

# Logement social à Lausanne, cahier No 4

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 5

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.

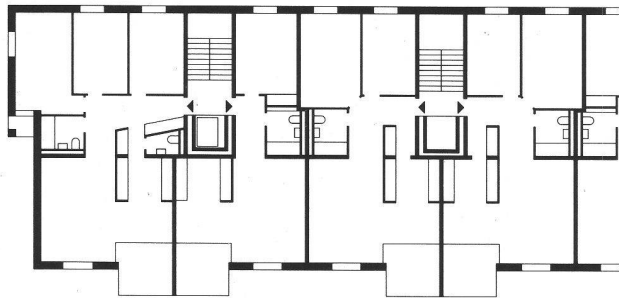
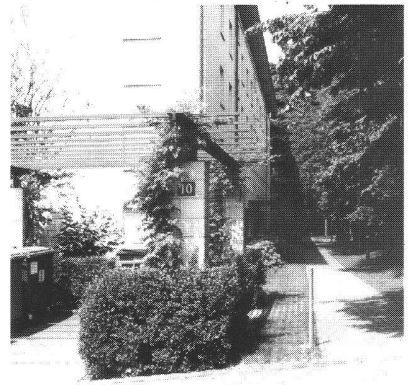
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

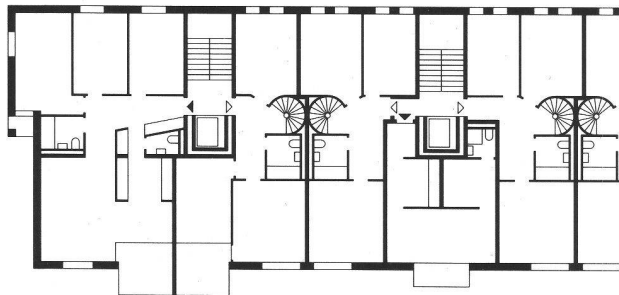
Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# Chemin de Florency 10

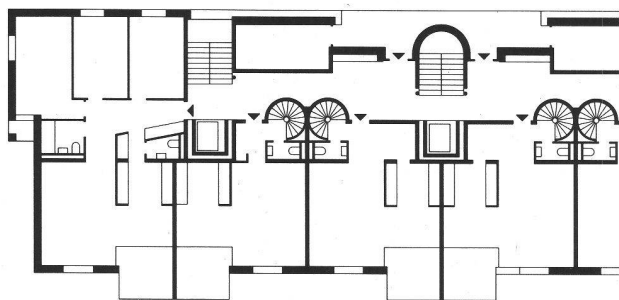
Architectes : Lonchamp & Froidevaux SA, Lausanne  
 Maître de l'ouvrage : Fondation lausannoise pour la construction de logements (FLCL)



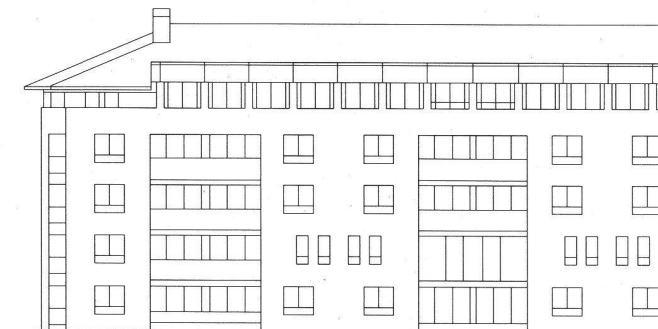
Etage courant



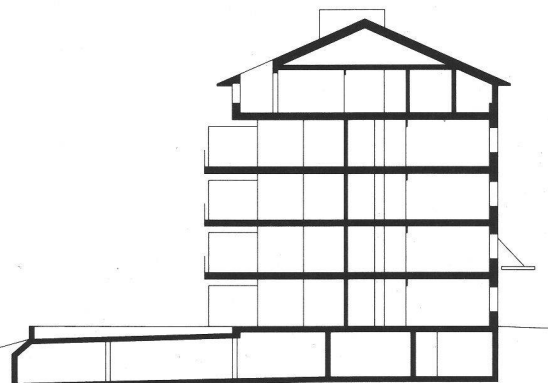
1er étage



Rez-de-chaussée



Façade sud



Coupe transversale

### Maître de l'ouvrage

La Fondation lausannoise pour la construction de logements (FLCL) a été constituée en 1967. Faisant suite à une décision du Conseil communal, cette fondation de droit privé fut créée et la construction du complexe de la Bourdonnette lui fut confiée. Depuis cette réalisation, la fondation a poursuivi les buts qui lui ont été assignés statutairement en construisant et en acquérant des immeubles exclusivement avec l'aide des pouvoirs publics. Son parc immobilier se compose d'une quarantaine d'immeubles totalisant plus de 600 logements.

### Aides publiques

- |                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Subventions         | Commune de Lausanne |
|                     | Etat de Vaud        |
|                     | Confédération       |
| Droit de superficie | Commune de Lausanne |
| Cautionnement       |                     |
| Prêt chirographaire |                     |

Quartier	Montoie
Maître de l'ouvrage	Fondation lausannoise pour la construction de logements (FLCL), Lausanne
Architectes	Lonchamp & Froidevaux SA, Lausanne
	Collaborateur : Alain Perrenoud
Ingénieurs civils	Boss ingénieurs civils SA, Renens
Spécialistes CVSE	Pierre Chuard, Le Mont-sur-Lausanne
	Joseph Diémand SA, Lausanne
	Amstein & Walther SA, Lausanne

Sources *Décompte final du Service cantonal du logement du 11 mars 1998*

**Caractéristiques temporelles**

Début de l'étude architecturale	mars 93
Début des travaux	avr. 95
1 <sup>ère</sup> mise en location	oct-nov. 96
Durée des travaux	18-19 mois

