

Chemin des Eterpeys 2 & 4-6-8

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 2

PDF erstellt am: **23.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-129687>

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-terrasse. 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

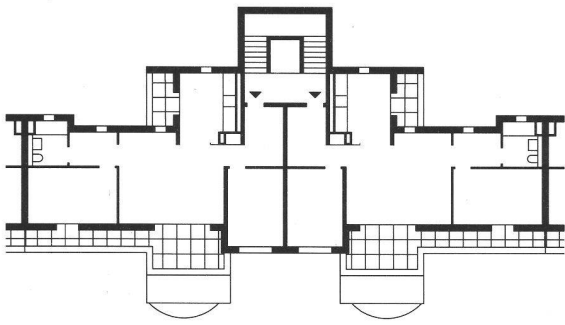


Maître de l'ouvrage

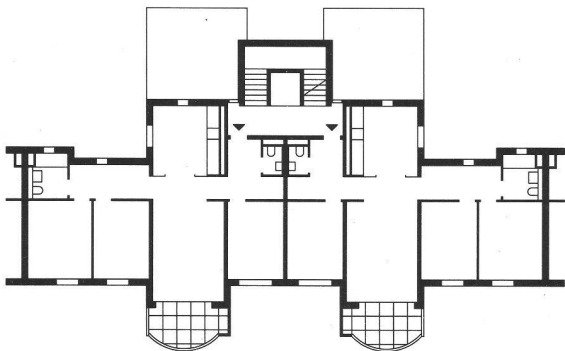
La Fondation Le Logement Ouvrier - qui dès le 1^{er} janvier 1987, a pris le nom de Fondation Pro Habitat Lausanne - a été créée sous les auspices de la Société Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL), le 10 mai 1928. Cette Fondation a, depuis lors, collaboré très étroitement avec la Commune de Lausanne 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

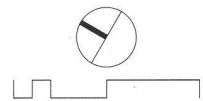
Subventions	Commune de Lausanne Etat de Vaud Confédération
Cautionnement	Commune de Lausanne
Droit de superficie	Commune de Lausanne



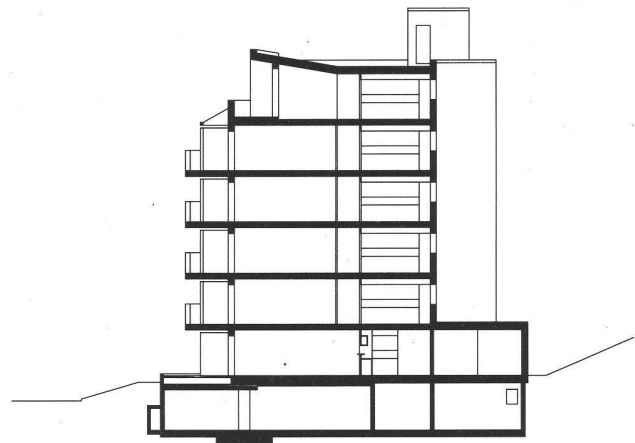
Attique _____



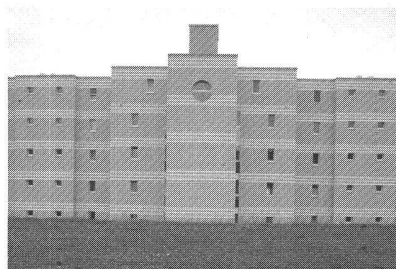
Etage courant _____

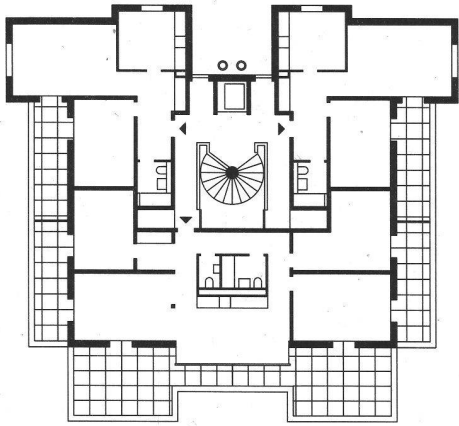


Façade sud-ouest _____

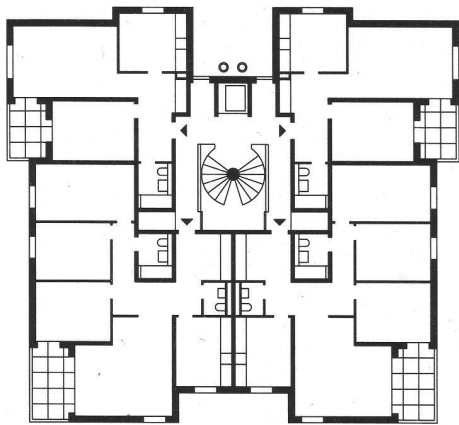


Coupe transversale _____





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.

