

**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 des Figuiers 39

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

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-129747>

#### **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**

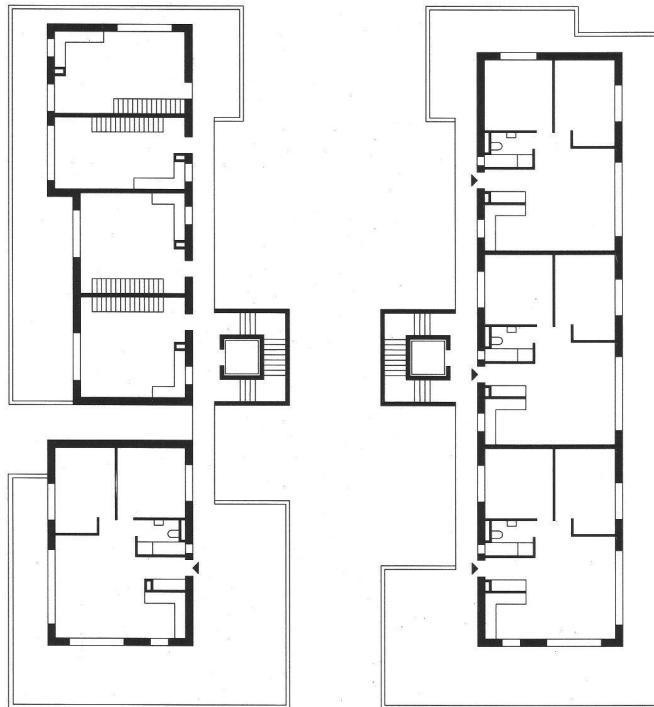
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media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

**Download PDF:** 05.02.2026

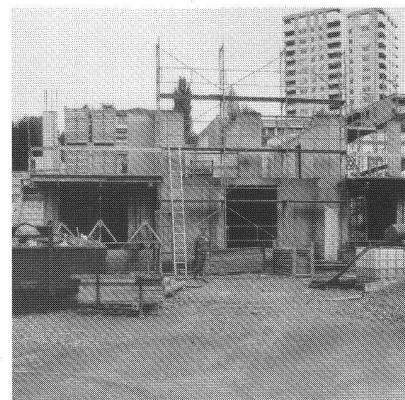
**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

## Avenue des Figuiers 39

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



Attique

5<sup>ème</sup> étage

Etat du chantier octobre 1999

### 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 Künig & 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<sup>re</sup> mise en location à partir de sept. 2000  
 Durée des travaux 23-25 mois

#### Caractéristiques fonctionnelles

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

#### Programme général (avant découverte théâtre romain)

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

#### 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 Équipements 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 <sup>3</sup> SIA (cfc 2)	Fr. 379
Coût bâtiment/m <sup>2</sup> brut (cfc 2)	Fr. 1'913
Coût logement/m <sup>2</sup> net (cfc 0-5)	Fr. 3'290
Coût logement/m <sup>2</sup> 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
Redevance annuelle totale	à SC La Concorde
Valeur du terrain (logement)	Fr. 113'900
Valeur du terrain (com.-bureau)	Fr. 1'873'800
Valeur du terrain (dépôt-parking)	Fr. 200'200
Valeur/m <sup>2</sup>	Fr. 940
Rapport cfc 0/cfc 1-5	20.5 %

#### Financement (partie logement sans terrain)

Fonds propres	Fr. 1'425'425
Hypothèque 1 <sup>er</sup> rang	Fr. 7'229'300
Hypothèque 2 <sup>ème</sup> 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

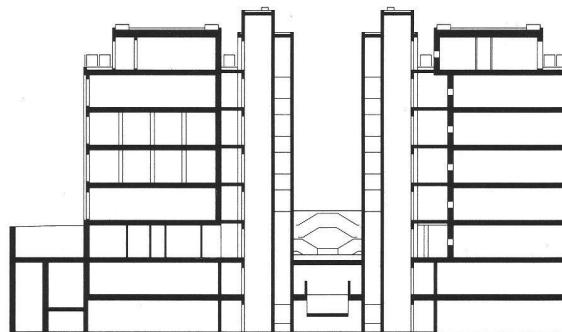
Loyer mensuel 3 pièces	
avant abaissement	Fr. 1'481
après abaissement 1 <sup>re</sup> année	Fr. 762
Loyer mensuel moyen/pièce	
avant abaissement	Fr. 473
après abaissement 1 <sup>re</sup> année	Fr. 243
Loyer annuel moyen/m <sup>2</sup>	
avant abaissement	Fr. 230
après abaissement 1 <sup>re</sup> année	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, gypses 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