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: 6

Anhang: Logement social à Lausanne, cahier No 5

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

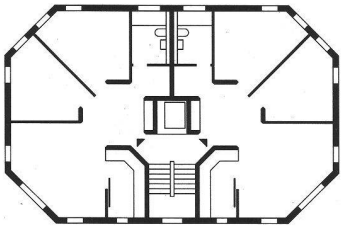
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 04.12.2025

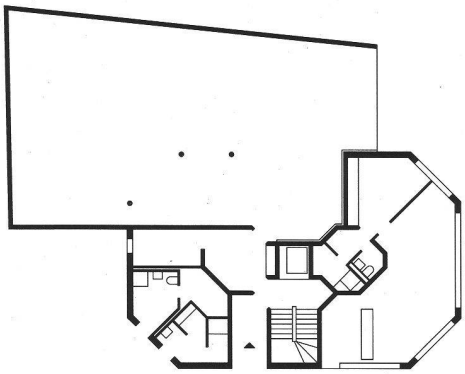
ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Avenue de Cour 78

Architecte : Atelier d'Ouchy Architectes SA, Lausanne
Maître de l'ouvrage : Corad, Coopérative radicale d'habitation, Lausanne



Etage courant



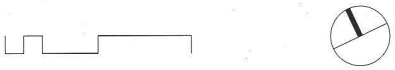
Rez-de-chaussée

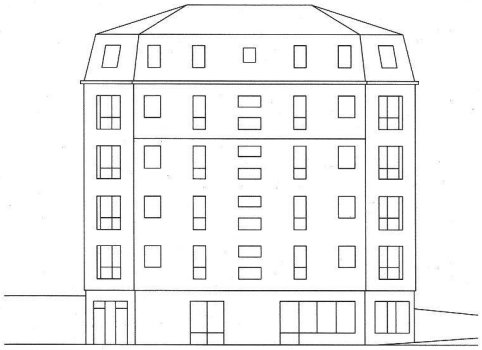
Maître de l'ouvrage

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, Penthaz, Froideville et Lausanne (Boissonnet 35-37).

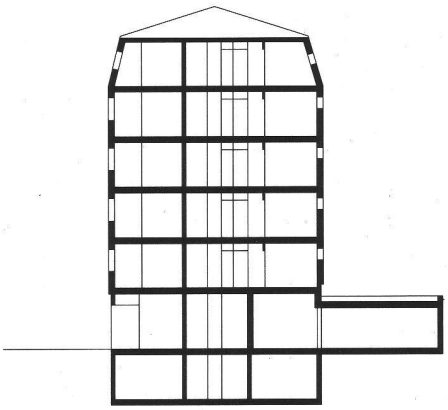
Aides publiques

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





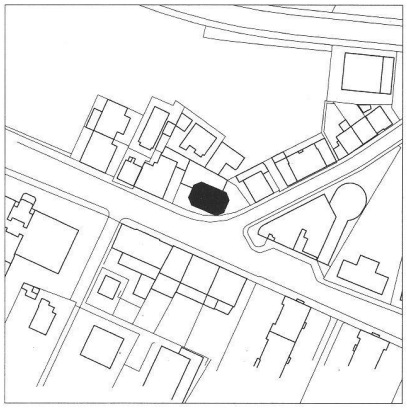
Façade sud



Coupe transversale

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
1ère mise en location	mars 98
Durée des travaux	17 mois

Caractéristiques fonctionnelles

Parcelle	n° 4'672
Superficie de base de la parcelle	565 m²
Superficie DDP	515 m²
Surface bâtie	196 m²
Surface brute de plancher	1'301 m²
Surface nette locative logement	664 m²
COS	0.35
CUS	2.30
Cube SIA	4'594 m³

Programme général

Sous-sol	188 m²
caves, locaux techniques	
Rez-de-chaussée	321 m²
garage, wc public, poste de police	
1er au 4ème étage	784 m²
habitation	
5ème étage	196 m²
habitation	

