

**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:** Rue Saint-Roch 9-11

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

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-129746>

#### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### **Terms of use**

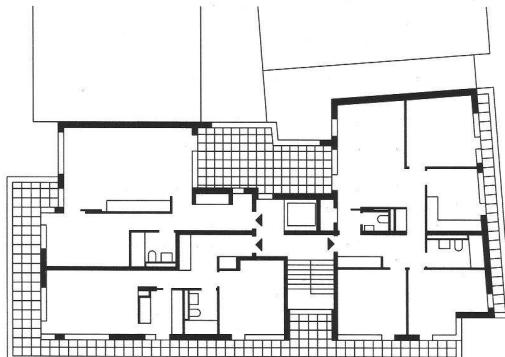
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media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

**Download PDF:** 24.02.2026

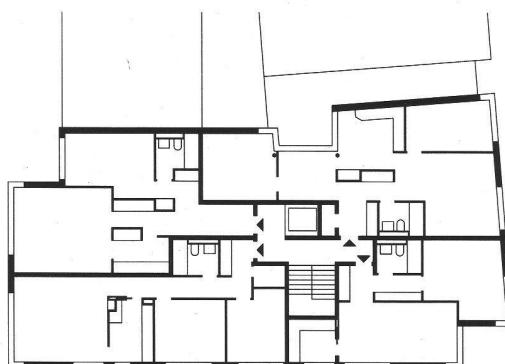
**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Rue Saint-Roch 9-11

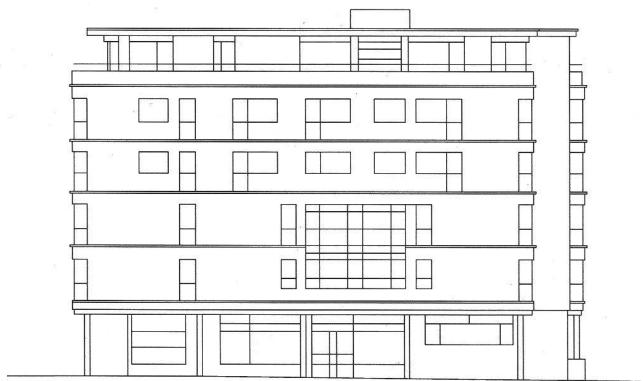
Architecte : Atelier Cité, Wintsch & Gasparini, Lausanne  
 Maître de l'ouvrage : Société Coopérative COLOSA



Attique



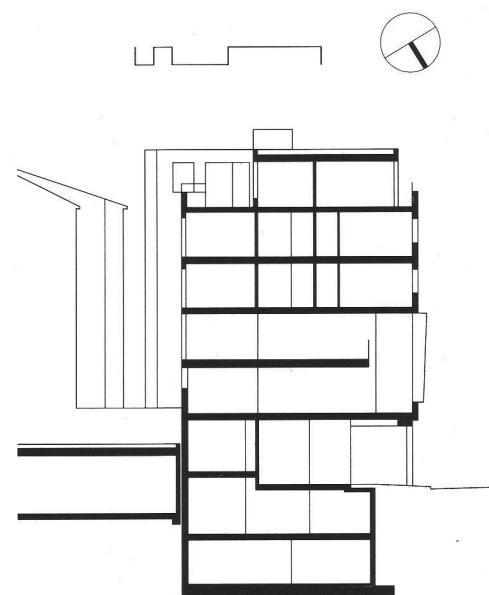
Etage



Façade nord-est



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<sup>ème</sup> et le 4<sup>ème</sup> 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.



Coupe transversale

Quartier Chauderon  
 Maître de l'ouvrage Société coopérative COLOSA  
 Architecte Atelier Cité, Witsch & Gasparini, Lausanne  
 Ingénieur civil Collaboratrice : Catherine Girard  
 Spécialistes CVSE Giacomin & Jollet Ingénieurs Civils & Associés SA, Lutry  
 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<sup>ère</sup> mise en location nov. 99  
 Durée des travaux 23 mois

#### Caractéristiques fonctionnelles

Parcelle n° 4'396  
 Superficie 380 m<sup>2</sup>  
 Surface bâtie 376 m<sup>2</sup>  
 Surface brute de plancher 2'177 m<sup>2</sup>  
 Surface nette locative logement 742 m<sup>2</sup>  
 COS 0.99  
 CUS 5.73  
 Cube SIA 8'027 m<sup>3</sup>

#### Programme général

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

#### Programme de logements

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

#### 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 <sup>3</sup> SIA (cfc 2)	Fr. 495
Coût bâtiment/m <sup>2</sup> brut (cfc 2)	Fr. 1'827
Coût logement/m <sup>2</sup> net (cfc 0-5)	Fr. 3'376
Coût logement/m <sup>2</sup> 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/m <sup>2</sup>	Fr. 2'626
Rapport cfc 0/cfc 1-5	21.0%

#### Financement (partie logement sans terrain)

Prêt chirographaire	Fr. 200'713
Hypothèque 1 <sup>er</sup> 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 1 <sup>ère</sup> année	Fr. 925

Loyer mensuel moyen/pièce	
avant abaissement	Fr. 533
après abaissement 1 <sup>ère</sup> année	Fr. 319

Loyer annuel moyen/m <sup>2</sup>	
avant abaissement	Fr. 241
après abaissement 1 <sup>ère</sup> 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).

