

Logement social à Lausanne, cahier No 2

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Appendix**

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

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

Heft 2

PDF erstellt am: **23.07.2024**

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 des Eterpeys 2 & 4-6-8

Architectes : Pierre-Etienne Monot & Claude-Olivier Monot

Maître de l'ouvrage : Fondation Pro Habitat Lausanne

Tours versus Barres

Des tours et des barres : dès les années trente, les compositions Beaux-Arts vont consacrer la combinaison de ces deux formes établies d'habitat. Le traitement volumétrique de ces plans d'implantation - où la composition paysagère et l'angle droit prédominent et « l'art des volumes se combine à la topographie, à la vue et à l'orientation - repose de façon récurrente sur l'équilibre plastique et le contraste entre des masses verticales et horizontales. Ce sont des éléments horizontaux associés à une tour comme élément de contrepoint ».

Mais les tours (l'immeuble ponctuel) et les barres (l'immeuble linéaire) représentent deux formes très distinctes de l'organisation intérieure des espaces domestiques. D'une part, l'expression d'une centralité, caractérisée par un seul noyau de circulation verticale qui distribue des logements rayonnants situés sur les quatre façades du bâtiment. Cette caractéristique de l'immeuble ponctuel lui confère une certaine autonomie car elle empêche toute association basée sur la mitoyenneté. D'autre part, l'expression de la linéarité et de la sérialité, qui par la juxtaposition d'éléments qualifie les espaces extérieurs sur des principes basés sur la répétition.

L'immeuble «barre» est orienté Nord-Sud et propose une typologie classique à deux et trois couches, c'est-à-dire cuisine - circulation - séjour ou circulation - chambres permettant ainsi d'exposer tous les espaces majeurs vers le sud. Il offre des appartements de quatre pièces dans les étages courants et de trois pièces en attique. Au rez-de-chaussée, on trouve quelques logements et des espaces collectifs, comme une garderie d'enfants ou des locaux communs.

L'entrée se fait par un hall relativement généreux, équipé d'un wc et distribuant directement une chambre qui, sans être indépendante, se trouve être relativement en dehors du logement lui-même et pourrait être utilisée comme chambre de travail ou pour un adolescent cherchant une certaine indépendance et échappant au «contrôle social» du reste des locataires.

La partie jour est l'élément traversant du logement; il se compose, au nord de la cuisine dimensionnée de telle sorte que l'on peut aisément y installer une table pour quatre personnes et, au sud du séjour terminé par un balcon-terrace. Cette mise en relation de pièces, qui lie fortement cuisine et séjour (la porte de la cuisine peut être largement ouverte pour ne former plus qu'un espace continu avec le séjour) a l'avantage d'élargir visuellement l'espace de jour, mais aussi d'améliorer la qualité de la lumière dans la cuisine. Toutefois ce principe implique un «contrôle social» de la partie nuit puisque son accès nécessite de traverser pratique-

ment le séjour avant d'atteindre les chambres et la partie plus privée du logement.

La partie nuit est reliée par un large couloir desservant les chambres. Son dimensionnement et le fait qu'il soit éclairé naturellement permet de se l'approprier ou d'y installer quelques meubles constituant ainsi un prolongement naturel des chambres.

L'arrière du bâtiment est fortement découpé et chaque partie du logement peut être reconnu. Ainsi les salles de bains, les couloirs, les cuisines et les cages d'escalier se découpent donnant ainsi un caractère dramatique à la façade. Ce découpage peut s'expliquer partiellement par la présence très proche de l'autoroute et d'une immixtion importante de bruit ainsi que par la recherche d'un peu d'ensoleillement dans les cuisines puisqu'elles possèdent une fenêtre orientée vers l'est ou l'ouest.

L'immeuble «tour» jouxtant l'immeuble «barre» relève d'un tout autre principe typologique : celui de la tour avec noyau central, qui lui-même se rapproche du type des maisons à patio. La cage d'escalier, éclairée naturellement grâce à un décrochement de la façade est très grande et constitue ainsi un espace de référence important pour les quatre logements de chaque étage. Le plan propose à chaque étage deux logements de deux pièces et deux logements de quatre pièces.

Dans un carré d'environ 23 x 23 m, l'architecte organise quatre appartements ayant chacun une double orientation. Le principe de base repose sur une disposition en couches successives, en partant du centre : la cage d'escalier, puis une couche de services, une couche de circulation et enfin une couche de chambres. Les séjours et les cuisines, chaque fois groupés occupent les angles de la tour, ce qui permet d'obtenir une double orientation. Les parties nuit sont concentrées à l'est et à l'ouest et sont desservies par un couloir.