Programme de logements

Nbre de logements		9
Nbre de pièces		27
9 x 3 pièces	4 PPM	74 m²

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 extétieur	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/m³ SIA (cfc 2)	Fr. 496
Coût bâtiment/m² brut (cfc 2)	Fr. 1'752
Coût logement/m² net (cfc 0-5)	Fr. 3'604
Coût logement/m² 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 (DDP)	Commune de Lausanne à SC Corad
Redevance annuelle totale	Fr. 20'152
Valeur du terrain (logement)	Fr. 403'033
Valeur/m²	Fr. 971

Financement (partie logement sans terrain)

Fonds propres	Fr. 198'465
Hypothèque 1er 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

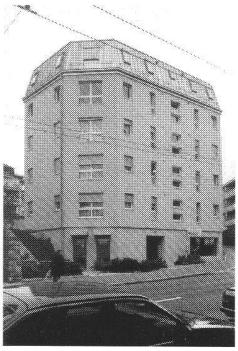
Loyer mensuel 3 pièces	
avant abaissement	Fr. 1'503
après abaissement 1ère année	Fr. 905
Loyer mensuel moyen/pièce	
avant abaissement	Fr. 501
après abaissement 1ère année	Fr. 302
Loyer annuel moyen/m²	
avant abaissement	Fr. 244
après abaissement 1ère année	Fr. 147

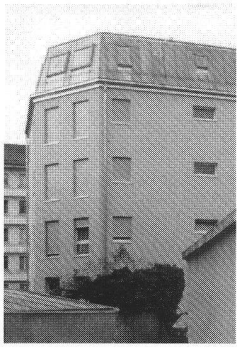
Locataires (situation septembre 1998)

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%
Salaire 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

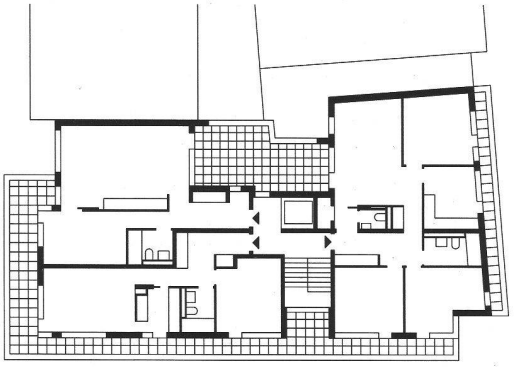
Radier et murs du sous-sol en béton armé. Murs porteurs intérieurs du rez et des étages en béton armé (8 cm). Dalles en béton armé (20 cm) et chapes flottantes (16 cm au rez et 1er, 10 cm aux étages supérieurs). Galandages intérieurs en plâtre de 10 cm.
Façades en briques de ciment (18 cm) avec isolation 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 ingrain projeté. Cuisines équipées avec meubles, frigo, hotte de ventilation et cuisinière. Salles de bains faïencées jusqu'au plafond.



