

# Logement social à Lausanne, cahier No 3

Autor(en): [s.n.]

Objekttyp: **Appendix**

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

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

Heft 4

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.

## Cité-Derrière 20-28

Architecte : Rodolphe Luscher, Lausanne

Maître de l'ouvrage : Société Coopérative Cité-Derrière, Lausanne



### La Rue Intérieure

Le terme profondeur a, dans le cadre du logement collectif moderne, une connotation négative car il correspond le plus souvent à des dispositions dépourvues de toute notion d'hygiène et d'un éclairage et ventilation insuffisants. En effet le modèle d'habitat élaboré dès les années vingt et trente fait manifestement abstraction des éléments constitutifs de la ville traditionnelle - comme le régime foncier - et se détermine par rapport à la course du soleil et se doit de garantir des conditions de lumière et d'aération identiques pour tous les logements.

Pourtant plusieurs architectes modernes ont pu puiser dans la tradition des ressources pour adopter le modèle d'habitat hygiéniste à des situations urbaines contraignantes. Dans ces projets, l'adaptation du bâti à la profondeur se fait à travers la création de cours intérieures suffisamment grandes pour apporter de la lumière et de l'air aux espaces d'habitude plongés dans la pénombre. Michel Roux-Spitz, par exemple, tire parti de la profondeur de l'îlot parisien pour organiser rationnellement le plan d'étage en regroupant autour d'une cour centrale les circulations verticales, les entrées et les espaces de service, tout en opérant en même temps une nette distinction entre les différentes partitions des appartements bourgeois.

Le Corbusier applique lui aussi un dispositif similaire dans sa première réalisation parisienne de logements collectifs, l'immeuble 24, rue Nungesser et Coli, projeté et réalisé entre 1931 et 1934. Dans cette construction d'une parcelle mitoyenne de 12 m de large pour 25 m de profond, l'organisation des espaces domestiques s'articule autour d'une courette et d'une cour situées au centre du plan et qui éclairent respectivement les espaces de service, les distributions verticales, les halls d'entrée et les chambres avec leurs salles de bain attenantes.

Le Corbusier a eu l'occasion, à plusieurs reprises, de composer avec la profondeur excessive des parcelles qui ne s'adaptent pas toujours facilement aux dispositifs de circulation qu'il affectionne tout particulièrement comme les courives, par exemple. Dans l'immeuble locatif de la Rue Fabert (1935), à Paris, Le Corbusier introduit des alcôves pour utiliser la zone centrale de ces duplex superposés, distribués par un ascenseur et une galerie de service en plein air située sur la façade cour.

D'autre part, il faut reconnaître qu'un des modèles les plus importants de la seconde moitié du vingtième siècle a une épaisseur exceptionnelle - 24,20 m pour une largeur de 2 x 2,26 m - conditionnée par le dispositif de distribution et les types d'appartement : l'Unité d'Habitation de Marseille de Le Corbusier. En effet, la coupe en quinconce, en réalité deux cellules traversantes de double hauteur imbriquées autour d'une rue intérieure implique une dimension longitudinale importante que Le Corbusier

accentue par l'adoption d'une travée extrêmement étroite et par des «différentes hauteurs [qui] produiront une série d'effets spatiaux qui viendront enrichir la conception volumétrique de la cellule».

Une des caractéristiques principales des tissus anciens médiévaux est la profondeur du parcellaire. Rodolphe Luscher exprime son intérêt pour les solutions radicales corbusiennes et le dispositif du plan organisé de part et d'autre d'un vide central est très habile, amenant ainsi de la lumière à des espaces secondaires (coins jeu ou bureau) qui supportent aisément les vues droites des voisins mais qui permettent une exploitation maximum de la profondeur.

L'orientation et l'ensoleillement, au sens stricte du terme et de ses acceptions hygiénistes, ne jouent pas un rôle prépondérant dans ce projet; il s'agit ici d'une adaptation du projet à la topographie lausannoise. La plupart des chambres, qui constituent la partie nuit, sont orientées sur la ville, alors que les séjours, parfois même sur une double hauteur, s'ouvrent vers la vallée du Flon, la vue et les Alpes.

La présence de la passerelle et le fait qu'elle relie les différentes parties d'un même logement donne l'impression que l'on habite deux maisons. Luscher propose une interprétation subtile de l'idée de densité du logement en mettant en scène la gradation du plus public (la rue intérieure) au plus privé (les chambres d'un côté et le séjour de l'autre) où la rue intérieure devient tout à coup le grand théâtre de la vie quotidienne.

