

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: 1

Artikel: Chemin de Praz-Séchaud 21-23 & 32-40

Autor: Marchand, Bruno / Zurbuchen, Bernard

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-129677>

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: 14.07.2025

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

Chemin de Praz-Séchaud 21-23 & 32-40

Architectes : Atelier d'Ouchy architectes SA

Maître de l'ouvrage : Société Coopérative d'Habitation Lausanne



Entre l'individuel et le collectif

La recherche de solutions qui réunissent dans un même objet architectural les avantages respectifs de la maison individuelle et de l'immeuble collectif a été une des préoccupations des architectes dès l'avènement du logement social et va, dès les années soixante, inspirer la conception de nouveaux modes de groupement des espaces domestiques, intitulés *l'habitat intermédiaire*.

Les modèles d'habitat intermédiaire se présentent ainsi comme une alternative entre les grands ensembles locatifs et la villa individuelle. Du point de vue de l'aménagement du territoire, ces groupements permettent la densification et la structuration des espaces périphériques et évitent le gaspillage du sol inhérent aux zones pavillonnaires. En termes sociaux, ils conjuguent le désir d'une certaine privacité avec celui de vie communautaire, par la création d'espaces communs favorisant les rapports sociaux.

En Suisse romande, le premier quartier qui s'apparente à de l'habitat intermédiaire est la «Casbah» aux Boveresses réalisée par l'Atelier des Architectes Associés (AAA) entre 1973 et 1977. Les immeubles locatifs conçus et réalisés à Praz-Séchaud Ouest, par l'Atelier d'Ouchy entre 1992 et 1994, pour le compte de la Société Coopérative d'Habitation Lausanne prolongent cette problématique tout en la rationalisant. Nicolas Joye, lauréat en 1982 du concours d'idées pour le secteur Grangette-Nord, se conforme aux dispositions du plan de quartier et projette 4 bâtiments à multiples décrochements qui accueillent une cinquantaine de logements.

Chaque logement possède une double, voire une triple orientation et se caractérise par une séquence cuisine-terrasse-séjour toujours identique où la cuisine est accessible soit par le séjour en passant par la terrasse, soit par le corridor d'entrée. Les chambres, au minimum de 12 m², sont en général regroupées autour de la salle de bains, ce qui a pour effet de séparer clairement la zone jour de la zone nuit, séparation qui est elle-même renforcée par une différenciation du dimensionnement des circulations de chaque zone. Ainsi, l'espace d'entrée mesure

1,60 m de large, permettant l'installation d'un vestiaire alors que le couloir de «nuit» ne mesure que 1,20 m de largeur, reconnaissant ainsi le caractère plus collectif de l'un par rapport à l'autre.

Le regroupement des salles de bains et de la cuisine en un seul noyau au centre du logement a pour effet de rendre le plan très compact et de diminuer la surface des circulations au profit de la surface des chambres, du séjour et de la terrasse qui permet largement d'accueillir une table et des chaises. Par ailleurs, les décrochements habilement organisés autour des terrasses confèrent une certaine privacité aux logements, empêchant également les vues droites chez les voisins et correspondant au concept d'habitat intermédiaire évoqué plus haut et donnant au plan une impression d'habitat individuel très en adéquation avec les principes de base de ce type d'urbanisme.

Bruno Marchand
Bernard Zurbuchen

Maître de l'ouvrage

La Société Coopérative d'Habitation Lausanne a été constituée en 1920. Partageant les préoccupations des autorités en matière de logement, la SCHL s'est notamment fixée comme but d'améliorer les conditions d'habitation de la population disposant de revenus modestes et de favoriser les intérêts de ses membres coopérateurs par la mise à disposition d'appartements à loyers modérés.

Avec ou sans le concours des pouvoirs publics, cette Société coopérative a acquis ou construit sur des parcelles lui appartenant ou cédées en droit de superficie, près d'une cinquantaine d'immeubles totalisant plus de 1'500 logements dans l'agglomération et à Lausanne en particulier.

