

**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

**Artikel:** Avenue de Cour 78

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

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-129745>

### **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](#)

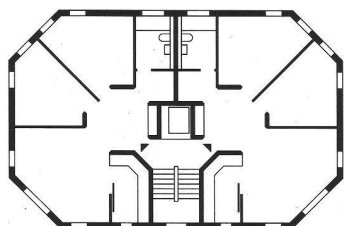
**Download PDF:** 26.04.2026

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

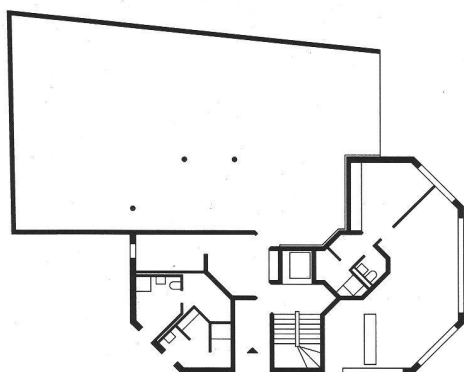
# Avenue de Cour 78

Architecte : Atelier d'Ouchy Architectes SA, Lausanne

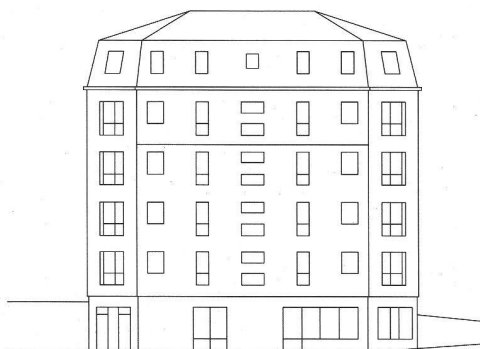
Maître de l'ouvrage : Corad, Coopérative radicale d'habitation, Lausanne



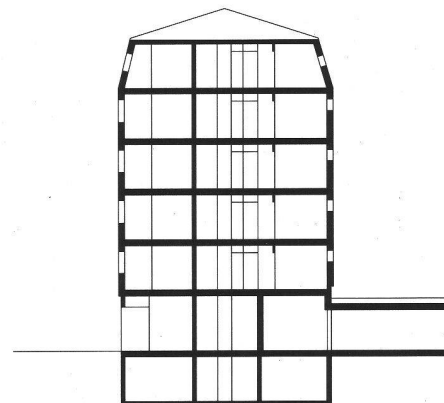
Etage courant



Rez-de-chaussée



Façade sud



Coupe transversale

## Maître de l'ouvrage

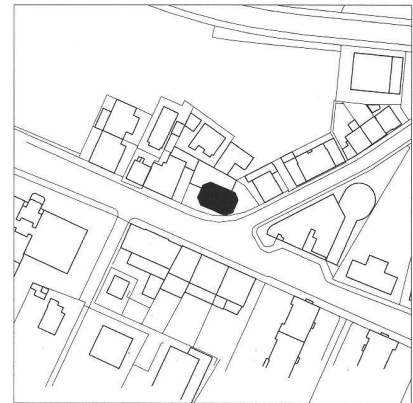
Fondée en 1991, la Corad a pour but de «développer et de coordonner l'action coopérative dans la construction (...) notamment avec l'aide des pouvoirs publics». Comme le prévoient ses statuts, cette coopérative admet comme membres des personnes morales (associations, fondations, communautés, sociétés 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, Penthaz, 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 <sup>ère</sup> mise en location	mars 98
Durée des travaux	17 mois

**Caractéristiques fonctionnelles**

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

**Programme général**

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

**Programme de logements**

Nbre de logements	9
Nbre de pièces	27
9 x 3 pièces	4 PPM 74 m <sup>2</sup>

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

Coût logement/m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	Fr. 971

**Financement (partie logement sans terrain)**

Fonds propres	Fr. 198'465
Hypothèque 1 <sup>er</sup> 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 <sup>ère</sup> année	Fr. 905

**Loyer mensuel moyen/pièce**

avant abaissement	Fr. 501
après abaissement 1 <sup>ère</sup> année	Fr. 302

**Loyer annuel moyen/m<sup>2</sup>**

avant abaissement	Fr. 244
après abaissement 1 <sup>ère</sup> 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<sup>er</sup>, 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.