**Caractéristiques fonctionnelles**

Parcelle	n° 18'132
Superficie	2'305 m <sup>2</sup>
Surface bâtie	640 m <sup>2</sup>
Surface brute de plancher	2'953 m <sup>2</sup>
Surface nette locative logement	2'252 m <sup>2</sup>
COS	0.28
CUS	1.28
Cube SIA	13'230 m <sup>3</sup>

**Programme général**

<i>Sous-sol</i>	996 m <sup>2</sup>
garage 28 places, caves, abris, tech.	
<i>Rez-de-chaussée</i>	556 m <sup>2</sup>
habitation, poussettes, concierge	
<i>3 étages sur rez</i>	1'848 m <sup>2</sup>
habitation	
<i>Attique</i>	549 m <sup>2</sup>
habitation	

**Programme de logements**

Nbre de logements	27	
Nbre de pièces	86	
1 x 1 pièce	1 PPM	43 m <sup>2</sup>
7 x 2 pièces	2 PPM	60 m <sup>2</sup>
5 x 3 pièces	4 PPM	79 m <sup>2</sup>
10 x 4 pièces	6 PPM	98 m <sup>2</sup>
4 x 4.5 pièces	6 PPM	104 m <sup>2</sup>

**Coûts selon CFC et selon affectations**

0 Terrain	Fr. 1'466'560
1 Travaux préparatoires	Fr. 96'192
2 Bâtiment	Fr. 5'689'418
3 Equipements d'exploitation	-
4 Aménagements extérieurs	Fr. 285'102
5 Frais secondaires	Fr. 509'729
Coût total (cfc 0-5)	Fr. 8'047'000
Coût sans terrain (cfc 1-5)	Fr. 6'580'440
Coût logement (cfc 0-5)	Fr. 7'233'500
Coût parking int. et ext.	Fr. 813'500

**Coûts spécifiques**

Coût bâtiment/m <sup>3</sup> SIA (cfc 2)	Fr. 430
Coût bâtiment/m <sup>2</sup> brut (cfc 2)	Fr. 2'183
Coût logement/m <sup>2</sup> net (cfc 0-5)	Fr. 3'212
Coût logement/m <sup>2</sup> net (cfc 1-5)	Fr. 2'612
Coût 3 pces (cfc 0-5)	Fr. 254'700
Coût 3 pces (cfc 1-5)	Fr. 207'200

**Terrain**

Droit de superficie	Commune de Lausanne
(DDP)	à FLCL
Redevance annuelle totale	Fr. 73'300
Valeur du terrain (logement)	Fr. 1'353'060
Valeur du terrain (parking)	Fr. 113'500
Valeur/m <sup>2</sup>	Fr. 636
Rapport cfc 0/cfc 1-5	22.3 %

**Financement (partie logement sans terrain)**

Prêt chirographaire	Fr. 675'000
Hypothèque 1er rang	Fr. 3'635'440
Prêt ASH	Fr. 270'000
Centrale d'émission	Fr. 2'000'000

**Aides publiques, revenus, rendements**

Subventions Commune	20%
Subventions Canton	20%
Cautionnement Commune	Fr. 1'687'850

**Revenu locatif**

avant abaissement	Fr. 491'112
après abaissement	Fr. 298'656

**Taux rendement brut**

avant abaissement	6.79%
après abaissement	4.13%

**Loyers**

<i>Loyer mensuel 3 pièces</i>	
avant abaissement	Fr. 1'441
après abaissement 1 <sup>ère</sup> année	Fr. 877

**Loyer mensuel moyen/pièce**

avant abaissement	Fr. 476
après abaissement 1 <sup>ère</sup> année	Fr. 289

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

avant abaissement	Fr. 218
après abaissement 1 <sup>ère</sup> année	Fr. 133

**Locataires (situation septembre 1998)**

Nombre de personnes	77
Nombre de personnes par pièce	0.90

**Taille des ménages**

1 personne	7 ménages	26%
2 personnes	4 ménages	15%
3 personnes	4 ménages	15%
4 personnes	10 ménages	37%
5 personnes et plus	2 ménages	7%

**Age des habitants**

0-15 ans	32 personnes	42%
16-25 ans	2 personnes	3%
26-45 ans	35 personnes	45%
46-60 ans	3 personnes	4%
61-75 ans	5 personnes	6%
76 ans et plus	0 personne	0%

**Salaire net par ménage**

jusqu'à Fr. 35'000	4 ménages	15%
Fr. 35'001 - Fr. 40'000	1 ménage	4%
Fr. 40'001 - Fr. 50'000	2 ménages	7%
Fr. 50'001 - Fr. 89'387	20 ménages	74%

**Aspects constructifs**

Fondations et murs extérieurs des sous-sols en béton armé, structure porteuse des étages, dalles et murs de refend en béton armé.

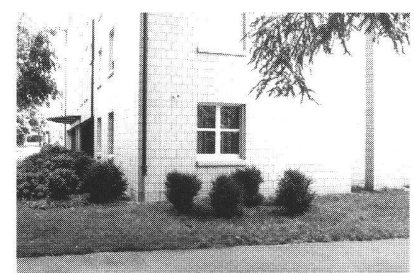
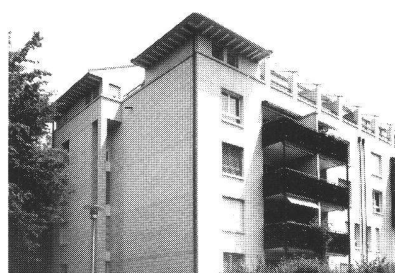
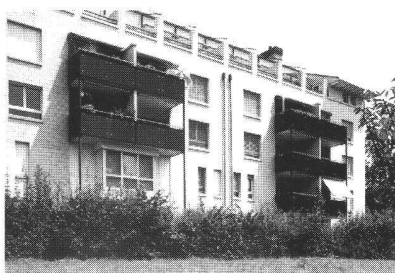
Enveloppe ventilée avec mur porteur intérieur en briques de terre cuite et parement extérieur en brique silico calcaire pour les niveaux inférieurs et revêtement en plaques de fibro ciment pour l'attique. Couverture en tuiles de terre cuite avec combles "froids" contenant les installations de ventilation.

