr. 270'528

Taux rendement brut

avant abaissement	6.58%
après abaissement	3.98%

Loyers

Loyer mensuel 3 pièces	
avant abaissement	Fr. 1'360
après abaissement 1 ^{ère} année	Fr. 826

Loyer mensuel moyen/pièce	
avant abaissement	Fr. 405
après abaissement 1 ^{ère} année	Fr. 245

Loyer annuel moyen/m²	
avant abaissement	Fr. 219
après abaissement 1 ^{ère} année	Fr. 133

Aspects constructifs

Pour garantir la meilleure isolation contre le bruit, le choix s'est porté sur une construction lourde, murs mitoyens, dalles d'étage et de toiture en béton-armé. Les façades exposées au bruit de l'autoroute, ventilées, sont en maçonnerie de terre cuite, isolées et revêtues d'aluminium prélaqué. Les façades sud se composent d'une alternance de vitrages et de pans structurés en bois revêtus de plaques en fibrociment. L'ensemble des vitrages est en PVC avec isolation phonique renforcée (1.6 W, 35 dB), avec stores empilables thermolaqués. La toiture en béton, légèrement cintrée, est recouverte d'isolation projetée (10 cm) et de tôle alu prélaquée. Au sous-sol, murs et radier sont en béton armé. Balcons, escaliers intérieurs et extérieurs en béton préfabriqué, avec éléments en serrurerie inox brut. Escaliers intérieurs des duplex en bois. Les cloisons intérieures non porteuses sont en carreaux de plâtre. Pour le revêtement des murs, les parties communes sont crépies, les sanitaires et cuisines en faïence, les autres locaux habitables en papier peint (vinyle expansé). A l'exception du parquet mosaïque dans les chambres, tous les autres locaux sont couverts de carrelage. Les plafonds légèrement cintrés des attiques sont lambrissés en lames de bois. Les cuisines sont entièrement équipées (avec emplacement réservé pour lave-vaisselle). Production d'eau chaude sanitaire et de chauffage par chaudière à mazout. Chauffage par le sol. Comptage de la consommation en eau froide, eau chaude et chauffage par appartement (système Ecomodus).