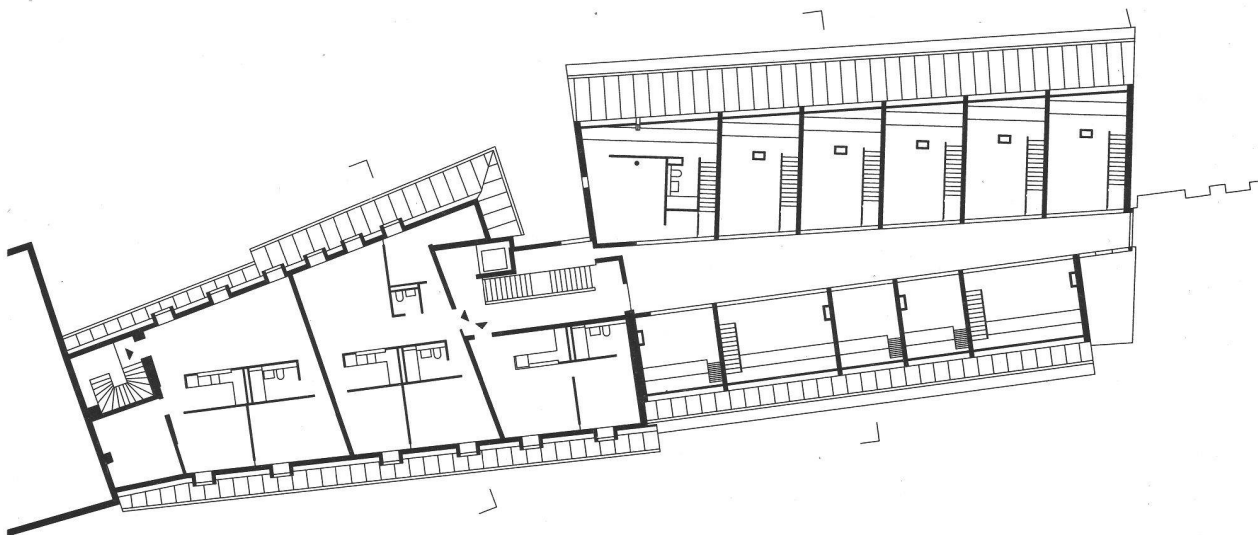
Bruno Marchand  
Bernard Zurbuchen

#### Maître de l'ouvrage

La Société coopérative Cité-Derrière a été constituée le 13 septembre 1995 pour réaliser l'opération de construction et de rénovation des bâtiments rue Cité-Derrière n°18-28. Ses statuts lui permettent toutefois d'envisager la construction d'autres réalisations comme celle notamment du chemin du Vanil 6 à Lausanne, comportant 30 logements mis en location en automne 1997. Les membres fondateurs de cette Société coopérative sont des administrateurs ou des propriétaires d'entreprises du secteur de la construction. Sous leur impulsion, cette Société s'est fixée comme but : «L'amélioration des conditions de logement de ses membres par la pratique de prix favorables et d'utilité publique à l'exclusion de toute intention spéculative». La Société coopérative et son Conseil d'administration sont composés d'entreprises de la construction et de locataires qui acquièrent la qualité de sociétaires par l'achat d'un nombre déterminé de parts sociales à la signature du bail.

#### Aides publiques

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



Combles



Etage courant supérieur



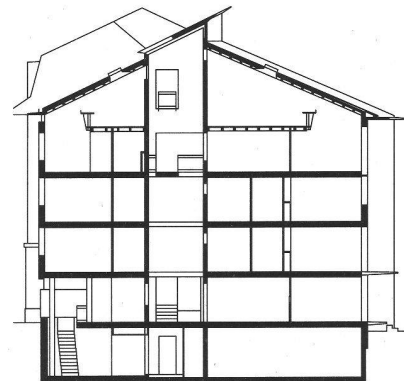
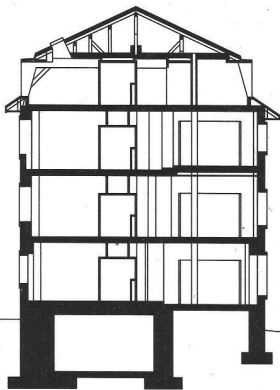
Etage courant inférieur



Façade est



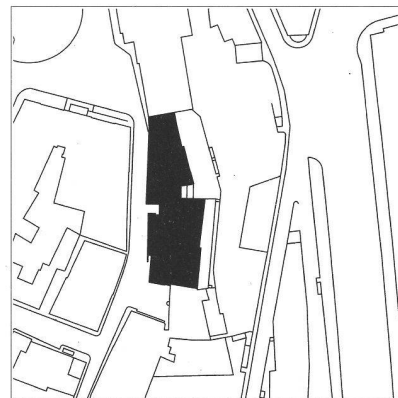
Façade ouest



Coupes transversales

Quartier La Cité  
 Maître de l'ouvrage Société Coopérative Cité-Derrière, Lausanne  
 Architecte Rodolphe Luscher, Lausanne  
 Architecte d'opération Architram HS, Renens,  
 Collaborateur : Dominique Bettens  
 Entreprise générale Sarpa SA, Epalinges  
 Ingénieur civil Jean-Paul Cruchon, Lausanne  
 Spécialiste CVSE Henny André SA, Lausanne (coordination)

Sources Examen financier provisoire du Service cantonal du logement du 4 août 1997



**Caractéristiques temporelles**

Début de l'étude architecturale	1990
Début des travaux	mars 96
1 <sup>re</sup> mise en location	nov. 97/mars 98
Durée des travaux	20 mois/24 mois

**Caractéristiques fonctionnelles**

Parcelle	n° 10'038
Superficie	1'530 m <sup>2</sup>
Surface bâtie	852 m <sup>2</sup>
Surface brute de plancher	3'480 m <sup>2</sup>
Surface nette locative logement	2'407 m <sup>2</sup>
Surface nette locative commerce	212 m <sup>2</sup>
COS	0.56
CUS	2.27
Cube SIA	14'350 m <sup>3</sup>