Production de chaleur, chauffage et eau sanitaire, par chaudière à gaz.

Cloisons de séparation en carreaux de plâtre. Sols parquet collé et en carrelage dans les cuisines et les pièces d'eau.

Murs revêtus de papier ingrain dans les chambres, de tissu de fibre de verre peint dans les séjours.

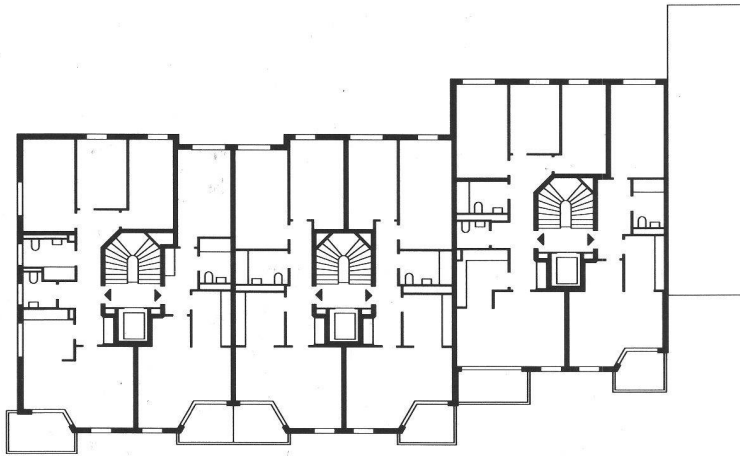
Plafonds en béton revêtu de plâtre.



# Chemin de la Gravière 9-11-13

Architectes : Pierre-André Juvet & Associés SA, Lausanne

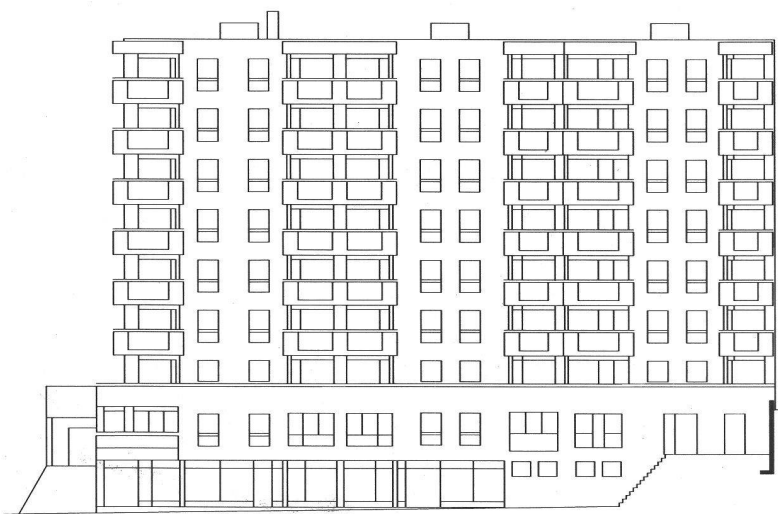
Maître de l'ouvrage : Caisse de pensions du personnel communal (CPCP), Lausanne



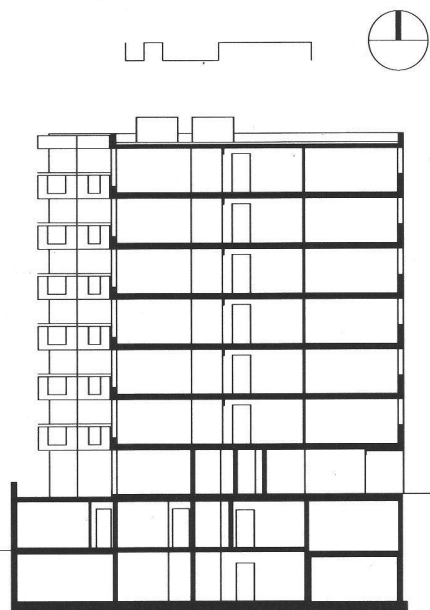
Etage courant



Rez supérieur



Façade Sud



Coupe transversale

### Maître de l'ouvrage

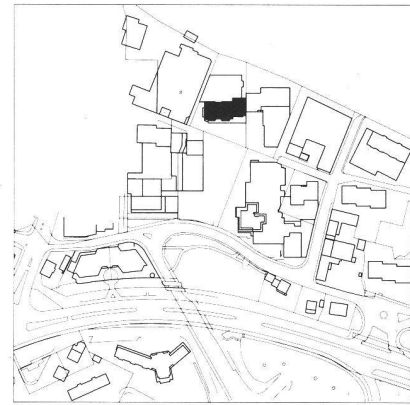
La Caisse de pensions du personnel communal de Lausanne (CPCL) est une institution de prévoyance pour la vieillesse, l'invalidité et les survivants, fondée sur le principe de la mutualité. Il s'agit d'un établissement de droit public ayant la personnalité morale, conformément au décret du Grand Conseil du 17 novembre 1942. Sa fortune, distincte de celle de la Commune, est gérée par l'Administration communale et, notamment, son parc immobilier par le Service des gérances. A ce jour, elle possède plus de 150 immeubles totalisant environ 4'000 objets de location soit plus de 2'000 logements, dont 431 sont contrôlés par les pouvoirs publics et 115 encore subventionnés. Composé paritairement de membres nommés par la Municipalité, la Direction des Transports publics de la région lausannoise (TL) et les fédérations du personnel, le Conseil d'administration compte huit membres.

