

# **Chemin de Praz-Séchaud 21-23 & 32-40**

Autor(en): **Marchand, Bruno / Zurbuchen, Bernard**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **71 (1999)**

Heft 1

PDF erstellt am: **23.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-129677>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

## Chemin de Praz-Séchaud 21-23 & 32-40

Architectes : Atelier d'Ouchy architectes SA

Maître de l'ouvrage : Société Coopérative d'Habitation Lausanne



### Entre l'individuel et le collectif

La recherche de solutions qui réunissent dans un même objet architectural les avantages respectifs de la maison individuelle et de l'immeuble collectif a été une des préoccupations des architectes dès l'avènement du logement social et va, dès les années soixante, inspirer la conception de nouveaux modes de groupement des espaces domestiques, intitulés *l'habitat intermédiaire*.

Les modèles d'habitat intermédiaire se présentent ainsi comme une alternative entre les grands ensembles locatifs et la villa individuelle. Du point de vue de l'aménagement du territoire, ces groupements permettent la densification et la structuration des espaces périphériques et évitent le gaspillage du sol inhérent aux zones pavillonnaires. En termes sociaux, ils conjuguent le désir d'une certaine privacité avec celui de vie communautaire, par la création d'espaces communs favorisant les rapports sociaux.

En Suisse romande, le premier quartier qui s'apparente à de l'habitat intermédiaire est la «Casbah» aux Boveresses réalisée par l'Atelier des Architectes Associés (AAA) entre 1973 et 1977. Les immeubles locatifs conçus et réalisés à Praz-Séchaud Ouest, par l'Atelier d'Ouchy entre 1992 et 1994, pour le compte de la Société Coopérative d'Habitation Lausanne prolongent cette problématique tout en la rationalisant. Nicolas Joye, lauréat en 1982 du concours d'idées pour le secteur Grangette-Nord, se conforme aux dispositions du plan de quartier et projette 4 bâtiments à multiples décrochements qui accueillent une cinquantaine de logements.

Chaque logement possède une double, voire une triple orientation et se caractérise par une séquence cuisine-terrasse-séjour toujours identique où la cuisine est accessible soit par le séjour en passant par la terrasse, soit par le corridor d'entrée. Les chambres, au minimum de 12 m<sup>2</sup>, sont en général regroupées autour de la salle de bains, ce qui a pour effet de séparer clairement la zone jour de la zone nuit, séparation qui est elle-même renforcée par une différenciation du dimensionnement des circulations de chaque zone. Ainsi, l'espace d'entrée mesure

1,60 m de large, permettant l'installation d'un vestiaire alors que le couloir de «nuit» ne mesure que 1,20 m de largeur, reconnaissant ainsi le caractère plus collectif de l'un par rapport à l'autre.

Le regroupement des salles de bains et de la cuisine en un seul noyau au centre du logement a pour effet de rendre le plan très compact et de diminuer la surface des circulations au profit de la surface des chambres, du séjour et de la terrasse qui permet largement d'accueillir une table et des chaises. Par ailleurs, les décrochements habilement organisés autour des terrasses confèrent une certaine privacité aux logements, empêchant également les vues droites chez les voisins et correspondant au concept d'habitat intermédiaire évoqué plus haut et donnant au plan une impression d'habitat individuel très en adéquation avec les principes de base de ce type d'urbanisme.

Bruno Marchand  
Bernard Zurbuchen

#### Maître de l'ouvrage

La Société Coopérative d'Habitation Lausanne a été constituée en 1920. Partageant les préoccupations des autorités en matière de logement, la SCHL s'est notamment fixée comme but d'améliorer les conditions d'habitation de la population disposant de revenus modestes et de favoriser les intérêts de ses membres coopérateurs par la mise à disposition d'appartements à loyers modérés.

Avec ou sans le concours des pouvoirs publics, cette Société coopérative a acquis ou construit sur des parcelles lui appartenant ou cédées en droit de superficie, près d'une cinquantaine d'immeubles totalisant plus de 1'500 logements dans l'agglomération et à Lausanne en particulier.