**Programme général**

Sous-sol caves, locaux techniques	570 m <sup>2</sup>
Rez-de-chaussée habitation, commerce, locaux de service	852 m <sup>2</sup>
3 étages sur rez (y compris mezzanine au n° 20) habitation	2'483 m <sup>2</sup>

**Programme de logements**

Nbre de logements	28
Nbre de pièces	93
1 x 1.5 pièces	1 PPM 34 m <sup>2</sup>
4 x 2 pièces	2 PPM 44 m <sup>2</sup>
4 x 3 pièces	4 PPM 72 m <sup>2</sup>
7 x 3.5 pièces	4-5 PPM 86 m <sup>2</sup>
7 x 4 pièces	4 PPM 101 m <sup>2</sup>
2 x 4.5 pièces	6 PPM 105 m <sup>2</sup>
2 x 5 pièces	7 PPM 125 m <sup>2</sup>
1 x 5.5 pièces	8 PPM 145 m <sup>2</sup>

**Coûts selon CFC et selon affectations**

0 Terrain	Fr. 1'886'246
1 Travaux préparatoires	Fr. 559'607
2 Bâtimens	Fr. 5'852'418
3 Equipements d'exploitation	-
4 Aménagements extérieurs	Fr. 197'318
5 Frais secondaires	Fr. 1'454'411
Coût total (cfc 0-5)	Fr. 9'950'000
Coût sans terrain (cfc 1-5)	Fr. 8'063'754
Coût logement (cfc 0-5)	Fr. 8'812'100
Coût logement (cfc 1-5)	Fr. 7'153'400
Coût commerce (cfc 0-5)	Fr. 1'137'900

**Coûts spécifiques**

Coût bâtiment/m <sup>3</sup> SIA (cfc 2)	Fr. 408
Coût bâtiment/m <sup>2</sup> brut (cfc 2)	Fr. 1'682
Coût logement/m <sup>2</sup> net (cfc 0-5)	Fr. 3'661
Coût logement/m <sup>2</sup> net (cfc 1-5)	Fr. 2'972

Coût 3 pces (cfc 0-5)	Fr. 296'200
Coût 3 pces (cfc 1-5)	Fr. 240'400

**Terrain**

Droit de superficie (DDP)	Etat de Vaud à SC Cité-Derrière
Redevance annuelle (dès 2003)	Fr. 94'312
Valeur du terrain (logement)	Fr. 1'658'700
Valeur du terrain (commerce)	Fr. 227'546
Valeur/m <sup>2</sup>	Fr. 1'223
Rapport cfc 0/cfc 1-5	23.4 %

**Financement (partie logement sans terrain)**

Fonds propres	Fr. 800'754
Hypothèque 1 <sup>er</sup> rang	Fr. 4'918'000
Prêt CCL	Fr. 2'345'000

**Aides publiques, revenus, rendements**

Subventions Commune	20%
Subventions Canton	20%
Cautionnement Commune	Fr. 2'902'000

**Revenu locatif**

avant abaissement	Fr. 572'880
après abaissement 40%	Fr. 321'672

**Taux rendement brut**

avant abaissement	6.50%
après abaissement	3.65%

**Loyers**

Loyer mensuel 3 pièces avant abaissement	Fr. 1'520
après abaissement 1 <sup>re</sup> année	Fr. 901

**Loyer mensuel moyen/pièce**

avant abaissement	Fr. 513
après abaissement 1 <sup>re</sup> année	Fr. 288

**Loyer annuel moyen/m<sup>2</sup>**

avant abaissement	Fr. 238
après abaissement 1 <sup>re</sup> année	Fr. 134

**Locataires (situation septembre 1998)**

Nombre de personnes	85
Nombre de personnes par pièce	0.91

**Taille des ménages**

1 personne	4 ménages	14%
2 personnes	7 ménages	25%
3 personnes	7 ménages	25%
4 personnes	7 ménages	25%
5 personnes et plus	3 ménages	11%

**Age des habitants**

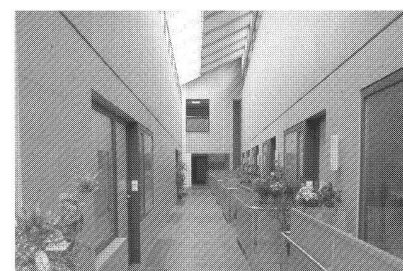
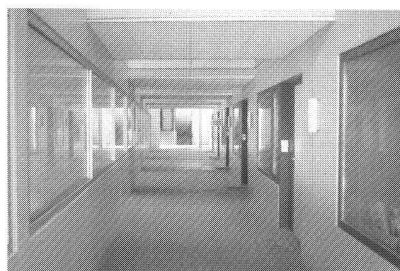
0 -15 ans	25 personnes	29%
16-25 ans	16 personnes	19%
26-45 ans	35 personnes	41%
46-60 ans	9 personnes	11%
61-75 ans	0 personne	0%
76 ans et plus	0 personne	0%