### Aides publiques

Subventions  
 Commune de Lausanne  
 Etat de Vaud  
 Confédération

Quartier	Malley
Maître de l'ouvrage	Caisse de pensions du personnel communal (CPCP), Lausanne
Architectes	Pierre-André Juvet & Associés SA, Lausanne Collaborateur : Pierre-Alain Veuthey
Entreprise générale	Mobag SA, Lausanne
Ingénieur civil	Frank Meylan, Lausanne
Spécialistes CVSE	Bernard Chevalley SA, Lausanne Joseph Diémand, Lausanne Sedelec, Lausanne

Sources *Décompte final du Service cantonal du logement du 21 mai 1999*

**Caractéristiques temporelles**

Début de l'étude architecturale	juil. 93
Début des travaux	mi-janv. 95
1 <sup>ère</sup> mise en location	nov. 96
Durée des travaux	21-22 mois

**Caractéristiques fonctionnelles**

Parcelle	n° 4'368
Superficie	2'423 m <sup>2</sup>
Surface bâtie	540 m <sup>2</sup>
Surface brute de plancher	4'246 m <sup>2</sup>
Surface nette locative logement	3'258 m <sup>2</sup>
COS	0.22
CUS	1.75
Cube SIA	17'300 m <sup>3</sup>

**Programme général**

<i>Sous-sol</i>	645 m <sup>2</sup>
entrée, cave, techniques	
<i>Rez inférieur</i>	1'342 m <sup>2</sup>
parking, caves, tech., habitation	
<i>Rez supérieur</i>	530 m <sup>2</sup>
habitation	
<i>6 étages sur rez</i>	3'237 m <sup>2</sup>
habitation	

**Programme de logements**

Nbre de logements	44
Nbre de pièces	134
1 x 2 pièces	2 PPM 65 m <sup>2</sup>
13 x 2 pièces	2 PPM 54 m <sup>2</sup>
15 x 3 pièces	4 PPM 75 m <sup>2</sup>
13 x 4 pièces	5 PPM 89 m <sup>2</sup>
1 x 4,5 pièces	6 PPM 101 m <sup>2</sup>
1 x 5 pièces	6 PPM 109 m <sup>2</sup>

**Coûts selon CFC et selon affectations**

0 Terrain	Fr. 2'860'646
1 Travaux préparatoires	Fr. 1'229'900
2 Bâtiment	Fr. 8'131'279
3 Equipements d'exploitation	-
4 Aménagements extérieurs	Fr. 259'000
5 Frais secondaires	Fr. 616'647
Coût total (cfc 0-5)	Fr. 13'097'472
Coût sans terrain (cfc 1-5)	Fr. 10'236'826
Coût logement (cfc 0-5)	Fr. 12'138'500
Coût parking souterrain	Fr. 899'000
Coût parking extérieur	Fr. 60'000

**Coûts spécifiques**

Coût bâtiment/m <sup>2</sup> SIA (cfc 2)	Fr. 470
Coût bâtiment/m <sup>2</sup> brut (cfc 2)	Fr. 1'915
Coût logement/m <sup>2</sup> net (cfc 0-5)	Fr. 3'726
Coût logement/m <sup>2</sup> net (cfc 1-5)	Fr. 2'848
Coût 3 pces (cfc 0-5)	Fr. 272'000
Coût 3 pces (cfc 1-5)	Fr. 208'023

**Terrain**

Propriété de	CPCPL
Valeur du terrain (logement)	Fr. 2'860'646
Valeur/m <sup>2</sup>	Fr. 1'181
Rapport cfc 0/cfc 1-5	27.9 %

**Financement (partie logement yc terrain)**

Fonds propres CPCPL	Fr. 13'097'472
---------------------	----------------

**Aides publiques, revenus, rendements**

Subventions Commune	20%
Subventions Canton	20%
<i>Revenu locatif</i>	
avant abaissement	Fr. 817'068
après abaissement	Fr. 427'740
<i>Taux rendement brut</i>	
avant abaissement	6.73%
après abaissement	3.52%

**Loyers**

<i>Loyer mensuel 3 pièces</i>	
avant abaissement	Fr. 1'527
après abaissement 1 <sup>ère</sup> année	Fr. 799
<i>Loyer mensuel moyen/pièce</i>	
avant abaissement	Fr. 508
après abaissement 1 <sup>ère</sup> année	Fr. 266
<i>Loyer annuel moyen/m<sup>2</sup></i>	
avant abaissement	Fr. 251
après abaissement 1 <sup>ère</sup> année	Fr. 131

**Locataires (situation septembre 1998)**

Nombre de personnes	119
Nombre de personnes par pièce	0.89

**Taille des ménages**

1 personne	12 ménages	28%
2 personnes	11 ménages	26%
3 personnes	4 ménages	9%
4 personnes	10 ménages	23%
5 personnes et plus	6 ménages	14%

**Age des habitants**

0-15 ans	43 personnes	36%
16-25 ans	20 personnes	17%
26-45 ans	48 personnes	40%
46-60 ans	2 personnes	2%
61-75 ans	4 personnes	3%
76 ans et plus	2 personnes	2%

**Salaire net par ménage**

jusqu'à Fr. 35'000	14 ménages	33%
Fr. 35'001 - Fr. 40'000	5 ménages	12%
Fr. 40'001 - Fr. 50'000	11 ménages	26%
Fr. 50'001 - Fr. 85'107	13 ménages	30%

**Aspects constructifs**

Compte tenu de la proximité des voies CFF, les murs des façades Ouest ont été prévus en béton armé. Pour des raisons statiques, les meneaux de la façade Sud sont également en béton armé jusqu'au 4<sup>e</sup> étage. Le solde des murs de façade, y compris le mur mitoyen Est, a été réalisé en plots de ciment. Une isolation périphérique de 80 mm a été prévue.

Un jeu de teintes pastel (bleu et saumon) marié à des serrureries rouges (balcon, entrée, caisson de store) anime les façades.

