

PREAVIS AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

la constitution d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP) d'une durée de 90 ans grevant la parcelle n° 1164 du cadastre d'Yverdon-les-Bains en faveur de la coopérative « La Maison d'Ici » pour permettre la création de 16 logements d'utilité publique, d'un appartement communautaire et d'une salle de quartier

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

La Ville d'Yverdon-les-Bains est propriétaire de l'immeuble n° 1164 du cadastre d'Yverdon-les-Bains. Cet immeuble, sis à la rue des Cygnes 79-11, comporte deux bâtiments cadastrés, à savoir :

- le bâtiment n° 2114 correspondant à l'ancien complexe rural et ses annexes;
- le bâtiment n° B148 correspondant à un cabanon de jardin.

Le bâtiment est vétuste et nécessite à court terme d'importants investissements, afin d'effectuer des travaux de rénovation du complexe rural et de valorisation de la parcelle. Suite à l'analyse de ses services accompagnés d'experts immobiliers, et au vu des investissements très conséquents qu'une rénovation impliquerait, la Municipalité avait proposé au Conseil communal de confier la valorisation de cet objet à un tiers, afin de pouvoir conserver ses possibilités d'investissement pour d'autres objets du patrimoine communal. Un préavis en ce sens (PR 19.07PR) a été accepté le 6 juin 2019 par le Conseil communal. La Municipalité a ainsi été autorisée à vendre ladite parcelle à M. Philippe Gilliéron pour un montant de CHF 3'100'000.-, selon promesse de vente et d'achat conditionnelle signée le 24 janvier 2019.

Lors de la séance du Conseil communal du 3 mars 2022 (cf. PV, page 355-356), en réponse à une question de Madame la Conseillère communale Maude Ehrbar, la Municipalité a annoncé qu'au vu des contraintes du projet et faute de pouvoir obtenir un permis de construire, l'investisseur et acquéreur avait renoncé à son projet. Une convention de renonciation, réglant le sort des frais engagés et des dédites avait été signée.

Comme cela avait été indiqué à cette occasion, le dossier a donc été repris par les services de la Ville pour mettre en place les conditions d'un nouveau projet permettant la mise en valeur du site et de la ferme inscrite à l'inventaire des monuments historiques. Les services de la Ville ont retravaillé l'appel d'offres à investisseurs et la Municipalité a précisé les attentes de la Ville, notamment en ce qui concerne la mise à disposition du terrain et des biens sous la forme d'un droit distinct et permanent (DDP), le respect du patrimoine bâti et paysager du site et la durabilité. Parmi les six investisseurs invités à participer au deuxième tour de la procédure, trois candidat-es ont finalement déposé un dossier conforme au nouveau cahier des charges (cf. l'Infolettre du 8 juin 2023).

On relève que le DDP est un outil juridique apprécié des collectivités publiques, qui désirent à la fois conserver leur patrimoine immobilier et en obtenir un rendement. Cela leur évite de devoir construire elles-mêmes sur leurs biens-fonds et les libère des contraintes liées à la

propriété d'une construction. Il est beaucoup utilisé par les coopératives d'habitation, afin de pouvoir construire des appartements à loyer modéré.

Par le présent préavis, la Municipalité informe le Conseil communal des choix et options retenus par la Municipalité pour la valorisation de ce bien et lui demande de l'autoriser à constituer une servitude de superficie érigée en un droit distinct et permanent (DDP) en faveur de la coopérative « La Maison d'Ici » pour permettre la création de 16 logements d'utilité publique, d'un appartement communautaire et d'une salle de quartier.

1. Prise en compte des contraintes du site et des attentes de la Ville

Il était important de comprendre les paramètres et thématiques qui avaient mené à l'abandon du projet, mais aussi de tenir compte des principes de la nouvelle politique foncière de la Ville, en cours de finalisation. L'objectif était de pouvoir documenter le dossier, en listant les points jugés contraignants pour limiter les inconnues.

1.1. Les contraintes liées aux patrimoines

La maison paysanne (bâtiment ECA n° 2114) est une des plus anciennes fermes de la commune qui date de 1838 et qui a été rachetée en 1964 par la Ville. Elle est mentionnée en note 2 au recensement architectural du canton de Vaud (intérêt régional) et figure à l'inventaire des monuments historiques, ce qui implique plusieurs contraintes lors de sa rénovation. Plusieurs arbres du jardin sont également recensés pour leurs caractéristiques historiques. Tous travaux envisagés doivent être annoncés à la Section monuments et sites de la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP).

De plus, le jardin est inscrit à l'inventaire des jardins historiques et est certifié ICOMOS (Conseil international des monuments et des sites). Le site est également répertorié à l'ISOS avec la mention « Ancienne ferme, mur pignon percé de cinq travées de fenêtres rectangulaires du côté des voies ferrées, 1838, grand jardin paysan ceint d'une clôture en fer ».



A trois reprises, la Division des monuments et sites (DGIP) a donné un préavis négatif au précédent projet, aux motifs que les typologies proposées (des logements principalement) n'étaient pas compatibles avec la structure du bâtiment. Aussi, le nombre et la taille des percements (toiture et façades) portaient atteinte à la structure de la maison. Pour la Municipalité et les services en charge du dossier, il était important de mettre en avant la difficulté de valoriser l'entier du volume de la Ferme des Cygnes et de trouver un projet respectueux du patrimoine bâti et arboré du site.

1.2. Les contraintes liées à l'extension des voies CFF

La Ferme des Cygnes ainsi que la majeure partie de la parcelle est située à moins de 50 mètres des lignes aériennes des CFF et, conformément à la loi fédérale du 20 décembre 1957 sur les chemins de fer (LCdF), le dossier doit obtenir l'approbation de l'ancienne régie fédérale. Dans le cadre de la demande d'autorisation du précédent projet, les CFF n'ont pas donné leur accord concernant le bâtiment développé dans le parc (la nouvelle construction) au motif que celui-ci ne prenait pas en compte le Masterplan des CFF simulant un gabarit réservé pour la création d'une troisième ligne ferroviaire à l'horizon 2045.

Cette situation n'était tout simplement pas connue en 2018, lorsque l'appel d'offre pour la vente de la ferme avait été lancé ; en effet, le Masterplan des CFF n'a été présenté à la Ville

qu'en 2020. Les services de la Ville se sont donc coordonnés avec les CFF pour fixer les principes et les gabarits nécessaires à l'élargissement des voies ferroviaires d'ici 20 à 25 ans.

2. Reprise de l'appel d'offres et conditions cadres pour l'évaluation des dossiers

La vente ou autre acte de mise à disposition d'un bâtiment propriété de la Ville n'est pas soumise à la législation en matière de marchés publics, car la prestation caractéristique (la mise à disposition du bâtiment) dépend de la Ville, et non du tiers. Cependant, la volonté de la Ville a été de travailler « en toute transparence » et en veillant au principe d'égalité de traitement. Un nouveau cahier des charges a donc été rédigé et envoyé aux participants au premier appel d'offres ainsi qu'aux investisseurs et associations ayant manifesté leur intérêt pour ce dossier.

Tous les participants ont été invités à déposer un dossier qui devait contenir une présentation, les références du porteur du projet, un programme, des plans et schémas permettant la compréhension du projet, un plan financier et les attestations usuelles (inscription au registre du commerce, attestation de l'office des poursuites, etc.). Les projets devaient également traiter des thèmes suivants :

2.1. La durabilité des constructions et l'efficacité énergétique

Une attention particulière était demandée à la qualité de l'enveloppement des bâtiments et des matériaux de construction. La ferme devait être rénovée en cherchant le meilleur équilibre possible entre les contraintes du patrimoine et celles de la durabilité. Pour toute nouvelle construction, l'utilisation d'un maximum de matériaux biosourcés (bois et autres matériaux minéraux) était requise.

