Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 38 (1966)

Heft: 10

Artikel: Société coopérative d'habitation, Lausanne

Autor: Weiss, M.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-126092

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 15.07.2025

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

Société coopérative d'habitation, Lausanne

Groupe du Boisy
Rémy Ramelet, architecte

Poursuivant sa politique d'achat de terrains, notre société acquit en 1956 trois parcelles totalisant 11 525 m², sises au chemin du Boisy (quartier nord-ouest), pour le prix de 625 000 fr. Ce prix paraissait élevé à l'époque étant donné l'éloignement du quartier. A l'heure actuelle, ce prix a triplé.
L'élaboration des plans ne souleva pas les difficultés et les pourparlers interminables habituels, car ces parcelles faisaient partie d'un ensemble d'environ 60 000 m² pour lequel un plan de quartier était déjà adopté par les autorités cantonales et communales.
Chaque parcelle permettait de construire un immeuble de soixante-six logements de une à quatre chambres, soit 198 au total. Par suite de suroccupation dans l'industrie du bâtiment, cet ensemble fut réalisé en trois étapes et subit de ce fait les hausses successives du coût de la construction dont l'évolution se présente comme il suit:

Boisy I: 122 fr. 15 le m³ (exploité le 1er juin 1961)
Boisy II: 129 fr. 90 le m³ (exploité le 1er juin 1962)
Boisy III: 136 fr. 75 le m³ (exploité le 1er juillet 1963)

d'où un prix moyen de *129 fr. 50* le m³, contre *114 fr.* le m³ prévu dans le plan financier initial. Cette augmentation moyenne de plus de 10% s'explique par la conjoncture économique du moment, laquelle influença néfastement l'indice des prix.
Les logements prévus dans ce groupe étant destinés à des locataires à revenus moyens, mais trop élevés pour pouvoir habiter des logements subventionnés, nous proposâmes à la Municipalité une formule nouvelle pour nous permettre de pratiquer des loyers raisonnables.
Elle consistait en une garantie de la commune de nos emprunts hypothécaires à raison de 95% du coût total et permettait d'obtenir un prêt en un seul rang; elle permit en outre d'obtenir ce prêt limité à 7 700 000 fr. à un taux initial de 3,5%. De son côté, notre société consentait les prestations suivantes:

1. abandon des intérêts intercalaires sur l'achat de terrains, soit 130 000 fr.;
2. une subvention autonome de 150 000 fr.;
3. une rentabilité des fonds propres au taux de 3,5% au maximum.

La commune accepta ces propositions. De son côté, elle obtint le droit de vérifier nos comptes de construction et d'exploitation. En outre, les loyers appliqués doivent être approuvés par la ville.
Nous remercions ici la Municipalité de Lausanne et le Crédit Foncier Vaudois pour l'aide précieuse qu'ils nous ont accordée.
En plus des bâtiments d'habitation, cet ensemble comprend cinq garages collectifs dont un est équipé d'une station-service exploitée par la Société coopérative de consommation. Ces garages ont fait l'objet d'un financement séparé.
Pour le moment, les locataires doivent souscrire une part sociale de 300 fr., quel que soit le nombre de chambres de leur logement.
Nous donnons ci-dessous le plan financier de ces immeubles ainsi que leur état descriptif.

M. Weiss, président.

---

galerie d'art et un bâtiment abritant les bureaux administratifs et un restaurant.
Une question vient cependant à l'esprit: qui va financer ce programme de reconstruction?
Les fonds proviendront de trois sources principales – le Gouvernement britannique, la *Glasgow Corporation* et l'entreprise privée. Le coût de reconstruction des 29 zones d'aménagement d'ensemble est subventionné par l'assistance fournie par le gouvernement pour la construction de logements et la préparation des sites abandonnés; pour le boulevard périphérique et les autres grands travaux routiers, le gouvernement supporte 75% des frais. Le prix de la reconstruction de la ville est sans aucun doute élevé et les dépenses deviendront de plus en plus lourdes au fur et à mesure du déroulement du programme. Mais compte tenu des perspectives d'avenir, qui oserait dire que cela n'en vaut pas la peine?

