

**Zeitschrift:** Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat  
**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social  
**Band:** 71 (1999)  
**Heft:** 6

**Artikel:** Rue Saint-Roch 9-11  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-129746>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

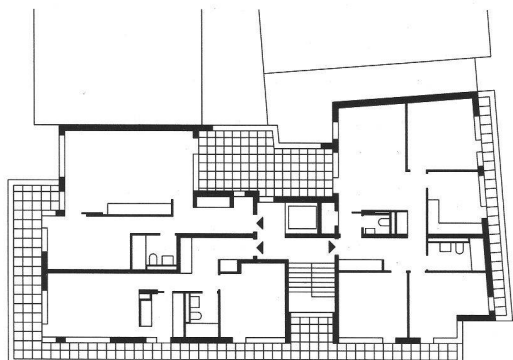
**Download PDF:** 15.03.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

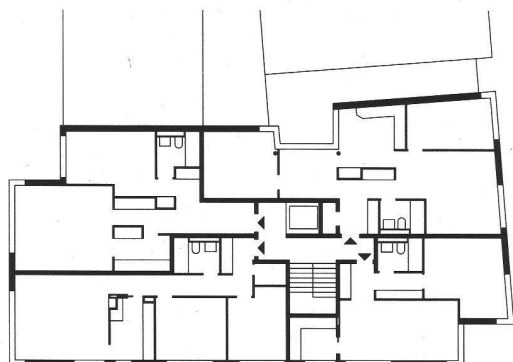
# Rue Saint-Roch 9-11

Architecte : Atelier Cité, Wintsch & Gasparini, Lausanne

Maître de l'ouvrage : Société Coopérative COLOSA

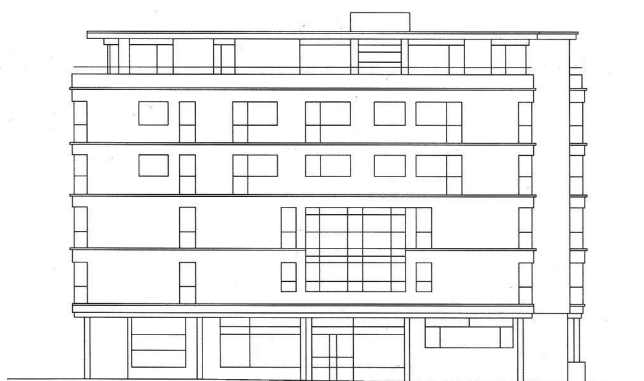


Attique

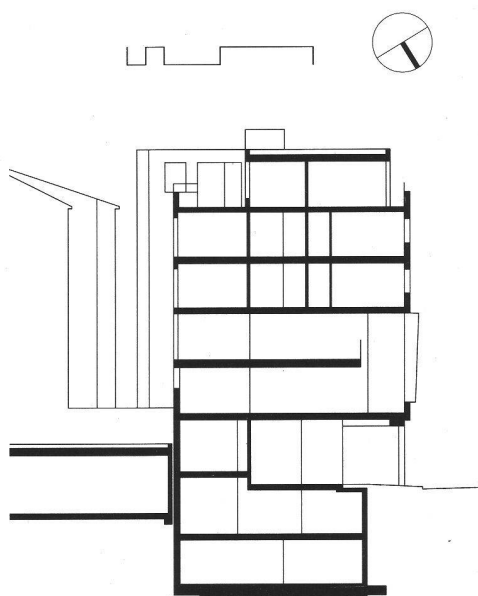


Etage

Situé au cœur de la ville et complétant un îlot urbain extrêmement dense, ce projet permet de répondre, d'une part, aux besoins complémentaires du collège voisin de St-Roch et, d'autre part, de bénéficier d'une situation privilégiée par rapport aux équipements urbains pour implanter, dans les niveaux supérieurs, un certain nombre de logements. Après l'adoption d'un plan partiel d'affectation en juin 1994, une étude de réalisation a donc été engagée avec la société coopérative Colosa. Au programme, dans les trois niveaux supérieurs, soit l'attique, le 3<sup>ème</sup> et le 4<sup>ème</sup> étage, ont été projetés onze logements subventionnés, avec une bonne qualité d'habitabilité, malgré des problèmes d'orientations difficiles à résoudre et la position d'un noyau de distribution vertical dépendant de la présence, dans les 4 niveaux inférieurs, de salles d'enseignement spécialisé (musique, enseignement ménager, travaux manuels légers, activités textiles, informatique et dactylographie). La diversité des plans d'étage, due à la polyfonctionnalité, aurait pu engendrer un certain désordre dans la définition des ouvertures en façades, préjudiciable à l'unité architectonique de l'enveloppe. Certaines règles de composition, d'origine constructive, ont été par conséquent recherchées, notamment dans le choix des matériaux de cette enveloppe afin d'exprimer clairement les différents volumes de l'immeuble.



