Chemin du Bois-Genoud 34

Autor(en): **Marchand, Bruno / Zurbuchen, Bernard**

Objekttyp: **Article**

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

Band (Jahr): **71 (1999)**

Heft 1

PDF erstellt am: **24.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-129678

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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Chemin du Bois-Genoud 34

Architecte : Kurt Hofmann
Maître de l'ouvrage : Fondation Habitation Bois-Genoud

Architecture organique et emploi des géométries biaises

Issue de la transcription formelle de certaines règles de la doctrine anthroposophe (le bâtiment fait partie d'un complexe comportant, entre autres, une école Steiner), la forme étonnante du bâtiment de Kurt Hofmann ne revendique aucune filiation avec le mouvement organique en architecture ni avec le dynamisme des réalisations d'Alvar Aalto. Toutefois, les ressemblances formelles, avec notamment le bâtiment qu'Aalto a construit à Lucerne, sont frappantes; mais en y regardant de plus près, on remarque que les changements de géométrie chez Hofmann interviennent dans les espaces eux-mêmes, rendant la forme des chambres compliquée et vraisemblablement difficile à meubler alors que chez Aalto, ces changements de direction se font entre les différents locaux, ce qui a pour effet de renforcer la géométrie et de dynamiser la forme initiale.

L'immeuble est implanté dans la banlieue ouest lausannoise, dans une zone de verdure où il faut tout d'abord traverser une exploitation agricole et une forêt avant de découvrir cette réalisation.

Le plan de cet immeuble se réfère au type orienté Nord-Sud à coursives et comporte en fait quatre couches distinctes :

- circulations/coursives (cette couche relie toutes les entrées de logements et propose au rez-de-chaussée un local collectif pour les poussettes. Les sanitaires, éclairés naturellement, sont également liés à cet espace);
- services (cette couche intermédiaire marque le passage du collectif au privé);
- circulations/couloir;
- espaces de chambres.

Chaque logement possède un espace extérieur au sud et un dégagement sur la coursive au nord, orienté vers la forêt et qui génère une zone de seuil qualifiant ainsi l'espace de distribution en espace collectif. Il permet une vie sociale intéressante tout en regroupant les locaux communs.

Le plan définit clairement une zone jour, mettant en relation le séjour et la cuisine et, en général une chambre. Cette dernière possède une paroi coulissante prolongeant l'espace du séjour par un coin bibliothèque ou bureau, mais permet également, sous réserve des problèmes phoniques liés aux portes coulissantes, une appropriation plus conventionnelle en chambre. Le plan, grâce à une répartition judicieuse des services, permet d'offrir à chaque logement une chambre détachable équipée d'un sanitaire indépendant. Cette mesure permet d'intégrer des problématiques très contemporaines, comme le travail à domicile, les adolescents aux études ne pouvant pas quitter le domicile familial ou la simple location d'une chambre à un «logeur».

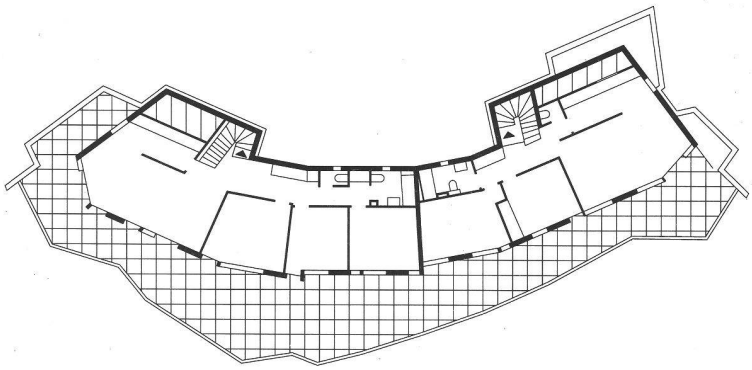
Cet immeuble pose de manière intéressante la question des règles inhérentes à chaque discipline; est-ce que les règles proposées par une certaine idéologie peuvent directement devenir des règles de géométrie et se substituer sans autre à celles de la dynamique des espaces? C'est certainement à ce niveau que devrait se situer une discussion critique au sujet de ce bâtiment qui, par d'autres aspects rassemble de nombreuses préoccupations du logement contemporain.