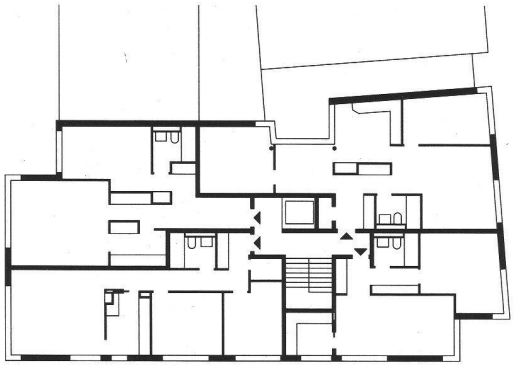


Rue Saint-Roch 9-11

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

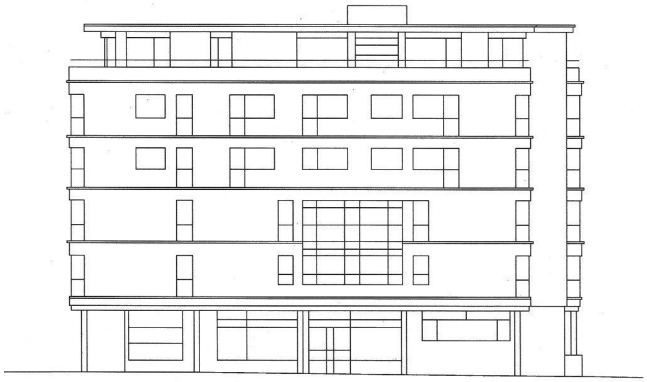


Attique

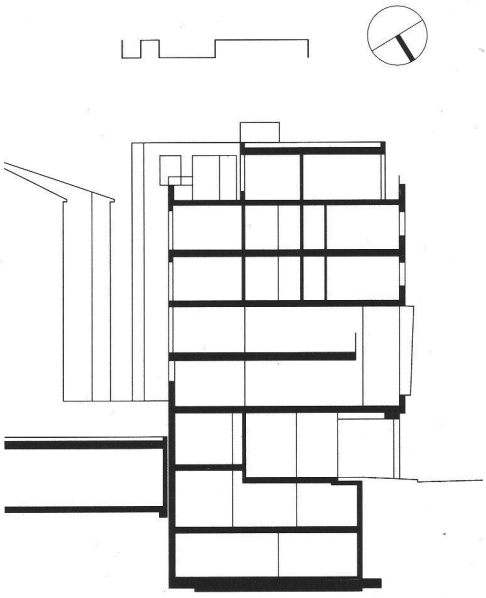


Etage

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 3ème et le 4ème 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
1ère mise en location	nov. 99
Durée des travaux	23 mois

Caractéristiques fonctionnelles

Parcelle	n° 4'396
Superficie	380 m²
Surface bâtie	376 m²
Surface brute de plancher	2'177 m²
Surface nette locative logement	742 m²
COS	0.99
CUS	5.73
Cube SIA	8'027 m³

Programme général

Sous-sol caves, locaux techniques	275 m²
Rez inférieur et supérieur programme scolaire	506 m²
1er & 2ème étages programme scolaire	661 m²
3ème & 4ème étages habitation	672 m²
Attique habitation	257 m²

Programme de logements

Nbre de logements		11
Nbre de pièces		28
4 x 2 pièces	2 PPM	52 m²
2 x 2 pièces	2 PPM	62 m²
4 x 3 pièces	4 PPM	81 m²
1 x 4 pièces	6 PPM	88 m²

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/m³ SIA (cfc 2)	Fr. 495
Coût bâtiment/m² brut (cfc 2)	Fr. 1'827
Coût logement/m² net (cfc 0-5)	Fr. 3'376
Coût logement/m² 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 (DDP)	Commune de Lausanne à SC COLOSA
Redevance annuelle totale	Fr. 39'920
Valeur du terrain (logement)	Fr. 499'000
Valeur du terrain (scolaire)	Fr. 499'000
Valeur/m²	Fr. 2'626
Rapport cfc 0/cfc 1-5	21.0%

Financement (partie logement sans terrain)

Prêt chirographaire	Fr. 200'713
Hypothèque 1er 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

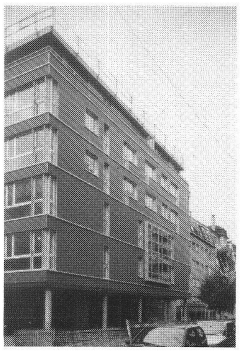
Loyer mensuel 3 pièces	
avant abaissement	Fr. 1'543
après abaissement 1ère année	Fr. 925
Loyer mensuel moyen/pièce	
avant abaissement	Fr. 533
après abaissement 1ère année	Fr. 319
Loyer annuel moyen/m²	
avant abaissement	Fr. 241
après abaissement 1ère année	Fr. 145