2.2. Le principe d'utilité publique

La Ville demandait de donner la priorité à des affectations profitant au plus grand nombre et servant au mieux la collectivité. Dans ce sens, il était attendu des participants de concevoir un maximum de logements d'utilité publique et d'organiser les aménagements extérieurs en proposant un espace public ouvert à toutes et tous.

Il était précisé que les éventuels espaces communautaires (atelier, salle de cours ou de réunion, etc.) ne devaient pas constituer une future charge financière pour la Ville. L'administration restait ouverte à toutes hypothèses permettant de faire vivre le lieu, mais sans que cela n'occasionne une dépense indirecte pour la Ville.

2.3. La qualité architecturale et patrimoniale

Il était demandé une attention particulière à la relation du projet avec les qualités du site. Dans le cadre du dépôt des dossiers, des plans de principe devaient être communiqués et au besoin, les services de la Ville se coordonneraient avec le Canton (préavis des Monuments historiques) pour s'assurer de la concordance des dossiers déposés avec les recommandations patrimoniales du Canton.

2.4. Les conditions financières

Les participants étaient amenés à présenter un plan financier qui prenne en compte la valeur du terrain et des biens (pour la valorisation de la ferme et des nouvelles constructions) sous la forme d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP).

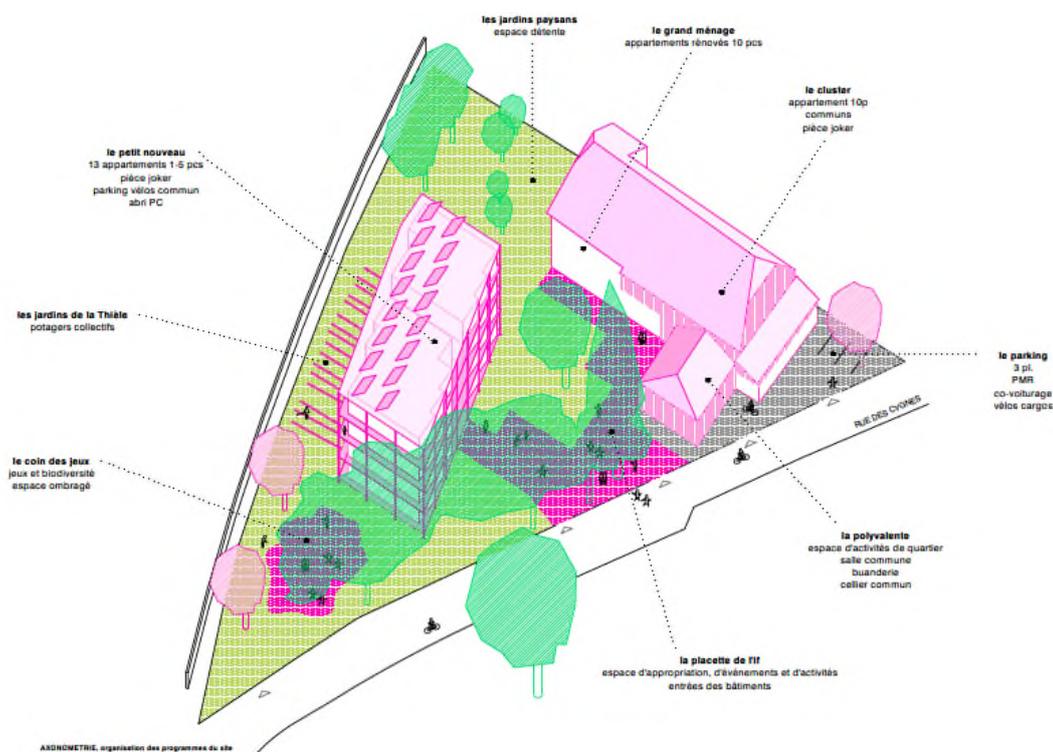
Sur les 6 participants invités, 3 ont déposé un dossier et 3 ont finalement renoncé à déposer un dossier au motif que les contraintes du site offraient trop peu de « marge de manœuvre ».

3. Le projet retenu « Limon Tango » de la Maison d'Ici

3.1. L'état des constructions existantes et l'utilisation du bien-fonds

A l'été 2023 et sur la base des différents dossiers déposés, la Municipalité a validé l'approche et le projet de la coopérative « La Maison d'Ici » accompagnée par le bureau Alfred Architecte à Renens. Le projet propose la transformation de la ferme avec la démolition d'une partie des dépendances situées côté rue et la construction d'un immeuble d'habitation dans le parc.

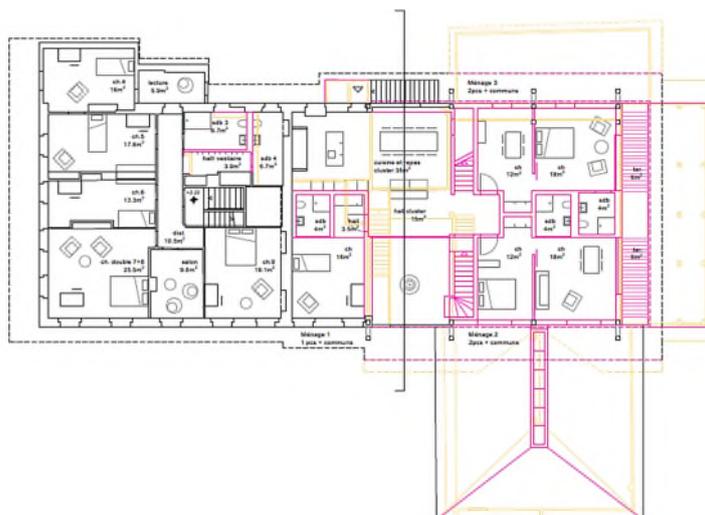
Des espaces extérieurs publics et privés sont proposés et une salle d'activités pour le quartier avec accès indépendant est planifiée. Le projet prévoit de limiter le stationnement pour les voitures et de mettre en place un concept de mobilité incluant deux véhicules en car sharing.



Vue axonométrique d'ensemble du projet

3.2. La nature de l'activité et l'usage économique du bien-fonds.

Le projet offre une grande diversité de typologies qui ont été pensées en faveur d'une mixité générationnelle. La ferme existante propose trois grands appartements, soit pour des familles nombreuses, soit pour de la colocation. La nouvelle construction propose une variété de 1, 2, 3, 4 et 5 pièces ainsi que deux chambres dites « joker » pour les invités. Les deux bâtiments comprendront des locaux communs (salle polyvalente, buanderie, local à vélo, etc.).



Plan de l'étage de la ferme des Cygnes



Coupe sur le nouveau bâtiment et vue sur la ferme des Cygnes

4. Echanges et négociations entre la Municipalité et la coopérative

4.1. Paramètres réglementaires et techniques

Dans le cadre du développement de ce projet, l'administration a formulé des remarques permettant au dossier d'être conforme aux exigences fixées à tous les propriétaires et investisseurs qui interviennent sur le territoire communal. Pour la Municipalité et s'agissant d'un bien-fonds de la Ville, il était important de veiller à une « égalité de traitement ».

4.2. La valeur de la rente

La rente du DDP a fait l'objet de négociations prenant en compte les revenus locatifs et les standards de construction. S'agissant d'un DDP lié à des revenus locatifs plafonnés selon les barèmes du règlement d'application de la loi vaudoise sur la préservation et la promotion du parc locatif (RLPPPL), la Municipalité a fixé la rente DDP à CHF 70'000.-/an. Dans le détail

et en conformité avec les recommandations pour les logements d'utilité publique, la part du DDP représente 15,62% du revenu locatif qui a été évalué à CHF 448'150.- (sur la base de l'indice IPC de juin 2024 à 108.7).