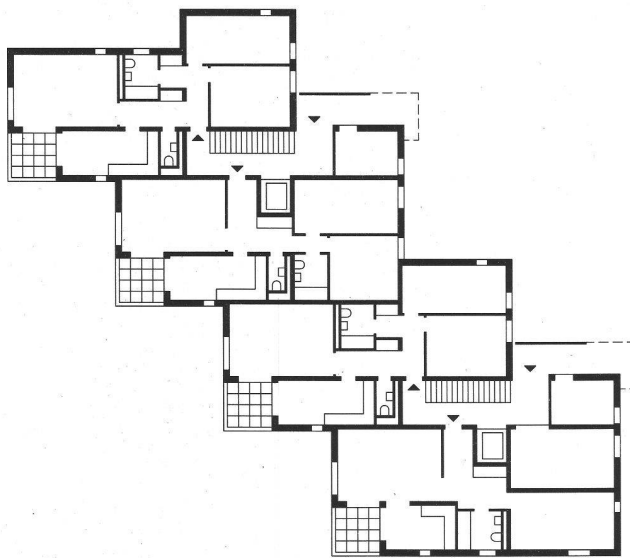
La SCHL a donc acheté en avril 1993, avec l'agrément de la Ville de Lausanne, cette parcelle sise à l'extrémité du chemin de Praz-Séchaud. Ce terrain est soumis au règlement du plan d'extension n°621 "Praz-Séchaud ouest" adopté par le Conseil communal le 23 avril 1985 et ratifié par le Conseil d'Etat le 12 juillet 1985.

Aides publiques

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



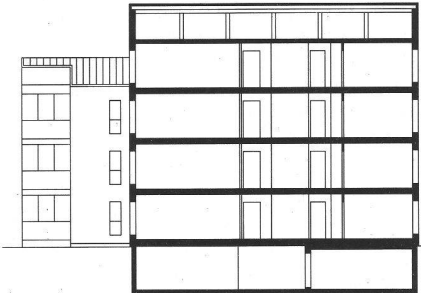
Etage



Rez



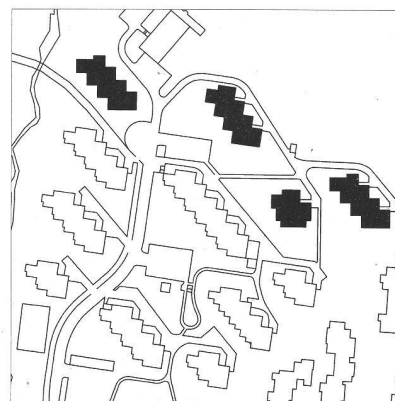
Façade sud



Coupe transversale

Quartier	Praz-Séchaud
Maître de l'ouvrage	Société Coopérative d'Habitation Lausanne
Architectes	Atelier d'Ouchy architectes SA Collaborateurs : Gilles Leresche, François Savioz
Ingénieur civil	Stucki Ingénieurs-Conseils SA, Renens
Spécialistes CVSE	Brauchli SA, Lausanne Aérovent SA, Lausanne COFAL SA, Lausanne CIEL SA, Lausanne

Sources *Décompte final du Service cantonal du logement du 7 septembre 1995*



Caractéristiques temporelles

Début de l'étude architecturale	août 92
Début des travaux	juil. 93
1 ^{ère} mise en location	oct. 94
Durée des travaux	18 mois

Caractéristiques fonctionnelles

Parcelle	n° 17'758
Superficie de la parcelle	10'000 m ²
Surface bâtie	1'670 m ²
Surface brute de plancher	5'760 m ²
Surface nette locative logement	4'417 m ²
COS	0.17
CUS	0.58
Cube SIA	28'180 m ³

Programme général

<i>Sous-sol</i>	1'032 m ²
caves, locaux tech. et de service	
<i>Rez-de-chaussée</i>	1'686 m ²
habitation, local poussettes	
2 étages sur rez habitation	3'372 m ²
3 ^{ème} étage-combles habitation	920 m ²

Programme logement

Nombre de logements	53
Nombre de pièces	174
6 x 2 pièces	2 PPM 60 m ²
26 x 3 pièces	4 PPM 80 m ²
21 x 4 pièces	6 PPM 94 m ²

Coûts selon CFC et selon affectations

0 Terrain	Fr. 4'578'700
1 Travaux préparatoires	Fr. 392'168
2 Bâtiment	Fr. 11'830'673
3 Equipements d'exploitation	-
4 Aménagements extérieurs	Fr. 871'204
5 Frais secondaires	Fr. 1'427'255
Coût total yc terrain (cfc 0-5)	Fr. 19'100'000
Coût sans terrain (cfc 1-5)	Fr. 14'521'300
Coût logement (cfc 0-5)	Fr. 17'205'900
Coût logement (cfc 1-5)	Fr. 12'743'300
Coût parking souterrain	Fr. 1'606'685
Coût parking extérieur	Fr. 278'415

