

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

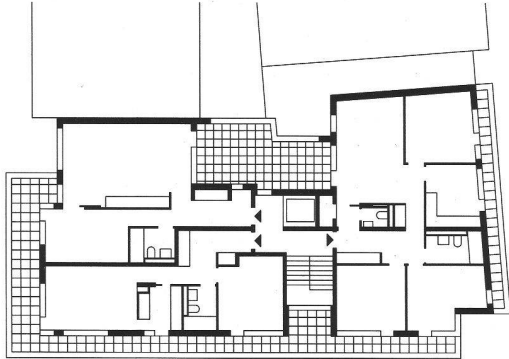
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media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

Download PDF: 27.04.2026

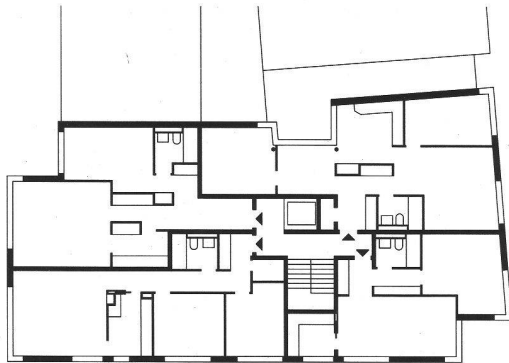
ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Rue Saint-Roch 9-11

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

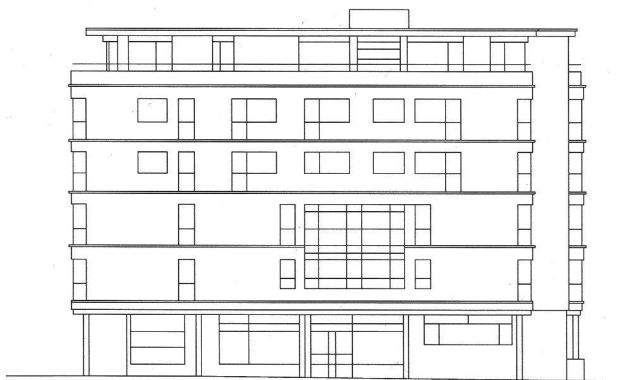


Attique

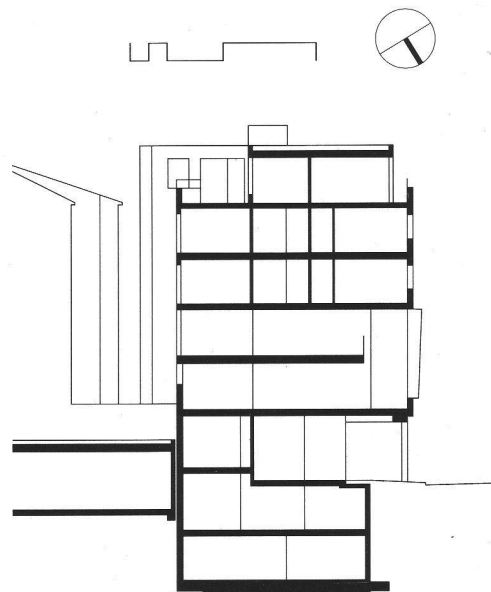


Etage

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

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

| | |
|--|-----------|
| Loyer mensuel 3 pièces | |
| 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).

