

Avenue des Figuiers 39

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 6

PDF erstellt am: **23.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-129747>

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.

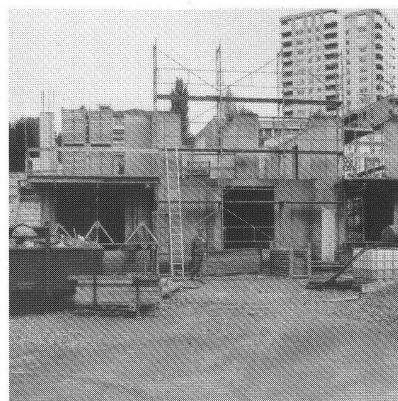
Haftungsausschluss

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.

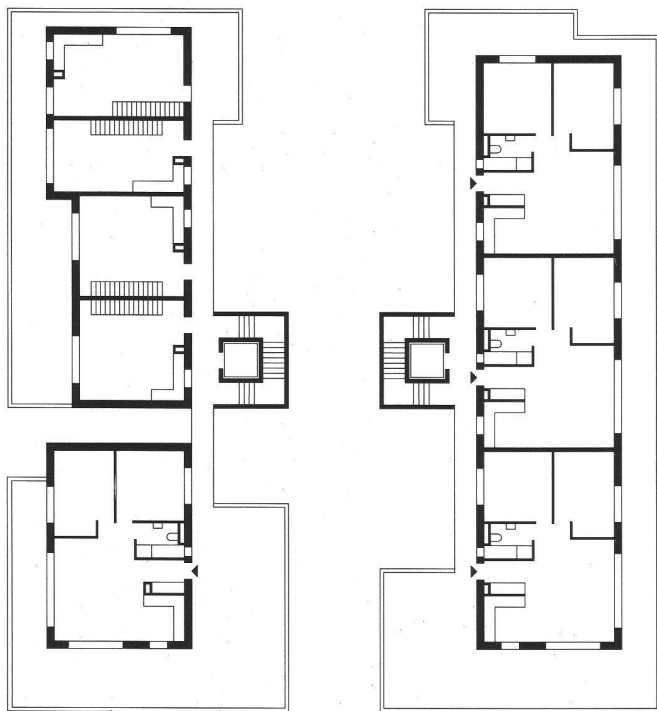
Avenue des Figuiers 39

Architecte : Nicolas Tardin Architectes SA, Renens

Maître de l'ouvrage : Société coopérative d'habitation
La Concorde



Etat du chantier octobre 1999



Attique



5^{ème} étage

Maître de l'ouvrage

Les initiateurs de ce projet sont Zschokke Entreprise Générale SA et le bureau Nicolas Tardin SA. Ce dernier était déjà mandataire du projet du bâtiment A de la Nationale Suisse Assurances et, à ce titre, a participé à l'élaboration du PPA n° 674. Associés pour l'occasion, Zschokke Entreprise Générale SA et le bureau Nicolas Tardin SA ont obtenu de la Municipalité, le 27 octobre 1994, une réservation exclusive, valable une année, pour la mise en valeur partielle de la parcelle communale n° 1'673.

Parallèlement à l'élaboration de ce projet, les 2 protagonistes décidèrent de créer eux-mêmes une société coopérative dans le même esprit que celle qui a été constituée pour le projet de Cité-Derrière, à savoir une coopérative de locataires et de maîtres d'état.

La Société coopérative d'habitation La Concorde a été constituée le 15 décembre 1995. N'ayant pas d'activité lucrative et s'interdisant toute opération à caractère spéculatif, cette société a pour but de «favoriser par une action commune les intérêts économiques de ses membres, ou d'autres personnes de la population, en améliorant les conditions de logement par la pratique de prix favorables et d'utilité publique, dans le cadre de la construction d'immeubles avec l'aide des pouvoirs publics». Pour cette opération, les fonds propres proviendront, d'une part, de l'achat de parts sociales souscrites par les maîtres d'état adjudicataires des travaux, une fois la construction achevée et, d'autre part, des parts sociales des locataires.

Aides publiques

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



Quartier	Cour
Maître de l'ouvrage	Société coopérative d'habitation La Concorde
Architecte	Nicolas Tardin Architectes SA, Renens Collaboratrice : Stéphanie Martinella
Ingénieurs civils	Küng & associés Lausanne SA
Spécialistes CVSE	Giovanna H. SA, Clarens Roth SA, Vevey Milliquet Edmond SA, Lausanne Cupelin P. SA, Lausanne

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

**Caractéristiques temporelles**

Début de l'étude architecturale	début 94
Début des travaux	oct. 1998
1 ^{ère} mise en location	à partir de sept. 2000
Durée des travaux	23-25 mois

Caractéristiques fonctionnelles

Parcelle	n°1'673
Superficie	4'995 m ²
Superficie (DDP)	2'424 m ²
Surface bâtie	1'375 m ²
Surface brute de plancher	4'583 m ²
Surface nette locative logement	3'350 m ²
dont pour le SST	203 m ²
Surface nette loc. commerce-bur.	358 m ²
COS	0.28
CUS	0.92
Cube SIA	23'124 m ³

Programme général (avant découverte théâtre romain)

Sous-sol	840 m ²
parking 17 places, caves	
Rez-de-chaussée	1'165 m ²
parking 28 places, habitation	
1^{er} étage	781 m ²
habitation, buand., loc. tech.	
2^{ème} étage	744 m ²
tea-room, habitation	
3^{ème} étage	744 m ²
bureau, habitation	
4^{ème} étage	744 m ²
habitat alternatif, habitation	
5^{ème} étage et attique	744 m ²
habitation	