4.3. Durée

La durée du droit distinct et permanent (DDP) a été fixée à 90 ans. Cette durée permet l'amortissement des investissements réalisés, tout en restant dans le cadre légal, soit au moins trente ans et au maximum cent ans (art. 655 et 779 I du Code civil).

4.4. Soutien de la Municipalité au projet

La Maison d'Ici est une coopérative innovante et participative qui s'engage à favoriser des valeurs solidaires, sociales et écologiques. Le but de ses membres est de mettre en place un projet d'intérêt public qui va au-delà de la mise à disposition de logements à loyers abordables (LLA). Pour cela, la coopérative a remis à la Ville l'argumentaire suivant :

Coopérative La Maison d'Ici / Argumentaire basé sur l'avant-projet

UN PROJET D'INTERET PUBLIC :	
<p>... qui s'ancre dans la vie de quartier</p> <ul style="list-style-type: none"> • Locaux communs aussi accessibles aux résidents.es et habitants.es du quartier (salle polyvalente, espaces d'activités) • Espaces verts mutualisés et placette publique • Coopération avec les acteurs du quartier, CMNV, UAPE et Société de développement du quartier des Cygnes (en cours) 	<p>... qui respecte le site et son patrimoine</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un lieu vivant à l'entrée du quartier des Cygnes • Respect de la substance du bâtiment, du parc et de son histoire • Intervention limitée sur l'existant, rénovation douce des logements existants • Maintien de tous les arbres remarquables • Soins de la qualité architecturale
<p>... qui offre des logements aux Yverdonnois</p> <ul style="list-style-type: none"> • Loyer abordable (LUP - LLA), maintien de loyers modérés à long terme basés sur les coûts • Typologie de logements variée, favorable à la mixité intergénérationnelle et sociale • Habitat en phase avec les modes de vie actuels, logements innovants, mutualisation • Logements au service de la diversité, règlement d'attribution privilégiant la mixité • Logements inclusifs, accès PMR à tous les logements (cible label LEA argent) 	<p>... qui s'inscrit dans la durée</p> <ul style="list-style-type: none"> • La Ville reste propriétaire du sol et en garde la maîtrise • Fond de rénovation et frais d'entretien assurant le maintien de la valeur à terme • Gestion maîtrisée du parc locatif • Poumon vert maintenu au coeur de la cité • Pérénnisation de l'identité historique du lieu • Empreinte écologique réduite dans la durée, en phase avec les engagements politiques
<p>... en phase avec le plan climat</p> <ul style="list-style-type: none"> • Efficacité de la construction (compacité/ construction Minergie-ECO ou équivalent) • Optimisation des gains solaires • Construction en bois, récupération des matériaux du site, utilisation du sable d'excavation • Densification au centre ville sans augmentation de trafic motorisé • Concept de mobilité ambitieux, promotion du vélo et de l'autopartage, site sans voitures (à stationnement réduit) 	<p>... rentable et garanti financièrement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Projet sans dépense pour la commune et la collectivité • Surfaces à bâtir maximale selon le PGA • Revenu du DDP couvre plusieurs fois le prix du terrain sur la durée • Viabilité économique contrôlée et suivie : <ul style="list-style-type: none"> › Coûts de revient plafonnés (aides fédérales) › Revenu locatif plafonné (LLA Canton) › Surfaces des appartements plafonnées • Limitation des risques, intérêt commun à réaliser le projet

La majeure partie de ces engagements sont mentionnés dans les statuts de la coopérative et sont repris dans le DDP. La Municipalité a également accepté de soutenir la coopérative en validant les dispositions suivantes :

- A. Veiller au maintien de loyers abordables sur le long terme en fixant le taux d'indexation de la rente à 50% de l'IPC.
- B. Soutenir la volonté de la coopérative de planifier un projet qui permette de mettre en avant la mobilité douce en acceptant le principe de déroger aux articles 113 à 117 RPGA, pour autant que le règlement pour l'attribution des logements et les baux indiquent que les habitants ne pourront pas bénéficier d'un macaron pour le stationnement des véhicules privés sur le domaine public.
- C. Accepter la création de servitudes pour le passage des conduites d'assainissement eaux claires et eaux usées du projet sur le bien-fonds communal n° 1168 en direction des collecteurs situés dans la Thièle (via la parcelle qui supporte le conservatoire de musique).

La Municipalité se réjouit de pouvoir donner les moyens à cette coopérative d'habitantes yverdonnoises de développer un projet porteur et novateur en termes de typologie et de gestion. Au travers de ces dispositifs, la Municipalité souhaite soutenir un projet spécifique dans le sens de la communication qu'elle avait adressée au Conseil communal le 18 juin 2020 (CO20.14), précisant que « *la Ville peut favoriser le développement des coopératives innovantes et participatives en réservant un bien ou des droits à bâtir et en adaptant les règles d'attributions des marchés* ». Dans ce sens, il convient de préciser qu'il s'agit d'une situation d'exception qui ne constitue pas une règle pour les futures valorisations foncières des biens et propriétés de la Ville.

Conclusion

La rénovation de la Ferme des Cygnes est une belle opportunité pour redonner à ce site emblématique un caractère ouvert et vivant grâce à des fonctions et des locaux qui profiteront à l'ensemble du quartier. Dans ce sens, la Municipalité propose au Conseil communal de l'autoriser à constituer un droit de superficie distinct et permanent (DDP) d'une durée de 90 ans grevant la parcelle n° 1164 du cadastre d'Yverdon-les-Bains en faveur de la coopérative « La Maison d'Ici » pour permettre la création de 16 logements d'utilité publique, d'un appartement communautaire et d'une salle de quartier et d'en régler les modalités, dans le cadre de ce qui précède.



Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS
sur proposition de la Municipalité,
entendu le rapport de sa Commission des affaires immobilières et
considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

- Article 1 : La Municipalité est autorisée à prendre toutes dispositions nécessaires en vue de créer, pour une durée de nonante ans dès son inscription au registre foncier, un droit de superficie distinct et permanent (DDP) grevant la parcelle n° 1164 du cadastre d'Yverdon-les-Bains en faveur de la coopérative « La Maison d'Ici ».
- Article 2 : Le montant de la rente sera fixé à CHF 70'000.-/an avec un taux d'indexation de la rente à 50% de l'IPC.
- Article 3 : La Municipalité est autorisée à régler les autres modalités de ce droit (DDP) et à conclure tout autre acte en rapport avec celui-ci.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic :


P. Dessemontet



Le secrétaire :


F. Zürcher

Annexe :