Coût de construction Boisy I-II-III

	Fr.
Terrain	655 800.—
Construction immeubles	6 875 200.—
Aménagements extérieurs	303 000.—
Intérêts intercalaires et divers	266 000.—
	8 100 000.—
Construction de cinq garages collectifs y compris station-service	940 000.—
Coût total	9 040 000.—

Financement:

	%	Fr.
Immeubles: Hypothèque 1er rang avec cautionnement communal	95	7 700 000.—
Fonds propres	3,14	250 000.—
Subvention autonome	1,86	150 000.—
	100	8 100 000.—
Garages collectifs: Fonds propres		940 000.—
		9 040 000.—

	Immeubles	Garages collectifs
Surface cadastrale 11 525 m²		
Surface bâtie	2 323 m²	2 800 m²
Surface brute habitable	17 633 m²	
Indice d'utilisation	1,53	
Cube des constructions	53 090 m³	10 520 m³
Prix du mètre cube de construction	129 fr. 50	84 fr. 70
Prix du mètre cube total sans terrain	140 fr. 20	89 fr. 35
Revenu locatif	499 860 fr.	67 984 fr.
Taux de rentabilité	6,17%	7,23%

	1/1 et h.	2/2 et h.	3/3 et h.	4/4 et h.	Totaux
Nombre de logements	29	58	69	42	198
Nombre de chambres	29	116	207	168	520
Nombre d'unités d'habitation	87	232	345	252	916
Loyer mensuel de	110 fr.	135 fr.	175 fr.	235 fr.	
sans services à	160 fr.	205 fr	270 fr.	315 fr.	

Etat descriptif des constructions

Maçonnerie:

- fondations et murs en élévation, en béton coffré et béton armé, jusqu'au niveau du rez-de-chaussée;
- murs de façades en briques de terre cuite de 31 cm. (18+13) plus crépissage extérieur et enduit jurasite, plus crépissage intérieur et glaçage au plâtre;
- dalles (sous-sols, étages et toitures) pleines, en béton armé de 18 cm. d'épaisseur;
- corniches des toitures (coffrées propres) en béton armé;
- balcons (dalles en porte à faux) avec parapets en plots de ciment, couvertine et barrière-appui en fer rond;
- encadrements de fenêtres, portes-fenêtres, portes de service et vitrages des cages d'escalier en similipierre.

Charpente: à quatre pans simples, très plate avec chevronnage et lambrissage rainé et crêté.

Couverture: placage Aluman teinté.

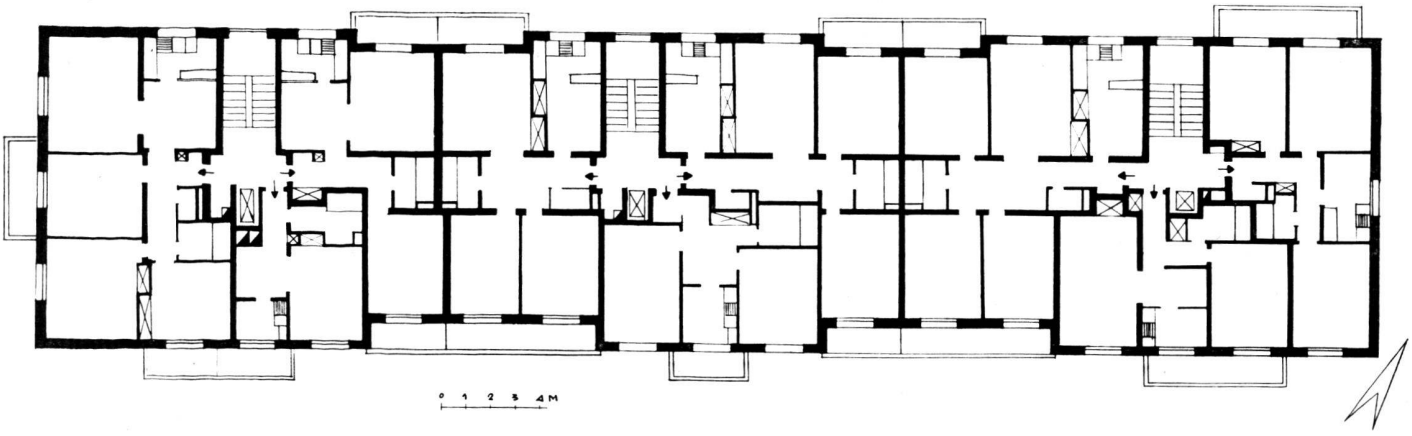
Chauffage:

- central général au mazout pour chaque immeuble;
- colonnes montantes gainées et isolées par injection de résine synthétique;
- radiateurs en tôle d'acier avec robinets de réglage.

Production d'eau chaude:

- systèmes Isolux et Strebel-Bicalor avec brûleurs à mazout;
- compteurs individuels sur palier d'étage.

Plan d'étage



Appareillage:

- colonnes de chute et écoulements en fonte avec joints matés, corde et plomb. Alimentation d'eau froide en tuyaux de fer galvanisé. Alimentation d'eau chaude en tuyaux de cuivre isolé.

Appareils sanitaires:

- W.-C. avec réservoir Gébérit basse position, baignoires émaillées murées, bidets, batteries chromées, plonges en acier inoxydable, etc.

Menuiserie:

- fenêtres et portes-fenêtres à double vitrage. Portes pleines, agencement des cuisines et portes vitrées en panneaux forts Brunex;
- encadrements et portes palières: en limba teinté et matiné.

Gypserie-peinture:

- galandages intérieurs en briques de terre cuite glacés au plâtre;
- enduit en plâtre durci dans les cuisines, bains et W.-C.;
- peinture à l'huile (3 couches) sur toutes les menuiseries, murs, serrurerie, etc.
- papiers peints dans toutes les chambres et dégagements.

Isolation:

- chape isolante thermique et phonique roulée, talochée et lissée; épaisseur 6,5 cm.;
- isolation thermique de la dalle des combles par un matelas Basalan de 50 à 60 mm.

Revêtements:

- chambres: parquet mosaïque chêne 1er/2e de 9 mm. collé sur chape;
- Dégagements, cuisines, halls: plaques de Colovinyl (matière plastique) de 2 mm. collées sur chape;
- cuisines, bains, W.-C. et paliers d'étages: carrelages en grès 5/5 cm. avec semis de couleurs;
- parois des cuisines et chambres de bains: majolique 15/15 cm. avec joints blancs (8 rangs sur plinthes);
- entrées: mosaïques 2/2 cm. sur parois et carreaux d'éclats de marbre sur sol;
- encadrements entrées: panneaux en marbre belge de 20 mm. d'épaisseur.

Ascenseurs: type rapide, 1 m. 20 à la seconde, avec machinerie dans le sous-sol.

Volets à rouleaux: en matière plastique de 14 mm. d'épaisseur avec tabliers renforcés à intervalles réguliers.

Ventilation: mécanique des chambres de bains et des W.-C.

Armoires frigorifiques: encastrées avec compresseur; capacité: 112 litres.

Télévision: antennes collectives blindées TV-radio-UKW; prise de raccordement dans chaque logement.

Téléphone: boîte de raccordement dans chaque appartement.

Mode de cuisson: gaz et électricité.

Locaux communs:

- buanderies équipées de machines à laver automatiques et bassins de rinçage en acier inoxydable;
- étendages intérieurs avec aéro-chauffeurs.
- divers dévaloirs sur chaque palier d'étage; local à poussettes dans chaque entrée.

Garages collectifs:

- murs de soutènement, piliers, dalles et sommiers en béton armé;
- portes basculantes silencieuses;
- chauffage par serpentins;
- poste d'eau et place de lavage extérieurs à disposition des locataires.