Programme de logements

Nbre de logements (3 pour SST)	42
Nbre de pièces (9 pour SST)	136
5 x 2 pièces	2 PPM 61 m ²
1 x 2 pièces (duplex)	2 PPM 60 m ²
5 x 3 pièces	4 PPM 73 m ²
10 x 3 pièces	4 PPM 79 m ²
2 x 3 pièces (duplex)	4 PPM 79 m ²
5 x 4 pièces	5 PPM 86 m ²
10 x 4 pièces	6 PPM 94 m ²
1 x 4 pièces (duplex)	6 PPM 96 m ²
1 x 1 pièce (SST)	1 PPM 41 m ²
1 x 3 pièces (SST)	3 PPM 61 m ²
1 x 5 pièces (SST)	7 PPM 102 m ²

Coûts selon CFC et selon affectations

0 Terrain	Fr. 2'278'000
1 Travaux préparatoires	Fr. 179'100
2 Bâtiment	Fr. 8'766'000
3 Equipements d'exploitation	-
4 Aménagements extérieurs	Fr. 171'400
5 Frais secondaires	Fr. 2'005'500
Coût total (cfc 0-5)	Fr. 13'400'000
Coût sans terrain (cfc 1-5)	Fr. 11'122'000
Coût logement (cfc 0-5)	Fr. 11'022'100
Coût com.-bureau (cfc 0-5)	Fr. 1'177'900
Coût dépôt (cfc 0-5)	Fr. 75'000
Coût parking souterrain	Fr. 1'125'000

Coûts spécifiques

Coût bâtiment/m ³ SIA (cfc 2)	Fr. 379
Coût bâtiment/m ² brut (cfc 2)	Fr. 1'913
Coût logement/m ² net (cfc 0-5)	Fr. 3'290
Coût logement/m ² net (cfc 1-5)	Fr. 2'731
Coût 3 pces (cfc 0-5)	Fr. 253'900
Coût 3 pces (cfc 1-5)	Fr. 210'700

Terrain

Droit de superficie	Commune de Lausanne
(DDP)	à SC La Concorde
Redevance annuelle totale	Fr. 113'900
Valeur du terrain (logement)	Fr. 1'873'800
Valeur du terrain (com.-bureau)	Fr. 200'200
Valeur du terrain (dépôt-parking)	Fr. 204'000
Valeur/m ²	Fr. 940
Rapport cfc 0/cfc 1-5	20.5 %

Financement (partie logement sans terrain)

Fonds propres	Fr. 1'425'425
Hypothèque 1 ^{er} rang	Fr. 7'229'300
Hypothèque 2 ^{ème} rang	Fr. 2'467'275

Aides publiques, revenus, rendements

Abaissement de base Commune	1.9%
Abaissement Canton	0.3%-1.7%
Abaissement Confédération	0.6%-1.2%
Cautionnement Commune	Fr. 2'908'972

Revenu locatif

avant abaissement	Fr. 771'636
après abaissement (VDI&ASIII)	Fr. 396'668

Taux rendement brut

avant abaissement	7.00%
après abaissement	3.60%

Loyers**Loyer mensuel 3 pièces**

avant abaissement	Fr. 1'481
après abaissement 1 ^{ère} année	Fr. 762

Loyer mensuel moyen/pièce

avant abaissement	Fr. 473
après abaissement 1 ^{ère} année	Fr. 243

Loyer annuel moyen/m²

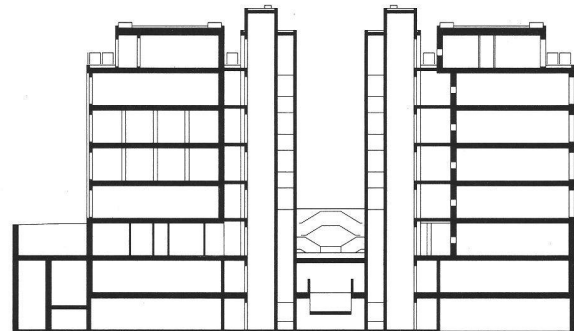
avant abaissement	Fr. 230
après abaissement 1 ^{ère} année	Fr. 118

Aspects constructifs

Radier, murs et piliers en béton armé. Murs porteurs intérieurs aux étages en maçonnerie. Dalles en béton armé. Isolation thermique de type périphérique en polystyrène, crépi de fond avec treillis d'armature et enduit de finition. Toiture plate végétalisée (système GDM). Garde-corps pour balcons et terrasses en acier inox brut ou en aluminium thermolaqué. Production de chaleur par chaudière à gaz pour chauffage et eau chaude sanitaire. Distribution de chaleur par radiateurs. Station de pompage pour les eaux claires et eaux usées. Fenêtres en PVC, avec verre isolant. Stores à lamelles en alu thermolaqué. 2 cages d'escaliers en béton brut de décoffrage et 2 ascenseurs de type électro-mécaniques, accessibles aux handicapés. Galandage en carreaux de plâtre (6-8 cm) pour séparations intérieures. Revêtements : au sol, parquet mosaïque type chêne dans les chambres, carrelage dans les autres locaux; aux murs, gypsés au plâtre, pose d'un papier type Ingrain dans les chambres à coucher, séjours et dégagements, d'un revêtement de type Gusimur dans les coins à manger, cuisines, wc séparés; faïences dans les salles de bains et entre les meubles de cuisine. Cuisines équipées avec réfrigérateur et cuisinière électrique encastrée avec four, raccords prévus pour machine à laver la vaisselle.



Elévation sud



Coupe transversale