La toiture plate est de construction traditionnelle avec isolation, étanchéité bicouche et gravier, ferblanterie en cuivre.

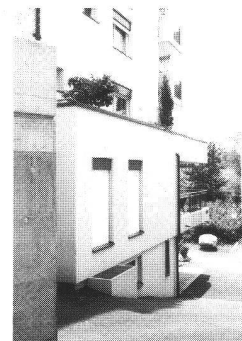
Fenêtres et portes-fenêtres en PVC avec verre isolant (renforcé phoniquement en façade Nord), dotées de volets roulants empilables.

Les cloisons intérieures non porteuses sont en plaques de plâtre ("vert" pour les locaux sanitaires).

Revêtement de sol en parquet pour les chambres, halls et séjours, carrelage pour la cuisine et les sanitaires. Revêtement des murs en papier peint pour les chambres et séjours, faïence pour les salles d'eau et cuisines.

Cuisine habitable, avec coin repas ouvert sur le séjour, équipée de cuisinière, hotte de ventilation, réfrigérateur et possibilité d'incorporer un lave-vaisselle.

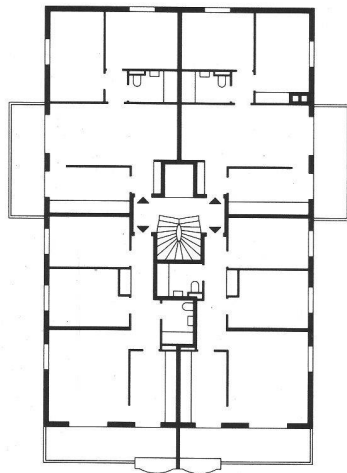
Les parties communes : entrée, cage d'escalier, sont revêtues de carrelage et de crépi.



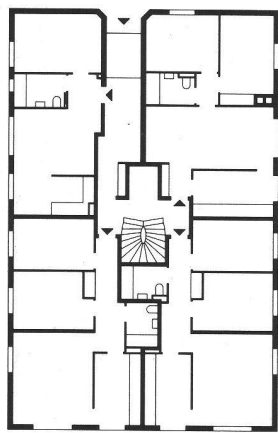
## Route de la Clochette 14, 14a, 14b

Architecte : Hans Hermann, Lausanne

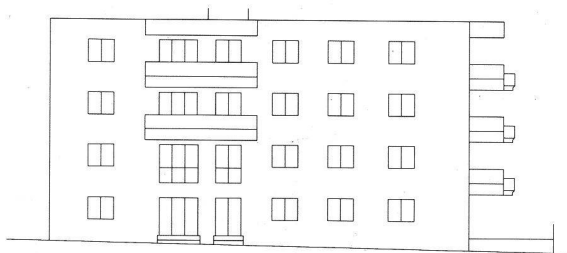
Mâitre de l'ouvrage : Caisse de pensions du personnel communal (CPCL), Lausanne



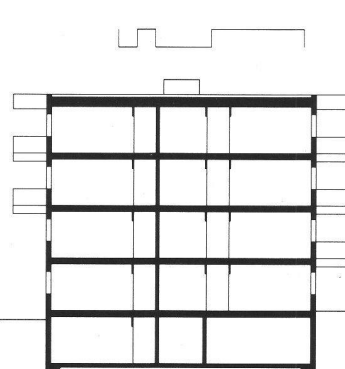
Etage courant



Rez-de-chaussée



Elévation ouest



Coupe transversale

### Mâitre de l'ouvrage

La Caisse de pensions du personnel communal de Lausanne (CPCL) est active dans le secteur immobilier, tant sur la Commune de Lausanne que sur le reste du canton, comme en témoignent ses propriétés dans le nord vaudois et l'agglomération veveysanne.

Les immeubles route de la Clochette 14, 14a et 14b à Lausanne représentent une des dernières réalisations d'envergure de la CPCL, par l'intermédiaire d'un contrat d'entreprise générale. Les terrains ont été acquis par la CPCL dans le but express de construire les trois bâtiments que l'on peut y voir actuellement.

La réalisation devait s'inscrire dans le prolongement des deux bâtiments existants à l'époque, donnant ainsi une véritable identité de quartier à vocation résidentielle. Il s'agissait de construire des immeubles de bonne facture, cadrant avec une situation géographique favorable en raison de divers paramètres tels que la proximité de la forêt de Sauvabelin, l'arrêt de la ligne de bus n° 16 desservant les futures constructions, commerces et écoles dans le quartier de Belleveaux tout proche.

Afin de garantir la qualité désirée, le contrat d'entreprise générale qui a été signé spécifiait certaines conditions d'adjudication, principalement en ce qui concerne l'obligation de recourir à des entreprises situées sur le territoire cantonal, inscrites au Registre professionnel et pouvant attester du paiement de leurs charges sociales.

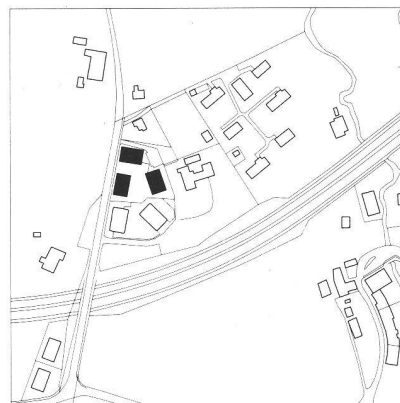
### Aides publiques

Subventions

Commune de Lausanne  
Etat de Vaud

Quartier	Pré-Fleuri
Maître de l'ouvrage	Caisse de pensions du personnel communal (CPCP), Lausanne
Architecte	Hans Hermann, Lausanne Collaborateur : Olivier Lamy
Entreprise générale	Rusconi M. Cie SA, Le Mont-sur-lausanne
Ingénieurs civils	SGI Ingénierie SA, Lausanne
Acousticien	Maurice Berthex, Lausanne