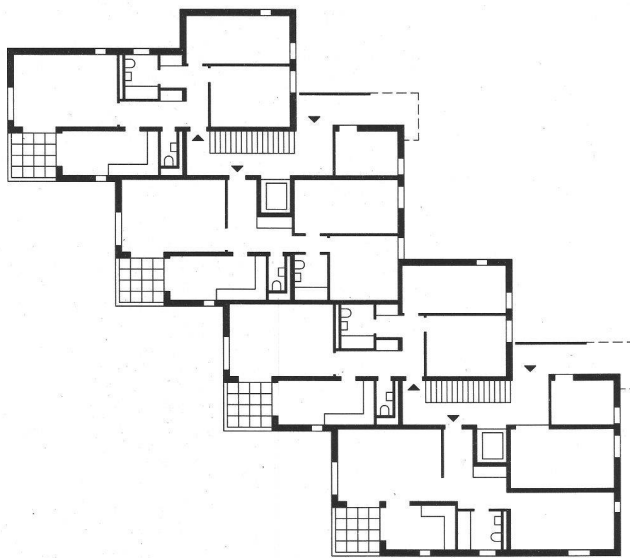
La SCHL a donc acheté en avril 1993, avec l'agrément de la Ville de Lausanne, cette parcelle sise à l'extrémité du chemin de Praz-Séchaud. Ce terrain est soumis au règlement du plan d'extension n°621 "Praz-Séchaud ouest" adopté par le Conseil communal le 23 avril 1985 et ratifié par le Conseil d'Etat le 12 juillet 1985.

#### Aides publiques

Subventions	Commune de Lausanne Etat de Vaud Confédération
Cautionnement	Commune de Lausanne



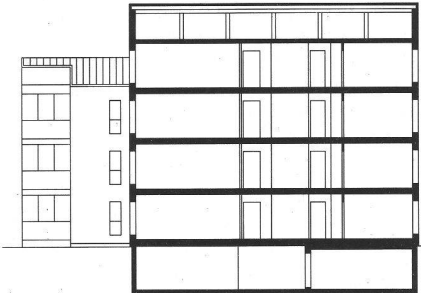
Etage



Rez



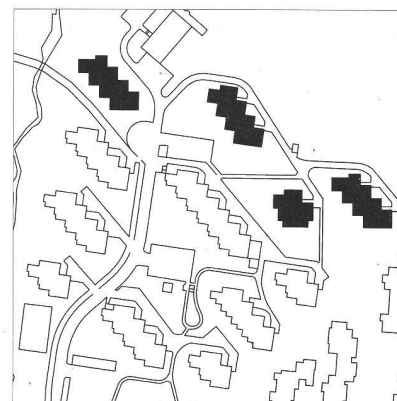
Façade sud



Coupe transversale

Quartier	Praz-Séchaud
Maître de l'ouvrage	Société Coopérative d'Habitation Lausanne
Architectes	Atelier d'Ouchy architectes SA Collaborateurs : Gilles Leresche, François Savioz
Ingénieur civil	Stucki Ingénieurs-Conseils SA, Renens
Spécialistes CVSE	Brauchli SA, Lausanne Aérovent SA, Lausanne COFAL SA, Lausanne CIEL SA, Lausanne

Sources *Décompte final du Service cantonal du logement du 7 septembre 1995*



**Caractéristiques temporelles**

Début de l'étude architecturale	août 92
Début des travaux	juil. 93
1 <sup>ère</sup> mise en location	oct. 94
Durée des travaux	18 mois

**Caractéristiques fonctionnelles**

Parcelle	n° 17'758
Superficie de la parcelle	10'000 m <sup>2</sup>
Surface bâtie	1'670 m <sup>2</sup>
Surface brute de plancher	5'760 m <sup>2</sup>
Surface nette locative logement	4'417 m <sup>2</sup>
COS	0.17
CUS	0.58
Cube SIA	28'180 m <sup>3</sup>

**Programme général**

<i>Sous-sol</i>	1'032 m <sup>2</sup>
caves, locaux tech. et de service	
<i>Rez-de-chaussée</i>	1'686 m <sup>2</sup>
habitation, local poussettes	
2 étages sur rez habitation	3'372 m <sup>2</sup>
3 <sup>ème</sup> étage-combles habitation	920 m <sup>2</sup>

**Programme logement**

Nombre de logements	53
Nombre de pièces	174
6 x 2 pièces	2 PPM 60 m <sup>2</sup>
26 x 3 pièces	4 PPM 80 m <sup>2</sup>
21 x 4 pièces	6 PPM 94 m <sup>2</sup>

**Coûts selon CFC et selon affectations**

0 Terrain	Fr. 4'578'700
1 Travaux préparatoires	Fr. 392'168
2 Bâtiment	Fr. 11'830'673
3 Equipements d'exploitation	-
4 Aménagements extérieurs	Fr. 871'204
5 Frais secondaires	Fr. 1'427'255
Coût total yc terrain (cfc 0-5)	Fr. 19'100'000
Coût sans terrain (cfc 1-5)	Fr. 14'521'300
Coût logement (cfc 0-5)	Fr. 17'205'900
Coût logement (cfc 1-5)	Fr. 12'743'300
Coût parking souterrain	Fr. 1'606'685
Coût parking extérieur	Fr. 278'415