Bruno Marchand
Bernard Zurbuchen

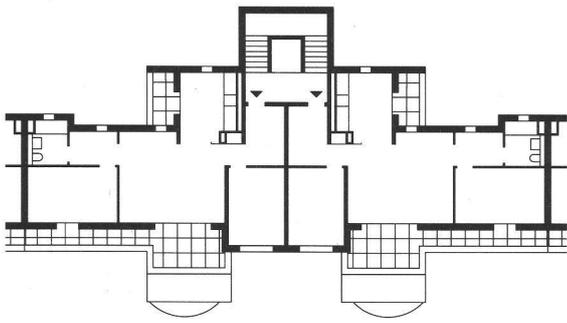


Maître de l'ouvrage

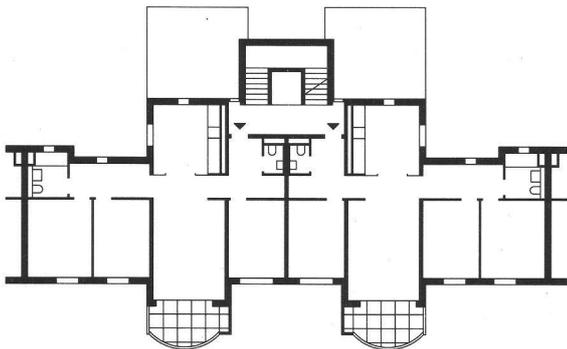
La Fondation Le Logement Ouvrier - qui dès le 1^{er} janvier 1987, a pris le nom de Fondation Pro Habitat Lausanne - a été créée sous les auspices de la Société Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL), le 10 mai 1928. Cette Fondation a, depuis lors, collaboré très étroitement avec la Commune de Lausanne pour la construction de divers groupes d'immeubles subventionnés à la Borde, à Ouchy, à Tivoli, à Montelly, à Isabelle-de-Montolieu et à Gratta-Paille. Elle a procédé également au rachat de 2 immeubles au chemin du Ravin et à l'avenue de France, ainsi qu'à la rénovation systématique de ses groupes d'immeubles les plus anciens. La dernière construction réalisée par la Fondation date de 1994. Il s'agit d'un immeuble à Crissier (Marcolet) comprenant 36 appartements. Cette Fondation possède et gère actuellement un ensemble lausannois dénombrant environ 700 logements, qui ont tous été subventionnés, ainsi que d'importants locaux artisanaux et commerciaux.

Aides publiques

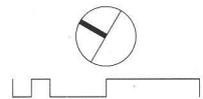
Subventions	Commune de Lausanne Etat de Vaud Confédération
Cautionnement	Commune de Lausanne
Droit de superficie	Commune de Lausanne



