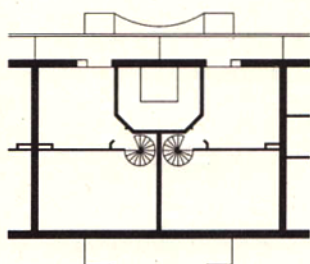
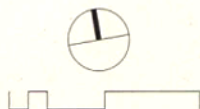


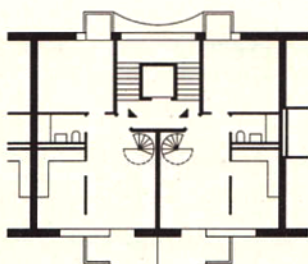
Route Aloys-Fauquez 8-12

Architecte : José-Louis Truan

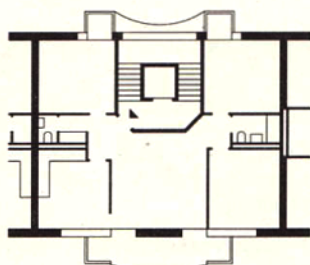
Maître de l'ouvrage : Société Coopérative COLOSA



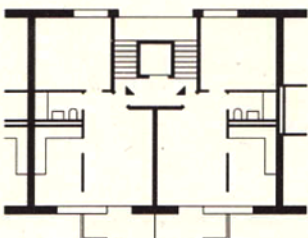
Attique duplex



Niveau inf. duplex



2ème et 3ème étage



1er étage

Maître de l'ouvrage

La Société coopérative COLOSA (anciennement LE LOGEMENT SALUBRE) a été créée le 18 février 1936. Sa première réalisation a consisté à assainir le bas de la rue Cheneau-de-Bourg, en démolissant et en reconstruisant les bâtiments qui portent actuellement les n°2 à 8 de cette rue.

Depuis la fin de la dernière guerre, cette Société coopérative a mis sur le marché de nombreux immeubles subventionnés. Elle a procédé également au rachat d'immeubles subventionnés, qui avaient été construits par d'autres sociétés, ainsi qu'à la rénovation de ses groupes d'immeubles les plus anciens.

Cette coopérative gère actuellement, d'une part, un portefeuille comprenant environ 1'770 logements qui ont tous bénéficié de l'aide financière de la Commune et, d'autre part, un certain nombre de locaux commerciaux.

Aides publiques

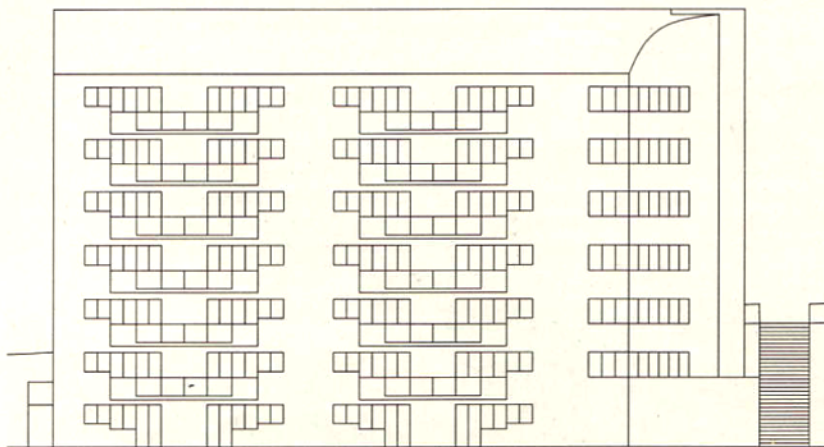
Subventions	Commune de Lausanne
	Etat de Vaud
	Confédération

Droit de superficie	Commune de Lausanne
---------------------	---------------------

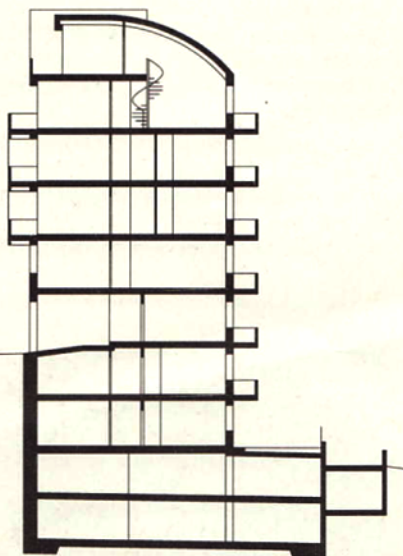
Cautionnement

Prêt sans intérêt

Prêt chirographaire



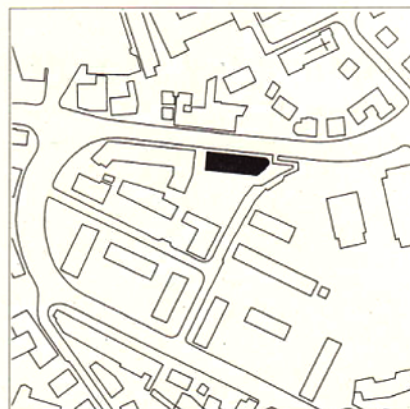
Façade sud



Coupe transversale

Quartier	Bellevaux
Maître de l'ouvrage	Société Coopérative COLOSA
Architecte	José-Louis Truan
	Collaborateurs : Denise Voelke, Pascal Solioz
Ingénieurs civils	Giacomini & Jolliet Ingénieurs civils & associés, Lutry
Spécialistes CVSE	Alvazzi SA, Orbe
	Cofal, Lausanne
	Ciel, Lausanne