Façade nord-est



Coupe transversale

Quartier	Chauderon
Maître de l'ouvrage	Société coopérative COLOSA
Architecte	Atelier Cité, Wintsch & Gasparini, Lausanne Collaboratrice : Catherine Girard
Ingénieur civil	Giacomini & Jolliet Ingénieurs Civils & Associés SA, Lutry
Spécialistes CVSE	Confort Service CS SA, Lausanne Ciel, Lausanne

Sources *Examen financier provisoire du Service cantonal du logement du 30 juin 1997*



### Caractéristiques temporelles

Début de l'étude architecturale	courant 94
Début des travaux	déc. 97
1 <sup>ère</sup> mise en location	nov. 99
Durée des travaux	23 mois

### Caractéristiques fonctionnelles

Parcelle	n° 4'396
Superficie	380 m <sup>2</sup>
Surface bâtie	376 m <sup>2</sup>
Surface brute de plancher	2'177 m <sup>2</sup>
Surface nette locative logement	742 m <sup>2</sup>
COS	0,99
CUS	5,73
Cube SIA	8'027 m <sup>3</sup>

### Programme général

<i>Sous-sol</i>	275 m <sup>2</sup>
caves, locaux techniques	
<i>Rez inférieur et supérieur</i>	506 m <sup>2</sup>
programme scolaire	
<i>1<sup>er</sup> &amp; 2<sup>ème</sup> étages</i>	661 m <sup>2</sup>
programme scolaire	
<i>3<sup>ème</sup> &amp; 4<sup>ème</sup> étages</i>	672 m <sup>2</sup>
habitation	
<i>Attique</i>	257 m <sup>2</sup>
habitation	

### Programme de logements

Nbre de logements	11
Nbre de pièces	28
4 x 2 pièces	2 PPM 52 m <sup>2</sup>
2 x 2 pièces	2 PPM 62 m <sup>2</sup>
4 x 3 pièces	4 PPM 81 m <sup>2</sup>
1 x 4 pièces	6 PPM 88 m <sup>2</sup>

### Coûts selon CFC et selon affectations

0 Terrain	Fr. 998'000
1 Travaux préparatoires	Fr. 301'645
2 Bâtiment	Fr. 3'976'298
3 Equipements d'exploitation	-
4 Aménagements extérieurs	Fr. 58'790
5 Frais secondaires	Fr. 419'000
Coût total (cfc 0-5)	Fr. 5'753'733
Coût sans terrain (cfc 1-5)	Fr. 4'755'733

Coût logement (cfc 0-5)	Fr. 2'506'125
Coût scolaire (cfc 0-5) - cfc 3	Fr. 3'247'608

### Coûts spécifiques

Coût bâtiment/m <sup>3</sup> SIA (cfc 2)	Fr. 495
Coût bâtiment/m <sup>2</sup> brut (cfc 2)	Fr. 1'827
Coût logement/m <sup>2</sup> net (cfc 0-5)	Fr. 3'376
Coût logement/m <sup>2</sup> net (cfc 1-5)	Fr. 2'704
Coût 3 pces (cfc 0-5)	Fr. 259'300
Coût 3 pces (cfc 1-5)	Fr. 207'600

### Terrain

Droite de superficie	Commune de Lausanne
(DDP)	à SC COLOSA
Redevance annuelle totale	Fr. 39'920
Valeur du terrain (logement)	Fr. 499'000
Valeur du terrain (scolaire)	Fr. 499'000
Valeur/m <sup>2</sup>	Fr. 2'626
Rapport cfc 0/cfc 1-5	21.0%

### Financement (partie logement sans terrain)

Prêt chirographaire	Fr. 200'713
Hypothèque 1 <sup>er</sup> rang	Fr. 1'806'413

### Aides publiques, revenus, rendements

Subventions Commune	20%
Subventions Canton	20%
Cautionnement Commune	Fr. 1'284'048

### Revenu locatif

avant abaissement	Fr. 178'950
après abaissement	Fr. 107'274

### Taux rendement brut

avant abaissement	7.14%
après abaissement	4.28%

### Loyers

<i>Loyer mensuel 3 pièces</i>	
avant abaissement	Fr. 1'543
après abaissement 1 <sup>ère</sup> année	Fr. 925

### Loyer mensuel moyen/pièce

avant abaissement	Fr. 533
après abaissement 1 <sup>ère</sup> année	Fr. 319

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

avant abaissement	Fr. 241
après abaissement 1 <sup>ère</sup> année	Fr. 145

### Aides publiques

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

### Aspects constructifs

Pour les fouilles, renforcement par parois gunitées avec ancrages obliques. Structure porteuse en béton armé (nécessaire en raison de la complexité du bâtiment) pour murs, dalles et piliers extérieurs, acier pour piliers intérieurs. Façades ventilées en éternit rouge-rouille pour les volumes avancés sur rue et en tôles d'aluminium pour les volumes en retrait. Façades sur cour intérieure, crépi sur isolation périphérique. Vitrages extérieurs en PVC pour les logements et les salles d'enseignement (parties servies), en aluminium et en acier pour les entrées, halls et dégagements (parties servantes). Chauffage par le sol à moyenne température. Installations sanitaires et chauffage : système Ecomodus avec un module de distribution par appartement comprenant comptage et réglage pour eau froide et eau chaude, échangeur, comptage et réglage pour chauffage. Cloisons en carreaux de plâtre (Alba). Menuiseries intérieures des logements partiellement préfabriquées en atelier avec revêtement stratifié "postforming". Revêtements de sol des logements et des salles d'enseignement en parquet mosaïque de chêne; les sols des cuisines et des sanitaires étant revêtus de carrelage céramique. Sur les murs des appartements, revêtement "traditionnel" de papiers peints. Cuisines entièrement équipées (à l'exception du lave-vaisselle, mais intégrable dans l'ameublement).