**Salaire net par ménage**

jusqu'à Fr. 35'000	8 ménages	29%
Fr. 35'001 - Fr. 40'000	0 ménage	0%
Fr. 40'001 - Fr. 50'000	3 ménages	11%
Fr. 50'001 - Fr. 100'780	17 ménages	61%

**Aspects constructifs**

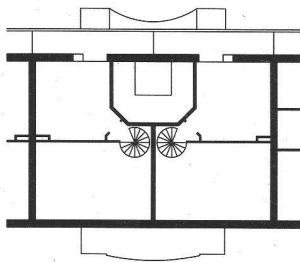
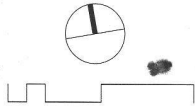
Au n° 20, construction nouvelle composée pour l'essentiel de logements en duplex et triplex. Accès et organisation des parties communes de l'immeuble reprenant certains éléments caractéristiques de la ville médiévale : murs «mitoyens» et cours intérieures entre bâtiments côté rue et côté jardin. Expression actuelle des matériaux utilisés : structure en béton armé, isolation périphérique avec revêtement synthétique, fenêtres en bois à vitrages décalés, éléments complémentaires en serrurerie (passerelles intérieures, verrières, volets coulissants). Surfaces intérieures des logements : sols et escaliers en bois, murs mitoyens en béton apparent, murs de façade et sur cours intérieures blanchis, plafonds en béton brut peint en blanc. Les cuisines et les sanitaires sont traités comme des modules indépendants (au n°28 également). Au n° 28, transformation lourde où seuls les murs de façades et des vestiges historiques découverts en cours de travaux ont été conservés. Reconstruction des dalles et murs intérieurs en béton armé et maçonnerie, nouvelle charpente (bois), nouvel escalier en serrurerie avec passage en «oriel» sur la façade côté jardin pour permettre la mise en valeur de vestiges datant du XVI<sup>ème</sup>. Façades crépies et encadrements en molasse peints, nouvelles fenêtres en bois. Aménagements extérieurs : prolongement des duplex inférieurs en terrasses gravillonnées, espaliers, cheminements en ciment et terre battue, carrés de verdure rappelant les jardins sur rempart.



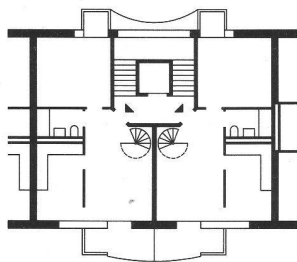
# Route Aloys-Fauquez 8-12

Architecte : José-Louis Truan

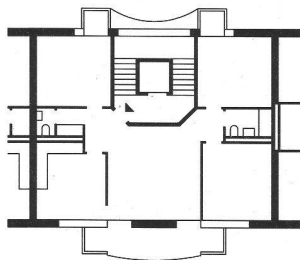
Maître de l'ouvrage : Société Coopérative COLOSA



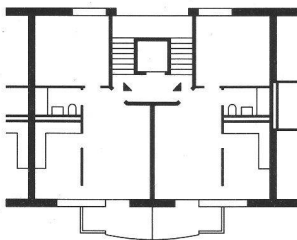
Attique duplex



Niveau inf. duplex



2ème et 3ème étage



1er étage

## Maître de l'ouvrage

La Société coopérative COLOSA (anciennement LE LOGEMENT SALUBRE) a été créée le 18 février 1936. Sa première réalisation a consisté à assainir le bas de la rue Cheneau-de-Bourg, en démolissant et en reconstruisant les bâtiments qui portent actuellement les n°2 à 8 de cette rue.

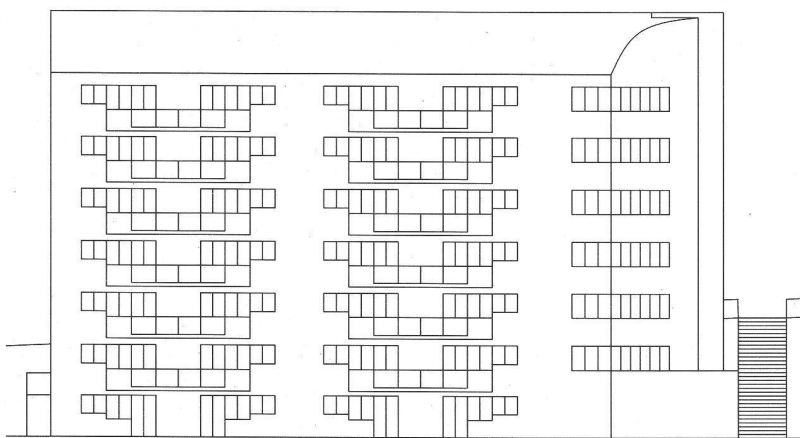
Depuis la fin de la dernière guerre, cette Société coopérative a mis sur le marché de nombreux immeubles subventionnés. Elle a procédé également au rachat d'immeubles subventionnés, qui avaient été construits par d'autres sociétés, ainsi qu'à la rénovation de ses groupes d'immeubles les plus anciens.

Cette coopérative gère actuellement, d'une part, un portefeuille comprenant environ 1'770 logements qui ont tous bénéficié de l'aide financière de la Commune et, d'autre part, un certain nombre de locaux commerciaux.