(1) Dossier d'avant-projet provisoire du 11.01.2024

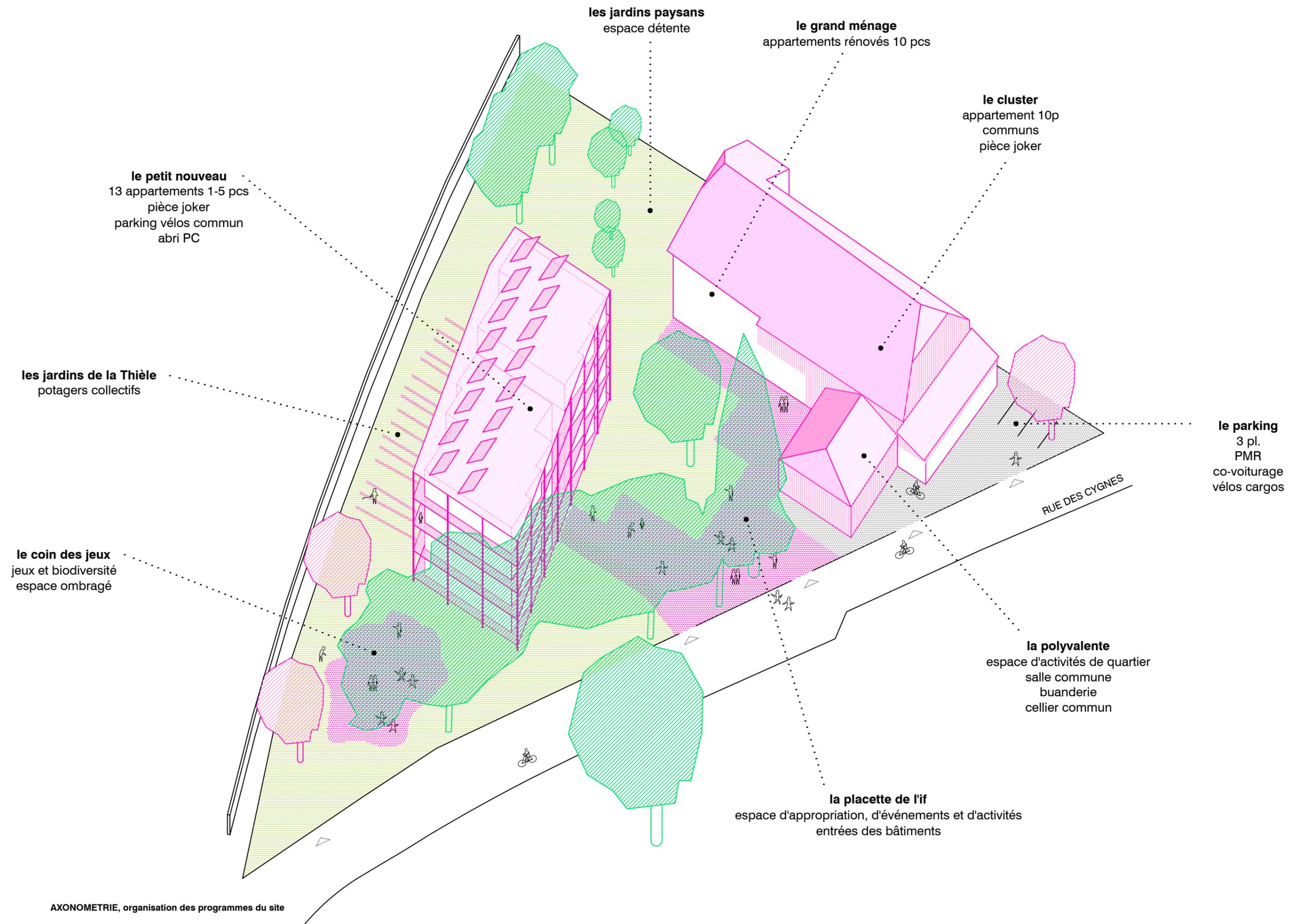
Délégués de la Municipalité : M. François Armada, municipal en charge des sports et de l'activité physique et des bâtiments

M. Julien Wicki, municipal en charge de la jeunesse et de la cohésion sociale

CYG22 | PROJET LIMON TANGO

Dossier de plans / Avant-projet provisoire

11.01.2024 / alfred architectes



AXONOMETRIE, organisation des programmes du site

CYG22_PROJET LIMON TANGO

Réhabilitation d'une ferme et construction d'un nouvel immeuble d'habitation coopératif
Rue des Cygnes 9-11, 1400 Yverdon-les-bains

Maitre d'Ouvrage

La Maison d'Ici- Société coopérative de construction et d'habitation
rue de l'Orbe 37,
1400 Yverdon-les-Bains

Architecte

alfred architectes
ch. des roses 11, 1020 Renens
www@alfredarchitectes.ch
021 312 60 44

Légende

Document

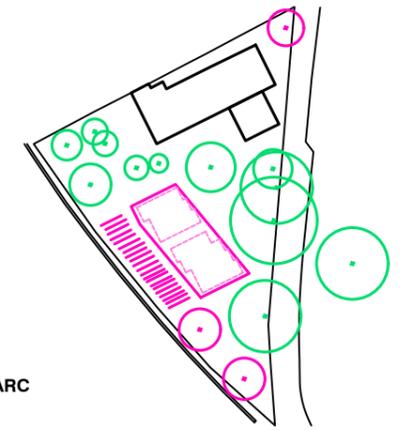
N° Plan : CYG22_30_BPL04_vue
Date : 11.01.24
Dessin : JE
Format : A3

VUE D'ENSEMBLE AVANT-PROJET PROVISOIRE

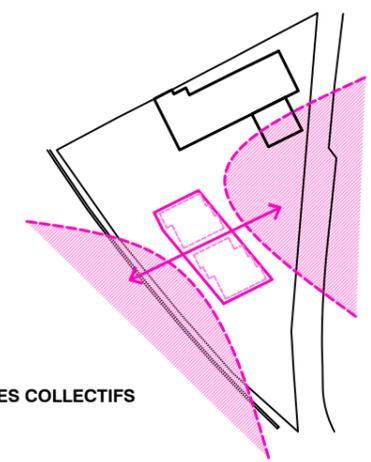
Document sans échelle



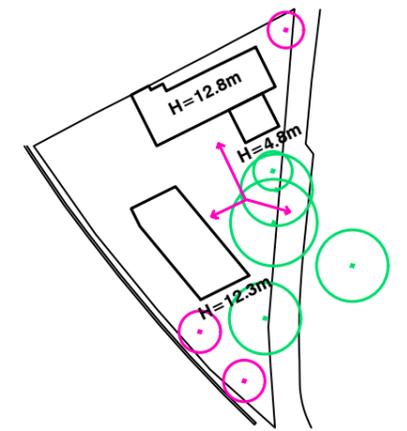
INSERTION DANS LE PARC



RELATIONS / ESPACES COLLECTIFS



MORPHOLOGIE



CYG22_PROJET LIMON TANGO

Réhabilitation d'une ferme et construction d'un nouvel immeuble d'habitation coopératif
Rue des Cygnes 9-11, 1400 Yverdon-les-bains

Maitre d'Ouvrage

La Maison d'Ici- Société coopérative de construction et d'habitation
rue de l'Orbe 37,
1400 Yverdon-les-Bains

Architecte

alfred architectes
ch. des roses 11, 1020 Renens
www@alfredarchitectes.ch
021 312 60 44

Légende

- existant
- démolition
- nouveau

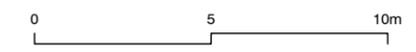
Document

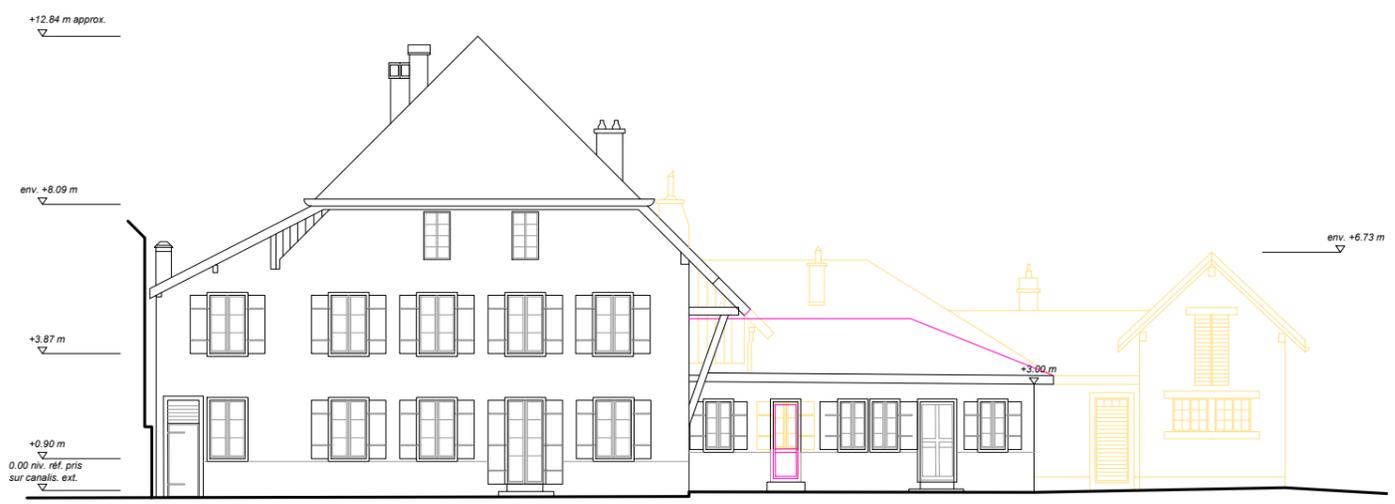
N° Plan : CYG22_30_BPL04_site
Date : 11.01.24
Dessin : JE
Format : A3