Bruno Marchand
Bernard Zurbuchen

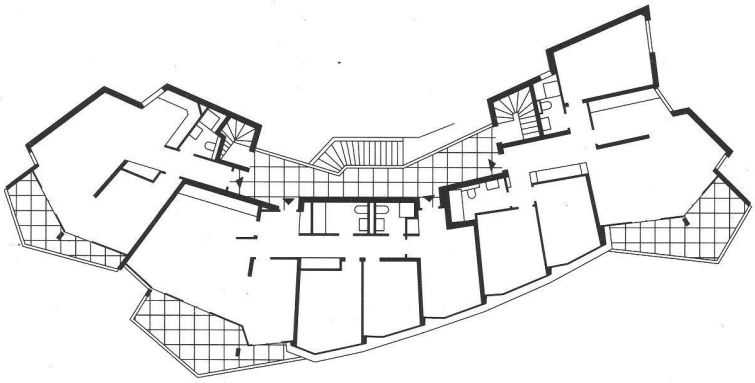
Maître de l'ouvrage
La Fondation Rudolf Steiner Lausanne est propriétaire de l'ensemble du site Bois-Genoud comprenant plus de 270'000 m^2. Cette Fondation a pour but de développer et d'animer les activités existantes et futures, sans pour autant s'immiscer dans la gestion économique de ces diverses activités. Dans cette optique, la Fondation Habitation Bois Genoud - Lausanne a été constituée en vue de réaliser la présente construction subventionnée.
Selon ses statuts, cette Fondation a pour but de mettre à disposition de la population des logements de qualité à des prix avantageux et de contribuer, tant sur le plan matériel que social, au développement de relations conviviales entre les habitants. Elle favorisera toute démarche écologique dans le sens large du terme, aussi bien dans les domaines de la construction et de l'énergie que dans une approche consciente de l'environnement et du site.
La Fondation ne poursuit aucun but lucratif et s'interdit toute opération spéculative.

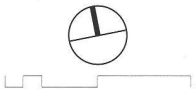
Aides publiques

Subventions	Commune de Lausanne
	Etat de Vaud
Cautionnement	Commune de Lausanne

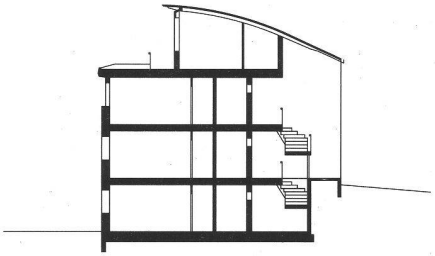


Attique





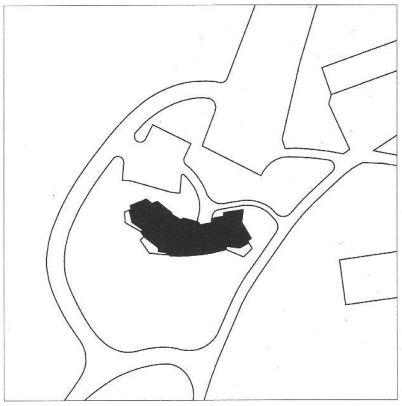
Etage



Façade sud

Coupe transversale

Quartier	Vernand
Maître de l'ouvrage	Fondation Habitation Bois-Genoud, Lausanne
Architecte	Kurt Hofmann, Lausanne Collaborateur : Michel Gailloud
Ingénieur civil	Sorel Saraga, Lausanne
Spécialistes CVSE	Alvazzi SA, Orbe
Sources	*Décompte final du Service cantonal du logement du 9 septembre 1997*



Caractéristiques temporelles

Début de l'étude architecturale	janv. 96
Début des travaux	nov. 96
1ère mise en location	janv. 98
Durée des travaux	13 mois

Caractéristiques fonctionnelles

Parcelle	n° 14'162
Superficie de la parcelle	1'800 m²
Surface bâtie	343 m²
Surface brute de plancher	1'000 m²
Surface nette locative logement	850 m²
COS	0.19
CUS	0.56
Cube SIA	4'090 m³

Programme général

Rez inférieur habitation, caves, locaux techniques	350 m²
Rez supérieur, 1er étage habitation	686 m²
Attique habitation	190 m²

Programme logement

Nombre de logements	10
Nombre de pièces	35

1 x 2 pièces	2 PPM	54 m²
2 x 2 pièces	2 PPM	57 m²
1 x 3 pièces	4 PPM	71 m²
2 x 4 pièces	5 PPM	94 m²
2 x 4.5 pièces	6 PPM	99 m²
2 x 5.5 pièces	8 PPM	113 m²

