

# Chemin Isabelle-de-Montolieu

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-129748>

## **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.

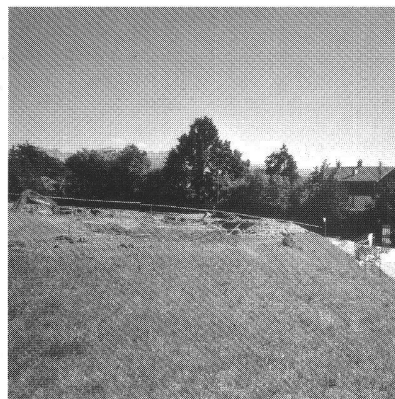
## **Haftungsausschluss**

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.

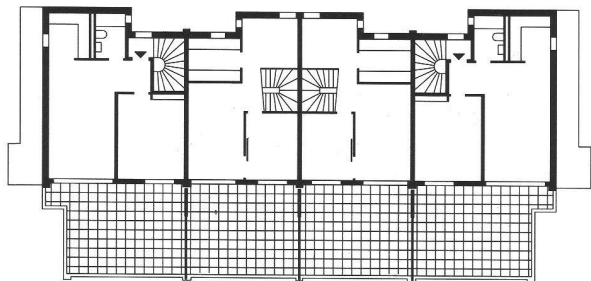
# Chemin Isabelle-de-Montolieu

Architecte : Atelier Atau, Philippe Cornu, Lausanne

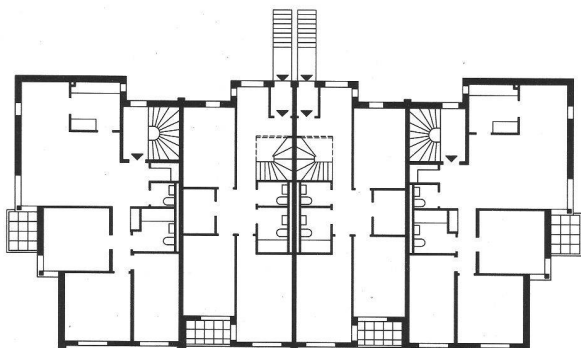
Maître de l'ouvrage : Société coopérative COLOSA



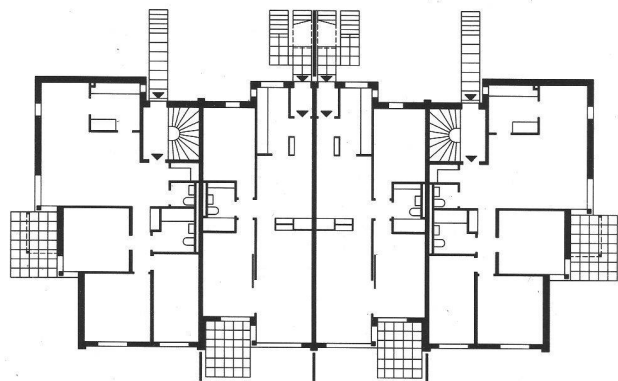
Etat du chantier juillet 1999



Attique



Etage courant



Rez-de-chaussée



## Maître de l'ouvrage

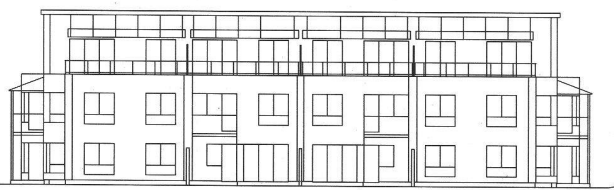
Dans le cadre de son programme de construction de logements subventionnés, la Commune de Lausanne a confié à la Société coopérative COLOSA la réalisation d'un ensemble constitué de dix maisons familiales de deux ou trois appartements, groupées par quatre ou par deux unités, sur deux parcelles distinctes appartenant à la Ville de Lausanne. La plus grande parcelle, en aval de la N1 en forme de "balcon" en légère pente, surplombe de quelques mètres le chemin Isabelle-de-Montolieu à l'ouest. Cette situation légèrement dominante lui réserve un large dégagement par-dessus le quartier de Vennes, sur l'ouest lausannois et le lac. Cette première parcelle comprend deux groupes de quatre maisons contiguës, soit 20 logements. La deuxième parcelle, en contrebas de la première, au carrefour des chemins des Abeilles et Isabelle-de-Montolieu, offre un dégagement plus limité. Elle comprend un groupe de deux maisons contiguës, soit 6 logements.