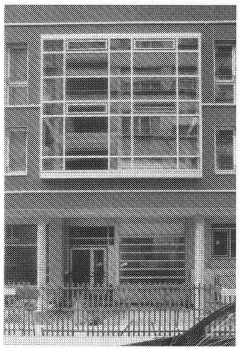
Aides publiques

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

Aspects constructifs

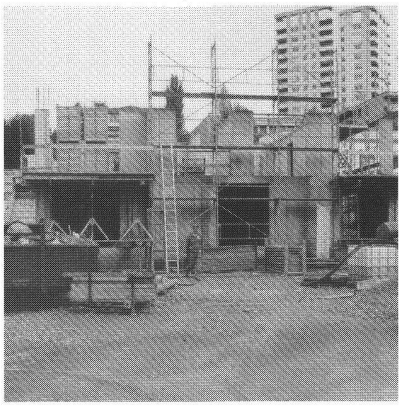
Pour les fouilles, renforcement par parois gunitées avec ancrages obliques. Structure porteuse en béton armé (nécessaire en raison de la complexité du bâtiment) pour murs, dalles et piliers extérieurs, acier pour piliers intérieurs. Façades ventilées en éternit rouge-rouille pour les volumes avancés 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).



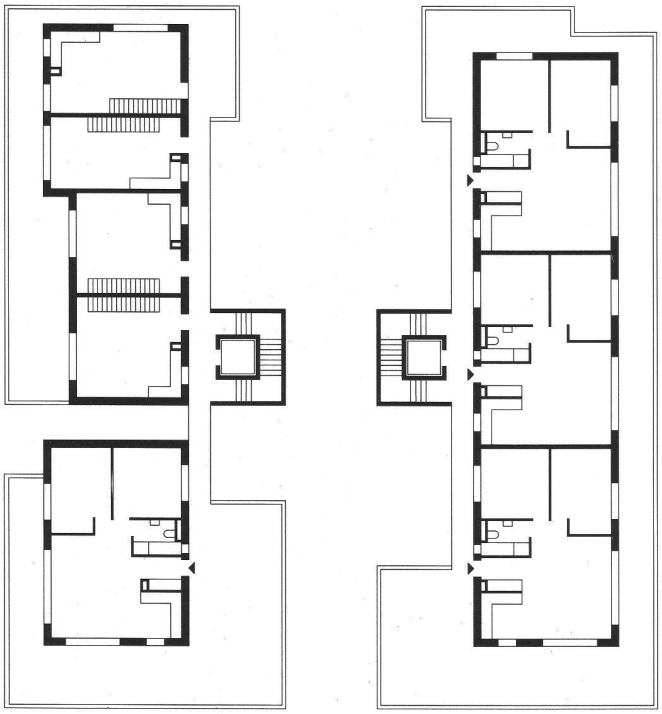


Avenue des Figuiers 39

Architecte : Nicolas Tardin Architectes SA, Renens
Maître de l'ouvrage : Société coopérative d'habitation La Concorde



Etat du chantier octobre 1999



Attique

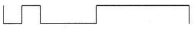
5ème étage

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
1ère mise en location	à partir de sept. 2000
Durée des travaux	23-25 mois

Caractéristiques fonctionnelles

Parcelle	n°1'673
Superficie	4'995 m²
Superficie (DDP)	2'424 m²
Surface bâtie	1'375 m²
Surface brute de plancher	4'583 m²
Surface nette locative logement	3'350 m²
dont pour le SST	203 m²
Surface nette loc. commerce-bur.	358 m²
COS	0.28
CUS	0.92
Cube SIA	23'124 m³

Programme général (avant découverte théâtre romain)

Sous-sol	840 m²
parking 17 places, caves	
Rez-de-chaussée	1'165 m²
parking 28 places, habitation	
1er étage	781 m²
habitation, buand., loc. tech.	
2ème étage	744 m²
tea-room, habitation	
3ème étage	744 m²
bureau, habitation	
4ème étage	744 m²
habitat alternatif, habitation	
5ème étage et attique	744 m²
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 m²
1 x 2 pièces (duplex)	2 PPM	60 m²
5 x 3 pièces	4 PPM	73 m²
10 x 3 pièces	4 PPM	79 m²
2 x 3 pièces (duplex)	4 PPM	79 m²
5 x 4 pièces	5 PPM	86 m²
10 x 4 pièces	6 PPM	94 m²
1 x 4 pièces (duplex)	6 PPM	96 m²
1 x 1 pièce (SST)	1 PPM	41 m²
1 x 3 pièces (SST)	3 PPM	61 m²
1 x 5 pièces (SST)	7 PPM	102 m²