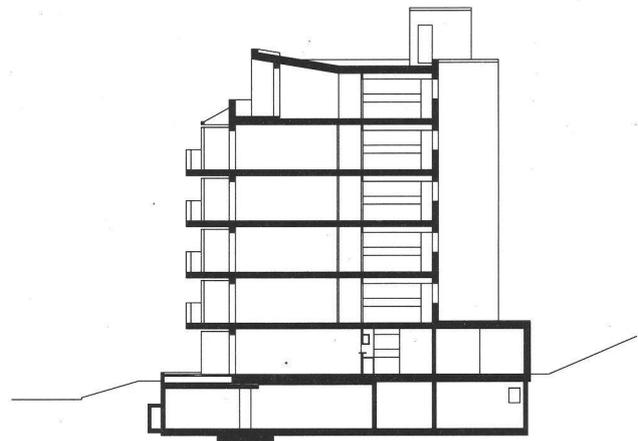
Attique _____



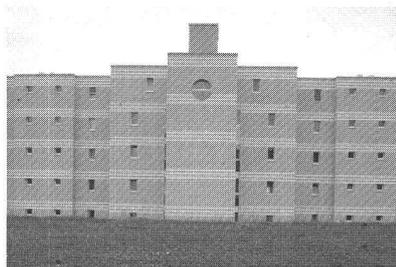
Etage courant _____

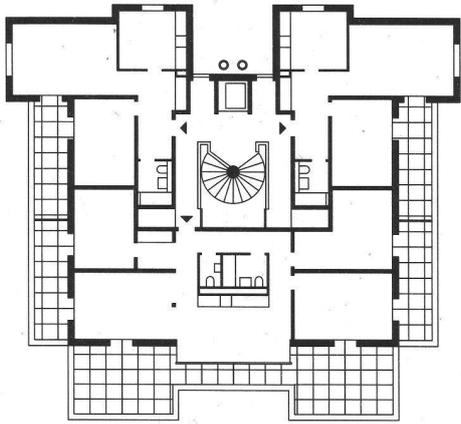


Façade sud-ouest _____

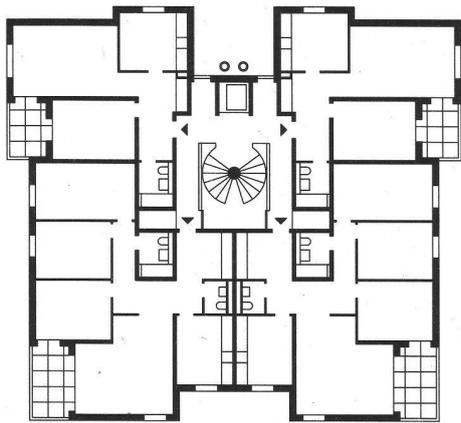


Coupe transversale _____





Attique



Etage courant



Façade sud-ouest



Coupe transversale



Quartier Grangette
 Maître de l'ouvrage Fondation Pro Habitat Lausanne
 Architectes Pierre-Etienne Monot & Claude-Olivier Monot, Lausanne
 Collaborateurs: Jörg Vonaesch, Alexis Wintsch
 Entreprise générale Karl Steiner SA, Lausanne
 Ingénieur civil Jean-François Thonney, Pully
 Spécialistes CVSE Brauchli SA, Lausanne
 Aerovent SA, Crissier
 Cofal, Lausanne
 Ciel, Lausanne

Sources Examen financier provisoire du Service cantonal du logement du 18 mars 1998



Caractéristiques temporelles

Début de l'étude architecturale	oct. 91
Début des travaux	août 96
1 ^{ère} mise en location	août 96
Durée des travaux	24 mois

Caractéristiques fonctionnelles

Parcelle	n° 3'304
Superficie	4'214 m ²
Surface bâtie	1'264 m ²
Surface brute de plancher	7'450 m ²
Surface nette locative logement	5'092 m ²
Surface nette locative commerce	300 m ²
COS	0.30
CUS	1.77
Cube SIA	32'000 m ³

Programme général

Sous-sol	2'610m ²
garage 63 places, caves, locaux techniques	
Rez-de-chaussée	1'360m ²
habitation, garderie/commerce, loc. de service	
4 et 5 étages sur rez habitation	5'450 m ²
Attique habitation	1'044 m ²

Programme de logements

Nbre de logements	57
Nbre de pièces	191
12 x 2 pièces (n° 2)	2 PPM 62 m ²
10 x 4 pièces (n° 2)	6 PPM 103 m ²
1 x 4 pièces (n° 2)	5 PPM 111 m ²
3 x 3 pièces (n° 4-6-8)	4 PPM 87 m ²
10 x 3 pièces (n° 4-6-8)	4 PPM 82 m ²
21 x 4 pièces (n° 4-6-8)	6 PPM 101 m ²

Coûts selon CFC et selon affectations

0 Terrain	Fr. 1'500'000
0* Trav. prép. spéciaux	Fr. 1'592'215
1 Trav. prép. ordinaires	Fr. 80'042
2 Bâtiments	Fr. 14'002'859
3 Equipements d'exploitation	-
4 Aménagements extérieurs	Fr. 240'000
5 Frais secondaires	Fr. 1'337'884
Coût total (cfc 0-5)	Fr. 18'753'000
Coût total (cfc 0*-5)	Fr. 17'253'000
Coût logement (cfc 0-5)	Fr. 16'314'532
Coût commerce (cfc 0-5)	Fr. 863'468
Coût parking (cfc 0-5)	Fr. 1'575'000

Coûts spécifiques

Coût bâtiment/m ² SIA (cfc 2)	Fr. 438
Coût bâtiment/m ² brut (cfc 2)	Fr. 1'880
Coût logement/m ² net (cfc 0-5)	Fr. 3'204
Coût logement/m ² net (cfc 1-5)	Fr. 2'926

Coût 3 pces (cfc 0-5)	Fr. 264'102
Coût 3 pces (cfc 1-5)	Fr. 241'171

Terrain

Droit de superficie	Commune de Lausanne
(DDP) à Fondation Pro Habitat Lausanne	
Redevance annuelle totale	Fr. 75'000
Valeur du terrain (logement)	Fr. 1'416'500
Valeur du terrain (commerce)	Fr. 83'500
Valeur/m ²	Fr. 356
Rapport cfc 0-0*/cfc 1-5	19.7 %

Financement (partie logement sans terrain)

Fonds propres	Fr. 1'632'196
Hypothèque 1 ^{er} rang	Fr. 7'595'836
Prêt ASH	Fr. 570'000
Prêt CCL	Fr. 5'100'000