Sources *Décompte final du Service cantonal du logement du 21 mai 1999*



**Caractéristiques temporelles**

Début de l'étude architecturale	jan. 94
Début des travaux	juin 95
1 <sup>ère</sup> mise en location	déc. 96
Durée des travaux	18 mois

**Caractéristiques fonctionnelles**

Parcelle	n° 7'056
Superficie	3'104 m <sup>2</sup>
Surface bâtie	996 m <sup>2</sup>
Surface brute de plancher	3'984 m <sup>2</sup>
Surface nette locative logement	3'414 m <sup>2</sup>
COS	0.32
CUS	1.28
Cube SIA (yc parking - 3'300 m <sup>3</sup> )	19'400 m <sup>3</sup>

**Programme général**

Sous-sol entre bâtiment parking 38 places	844 m <sup>2</sup>
Par bâtiment :	
Sous-sol caves, techniques, services	331 m <sup>2</sup>
Rez-de-chaussée habitation	331 m <sup>2</sup>
6 étages sur rez habitation	996 m <sup>2</sup>

**Programme de logements**

Nbre de logements	40
Nbre de pièces	141
1 x 2 pièces	2 PPM 49 m <sup>2</sup>
19 x 3 pièces	4 PPM 72 m <sup>2</sup>
1 x 3 pièces	4 PPM 82 m <sup>2</sup>
4 x 4 pièces	6 PPM 93 m <sup>2</sup>
12 x 4,5 pièces	6 PPM 100 m <sup>2</sup>
3 x 5 pièces	7 PPM 117 m <sup>2</sup>

**Coûts selon CFC et selon affectations**

0 Terrain	Fr. 1'975'754
1 Travaux préparatoires	Fr. 905'000
2 Bâtiment	Fr. 8'680'000
3 Equipements d'exploitation	-
4 Aménagements extérieurs	Fr. 515'000
5 Frais secondaires	Fr. 821'674
Coût total (cfc 0-5)	Fr. 12'897'428
Coût sans terrain (cfc 1-5)	Fr. 10'921'674
Coût logement (cfc 0-5)	Fr. 11'902'428
Coût parking intérieur	Fr. 920'000
Coût parking extérieur	Fr. 30'000
Coût dépôt	Fr. 45'000

**Coûts spécifiques**

Coût bâtiment/m <sup>3</sup> SIA (cfc 2)	Fr. 447
Coût bâtiment/m <sup>2</sup> brut (cfc 2)	Fr. 2'179
Coût logement/m <sup>2</sup> net (cfc 0-5)	Fr. 3'486
Coût logement/m <sup>2</sup> net (cfc 1-5)	Fr. 2'908
Coût 3 pces (cfc 0-5)	Fr. 260'219
Coût 3 pces (cfc 1-5)	Fr. 217'040

**Terrain**

Propriété de	CPCL
Valeur du terrain (logement)	Fr. 1'975'754
Valeur/m <sup>2</sup>	Fr. 637
Rapport cfc 0/cfc 1-5	18.1 %

**Financement (total yc terrain)**

Fonds propres CPCL	Fr. 12'897'428
--------------------	----------------

**Aides publiques, revenus, rendements**

Subventions Commune	20%
Subventions Canton	20%

**Revenu locatif**

avant abaissement	Fr. 801'444
après abaissement	Fr. 409'620

**Taux rendement brut**

avant abaissement	6.73%
après abaissement	3.44%

**Loyers**

<b>Loyer mensuel 3 pièces</b>	
avant abaissement	Fr. 1'460
après abaissement 1 <sup>ère</sup> année	Fr. 746

**Loyer mensuel moyen/pièce**

avant abaissement	Fr. 474
après abaissement 1 <sup>ère</sup> année	Fr. 242

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

avant abaissement	Fr. 235
après abaissement 1 <sup>ère</sup> année	Fr. 120

**Locataires (situation septembre 1998)**

Nombre de personnes	131
Nombre de personnes par pièce	0.93

**Taille des ménages**

1 personne	0 ménage	0%
2 personnes	13 ménages	33%
3 personnes	11 ménages	28%
4 personnes	10 ménages	25%
5 personnes et plus	6 ménages	15%

**Age des habitants**

0-15 ans	59 personnes	45%
16-25 ans	14 personnes	11%
26-45 ans	51 personnes	39%
46-60 ans	7 personnes	5%
61-75 ans	0 personne	0%
76 ans et plus	0 personne	0%

**Salaires net par ménage**

jusqu'à Fr. 35'000	2 ménages	5%
Fr. 35'001-Fr. 40'000	2 ménages	5%
Fr. 40'001-Fr. 50'000	11 ménages	18%
Fr. 50'001-Fr. 83'915	29 ménages	75%