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/m³ SIA (cfc 2)	Fr. 379
Coût bâtiment/m² brut (cfc 2)	Fr. 1'913
Coût logement/m² net (cfc 0-5)	Fr. 3'290
Coût logement/m² 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 (DDP)	Commune de Lausanne 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/m²	Fr. 940
Rapport cfc 0/cfc 1-5	20.5 %

Financement (partie logement sans terrain)

Fonds propres	Fr. 1'425'425
Hypothèque 1er rang	Fr. 7'229'300
Hypothèque 2ème 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%

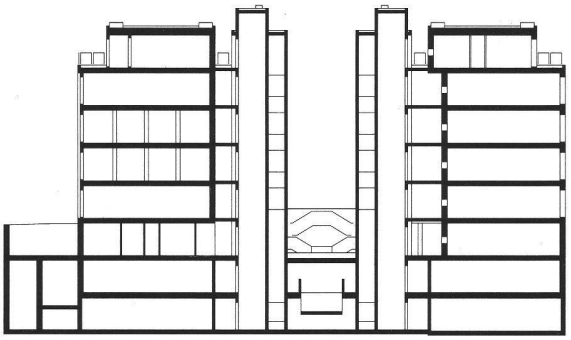
Loyers

Loyer mensuel 3 pièces	
avant abaissement	Fr. 1'481
après abaissement 1ère année	Fr. 762
Loyer mensuel moyen/pièce	
avant abaissement	Fr. 473
après abaissement 1ère année	Fr. 243
Loyer annuel moyen/m²	
avant abaissement	Fr. 230
après abaissement 1ère 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, raccordements prévus pour machine à laver la vaisselle.

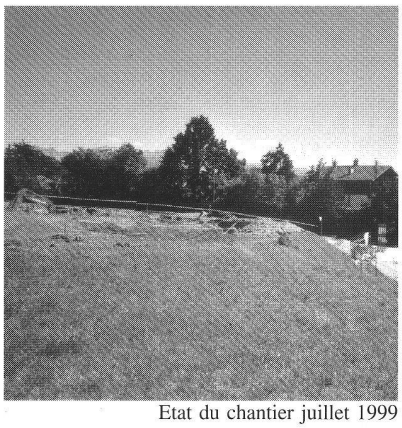
Elévation sud



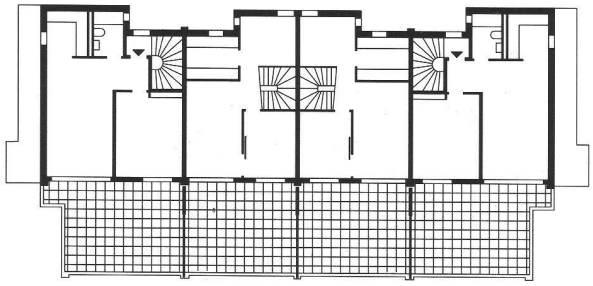
Coupe transversale

Chemin Isabelle-de-Montolieu

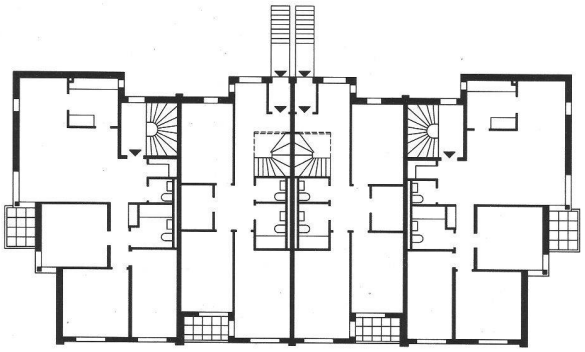
Architecte : Atelier Atau, Philippe Cornu, Lausanne
Maître de l'ouvrage : Société coopérative COLOSA