PLAN DE SITE

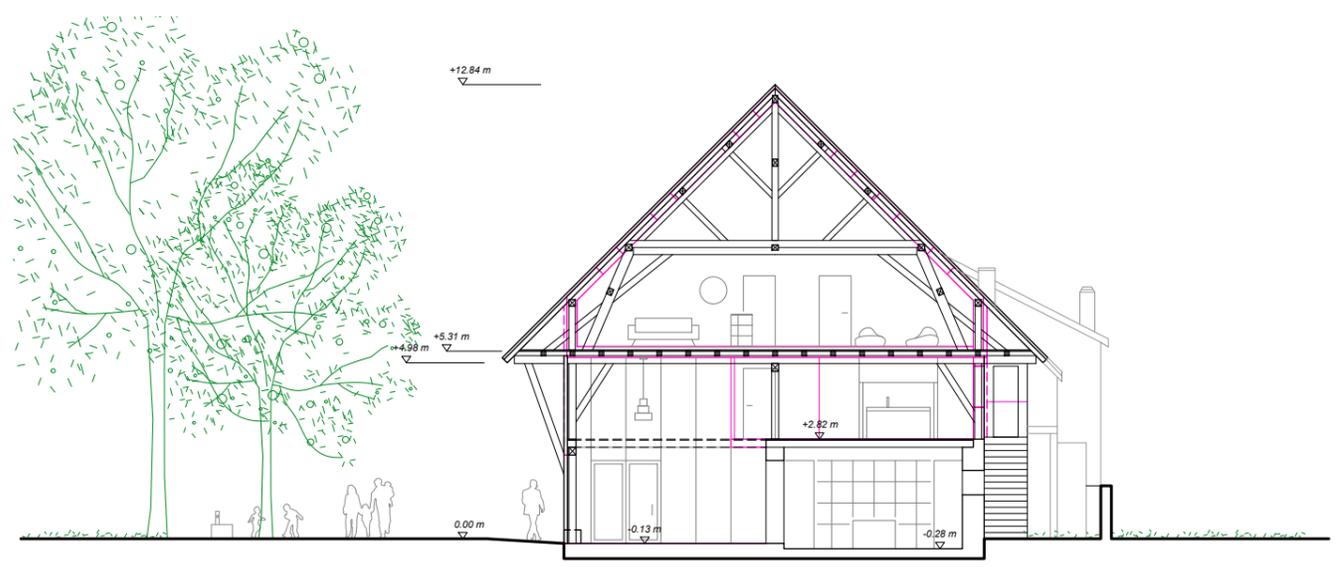
AVANT-PROJET PROVISOIRE

Echelle 1:500

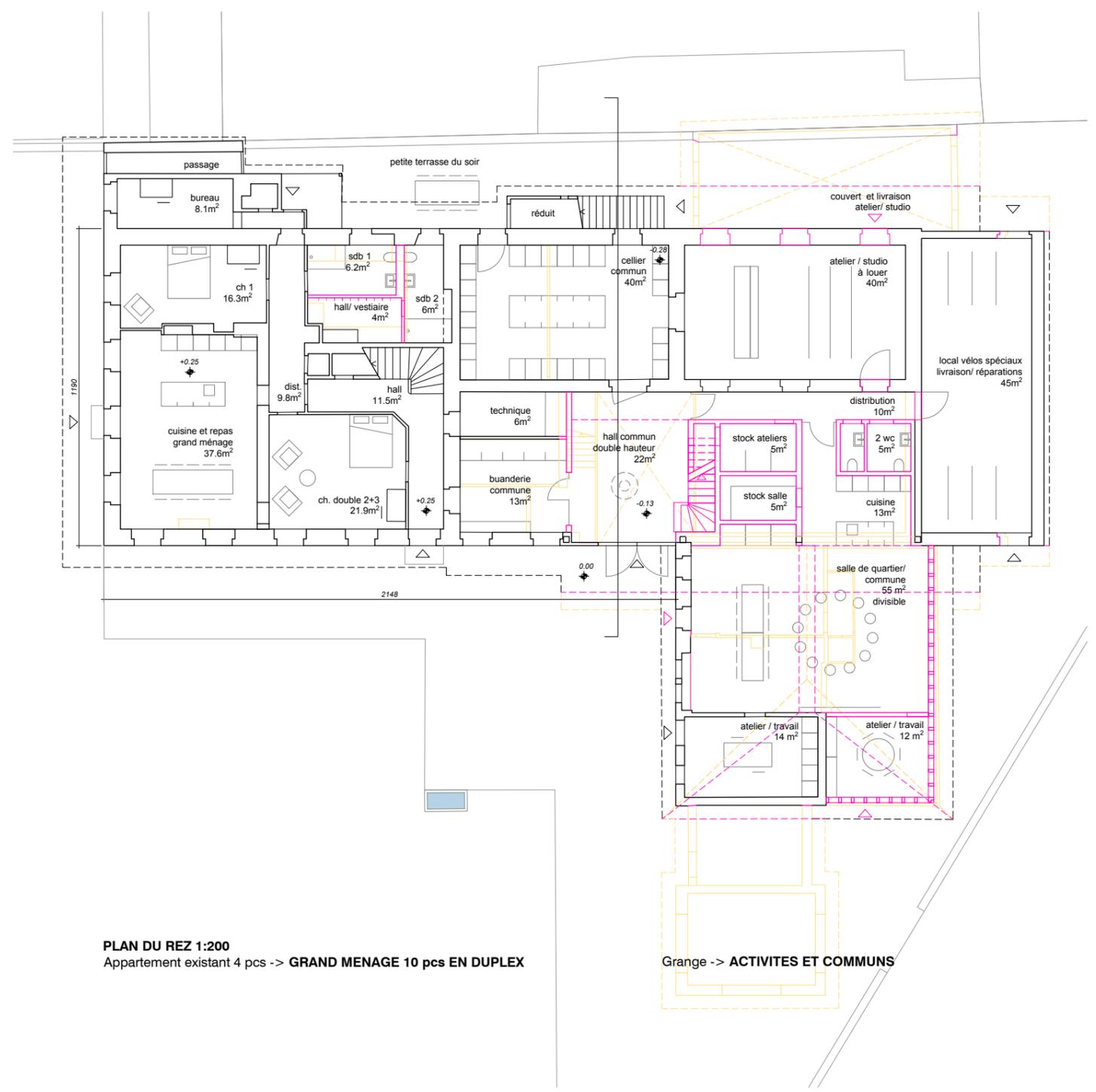




FACADE NORD-OUEST 1:200



COUPE 1:200
Salle de quartier et activités au rez, cluster en duplex aux étages



PLAN DU REZ 1:200
Appartement existant 4 pcs -> GRAND MENAGE 10 pcs EN DUPLEX

CYG22_PROJET LIMON TANGO
Réhabilitation d'une ferme et construction d'un nouvel immeuble d'habitation coopératif
Rue des Cygnes 9-11, 1400 Yverdon-les-bains