Aides publiques, revenus, rendements

Subventions Commune	18%
Subventions Canton	18%
Cautionnement Commune	Fr. 4'590'000

Revenu locatif

avant abaissement	Fr. 1'080'017
après abaissement 40%	Fr. 699'401

Taux rendement brut

avant abaissement	6.62%
après abaissement	4.29%

Loyers

Loyer mensuel 3 pièces	
avant abaissement	Fr. 1'457
après abaissement 1 ^{ère} année	Fr. 943
Loyer mensuel moyen/pièce	
avant abaissement	Fr. 471
après abaissement 1 ^{ère} année	Fr. 305
Loyer annuel moyen/m²	
avant abaissement	Fr. 212
après abaissement 1 ^{ère} année	Fr. 137

Locataires (situation septembre 1998)

Nombre de personnes	170
Nombre de personnes par pièce	0.89

Taille des ménages

1 personne	12 ménages	21%
2 personnes	6 ménages	11%
3 personnes	15 ménages	26%
4 personnes	19 ménages	33%
5 personnes et plus	5 ménages	9%

Age des habitants

0-15 ans	72 personnes	42%
16-25 ans	16 personnes	9%
26-45 ans	71 personnes	42%
46-60 ans	7 personnes	4%
61-75 ans	2 personnes	1%
76 ans et plus	2 personnes	1%

Salaires net par ménage

jusqu'à Fr. 35'000	6 ménages	11%
Fr. 35'001 - Fr. 40'000	5 ménages	9%
Fr. 40'001 - Fr. 50'000	11 ménages	19%
Fr. 50'001 - Fr. 89'513	35 ménages	61%

Aspects constructifs

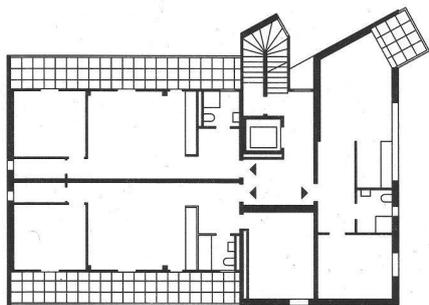
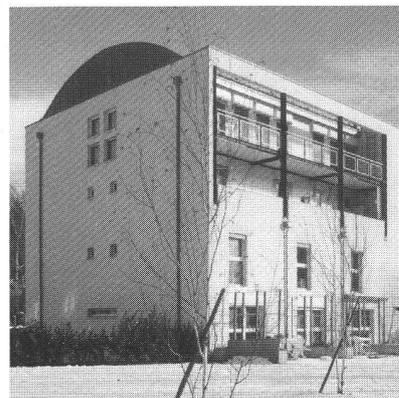
Murs de façades et murs de refends comme porteurs principaux. Au sous-sol, murs et dalle du sous-sol en béton armé, au rez et dans les étages, piliers et murs en béton armé (selon nécessité statique); en briques terre cuite ou en plots ciment pleins (en façade nord - côté autoroute). Dalles d'étages en béton armé 20 cm, isolation phonique renforcée en façade nord. Façades ventilées en ardoises Eternit sur structures bois et aluminium. Huisseries métalliques et balustrades de balcons en aluminium thermolaqué. Toiture plate avec isolation 12 cm, étanchéité et gravillons, formant bassin de rétention pour les eaux pluviales. Production de chaleur par 2 chaudières à gaz pour chauffage et eau chaude sanitaire. Fenêtres en PVC, verre isolant avec isolation phonique renforcée en façade nord. Cloisons de séparation en panneaux de plâtre (ALBA). Revêtements : au sol, parquets lamelles de chêne dans les séjours et les chambres, carrelage dans les cuisines, halls d'entrée et salles d'eau. Aux murs, enduit giclé dans les séjours, papiers peints dans les chambres à coucher, faïences dans les salles d'eau et entre les meubles de cuisine. Enduit giclé dans les cages d'escalier. Cuisines habitables équipées avec réfrigérateur et cuisinière électrique; raccordements prévus pour machine à laver la vaisselle.