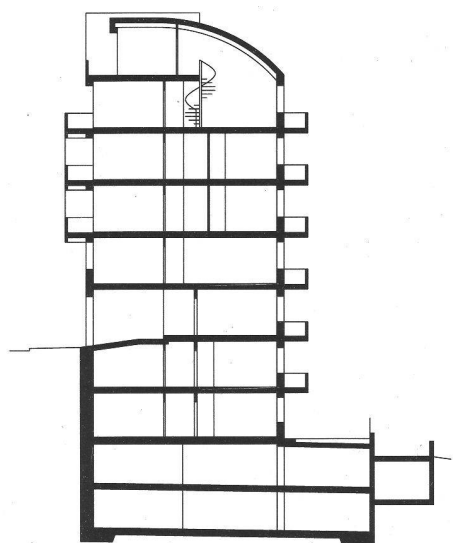
## Aides publiques

Subventions Commune de Lausanne  
Etat de Vaud  
Confédération

Droit de superficie Commune de Lausanne  
Cautionnement  
Prêt sans intérêt  
Prêt chirographaire



Façade sud



Coupe transversale



Quartier Bellevaux  
 Maître de l'ouvrage Société Coopérative COLOSA  
 Architecte José-Louis Truan  
 Collaborateurs : Denise Voelke, Pascal Solioz  
 Ingénieurs civils Giacomini & Jolliet Ingénieurs civils & associés, Lutry  
 Spécialistes CVSE Alvazzi SA, Orbe  
 Cofal, Lausanne  
 Ciel, Lausanne

Sources *Décompte final du Service cantonal du logement du 31 janvier 1996*



**Caractéristiques temporelles**

Début de l'étude architecturale	mai 88
Début des travaux	août 91
1 <sup>ère</sup> mise en location	juil. 93
Durée des travaux	23 mois

**Caractéristiques fonctionnelles**

Parcelle	n° 3'380
Superficie	737 m <sup>2</sup>
Surface bâtie	364 m <sup>2</sup>
Surface brute de plancher	3'957 m <sup>2</sup>
Surface nette locative logement	1'435 m <sup>2</sup>
Surface nette locative commerce	194 m <sup>2</sup>
COS	0.49
CUS	5.37
Cube SIA	12'360 m <sup>3</sup>

**Programme général**

<i>Sous-sol (1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup>)</i>	1'420 m <sup>2</sup>	garages, caves, locaux tech. et de service
<i>Rez-de-chaussée et 2 rez inférieurs</i>	1'092 m <sup>2</sup>	habitation, caves, locaux de dépôt, bureau, commerce
<i>2 étages sur rez</i>	1'456 m <sup>2</sup>	habitation
<i>Attique</i>	364 m <sup>2</sup>	habitation

**Programme de logements**

Nbre de logements	22
Nbre de pièces	57
13 x 2 pièces	2 PPM 52 m <sup>2</sup>
5 x 3 pièces (duplex)	5 PPM 70 m <sup>2</sup>
4 x 4 pièces	5 PPM 102 m <sup>2</sup>

**Coûts selon CFC et selon affectations**

0 Terrain (valeur au bilan)	Fr. 1'100'000
1 Trav. prép. (yc fondations sp.)	Fr. 825'999
2 Bâtiment	Fr. 4'887'557
3 Equipements d'exploitation	-
4 Aménagements extérieurs	Fr. 132'494
5 Frais secondaires	Fr. 671'894
Coût total (cfc 0-5)	Fr. 7'617'944
Coût sans terrain (cfc 1-5)	Fr. 6'517'944
Coût logement (cfc 0-5)	Fr. 5'007'400
Coût commerce (cfc 0-5)	Fr. 735'544
Coût parking	Fr. 775'000

**Coûts spécifiques**

Coût bâtiment/m <sup>3</sup> SIA (cfc 2)	Fr. 395
Coût bâtiment/m <sup>2</sup> brut (cfc 2)	Fr. 1'235
Coût lgt/m <sup>2</sup> net (cfc 0-5)	Fr. 3'489
Coût logement/m <sup>2</sup> net (cfc 1-5)	Fr. 2'814

Coût 3 pces (cfc 0-5)	Fr. 247'100
Coût 3 pces (cfc 1-5)	Fr. 199'130

**Terrain**

Droit de superficie (DDP)	Commune de Lausanne à SC COLOSA
---------------------------	---------------------------------

Redevance annuelle (dès 1998)	Fr. 55'000
Valeur du terrain (logement)	Fr. 968'999
Valeur/m <sup>2</sup>	Fr. 1'493
Rapport cfc 0/cfc 1-5	16.9 %

**Financement (sans terrain)**

Fonds propres	Fr. 107'944
Prêt Commune (sans intérêt)	Fr. 490'000
Prêt chirographaire	Fr. 504'000
Hypothèque 1 <sup>er</sup> rang	Fr. 5'416'000

**Aides publiques, revenus, rendements**

Subventions Commune	20%
Subventions Canton	22%
Cautionnement Commune	Fr. 5'425'150

**Revenu locatif**

avant abaissement	Fr. 426'576
après abaissement 40%	Fr. 213'216

**Taux rendement brut**

avant abaissement	8.52%
après abaissement	4.26%

**Loyers**

<i>Loyer mensuel</i>	2 pièces
avant abaissement	Fr. 1'760
après abaissement 1 <sup>ère</sup> année	Fr. 880