Coûts selon CFC et selon affectations

0 Terrain	Fr. 500'000
1 Travaux préparatoires	Fr. 10'000
2 Bâtiment	Fr. 1'879'000
3 Equipements d'exploitation	-
4 Aménagements extérieurs	Fr. 375'000
5 Frais secondaires	Fr. 240'000
Coût total (cfc 0-5)	Fr. 3'004'000
Coût sans terrain (cfc 1-5)	Fr. 2'504'000
Coût logement (cfc 0-5)	Fr. 2'926'000
Coût parking extérieur	Fr. 78'000

Coûts spécifiques

Coût bâtiment/m³ SIA (cfc 2)	Fr. 459
Coût bâtiment/m² brut (cfc 2)	Fr. 1'879
Coût logement/m² net (cfc 0-5)	Fr. 3'442
Coût logement/m² net (cfc 1-5)	Fr. 2'854
Coût 3 pces (cfc 0-5)	Fr. 251'600
Coût 3 pces (cfc 1-5)	Fr. 208'500

Terrain

DDP	Fondation Rudolf Steiner Lausanne à Fondation Habitation Bois-Genoud
Redevance annuelle totale	Fr. 25'000
Valeur du terrain (logement)	Fr. 500'000
Valeur/m²	Fr. 278
Rapport cfc 0/cfc 1-5	20.0%

Financement (partie logement sans terrain)

Fonds propres	Fr. 242'600
Hypothèque 1er rang	Fr. 2'183'400

Aides publiques, revenus, rendements

Subventions Commune	20%
Subventions Canton	20%
Cautionnement Commune	Fr. 650'700
Revenu locatif	
avant abaissement	Fr. 203'928
après abaissement	Fr. 120'216
Taux de rendement brut	
avant abaissement	6.97%
après abaissement	4.11%

Loyers

Loyer mensuel 3 pièces	
avant abaissement	Fr. 1'461
après abaissement 1ère année	Fr. 861
Loyer mensuel moyen/pièce	
avant abaissement	Fr. 486
après abaissement 1ère année	Fr. 286
Loyer annuel moyen/m²	
avant abaissement	Fr. 240
après abaissement 1ère année	Fr. 141

Locataires (situation septembre 1998)

Nombre de personnes	33
Nombre de personnes par pièce	0.94

Taille des ménages

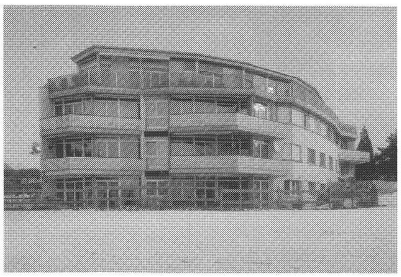
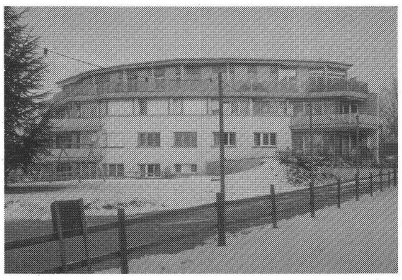
1 personne	1 ménage	10%
2 personnes	3 ménages	30%
3 personnes	1 ménage	10%
4 personnes	2 ménages	20%
5 personnes et plus	3 ménages	30%

Age des habitants

0-15 ans	14 personnes	42%
16-25 ans	6 personnes	18%
26-45 ans	12 personnes	36%
46-60 ans	1 personne	3%
61-75 ans	0 personne	0%
76 ans et plus	0 personne	0%

Salaire net par ménage

jusqu'à Fr. 35'000	1 ménage	10%
Fr. 35'001 - Fr. 40'000	1 ménage	10%
Fr. 40'001 - Fr. 50'000	2 ménages	20%
plus de Fr. 50'001	6 ménages	60%

Aspects constructifs

Radier, murs du sous-sol, dalles et piliers en béton armé. Murs des façades en plots de ciment avec isolation périphérique des façades nord, est, ouest et doublage intérieur de la façade sud avec isolation 10 cm d'épaisseur. Murs de façade de l'attique avec ossature et lames de bois, isolation 12 cm d'épaisseur. Charpente en bois lamellé-collé, isolation de 15 cm d'épaisseur. Couverture et ferblanterie en zinc. Fenêtres en PVC, verres isolants valeur K 1.3. Chauffage à mazout avec citernes de 10'000 l. au total. Galandages intérieurs en plâtre de 8 cm d'épaisseur, murs et plafonds enduits en plâtre. Revêtements des sols séjours et chambres en parquet; cuisines et bains en carrelage, murs en faïence.