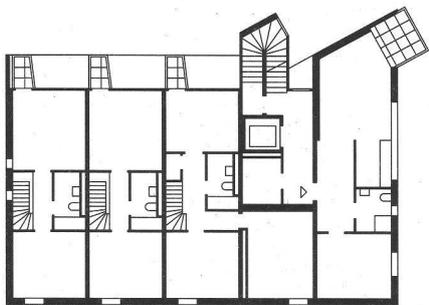
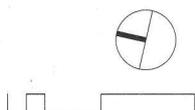
Chemin de Boissonnet 33

Architecte : Patrick Giorgis

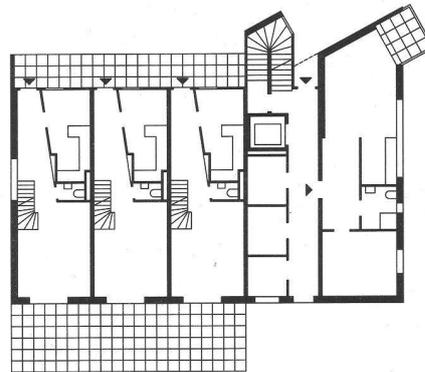
Maître de l'ouvrage : Fondation Daniel et Liliane Courvoisier



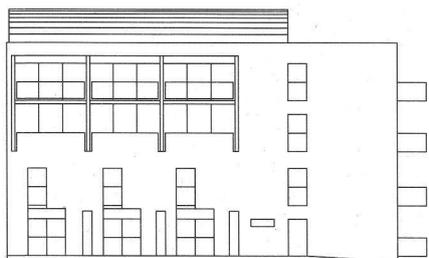
2ème étage



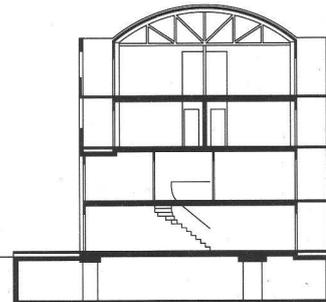
1er étage



Rez-de-chaussée



Façade ouest



Coupe transversale

Maître de l'ouvrage

L'association La Main Tendue - Lausanne a été fondée le 24 décembre 1966. Sans appartenance politique ou confessionnelle, La Main Tendue propose par l'intermédiaire du téléphone, un service d'assistance psycho-sociale immédiat et gratuit.

Composée d'une équipe de 36 personnes bénévoles et de 2 collaborateurs professionnels, La Main Tendue, à l'étroit dans ses locaux, projeta la construction d'un immeuble lui permettant d'abriter, d'une part, ses nouveaux bureaux et un garage souterrain et, d'autre part, 8 logements à loyers abordables. Pour cela, elle a décidé de constituer la Fondation Courvoisier, lui assignant comme but statutaire de contribuer à la pérennité de La Main Tendue. Le nouvel immeuble est géré par cette Fondation indépendamment des activités de l'Association.

Aides publiques

Subventions	Commune de Lausanne
	Etat de Vaud
	Confédération
Prêt sans intérêt (garage, bureaux)	Commune de Lausanne

Quartier Vennes
 Maître de l'ouvrage Fondation Daniel et Lilianne Courvoisier
 Architecte Patrick Giorgis Bureau d'architecture SA, Lausanne
 Collaborateurs : Didier Charrière et Michèle Daugeat
 Ingénieurs civils J-P. Bezançon & R. Freimuller, Lausanne
 Spécialistes CVSE Bonnard & Gardel SA, Lausanne
 Michel Badel, St-Sulpice
 Diémand Joseph SA, Lausanne
 Batelec SA, Lausanne

Sources Examen financier provisoire du Sevice cantonal du logement du 2 février 1998



Caractéristiques temporelles

Début de l'étude architecturale	sept. 90
Début des travaux	nov. 92
1 ^{ère} mise en location	févr. 94
Durée des travaux	15 mois

Caractéristiques fonctionnelles

Parcelle	n° 6'055
Superficie	1'447 m ²
Surface bâtie	340 m ²
Surface brute de plancher	1'020 m ²
Surface nette locative logement	543 m ²
Surface nette locative commerce	210 m ²
COS	0,23
CUS	0,70
Cube SIA	4'300 m ³

Programme général

Sous-sol	340 m ²
garage 10 places, caves, locaux techniques	
Rez-de-chaussée	266 m ²
habitation, buanderie, locaux de service	
2 étages sur rez habitation	509 m ²
Attique bureaux La Main Tendue	245 m ²

Programme de logements

Nbre de logements	8
Nbre de pièces	21
4 x 2 pièces	2 PPM 51 m ²
1 x 3 pièces	4 PPM 73 m ²
2 x 3.5 pièces (duplex)	4 PPM 84 m ²
1 x 4.5 pièces (duplex)	6 PPM 98 m ²

Coûts selon CFC et selon affectations

0 Terrain	Fr. 720'000
1 Travaux préparatoires	Fr. 88'000
2 Bâtiment yc parking	Fr. 2'600'000
3 Equipements d'exploitation	-
4 Aménagements extérieurs	Fr. 78'000
5 Frais secondaires	Fr. 210'000
Coût total (cfc 0-5)	Fr. 3'696'000
Coût sans terrain (cfc 1-5)	Fr. 2'976'000
Coût logement (cfc 0-5)	Fr. 2'085'000
Coût bureau (cfc 0-5)	Fr. 1'331'000
Coût parking souterrain	Fr. 250'000
Coût parking extérieur	Fr. 30'000