Maître d'Ouvrage
La Maison d'Ici- Société coopérative de construction et d'habitation
rue de l'Orbe 37,
1400 Yverdon-les-Bains

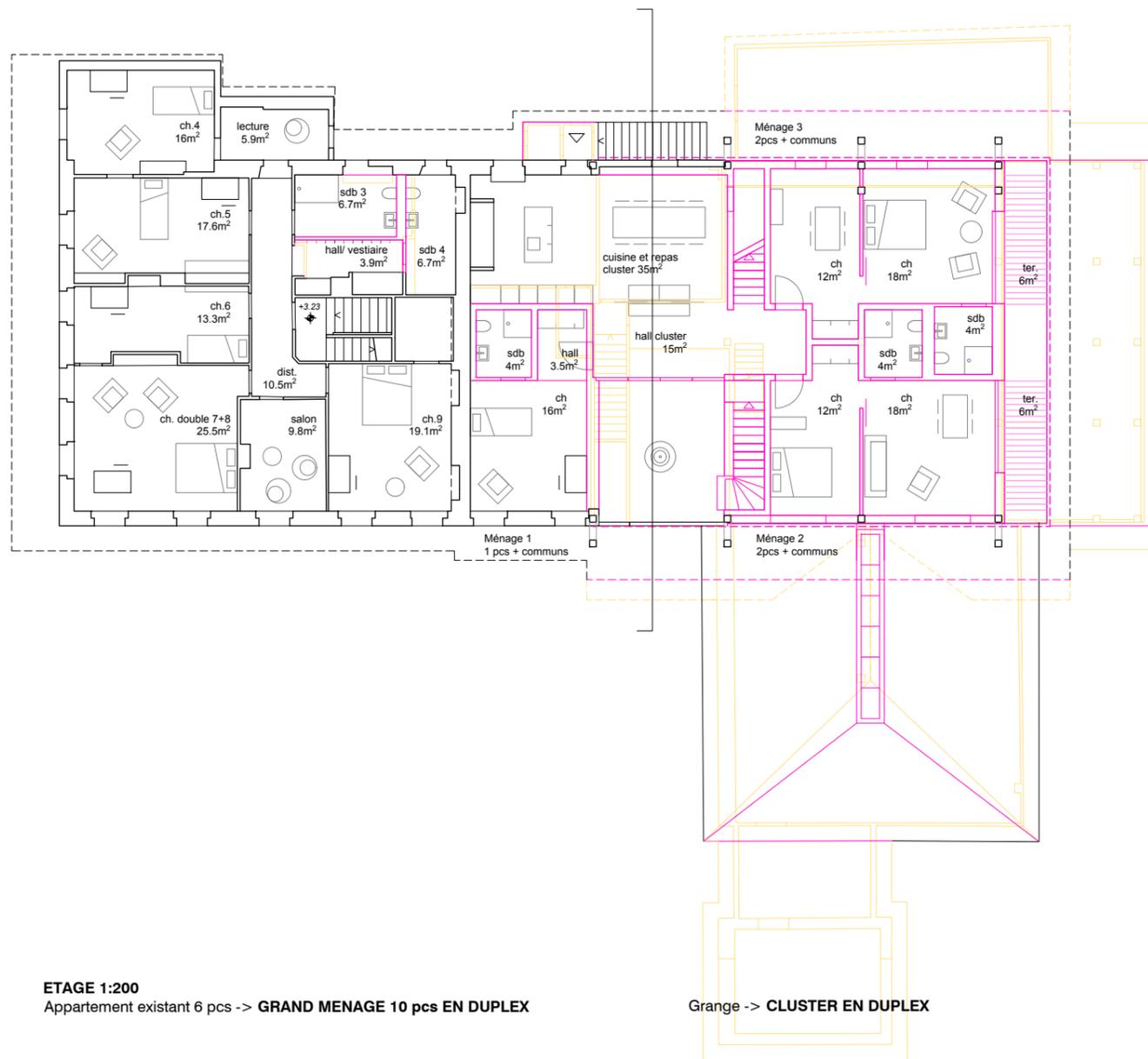
Architecte
alfred architectes
ch. des roses 11, 1020 Renens
www@alfredarchitectes.ch
021 312 60 44

Légende
— existant
— démolition
— nouveau

Document
N° Plan : CYG22_30_FPL03_01
Date : 11.01.24
Dessin : NS/JE
Format : A3

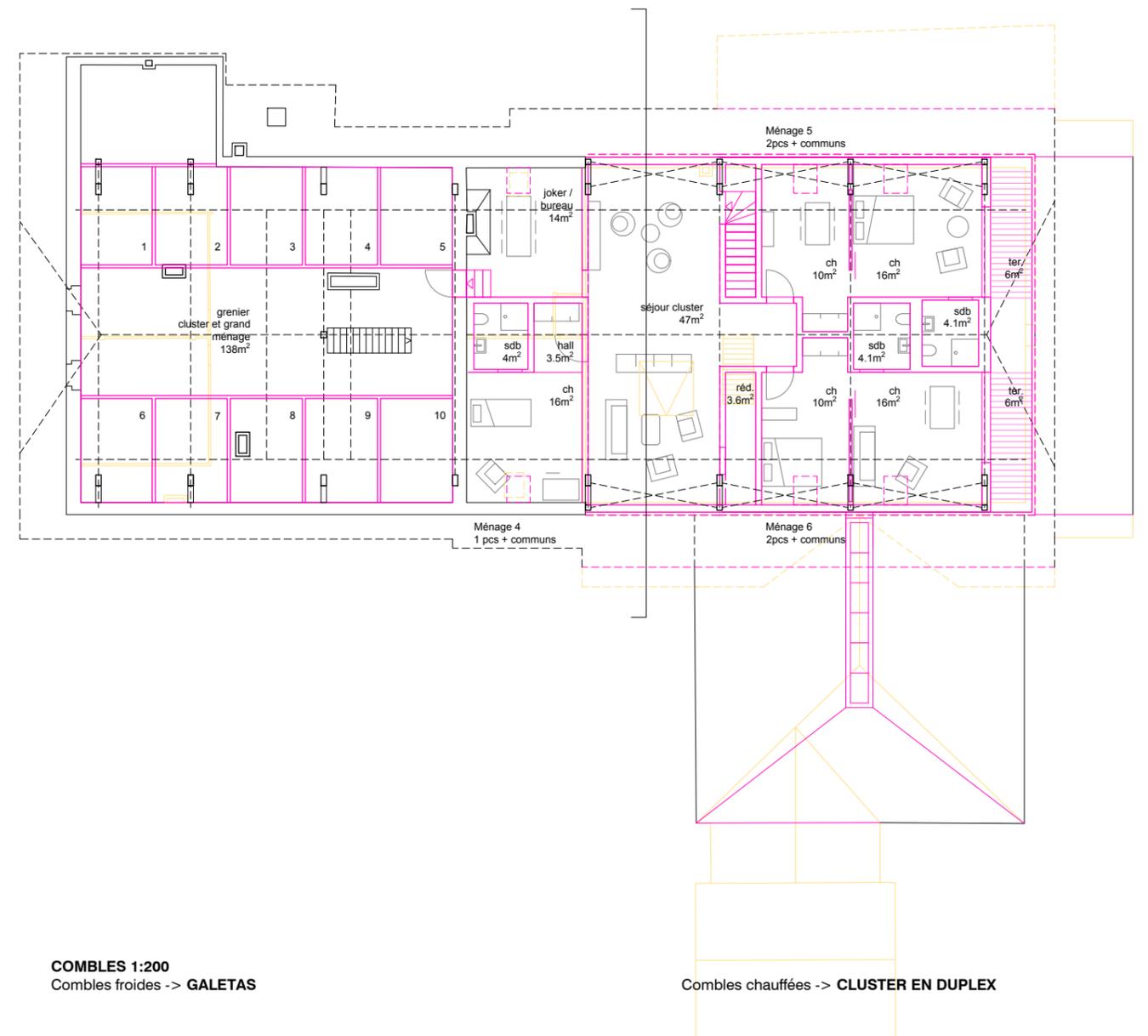
FERME - PLANS 01
AVANT-PROJET PROVISOIRE