*Loyer mensuel moyen/pièce*

avant abaissement	Fr. 624
après abaissement 1 <sup>ère</sup> année	Fr. 312

*Loyer annuel moyen/m<sup>2</sup>*

avant abaissement	Fr. 297
après abaissement 1 <sup>ère</sup> année	Fr. 149

**Locataires (situation septembre 1998)**

Nombre de personnes	44
Nombre de personnes par pièce	0.77

**Taille des ménages**

1 personne	13 ménages	59%
2 personnes	4 ménages	18%
3 personnes	1 ménage	5%
4 personnes	1 ménage	5%
5 personnes et plus	3 ménages	14%

**Age des habitants**

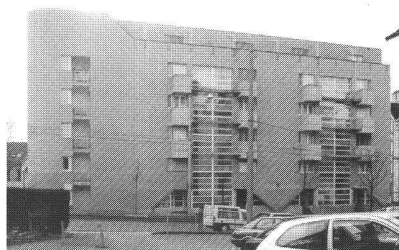
0-15 ans	9 personnes	20%
16-25 ans	8 personnes	18%
26-45 ans	12 personnes	27%
46-60 ans	6 personnes	14%
61-75 ans	9 personnes	20%
76 ans et plus	0 personne	0%

**Salaires net par ménage**

jusqu'à Fr. 35'000	10 ménages	48%
Fr. 35'001 - Fr. 40'000	2 ménages	10%
Fr. 40'001 - Fr. 50'000	4 ménages	19%
Fr. 50'001 - Fr. 81'776	6 ménages	29%

**Aspects constructifs**

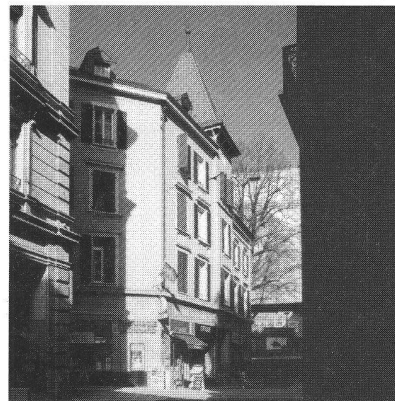
Structure béton, posée sur la mollasse et adossée à une paroi berlinoise qui a permis l'excavation du terrain pour deux niveaux de parking et deux niveaux semi-enterrés. En raison du parti typologique (partie jour au sud et partie nuit au nord), la façade sud s'ouvre sur de grands balcons et se «ferme» au nord, malgré la présence de petits balcons servant de «tampons» acoustiques avec la route. L'enveloppe ventilée de ce bâtiment est constituée de briques silico-calcaire couleur saumon, striées de bandes de briques couleur lilas soulignant les ouvertures. Balcons en béton, verre et métal. Toiture arrondie et couverture en cuivre. A l'intérieur du bâtiment, le blanc est la couleur dominante utilisée pour les portes, les meubles et les murs qui sont soit crépis dans les espaces de transition ou de service, soit couverts de papier peint pour les espaces privés. Les sols sont revêtus de carrelages grès gris foncé pour les surfaces publiques et beige pour les lieux privés. Dans les appartements, la partie jour avec carrelage est différenciée de la partie nuit avec parquet. Chauffage au sol, avec alimentation par chauffage urbain. Une cage d'escalier avec ascenseur pour chacune des trois entrées. Un abri protégé au dernier sous-sol. Alimentation des cuisines en gaz et électricité.