L'extension des possibilités de bâtir, récemment modifiée et adoptée par le Conseil communal de Lausanne, a ainsi permis de proposer, en zone villas, la construction d'habitat groupé, à moyenne densité (30 m de longueur sur 2 niveaux et attique habitables). Cette proposition s'est heurtée toutefois à l'opposition des voisins. Le projet fut finalement reconnu conforme aux dispositions en vigueur par le Tribunal administratif.

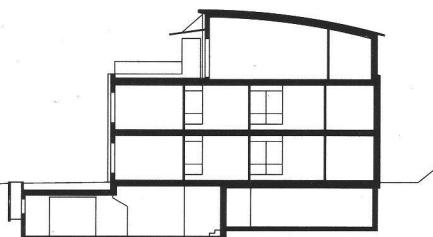
Fortement conditionnées par les caractéristiques du site - proximité de l'autoroute pour la parcelle la plus septentrionale et dégagement au sud vers les Alpes et le lac - les constructions tournent le dos à l'autoroute, les pièces de services placées au nord, les pièces habitables s'ouvrant vers le lac au sud-ouest.

## Aides publiques

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



Façade sud-ouest



Coupe transversale

Quartier	Route de Berne
Maître de l'ouvrage	Société coopérative COLOSA
Architecte	Atelier Atau, Philippe Cornu, Lausanne
Ingénieur civil	JPC SA, Jean-Paul Cruchon, Lausanne
Spécialistes CVSE	Confort Service CS SA, Lausanne Ciel, Lausanne

Sources *Examen financier provisoire du Service cantonal du logement du 15 janvier 1999*



### Caractéristiques temporelles

Début de l'étude architecturale	juil. 96
Début des travaux	juin. 99
1 <sup>re</sup> mise en location	fin 2000-début 2001
Durée des travaux	18 mois

### Caractéristiques fonctionnelles

Parcelles	n° 7'150 & n° 7'152
Superficie parcelles	5'946 m <sup>2</sup>
Superficie (DDP)	4'235 m <sup>2</sup>
Surface bâtie	989 m <sup>2</sup>
Surface brute de plancher	2'402 m <sup>2</sup>
Surface nette locative logement	2'036 m <sup>2</sup>
COS	0.17
CUS	0.40
Cube SIA	12'217 m <sup>3</sup>

### Programme général

Groupe A1-A4 & Groupe B1-B2	
Sous-sol garage 10 places, caves	762 m <sup>2</sup>
Rez, 1 <sup>er</sup> étage, attique	1'919 m <sup>2</sup>
2x2 pces, 2x3 pces, 4x4 pces, 2x5 pces	
Groupe C1-C2	
Sous-sol caves, locaux techniques	195 m <sup>2</sup>
Rez, 1 <sup>er</sup> étage, attique	482 m <sup>2</sup>
2x2 pces, 4x4 pces	

### Programme de logements

Nbre de logements	26
Nbre de pièces	92
6 x 2 pièces	2 PPM 50 m <sup>2</sup>
4 x 3 pièces	4 PPM 71 m <sup>2</sup>
4 x 4 pièces	5 PPM 76 m <sup>2</sup>
8 x 4.5 pièces	6 PPM 87 m <sup>2</sup>
4 x 5 pièces (duplex)	7 PPM 112 m <sup>2</sup>