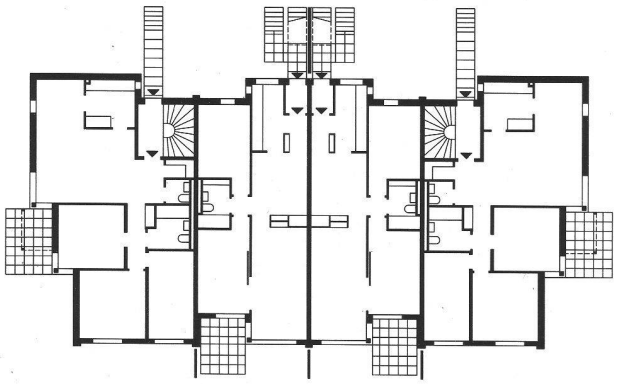
Etat du chantier juillet 1999



Attique



Etage courant



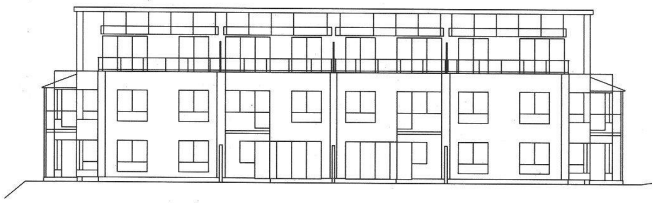
Rez-de-chaussée

Maître de l'ouvrage

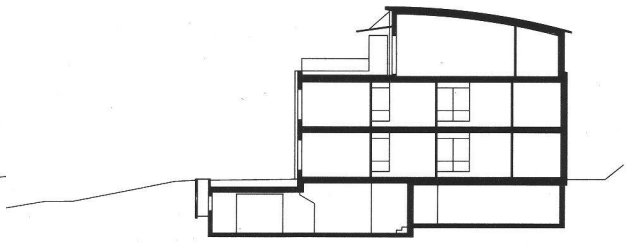
Dans le cadre de son programme de construction de logements subventionnés, la Commune de Lausanne a confié à la Société coopérative COLOSA la réalisation d'un ensemble constitué de dix maisons familiales de deux ou trois appartements, groupées par quatre ou par deux unités, sur deux parcelles distinctes 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
1ère 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 m²
Superficie (DDP)	4'235 m²
Surface bâtie	989 m²
Surface brute de plancher	2'402 m²
Surface nette locative logement	2'036 m²
COS	0.17
CUS	0.40
Cube SIA	12'217 m³

Programme général

Groupe A1-A4 & Groupe B1-B2	
Sous-sol garage 10 places, caves	762 m²
Rez, 1er étage, attique	1'919 m²
2x2 pces, 2x3 pces, 4x4 pces, 2x5 pces	
Groupe C1-C2	
Sous-sol caves, locaux techniques	195 m²
Rez, 1er étage, attique	482 m²
2x2 pces, 4x4 pces	

Programme de logements

Nbre de logements		26
Nbre de pièces		92
6 x 2 pièces	2 PPM	50 m²
4 x 3 pièces	4 PPM	71 m²
4 x 4 pièces	5 PPM	76 m²
8 x 4.5 pièces	6 PPM	87 m²
4 x 5 pièces (duplex)	7 PPM	112 m²

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/m³ SIA (cfc 2)	Fr. 435
Coût bâtiment/m² brut (cfc 2)	Fr. 2'215
Coût logement/m² net (cfc 0-5)	Fr. 3'335
Coût logement/m² 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 (DDP)	Commune de Lausanne à SC Colosa
Redevance annuelle totale	Fr. 63'800
Valeur du terrain (logement)	Fr. 1'276'000
Valeur/m²	Fr. 301
Rapport cfc 0/cfc 1-5	21.1%

Financement (partie logement sans terrain)

Prêt chirographaire	Fr. 551'000
Hypothèque 1er 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 1ère année	Fr. 826
Loyer mensuel moyen/pièce	
avant abaissement	Fr. 405
après abaissement 1ère année	Fr. 245
Loyer annuel moyen/m²	
avant abaissement	Fr. 219
après abaissement 1ère 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).