**Aspects constructifs**

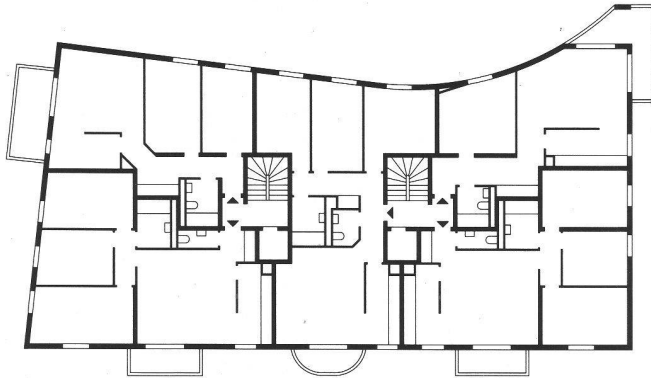
Radier et murs du sous-sol en béton armé ainsi que murs extérieurs et murs porteurs intérieurs (15-18 cm). Dalles en béton armé. Murs entre appartements en plots de ciment phonique (18 cm brut). Galandages en plaques de plâtre Alba ("vert" dans groupe sanitaire). Façades en briques de ciment (18 cm) avec isolation périphérique en polystyrène crépi (8 cm). Fenêtres en PVC renforcé acier galvanisé, avec vitrage isolant. Volets à rouleau (type compact) en alu thermolaqué, avec verrouillage manuel aux rez-de-chaussée. Toiture plate avec isolation (14 cm), étanchéité et gravier rond, ferblanterie en acier inox. Les garde-corps des balcons sont en aluminium éloxé naturel avec remplissage en verre fumé et feuilleté. Production d'eau chaude sanitaire et de chauffage par chaudière à gaz. Chauffage à basse température par le sol. Compteurs individuels d'eau chaude sanitaire et de chauffage. Ascenseur pour 6 personnes avec machinerie au sous-sol. Sols et murs des halls d'entrée ainsi que les paliers de la cage d'escalier recouverts de dallages en grès, marches d'escalier en simili pierre. Revêtements dans les appartements : au sol, parquet mosaïque en chêne dans les séjours, les chambres, les halls et les dégagements, carrelage dans les cuisines, salles de bains et wc séparés. Aux murs, papier peint dans les séjours, chambres et halls, PVC dans les cuisines et façades dans les salles d'eau et entre les meubles de cuisine. Cuisines habitables, équipées avec meubles, frigo, hotte de ventilation et cuisinière avec four, lave-vaisselle et four à micro-ondes.



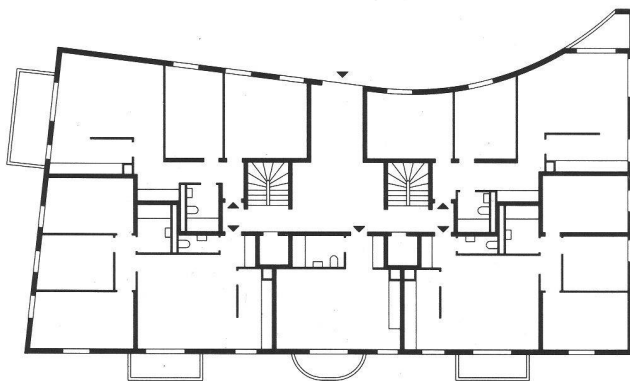
# Chemin du Vanil 6

Architectes : A Carré SA, St-Sulpice

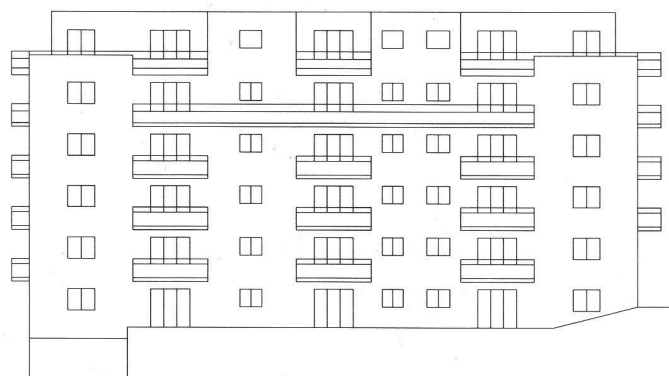
Maître de l'ouvrage : Société coopérative Cité-Derrière, Lausanne



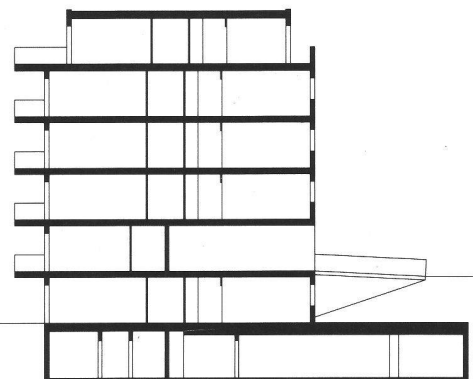
Etage courant



Rez supérieur



Façade sud



Coupe transversale

## 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 Cité-Derrière n°18-28. Quelques modifications apportées aux statuts établis dans le cadre de la constitution de cette coopérative lui permettent d'envisager la construction d'autres réalisations, notamment celle du chemin du Vanil 6. Les membres fondateurs de cette société 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". En outre, un représentant du Service cantonal du logement, de l'Association Suisse pour l'Habitation (ASH) et un délégué de la Municipalité ont été élus membres du Conseil d'administration. Comme dans la réalisation de Cité-Derrière, la société coopérative a été formée des membres fondateurs précités et des locataires qui ont acquis la qualité d'associés par l'achat d'un nombre déterminé de parts sociales. La coopérative compte à ce jour plus de 150 membres et a depuis construit un immeuble subventionné de 16 logements à Tolochenaz. Elle participe activement au projet de construction sur le terrain de Prélaz, à la construction d'un immeuble de 60 logements au chemin de la Coline à Lausanne et de 3 immeubles à Bussigny.

## Aides publiques

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



Quartier Chissiez  
 Maître de l'ouvrage Société Coopérative Cité-Derrière, Lausanne  
 Architectes A Carré SA, St-Sulpice  
 Collaborateurs : Jean-Pascal Cuerel, Jean-Yves Moresve  
 Entreprise générale Sarpa SA, Epalinges  
 Ingénieurs civils Küng et associés SA, Lausanne  
 Spécialistes CVSE André Henny SA, Lausanne

Sources Décompte final du Service cantonal du logement du 12 novembre 1998



**Caractéristiques temporelles**

Début de l'étude architecturale	janv. 94
Début des travaux	mai 96
1 <sup>ère</sup> mise en location	oct. 97
Durée des travaux	17 mois