### Coûts selon CFC et selon affectations

0 Terrain	Fr. 1'276'000
1 Travaux prép. (yc fond. spéc.)	Fr. 20'000
2 Bâtiment	Fr. 5'320'000
3 Equipements d'exploitation	-
4 Aménagements extérieurs	Fr. 243'000
5 Frais secondaires	Fr. 464'000
Coût total (cfc 0-5)	Fr. 7'323'000
Coût sans terrain (cfc 1-5)	Fr. 6'047'000
Coût logement (cfc 0-5)	Fr. 6'791'000

Coût parking souterrain	Fr. 500'000
Coût parking extérieur	Fr. 32'000

### Coûts spécifiques

Coût bâtiment/m <sup>3</sup> SIA (cfc 2)	Fr. 435
Coût bâtiment/m <sup>2</sup> brut (cfc 2)	Fr. 2'215
Coût logement/m <sup>2</sup> net (cfc 0-5)	Fr. 3'335
Coût logement/m <sup>2</sup> net (cfc 1-5)	Fr. 2'709
Coût 3 pces (cfc 0-5)	Fr. 248'000
Coût 3 pces (cfc 1-5)	Fr. 201'600

### Terrain

Droite de superficie	Commune de Lausanne
(DDP)	à SC Colosa
Redevance annuelle totale	Fr. 63'800
Valeur du terrain (logement)	Fr. 1'276'000
Valeur/m <sup>2</sup>	Fr. 301
Rapport cfc 0/cfc 1-5	21.1%

### Financement (partie logement sans terrain)

Prêt chirographaire	Fr. 551'000
Hypothèque 1 <sup>er</sup> rang	Fr. 4'964'000

### Aides publiques, revenus, rendements

Subventions Commune	20%
Subventions Canton	20%
Cautionnement Commune	Fr. 1'814'100

### Revenu locatif

avant abaissement	Fr. 446'688
après abaissement	Fr. 270'528

### Taux rendement brut

avant abaissement	6.58%
après abaissement	3.98%

### Loyers

<b>Loyer mensuel 3 pièces</b>	
avant abaissement	Fr. 1'360
après abaissement 1 <sup>re</sup> année	Fr. 826
<b>Loyer mensuel moyen/pièce</b>	
avant abaissement	Fr. 405
après abaissement 1 <sup>re</sup> année	Fr. 245
<b>Loyer annuel moyen/m<sup>2</sup></b>	
avant abaissement	Fr. 219
après abaissement 1 <sup>re</sup> année	Fr. 133

### Aspects constructifs

Pour garantir la meilleure isolation contre le bruit, le choix s'est porté sur une construction lourde, murs mitoyens, dalles d'étage et de toiture en béton-armé. Les façades exposées au bruit de l'autoroute, ventilées, sont en maçonnerie de terre cuite, isolées et revêtues d'aluminium prélaqué. Les façades sud se composent d'une alternance de vitrages et de pans structurés en bois revêtus de plaques en fibrociment. L'ensemble des vitrages est en PVC avec isolation phonique renforcée (1.6 W, 35 dB), avec stores empilables thermolaqués. La toiture en béton, légèrement cintrée, est recouverte d'isolation projetée (10 cm) et de tôle alu prélaquée. Au sous-sol, murs et radier sont en béton armé. Balcons, escaliers intérieurs et extérieurs en béton préfabriqué, avec éléments en serrurerie inox brut. Escaliers intérieurs des duplex en bois. Les cloisons intérieures non porteuses sont en carreaux de plâtre. Pour le revêtement des murs, les parties communes sont crépies, les sanitaires et cuisines en faïence, les autres locaux habitables en papier peint (vinyle expansé). A l'exception du parquet mosaïque dans les chambres, tous les autres locaux sont couverts de carrelage. Les plafonds légèrement cintrés des attiques sont lambrissés en lames de bois. Les cuisines sont entièrement équipées (avec emplacement réservé pour lave-vaisselle). Production d'eau chaude sanitaire et de chauffage par chaudière à mazout. Chauffage par le sol. Comptage de la consommation en eau froide, eau chaude et chauffage par appartement (système Ecomodus).