Sources *Décompte final du Service cantonal du logement du 31 janvier 1996*

**Caractéristiques temporelles**

Début de l'étude architecturale	mai 88
Début des travaux	août 91
1 ^{ère} mise en location	juil. 93
Durée des travaux	23 mois

Caractéristiques fonctionnelles

Parcelle	n° 3'380
Superficie	737 m ²
Surface bâtie	364 m ²
Surface brute de plancher	3'957 m ²
Surface nette locative logement	1'435 m ²
Surface nette locative commerce	194 m ²
COS	0.49
CUS	5.37
Cube SIA	12'360 m ³

Programme général

Sous-sol (1 ^{er} et 2 ^{ème})	1'420 m ²
garages, caves, locaux tech. et de service	
Rez-de-chaussée et 2 rez inférieurs	1'092 m ²
habitation, caves, locaux de dépôt, bureau, commerce	
2 étages sur rez habitation	1'456 m ²
Attique habitation	364 m ²

Programme de logements

Nbre de logements	22
Nbre de pièces	57
13 x 2 pièces	2 PPM 52 m ²
5 x 3 pièces (duplex)	5 PPM 70 m ²
4 x 4 pièces	5 PPM 102 m ²

Coûts selon CFC et selon affectations

0 Terrain (valeur au bilan)	Fr. 1'100'000
1 Trav. prép. (yc fondations sp.)	Fr. 825'999
2 Bâtiment	Fr. 4'887'557
3 Equipements d'exploitation	-
4 Aménagements extérieurs	Fr. 132'494
5 Frais secondaires	Fr. 671'894
Coût total (cfc 0-5)	Fr. 7'617'944
Coût sans terrain (cfc 1-5)	Fr. 6'517'944
Coût logement (cfc 0-5)	Fr. 5'007'400
Coût commerce (cfc 0-5)	Fr. 735'544
Coût parking	Fr. 775'000

Coûts spécifiques

Coût bâtiment/m ³ SIA (cfc 2)	Fr. 395
Coût bâtiment/m ² brut (cfc 2)	Fr. 1'235
Coût lgt/m ² net (cfc 0-5)	Fr. 3'489
Coût logement/m ² net (cfc 1-5)	Fr. 2'814

Coût 3 pces (cfc 0-5)	Fr. 247'100
Coût 3 pces (cfc 1-5)	Fr. 199'130

Terrain

Droit de superficie Commune de Lausanne à SC COLOSA (DDP)

Redevance annuelle (dès 1998)	Fr. 55'000
Valeur du terrain (logement)	Fr. 968'999
Valeur/m ²	Fr. 1'493
Rapport cfc 0/cfc 1-5	16.9 %

Financement (sans terrain)

Fonds propres	Fr. 107'944
Prêt Commune (sans intérêt)	Fr. 490'000
Prêt chirographaire	Fr. 504'000
Hypothèque 1 ^{er} rang	Fr. 5'416'000

Aides publiques, revenus, rendements

Subventions Commune	20%
Subventions Canton	22%
Cautionnement Commune	Fr. 5'425'150

Revenu locatif

avant abaissement	Fr. 426'576
après abaissement 40%	Fr. 213'216

Taux rendement brut

avant abaissement	8.52%
après abaissement	4.26%

Loyers

Loyer mensuel	2 pièces
avant abaissement	Fr. 1'760
après abaissement 1 ^{ère} année	Fr. 880

Loyer mensuel moyen/pièce

avant abaissement	Fr. 624
après abaissement 1 ^{ère} année	Fr. 312

Loyer annuel moyen/m²

avant abaissement	Fr. 297
après abaissement 1 ^{ère} année	Fr. 149

Locataires (situation septembre 1998)

Nombre de personnes	44
Nombre de personnes par pièce	0.77

Taille des ménages

1 personne	13 ménages	59%
2 personnes	4 ménages	18%
3 personnes	1 ménage	5%
4 personnes	1 ménage	5%
5 personnes et plus	3 ménages	14%

Age des habitants

0-15 ans	9 personnes	20%
16-25 ans	8 personnes	18%
26-45 ans	12 personnes	27%
46-60 ans	6 personnes	14%
61-75 ans	9 personnes	20%
76 ans et plus	0 personne	0%

Salaire net par ménage

jusqu'à Fr. 35'000	10 ménages	48%
Fr. 35'001 - Fr. 40'000	2 ménages	10%
Fr. 40'001 - Fr. 50'000	4 ménages	19%
Fr. 50'001 - Fr. 81'776	6 ménages	29%

Aspects constructifs

Structure béton, posée sur la mollasse et adossée à une paroi berlinoise qui a permis l'excavation du terrain pour deux niveaux de parking et deux niveaux semi-enterrés. En raison du parti typologique (partie jour au sud et partie nuit au nord), la façade sud s'ouvre sur de grands balcons et se «ferme» au nord, malgré la présence de petits balcons servant de «tampons» acoustiques avec la route. L'enveloppe ventilée de ce bâtiment est constituée de briques silico-calcaire couleur saumon, striées de bandes de briques couleur lilas soulignant les ouvertures. Balcons en béton, verre et métal. Toiture arrondie et couverture en cuivre. A l'intérieur du bâtiment, le blanc est la couleur dominante utilisée pour les portes, les meubles et les murs qui sont soit crépis dans les espaces de transition ou de service, soit couverts de papier peint pour les espaces privés. Les sols sont revêtus de carrelages grès gris foncé pour les surfaces publiques et beige pour les lieux privés. Dans les appartements, la partie jour avec carrelage est différenciée de la partie nuit avec parquet. Chauffage au sol, avec alimentation par chauffage urbain. Une cage d'escalier avec ascenseur pour chacune des trois entrées. Un abri protégé au dernier sous-sol. Alimentation des cuisines en gaz et électricité.