Echelle 1:200
0 5 10m



ETAGE 1:200
Appartement existant 6 pcs -> **GRAND MENAGE 10 pcs EN DUPLEX**

Grange -> **CLUSTER EN DUPLEX**



COMBLES 1:200
Combles froides -> **GALETAS**

Combles chauffées -> **CLUSTER EN DUPLEX**

CYG22_PROJET LIMON TANGO

Réhabilitation d'une ferme et construction d'un nouvel immeuble d'habitation coopératif
Rue des Cygnes 9-11, 1400 Yverdon-les-bains

Maître d'Ouvrage

La Maison d'Ici- Société coopérative de construction et d'habitation
rue de l'Orbe 37,
1400 Yverdon-les-Bains

Architecte

alfred architectes
ch. des roses 11, 1020 Renens
www@alfredarchitectes.ch
021 312 60 44

Légende

- existant
- démolition
- nouveau

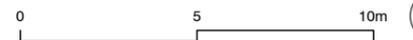
Document

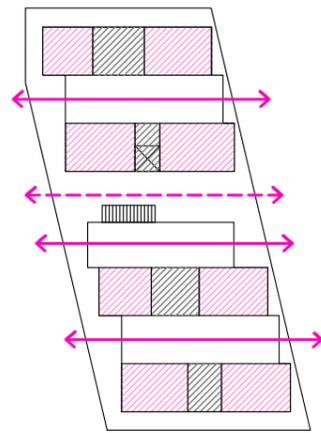
N° Plan : CYG22_30_FPL03_02
Date : 11.01.24
Dessin : NS/JE
Format : A3

FERME - PLANS 02

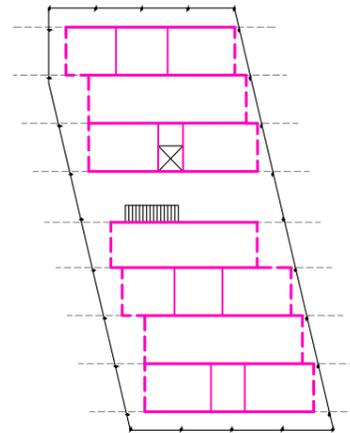
AVANT-PROJET PROVISOIRE

Echelle 1:200

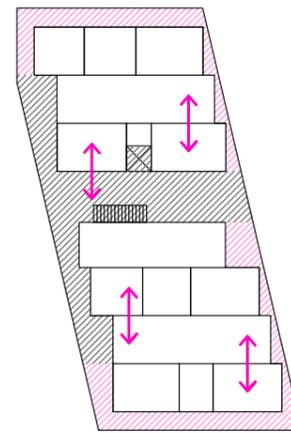




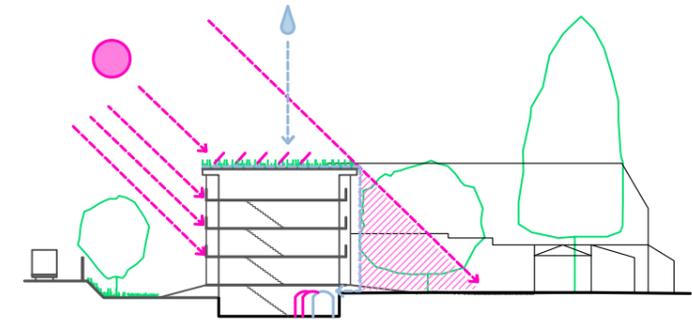
ORIENTATION / PERMEABILITE



STRUCTURE / TRAME



PRIVACITE / FLEXIBILITE



RATIONALITE / DURABILITE



COUPE 1:200

CYG22_PROJET LIMON TANGO

Réhabilitation d'une ferme et construction d'un nouvel immeuble d'habitation coopératif
Rue des Cygnes 9-11, 1400 Yverdon-les-bains

Maitre d'Ouvrage

La Maison d'Ici- Société coopérative de construction et d'habitation
rue de l'Orbe 37,
1400 Yverdon-les-Bains

Architecte

alfred architectes
ch. des roses 11, 1020 Renens
www@alfredarchitectes.ch
021 312 60 44

Légende

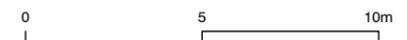
Document

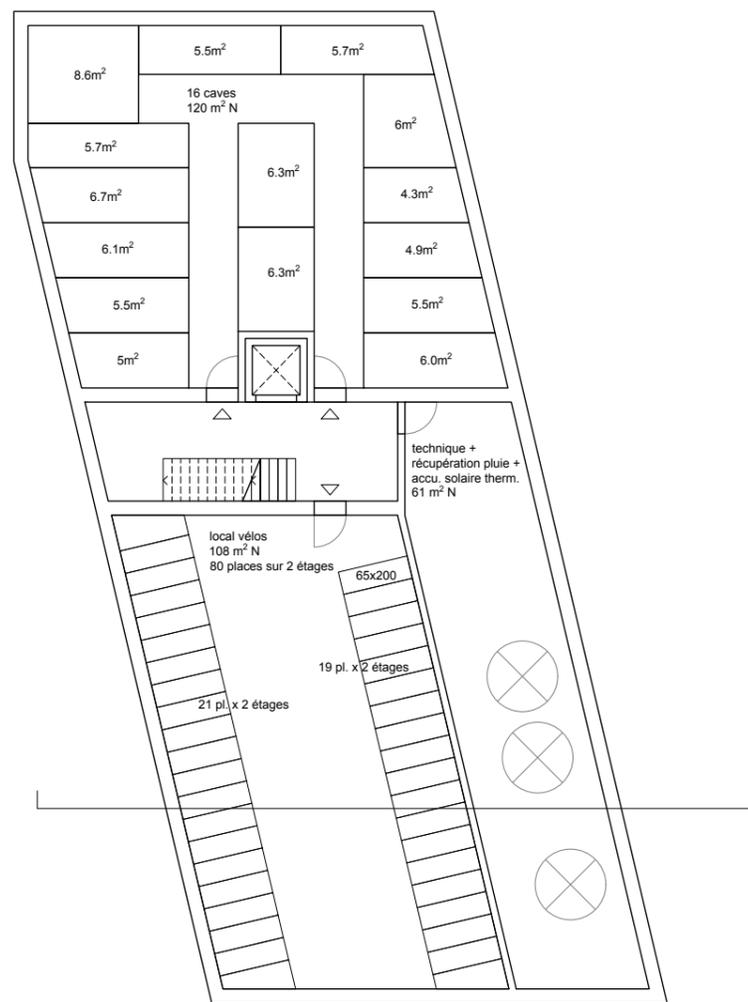
N° Plan : CYG22_30_BPL04_01
Date : 11.01.24
Dessin : JE/FD
Format : A3

