

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: Chemin Isabelle-de-Montolieu

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-129748>

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

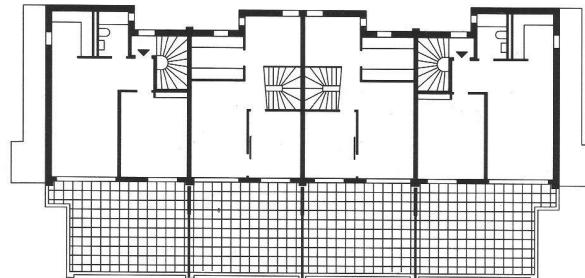
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media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

Download PDF: 20.02.2026

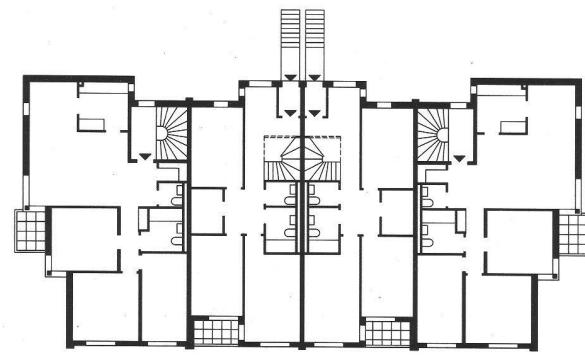
ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Chemin Isabelle-de-Montolieu

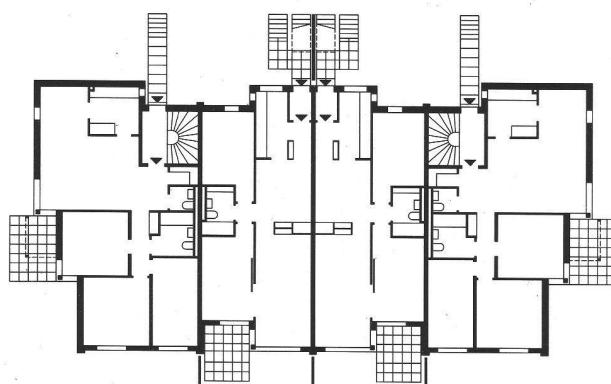
Architecte : Atelier Atau, Philippe Cornu, Lausanne
 Maître de l'ouvrage : Société coopérative COLOSA



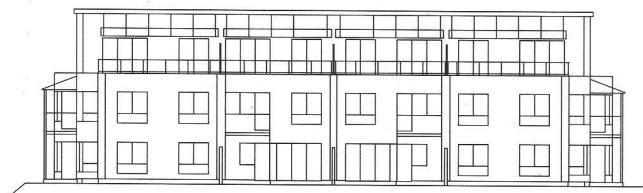
Attique



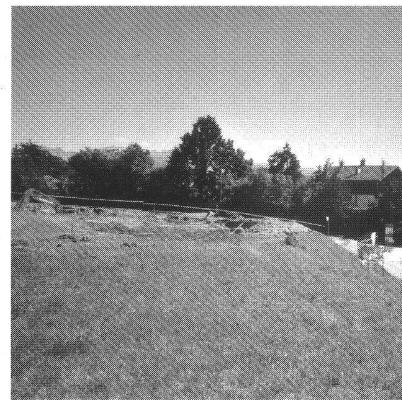
Etage courant



Rez-de-chaussée



Façade sud-ouest



Etat du chantier juillet 1999

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

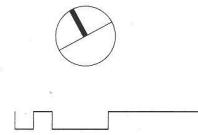
Confédération

Commune de Lausanne

Droit de superficie

Cautionnement

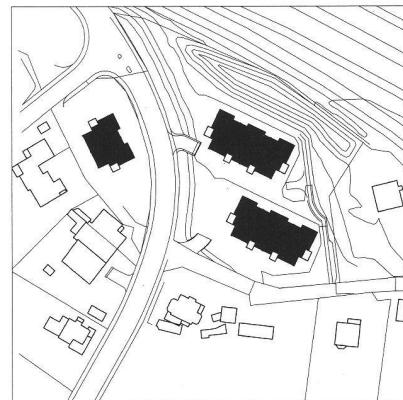
Prêt chirographaire



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
1 ^{re} 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 m ²
Superficie (DDP)	4'235 m ²
Surface bâtie	989 m ²
Surface brute de plancher	2'402 m ²
Surface nette locative logement	2'036 m ²
COS	0.17
CUS	0.40
Cube SIA	12'217 m ³

Programme général

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

Programme de logements

Nbre de logements	26
Nbre de pièces	92
6 x 2 pièces	2 PPM
4 x 3 pièces	4 PPM
4 x 4 pièces	5 PPM
8 x 4.5 pièces	6 PPM
4 x 5 pièces (duplex)	7 PPM
	112 m ²

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 Équipements 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
 Fr. 32'000

Coûts spécifiques

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

Financement (partie logement sans terrain)

Prêt chirographaire	Fr. 551'000
Hypothèque 1 ^{er} 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	Fr. 826
Loyer mensuel moyen/pièce	
avant abaissement	Fr. 405
après abaissement 1 ^{re} année	Fr. 245
Loyer annuel moyen/m ²	
avant abaissement	Fr. 219
après abaissement 1 ^{re} 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 mosaique dans les chambres, tous les autres locaux sont couverts de carrelage. Les plafonds légèrement cintrés des attiques sont lambrisés 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).