# Rue Saint-Laurent 6, place Arlaud 1

Architecte: Jacques Maillard, Lausanne

Maître de l'ouvrage : Commune de Lausanne

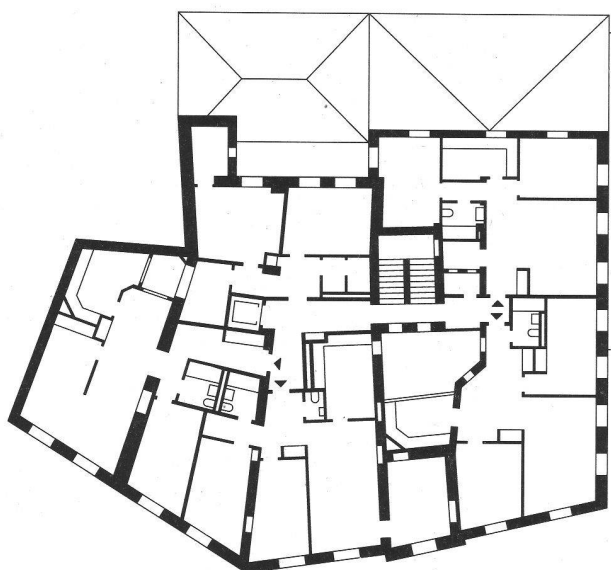


### Patrimoine communal

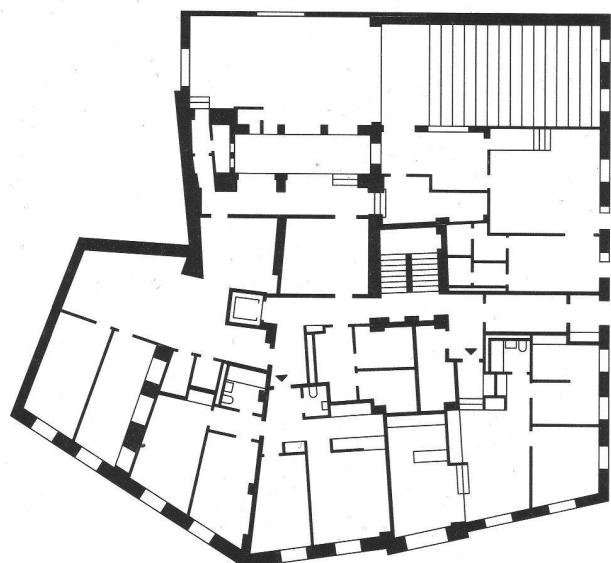
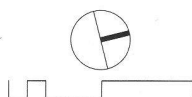
Ces imposants bâtiments appartiennent au patrimoine historique de Lausanne comme l'atteste leur cortège de propriétaires successifs (dont certaines anciennes familles aristocratiques et bourgeoises de Lausanne) et leurs diverses affectations au fil du temps. Leurs origines remontent au XVIII<sup>ème</sup> siècle, époque à laquelle ils étaient propriété des Jouxkens, avant d'être acquis en 1546 par la famille Loys de Villardin. En 1827, les immeubles furent vendus à Louis-David Martin, intendant des sels. Puis, après avoir servi de local au Collège Galliard (1847-1858), ils furent vendus à la Société Vaudoise de Consommation, qui exploitait dans les immeubles un restaurant populaire, une boucherie et une boulangerie à destination des personnes défavorisées socialement, durant la grande crise des années trente en particulier. La tradition de la «soupe populaire» fut perpétuée jusqu'à l'achat de ces immeubles par la Commune en 1969. Le restaurant populaire céda alors la place au théâtre Boulimie. Avant la réalisation du dernier projet de rénovation-transformation, ces immeubles abritaient encore des commerces, des bureaux de l'administration communale et diverses activités à caractère socioculturel.

### Aides publiques

Subventions Commune de Lausanne  
Etat de Vaud



2ème étage



1er étage

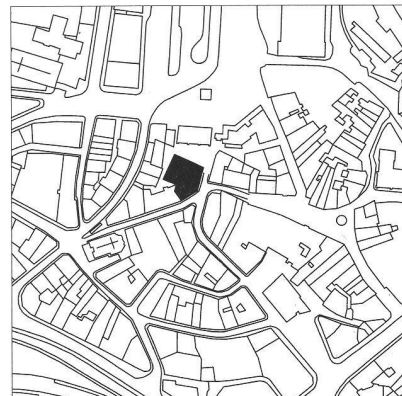


Façade est



Quartier	Centre
Maître de l'ouvrage	Commune de Lausanne
Architecte	Jacques Maillard, Lausanne
	Collaborateurs : Elisabeth Bogusinski, Vincent Costa
Ingénieurs civils	Roubakine G. & Monod Cl. SA, Lausanne
Spécialistes CVSE	Sonrel Electricité SA, Lausanne
	Chamartin & Spicher SA, Lausanne
	Hurni & Hirschi, Ecublens

Sources Examen financier provisoire du Service cantonal du logement du 10 mars 1997

**Caractéristiques temporelles**

Début de l'étude architecturale	nov. 90
Début des travaux	août 95
1 <sup>re</sup> mise en location	juin 97
Durée des travaux	22 mois

**Caractéristiques fonctionnelles**

Parcelle	n° 10'193
Superficie	722 m <sup>2</sup>
Surface bâtie	722 m <sup>2</sup>
Surface brute de plancher	3'710 m <sup>2</sup>
Surf. nette locative lgt subv.	851 m <sup>2</sup>
Surf. nette locative lgt non subv.	345 m <sup>2</sup>
Surf. nette loc. commerce/théâtre	1'184 m <sup>2</sup>
COS	1.00
CUS	5.14
Cube SIA	13'250 m <sup>3</sup>

**Programme général**

<i>Sous-sol</i>	795 m <sup>2</sup>
dépôts (commerce, théâtre)	
<i>Rez-de-chaussée</i>	698 m <sup>2</sup>
commerce, théâtre (dépôt)	
<i>1<sup>er</sup> étage</i>	744 m <sup>2</sup>
théâtre, habitation	
<i>2<sup>ème</sup> étage</i>	588 m <sup>2</sup>
1 bureau, habitation	
<i>3<sup>ème</sup>-4<sup>ème</sup> étage</i>	885 m <sup>2</sup>
habitation	

**Programme de logements**

Nbre de logements	10
Nbre de pièces	31
2 x 2.5 pièces	3 PPM 61 m <sup>2</sup>
2 x 3 pièces	4 PPM 79 m <sup>2</sup>
3 x 3.5 pièces	5 PPM 90 m <sup>2</sup>
1 x 4 pièces	5 PPM 93 m <sup>2</sup>
2 x 4.5 pièces	6 PPM 105 m <sup>2</sup>