Coûts spécifiques

Coût bâtiment/m ³ SIA (cfc 2)	Fr. 605
Coût bâtiment/m ² brut (cfc 2)	Fr. 2'549
Coût logement/m ² net (cfc 0-5)	Fr. 3'838
Coût logement/m ² net (cfc 1-5)	Fr. 3'277
Coût 3 pces (cfc 0-5)	Fr. 298'000
Coût 3 pces (cfc 1-5)	Fr. 254'286

Terrain

Propriété de	Fondation Courvoisier
Valeur du terrain (logement)	Fr. 305'000
Valeur/m ²	Fr. 498
Rapport cfc 0/cfc 1-5	24,2 %

Financement (partie logement yc terrain)

Fonds propres - La Main Tendue	Fr. 100'000
Fonds propres - F. Courvoisier	Fr. 415'000
Hypothèque 1 ^{er} rang	Fr. 1'570'000

Aides publiques, revenus, rendements

Subventions Commune	18%
Subventions Canton	18%

Revenu locatif

avant abaissement	Fr. 154'080
après abaissement 40%	Fr. 98'640

Taux rendement brut

avant abaissement	7,39%
après abaissement	4,73%

Loyers

Loyer mensuel 3.5 pièces (duplex)	
avant abaissement	Fr. 1'834
après abaissement 1 ^{ère} année	Fr. 1'174

Loyer mensuel moyen/pièce

avant abaissement	Fr. 611
après abaissement 1 ^{ère} année	Fr. 391

Loyer annuel moyen/m²

avant abaissement	Fr. 284
après abaissement 1 ^{ère} année	Fr. 182

Locataires (situation septembre 1998)

Nombre de personnes	21
Nombre de personnes par pièce	1,00

Taille des ménages

1 personne	3 ménages	38%
2 personnes	1 ménage	13%
3 personnes	2 ménages	25%
4 personnes	0 ménage	0%
5 personnes et plus	2 ménages	25%

Age des habitants

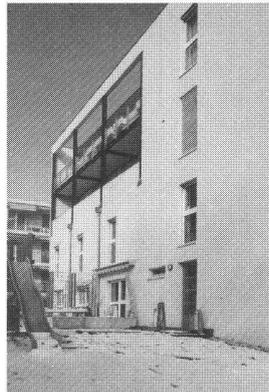
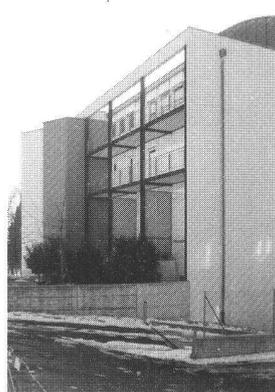
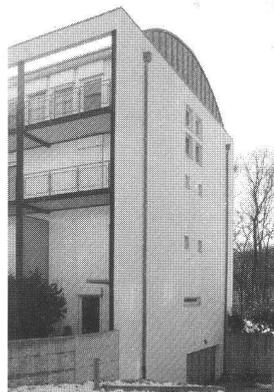
0-15 ans	10 personnes	48%
16-25 ans	1 personne	5%
26-45 ans	9 personnes	43%
46-60 ans	0 personne	0%
61-75 ans	0 personne	0%
76 ans et plus	1 personne	5%

Salaire net par ménage

jusqu'à Fr. 35'000	1 ménage	13%
Fr. 35'001 - Fr. 40'000	1 ménage	13%
Fr. 40'001 - Fr. 50'000	2 ménages	26%
Fr. 50'001 - Fr. 73'524	4 ménages	50%

Aspects constructifs

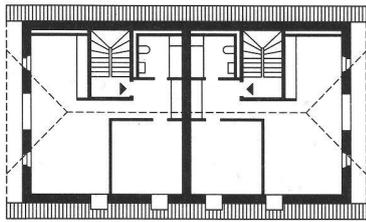
Les structures porteuses extérieures sont en béton armé et en maçonnerie crépie avec isolation et doublage intérieur en plâtre. La charpente de toiture est réalisée en structure métallique composée-soudée, sous-couverture en tôle profilée recouverte de béton léger et placage en zinc titane. Les fenêtres et parois sur balcons et coursives sont en bois-métal et panneaux de fibre de bois recouverts de métal thermolaqué. Production d'eau chaude sanitaire et de chauffage par chaudière à gaz. Ascenseur électro-hydraulique accessible aux handicapés. Sols des entrées recouverts de résine époxy avec crépis rustique aux murs et plâtre gypse aux plafonds. Cloisons de séparation en carreaux de plâtre (ALBA). Dans les appartements : sol en parquet collé, posé aligné en chêne dans les séjours et les chambres, carrelage dans la cuisine et les pièces d'eau, murs papier ingrain et dispersion, plafonds plâtre gypse. Les cuisines sont agencées avec notamment réfrigérateur et cuisinière à gaz ou électrique; raccords prévus pour machine à laver la vaisselle. Les salles de bains sont faïencées jusqu'au plafond.