Coûts spécifiques

Coût bâtiment/m ³ SIA (cfc 2)	Fr. 420
Coût bâtiment/m ² brut (cfc 2)	Fr. 2'054
Coût logement/m ² net (cfc 0-5)	Fr. 3'896
Coût logement/m ² net (cfc 1-5)	Fr. 2'885

Coût 3 pces (cfc 0-5)	Fr. 307'200
Coût 3 pces (cfc 1-5)	Fr. 227'559

Terrain

Statut	propriété SCHL
Valeur du terrain	Fr. 4'578'700
Valeur/m ²	Fr. 458
Rapport cfc 0/cfc 1-5	31.5%

Financement yc terrain

Fonds propres	Fr. 1'040'000
Hypothèque 1 ^{er} rang	Fr. 10'500'000
Prêt ASH	Fr. 360'000
Prêt Confédération	Fr. 700'000
Centrale émission	Fr. 6'500'000

Aides publiques, revenus, rendements

Subventions Commune	20%
Subventions Canton	20%
Cautionnement Commune	Fr. 2'940'000

Revenu locatif

avant abaissement	Fr. 1'309'512
après abaissement (40%)	Fr. 680'376

Taux de rendement brut

avant abaissement	7.61%
après abaissement (40%)	3.95%

Loyers

<i>Loyer mensuel 3 pièces</i>	
avant abaissement	Fr. 1'949
après abaissement 1 ^{ère} année	Fr. 1'013
<i>Loyer mensuel moyen/pièce</i>	
avant abaissement	Fr. 627
après abaissement 1 ^{ère} année	Fr. 326
<i>Loyer annuel moyen/m²</i>	
avant abaissement	Fr. 296
après abaissement 1 ^{ère} année	Fr. 154

Locataires (situation septembre 1998)

Nombre de personnes	154
Nombre de personnes par pièce	0.89

Taille des ménages

1 personne	7 ménages	13%
2 personnes	14 ménages	26%
3 personnes	13 ménages	25%
4 personnes	15 ménages	28%
5 personnes et plus	4 ménages	8%

Age des habitants

0-15 ans	55 personnes	36%
16-25 ans	18 personnes	12%
26-45 ans	62 personnes	40%
46-60 ans	13 personnes	8%
61-75 ans	6 personnes	4%
76 ans et plus	0 personne	0%

Salaire net par ménage

jusqu'à Fr. 35'000	5 ménages	9%
Fr. 35'001 - Fr. 40'000	3 ménages	6%
Fr. 40'001 - Fr. 50'000	5 ménages	9%
plus de Fr. 50'001	40 ménages	75%

Aspects constructifs

Radier et murs extérieurs des sous-sols en béton armé avec pieux forés sous les trois grands bâtiments. Murs porteurs en briques de ciment (18 cm), dalles en béton armé (20 cm) et chapes flottantes (16 cm au rez, 10 cm aux étages). Les façades sont constituées de murs en briques de ciment (18 cm), isolation en fibre minérale (8 cm), lame d'air (4 cm), revêtement extérieur en ardoise de façade Eternit. Fenêtres avec cadre en plastique, verre isolant, système Roto dans les cuisines et salles de bains. Un balcon-véranda d'angle par appartement, non isolé, avec sol étanche en résine époxy, vitrage accordéon, stores solaires verticaux, balustrade en aluminium éloxé naturel et main-courante inox. Toiture en ardoise Eternit. Production d'eau chaude sanitaire et de chauffage par chaudière à gaz. Chauffage à basse température par le sol. Compteurs d'eau chaude sanitaire et de chauffage individuels. Sols des entrées et cages d'escaliers en simili pierre avec revêtement des murs des entrées en faïence avec motifs décoratifs. Dans les appartements : sol en carrelage, parquet mosaïque chêne imprégné dans les chambres, murs et plafonds en enduisage pelliculaire. Les cuisines sont entièrement équipées avec meubles, frigo, hotte de ventilation, cuisinière et four combiné. Emplacement réservé et équipé pour pose d'un lave-vaisselle. Les salles de bains sont faïencées jusqu'au plafond.