**Caractéristiques fonctionnelles**

Parcelle	n° 5704
Superficie	1'389 m <sup>2</sup>
Surface bâtie	487 m <sup>2</sup>
Surface brute de plancher	2'816 m <sup>2</sup>
Surface nette locative logement	2'205 m <sup>2</sup>
COS	0.35
CUS	2.03
Cube SIA	11'165 m <sup>3</sup>

**Programme général**

Sous-sol	790 m <sup>2</sup>
garages 26 places, caves, techniques	
Rez-de-chaussée	487 m <sup>2</sup>
habitation	
4 étages sur rez	1'948 m <sup>2</sup>
habitation	
Attique	381 m <sup>2</sup>
habitation	

**Programme de logements**

Nbre de logements	30
Nbre de pièces	95
1 x 1 pièce	1 PPM 34 m <sup>2</sup>
2 x 2 pièces	2 PPM 51 m <sup>2</sup>
4 x 2.5 pièces	2 PPM 62 m <sup>2</sup>
6 x 3 pièces	3 PPM 67 m <sup>2</sup>
3 x 3 pièces	3 PPM 75 m <sup>2</sup>
1 x 3.5 pièces	4 PPM 82 m <sup>2</sup>
4 x 4.5 pièces	5 PPM 83 m <sup>2</sup>
6 x 4.5 pièces	6 PPM 87 m <sup>2</sup>

**Coûts selon CFC et selon affectations**

0 Terrain	Fr. 1'800'000
1 Travaux préparatoires	Fr. 210'000
2 Bâtiment	Fr. 5'412'503
3 Equipements d'exploitation	-
4 Aménagements extérieurs	Fr. 196'459
5 Frais secondaires	Fr. 970'738
Coût total (cfc 0-5)	Fr. 8'589'700
Coût sans terrain (cfc 1-5)	Fr. 6'789'700
Coût logement (cfc 0-5)	Fr. 7'939'700
Coût parking int. et ext.	Fr. 650'000

**Coûts spécifiques**

Coût bâtiment/m <sup>2</sup> SIA (cfc 2)	Fr. 485
Coût bâtiment/m <sup>2</sup> brut (cfc 2)	Fr. 1'922
Coût logement/m <sup>2</sup> net (cfc 0-5)	Fr. 3'600
Coût logement/m <sup>2</sup> net (cfc 1-5)	Fr. 2'799
Coût 3 pees (cfc 0-5)	Fr. 245'000
Coût 3 pees (cfc 1-5)	Fr. 189'782

**Terrain**

Propriété de	SC Cité-Derrière
Valeur du terrain (logement)	Fr. 1'768'000
Valeur/m <sup>2</sup>	Fr. 1'296
Rapport cfc 0/cfc 1-5	26.5 %

**Financement (partie logement y compris terrain)**

Fonds propres	Fr. 354'700
Prêt ASH	Fr. 450'000
Prêt CCL	Fr. 2'500'000
Hypothèque 1 <sup>er</sup> rang	Fr. 5'285'000

**Aides publiques, revenus, rendements**

Subventions Commune	20%
Subventions Canton	20%
Cautionnement Commune	Fr. 2'335'000

**Revenu locatif**

avant abaissement	Fr. 504'300
après abaissement	Fr. 297'516

**Taux rendement brut**

avant abaissement	6.35%
après abaissement	3.75%

**Loyers**

Loyer mensuel 3 pièces	
avant abaissement	Fr. 1'292
après abaissement 1 <sup>ère</sup> année	Fr. 762

**Loyer mensuel moyen/pièce**

avant abaissement	Fr. 442
après abaissement 1 <sup>ère</sup> année	Fr. 261

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

avant abaissement	Fr. 229
après abaissement 1 <sup>ère</sup> année	Fr. 135

**Locataires (situation septembre 1998)**

Nombre de personnes	81
Nombre de personnes par pièce	0.85

**Taille des ménages**

1 personne	7 ménages	24%
2 personnes	7 ménages	24%
3 personnes	3 ménages	10%
4 personnes	10 ménages	31%
5 personnes et plus	2 ménages	7%

**Age des habitants**

0-15 ans	31 personnes	38%
16-25 ans	16 personnes	20%
26-45 ans	33 personnes	41%
46-60 ans	1 personne	1%
61-75 ans	0 personne	0%
76 ans et plus	0 personne	0%

**Salaires net par ménage**

jusqu'à Fr. 35'000	8 ménages	28%
Fr. 35'001-Fr. 40'000	2 ménages	7%
Fr. 40'001-Fr. 50'000	5 ménages	17%
Fr. 50'000-Fr. 75'467	14 ménages	48%

**Aspects constructifs**

Radier et murs du sous-sol en béton armé ainsi que murs extérieurs du parking et murs de soutènement. Murs porteurs intérieurs en briques ciment phonique. Dalles en béton armé. Cloisons en carreaux Alba de 8 cm ("verts" dans groupe sanitaire). Façades en briques de ciment Rapid (15 cm) avec isolation périphérique (8 cm) et enduit crépi, rustique grain moyen. Fenêtres en PVC avec vitrage isolant. Stores empilables en profilé tubulaire, thermolaqué. Toiture plate avec isolation thermique en panneaux polystyrène, étanchéité et gravier rond, ferblanterie en cuivre. Pour les balcons, éléments préfabriqués avec barrières en serrurerie. Production d'eau chaude sanitaire et de chauffage par chaudière à gaz. Distribution de chaleur par radiateurs (système bi-tube), 2 cages d'escalier et 2 ascenseurs de 500 kg, accessibles aux handicapés. A l'exception du parquet dans les chambres, le carrelage est le revêtement de sol prédominant dans l'immeuble et les appartements. Aux murs, enduit taloché dans les séjours, halls, cuisines, papier ingrain dans les chambres, faïences dans les salles d'eau et entre les meubles de cuisine. Cuisines, équipées avec meubles, frigo, hotte de ventilation, cuisinière (plaque vitro céramique) avec four, lave-vaisselle.