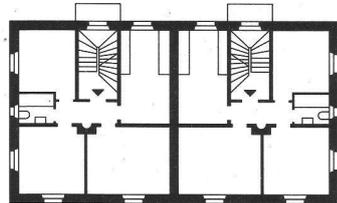
Route Aloys-Fauquez 29-43

Architecte : Architram HS, Renens

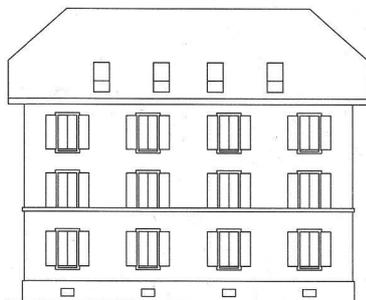
Maître de l'ouvrage : Commune de Lausanne



Combles



Etage courant



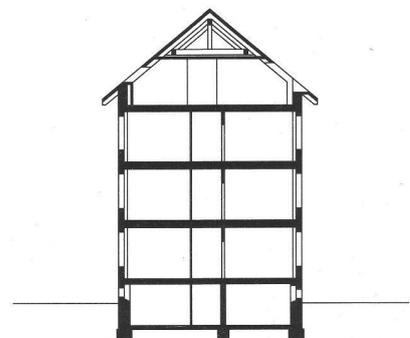
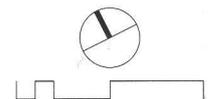
Façade sud

Patrimoine communal

Une enquête effectuée en 1894 par l'avocat André Schnetzler, alors conseiller communal puis Syndic, permit de constater l'existence d'une pénurie d'appartements à loyers modérés à Lausanne, sans compter qu'un grand nombre de logements ne remplissait pas les conditions d'hygiène et de salubrité. Le Conseil communal prit conscience de cette situation et demanda à la Municipalité d'étudier la possibilité de faire construire des habitations ouvrières. Faisant oeuvre de pionnière, la Commune de Lausanne construisit ces habitations à Bellevaux qui furent mises à disposition des premiers locataires dès 1904.

Aides publiques

Subventions	Commune de Lausanne
	Etat de Vaud



Coupe transversale

Quartier Bellevaux
 Maître de l'ouvrage Commune de Lausanne
 Architecte Architrans HS, Renens
 Collaborateur : Serge Wagnières
 Ingénieurs civils AIC ingénieurs conseils SA, Lausanne
 Spécialistes CVSE Rigot & Rieben SA, Lausanne
 Amstein & Walthert Lausanne SA, Lausanne

Sources Examen financier provisoire du Service cantonal du logement du 20 septembre 1995



Caractéristiques temporelles

Début de l'étude architecturale	mars 93
Début des travaux	oct. 94
1 ^{ère} mise en location	févr. 96
Durée des travaux	16 mois

Caractéristiques fonctionnelles

Parcelle	n° 2'2729
Superficie	22'623 m ²
Surface bâtie	631 m ²
Surface brute de plancher	2'270 m ²
Surface nette locative logement	1'924 m ²
Surface nette locative commerce	424 m ²
COS	0.03
CUS	0.10
Cube SIA	9'708 m ³

Programme général

Sous-sol	500 m ²
caves, locaux techniques et de service	
Rez-de-chaussée habitation	500 m ²
2 étages sur rez habitation	1'000 m ²
Combles habitation créée	424 m ²

Programme de logements

Nbre de logements	32 dont 8 neufs
Nbre de pièces	76 dont 16 créées
12 x 2 pièces (existants)	2 PPM 53 m ²
12 x 3 pièces (existants)	3 PPM 72 m ²
2 x 2 pièces (neufs)	2 PPM 44 m ²
2 x 2 pièces (neufs)	2 PPM 52 m ²
4 x 2 pièces (neufs)	2 PPM 58 m ²