**Coûts selon CFC et selon affectations**

0 Terrain (valeur au bilan)	Fr. 1'226'000
1 Travaux préparatoires	Fr. 65'000
2 Bâtiment (nc théâtre)	Fr. 5'424'000
3 Equipements d'exploitation	-
4 Aménagements extérieurs	-
5 Frais secondaires	Fr. 90'000
Coût total (cfc 0-5)	Fr. 6'805'000
Coût sans terrain (cfc 1-5)	Fr. 5'579'000
Coût logement subv. (cfc 0-5)	Fr. 3'363'485
Coût logement non subventionné et commerce (cfc 0-5)	Fr. 2'986'515
Coût théâtre (cfc 0-5)	Fr. 455'000

**Coûts spécifiques**

Coût bâtiment/m <sup>3</sup> SIA (cfc 2)	Fr. 409
Coût bâtiment/m <sup>2</sup> brut (cfc 2)	Fr. 1'462
Coût lgt subv/m <sup>2</sup> net (cfc 0-5)	Fr. 3'952
Coût lgt subv/m <sup>2</sup> net (cfc 1-5)	Fr. 3'324
Coût 3 pces (cfc 0-5)	Fr. 310'284
Coût 3 pces (cfc 1-5)	Fr. 260'930

**Terrain**

Propriété de	Commune de Lausanne
Valeur du terrain (lgt subv.)	Fr. 535'000
Valeur/m <sup>2</sup>	Fr. 1'698
Rapport cfc 0/cfc 1-5	22.0 %

**Financement (logement subv. yc terrain)**

Fonds propres communaux	Fr. 3'363'485
-------------------------	---------------

**Aides publiques, revenus, rendements**

Subventions Commune	20%
Subventions Canton	20%

**Revenu locatif**

avant abaissement	Fr. 201'780
après abaissement 40%	Fr. 121'116

**Taux rendement brut**

avant abaissement	6.00 %
après abaissement	3.60 %

**Loyers**

<i>Loyer mensuel 3 pièces</i>	
avant abaissement	Fr. 1'551
après abaissement 1 <sup>re</sup> année	Fr. 931

**Loyer mensuel moyen/pièce**

avant abaissement	Fr. 542
après abaissement 1 <sup>re</sup> année	Fr. 326

**Loyer annuel moyen/m<sup>2</sup>**

avant abaissement	Fr. 237
après abaissement 1 <sup>re</sup> année	Fr. 142

**Locataires (situation septembre 1998)**

Nombre de personnes	30
Nombre de personnes par pièce	0,97

**Taille des ménages**

1 personne	1 ménage	10%
2 personnes	2 ménages	20%
3 personnes	4 ménages	40%
4 personnes	2 ménages	20%
5 personnes et plus	1 ménage	10%

**Age des habitants**

0-15 ans	7 personnes	23%
16-25 ans	6 personnes	20%
26-45 ans	14 personnes	47%
46-60 ans	2 personnes	7%
61-75 ans	1 personne	3%
76 ans et plus	0 personne	0%

**Salaires net par ménage**

jusqu'à Fr. 35'000	3 ménages	30%
Fr. 35'001 - Fr. 40'000	0 ménage	0%
Fr. 40'001 - Fr. 50'000	1 ménage	10%
Fr. 50'001 - 79'162	6 ménages	60%

**Aspects constructifs**

Lors de cette opération de rénovation-transformation, cette construction de maçonnerie en pierre a vu certains planchers et poutres en bois, en très mauvais état, être remplacés par des dalles en béton. La relative élasticité des planchers existants conservés a conduit, pour éviter des fissures, au choix de cloisons (ossature en tôle d'acier pliée, parements en panneaux de plâtre cartonné, isolation intérieure en laine minérale). Entre étages, une isolation phonique a été posée entre les poutres du plancher, sous les chapes flottantes et sur les plafonds suspendus en plâtre. La toiture (côté rue St-Laurent) a été rénovée complètement avec notamment le renforcement de la structure et l'élimination de canaux de fumée inutiles, la pose d'une isolation, d'une sous-couverture, d'une couverture en tuiles plates et des ferblanteries en cuivre. De nouvelles lucarnes et une verrière sur puits de lumière ont été créées. Du côté de la place Arlaud, la toiture ayant été récemment rénovée a été conservée en l'état, seuls des vélux ont été créés pour augmenter la surface d'éclairage. Les façades en maçonnerie crépie ainsi que les chaînes d'angles et encadrements de fenêtres en pierre naturelle (grès ou molasse) étaient dans un état de conservation acceptable, nécessitant seulement une réfection des peintures et de l'enveloppe extérieure. Les volets, fenêtres et berceaux d'avant-toits ont été en revanche changés. Vétuste, la cage d'escalier a été rénovée et a été prolongée jusqu'au 4<sup>ème</sup> étage ; un ascenseur a été installé. Les installations CVSE ont été entièrement refaites. L'alimentation de la chaufferie au gaz a permis de récupérer l'ancien local citerne et de l'affecter comme dépôt pour le théâtre. Dans les appartements, sols en parquet (chêne) et carrelage dans les cuisines et salles de bains, murs revêtus de papiers peints, d'enduit au plâtre ou sur panneaux de plâtre cartonné.

