

# Chemin de la Gravière 9-11-13

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 5

PDF erstellt am: **23.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-129723>

## **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.

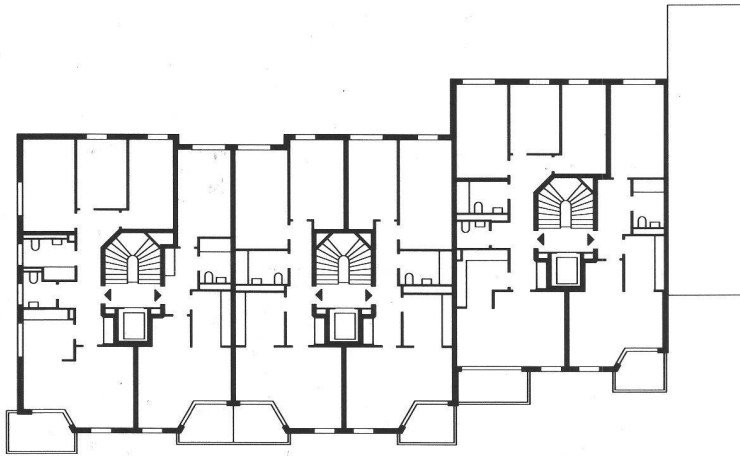
## **Haftungsausschluss**

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 la Gravière 9-11-13

Architectes : Pierre-André Juvet & Associés SA, Lausanne

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



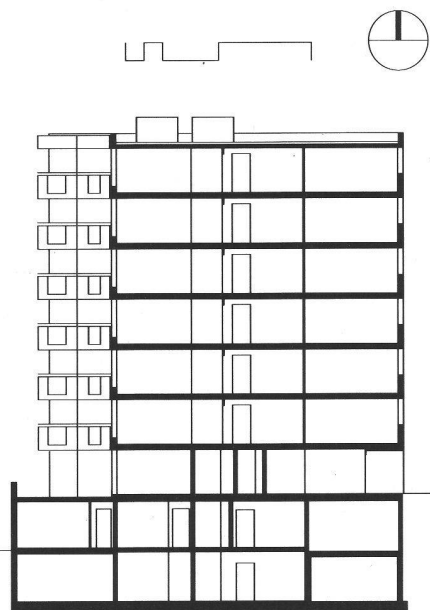
Etage courant



Rez supérieur



Façade Sud



Coupe transversale

### Maître de l'ouvrage

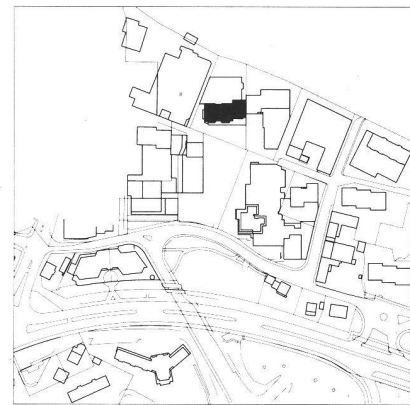
La Caisse de pensions du personnel communal de Lausanne (CPCL) est une institution de prévoyance pour la vieillesse, l'invalidité et les survivants, fondée sur le principe de la mutualité. Il s'agit d'un établissement de droit public ayant la personnalité morale, conformément au décret du Grand Conseil 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	CPCP
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 CPCP	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
<i>Taille des ménages</i>	
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 ferrureries 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.