Coûts selon CFC et selon affectations

0 Terrain (valeur au bilan)	Fr. 767'700
1 Travaux préparatoires	Fr. 72'000
2 Bâtiments	Fr. 3'472'000
3 Equipements d'exploitation	-
4 Aménagements extérieurs	Fr. 143'000
5 Frais secondaires	Fr. 359'000
Coût total réel (cfc 0-5)	Fr. 4'813'700
Coût réel sans terrain (cfc 1-5)	Fr. 4'046'000
Coût total admissible (cfc 0-5)	Fr. 3'667'700
Coût adm. sans terrain (cfc 1-5)	Fr. 2'900'000
Coût logement admis (cfc 0-5)	Fr. 3'617'700
Coût parking extérieur	Fr. 50'000

Coûts spécifiques

Coût bâtiment/m ³ SIA (cfc 2 réel)	Fr. 358
Coût bâtiment/m ² brut (cfc 2 réel)	Fr. 1'530
Coût Igt/m ² net (cfc 0-5 admis)	Fr. 1'880
Coût logement/m ² net (cfc 1-5)	Fr. 1'481

Coût 3 pces existant (cfc 0-5)	Fr. 124'064
Coût 3 pces existant (cfc 1-5)	Fr. 97'761
Coût 2 pces neuf (cfc 0-5)	Fr. 119'101
Coût 2 pces neuf (cfc 1-5)	Fr. 93'850

Terrain

Propriété de	Commune de Lausanne
Valeur du terrain	Fr. 767'700
Valeur/m ²	Fr. 34
Rapport cfc 0/cfc 1-5	19.0 %

Financement (partie logement yc terrain)

Fonds propres communaux	Fr. 3'617'700
-------------------------	---------------

Aides publiques, revenus, rendements

Subventions Commune	15%
Subventions Canton	15%

Revenu locatif

avant abaissement	Fr. 271'200
après abaissement 40%	Fr. 188'496

Taux rendement brut

avant abaissement	7.50%
après abaissement	5.21%

Loyers

Loyer mensuel	3 pièces existant	2 pièces neuf
avant abaissement	Fr. 775	Fr. 744
après ab. 1 ^{ère} année	Fr. 539	Fr. 518
Loyer mensuel moyen/pièce		
avant abaissement	Fr. 279	Fr. 366
après ab. 1 ^{ère} année	Fr. 194	Fr. 255
Loyer annuel moyen/m²		
avant abaissement	Fr. 134	Fr. 166
après ab. 1 ^{ère} année	Fr. 93	Fr. 115

Locataires (situation septembre 1998)

Nombre de personnes	57
Nombre de personnes par pièce	0,75

Taille des ménages

1 personne	17 ménages	53%
2 personnes	8 ménages	25%
3 personnes	4 ménages	13%
4 personnes	3 ménages	9%
5 personnes et plus	0 ménage	0%

Age des habitants

0-15 ans	13 personnes	23%
16-25 ans	6 personnes	11%
26-45 ans	23 personnes	40%
46-60 ans	13 personnes	23%
61-75 ans	1 personne	2%
76 ans et plus	1 personne	2%

Salaires net par ménage

jusqu'à Fr. 35'000	13 ménages	41%
Fr. 35'001 - Fr. 40'000	3 ménages	9%
Fr. 40'001 - Fr. 50'000	6 ménages	19%
Fr. 50'001 - Fr. 55'830	10 ménages	31%

Aspects constructifs

La rénovation de ces 4 petits bâtiments tient compte de leur valeur historique (exemple d'habitat social de 1903) et de la nécessité d'en adapter la valeur d'usage aux standards actuels. Les façades ont été entièrement rénovées en conservant la modénature des percements, socle et bandeaux existants. Les crépis, fusés ou faïencés, ont été piqués et refaits sur une grande partie des surfaces avant nouvelle peinture minérale. Les performances d'isolation thermique des façades n'ont été améliorées que localement (fenêtres et doublage intérieur des murs exposés au nord). Les toitures ont été refaites après suppression de nombreux massifs de cheminées. L'aménagement des combles a permis la réalisation de 8 logements supplémentaires. Ces derniers sont éclairés par des vitrages de toiture «mixtes» (parties verticales et inclinées) et quelques percements complémentaires en pignons. La disparition des galetas a été compensée par une amélioration de l'utilisation des sous-sols. Les installations CVSE ont été remplacées et leur intégration dans les logements rénovés a été programmée par étapes pour permettre le maintien des locataires dans les immeubles. Le cloisonnement des nouveaux logements et quelques interventions ponctuelles ont été réalisés en placo-plâtre pour ne pas surcharger les poutres existantes. L'isolation acoustique, entre étages, a été améliorée par la pose de faux-plafonds lourds. Les portes, boiseries, planchers, meubles de cuisines existants ont été rénovés, parfois complétés ou remplacés. Enfin, les jardins potagers ont été restructurés pour permettre notamment la création de quelques places de parc en aval des parcelles.