**Coûts spécifiques**

Coût bâtiment/m <sup>3</sup> SIA (cfc 2)	Fr. 420
Coût bâtiment/m <sup>2</sup> brut (cfc 2)	Fr. 2'054
Coût logement/m <sup>2</sup> net (cfc 0-5)	Fr. 3'896
Coût logement/m <sup>2</sup> net (cfc 1-5)	Fr. 2'885

Coût 3 pces (cfc 0-5)	Fr. 307'200
Coût 3 pces (cfc 1-5)	Fr. 227'559

**Terrain**

Statut	propriété SCHL
Valeur du terrain	Fr. 4'578'700
Valeur/m <sup>2</sup>	Fr. 458
Rapport cfc 0/cfc 1-5	31.5%

**Financement yc terrain**

Fonds propres	Fr. 1'040'000
Hypothèque 1 <sup>er</sup> rang	Fr. 10'500'000
Prêt ASH	Fr. 360'000
Prêt Confédération	Fr. 700'000
Centrale émission	Fr. 6'500'000

**Aides publiques, revenus, rendements**

Subventions Commune	20%
Subventions Canton	20%
Cautionnement Commune	Fr. 2'940'000

**Revenu locatif**

avant abaissement	Fr. 1'309'512
après abaissement (40%)	Fr. 680'376

**Taux de rendement brut**

avant abaissement	7.61%
après abaissement (40%)	3.95%

**Loyers**

<i>Loyer mensuel 3 pièces</i>	
avant abaissement	Fr. 1'949
après abaissement 1 <sup>ère</sup> année	Fr. 1'013
<i>Loyer mensuel moyen/pièce</i>	
avant abaissement	Fr. 627
après abaissement 1 <sup>ère</sup> année	Fr. 326
<i>Loyer annuel moyen/m<sup>2</sup></i>	
avant abaissement	Fr. 296
après abaissement 1 <sup>ère</sup> année	Fr. 154

**Locataires (situation septembre 1998)**

Nombre de personnes	154
Nombre de personnes par pièce	0.89

**Taille des ménages**

1 personne	7 ménages	13%
2 personnes	14 ménages	26%
3 personnes	13 ménages	25%
4 personnes	15 ménages	28%
5 personnes et plus	4 ménages	8%

**Age des habitants**

0-15 ans	55 personnes	36%
16-25 ans	18 personnes	12%
26-45 ans	62 personnes	40%
46-60 ans	13 personnes	8%
61-75 ans	6 personnes	4%
76 ans et plus	0 personne	0%

**Salaire net par ménage**

jusqu'à Fr. 35'000	5 ménages	9%
Fr. 35'001 - Fr. 40'000	3 ménages	6%
Fr. 40'001 - Fr. 50'000	5 ménages	9%
plus de Fr. 50'001	40 ménages	75%

**Aspects constructifs**

Radier et murs extérieurs des sous-sols en béton armé avec pieux forés sous les trois grands bâtiments. Murs porteurs en briques de ciment (18 cm), dalles en béton armé (20 cm) et chapes flottantes (16 cm au rez, 10 cm aux étages). Les façades sont constituées de murs en briques de ciment (18 cm), isolation en fibre minérale (8 cm), lame d'air (4 cm), revêtement extérieur en ardoise de façade Eternit. Fenêtres avec cadre en plastique, verre isolant, système Roto dans les cuisines et salles de bains. Un balcon-véranda d'angle par appartement, non isolé, avec sol étanche en résine époxy, vitrage accordéon, stores solaires verticaux, balustrade en aluminium éloxé naturel et main-courante inox. Toiture en ardoise Eternit. Production d'eau chaude sanitaire et de chauffage par chaudière à gaz. Chauffage à basse température par le sol. Compteurs d'eau chaude sanitaire et de chauffage individuels. Sols des entrées et cages d'escaliers en simili pierre avec revêtement des murs des entrées en faïence avec motifs décoratifs. Dans les appartements : sol en carrelage, parquet mosaïque chêne imprégné dans les chambres, murs et plafonds en enduisage pelliculaire. Les cuisines sont entièrement équipées avec meubles, frigo, hotte de ventilation, cuisinière et four combiné. Emplacement réservé et équipé pour pose d'un lave-vaisselle. Les salles de bains sont faïencées jusqu'au plafond.

