

Rue Saint-Laurent 6, place Arlaud 1

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

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**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-129715>

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.

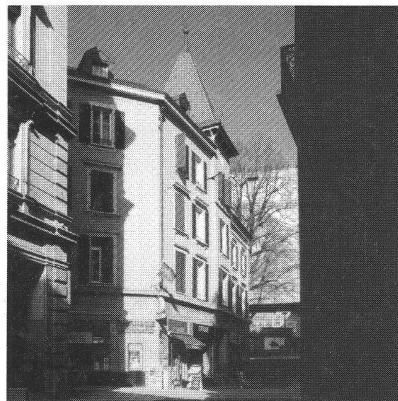
Haftungsausschluss

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.

Rue Saint-Laurent 6, place Arlaud 1

Architecte: Jacques Maillard, Lausanne

Maître de l'ouvrage : Commune de Lausanne

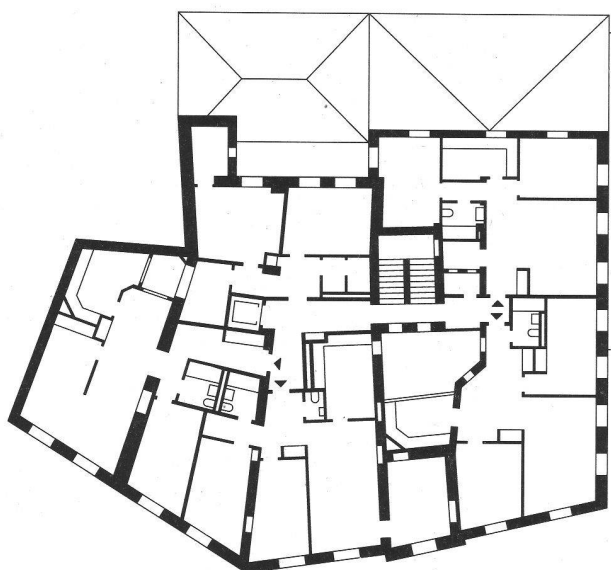


Patrimoine communal

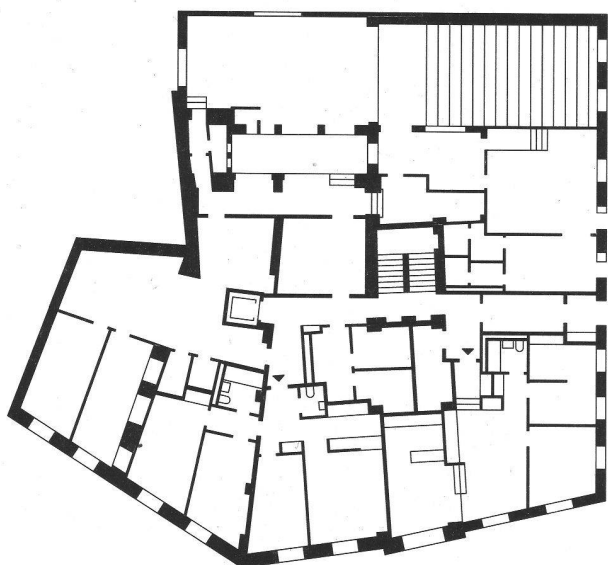
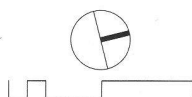
Ces imposants bâtiments appartiennent au patrimoine historique de Lausanne comme l'atteste leur cortège de propriétaires successifs (dont certaines anciennes familles aristocratiques et bourgeoises de Lausanne) et leurs diverses affectations au fil du temps. Leurs origines remontent au XVIII^{ème} siècle, époque à laquelle ils étaient propriété des Jouxten, 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



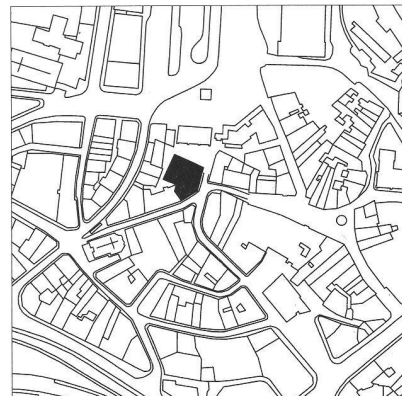
1er étage



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 ^{re} mise en location	juin 97
Durée des travaux	22 mois

Caractéristiques fonctionnelles

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

Programme général

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

Programme de logements

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

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 ³ SIA (cfc 2)	Fr. 409
Coût bâtiment/m ² brut (cfc 2)	Fr. 1'462
Coût lgt subv/m ² net (cfc 0-5)	Fr. 3'952
Coût lgt subv/m ² 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 ²	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 ^{re} année	Fr. 931

Loyer mensuel moyen/pièce

avant abaissement	Fr. 542
après abaissement 1 ^{re} année	Fr. 326

Loyer annuel moyen/m²

avant abaissement	Fr. 237
après abaissement 1 ^{re} 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 véliques 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^{ème} 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.