BATIMENT NEUF - PLANS 01

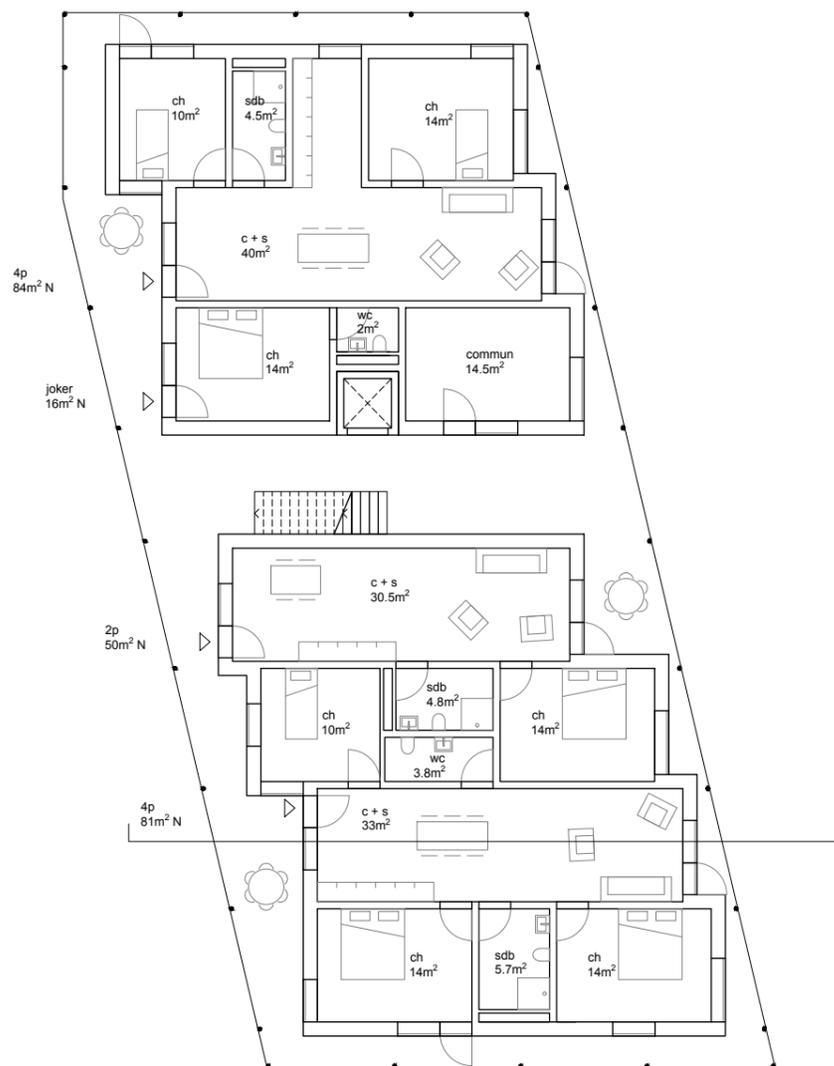
AVANT-PROJET PROVISOIRE

Echelle 1:200

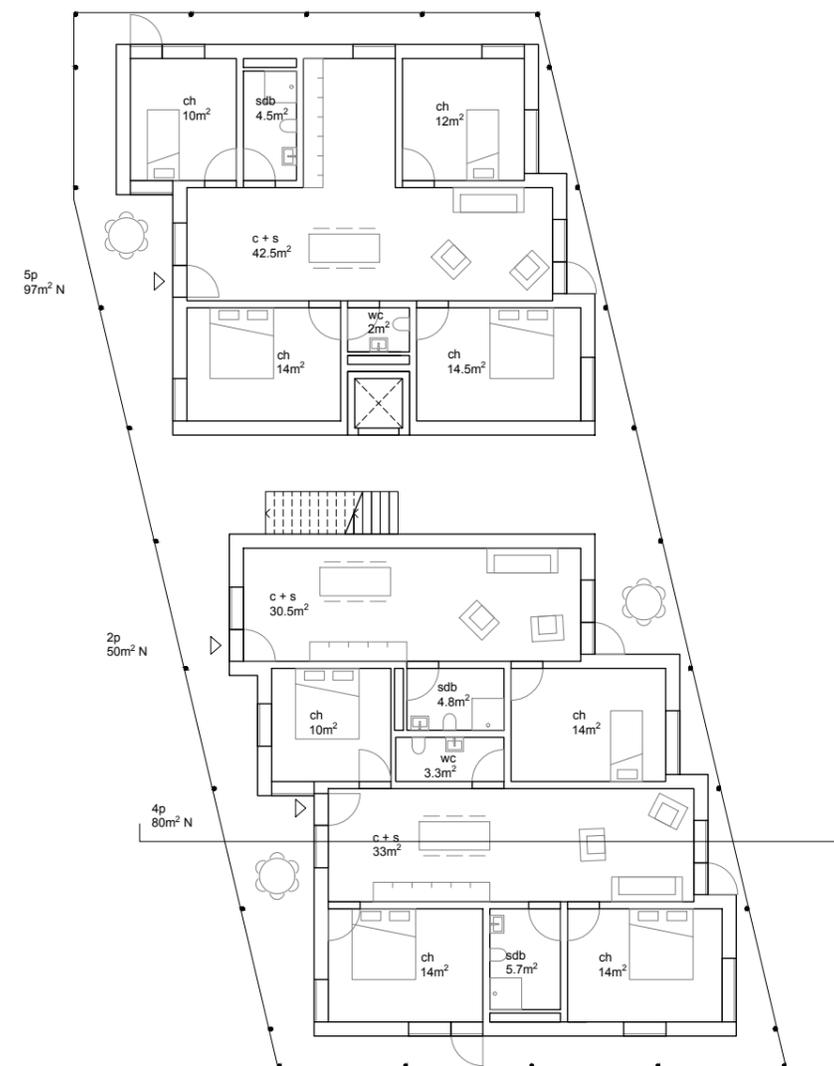




PLAN DU SOUS-SOL 1:200



PLAN DU REZ 1:200



PLAN ETAGE TYPE 1:200

CYG22_PROJET LIMON TANGO

Réhabilitation d'une ferme et construction d'un nouvel immeuble d'habitation coopératif
Rue des Cygnes 9-11, 1400 Yverdon-les-bains

Maitre d'Ouvrage

La Maison d'Ici- Société coopérative de construction et d'habitation
rue de l'Orbe 37,
1400 Yverdon-les-Bains

Architecte

alfred architectes
ch. des roses 11, 1020 Renens
www@alfredarchitectes.ch
021 312 60 44

Légende

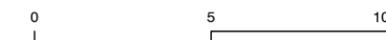
Document

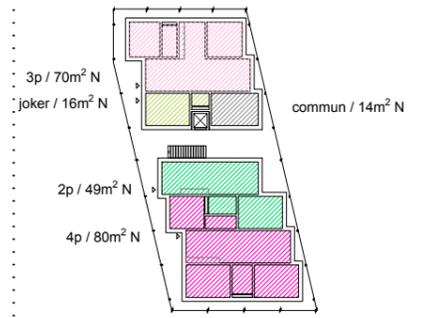
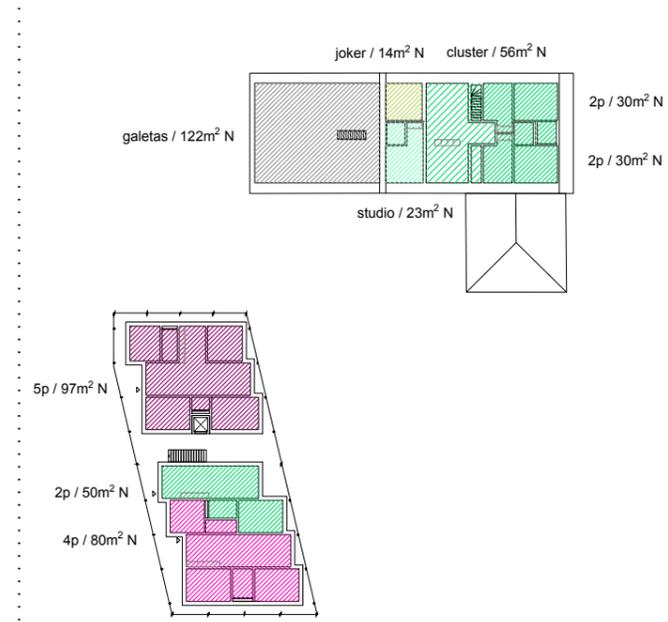
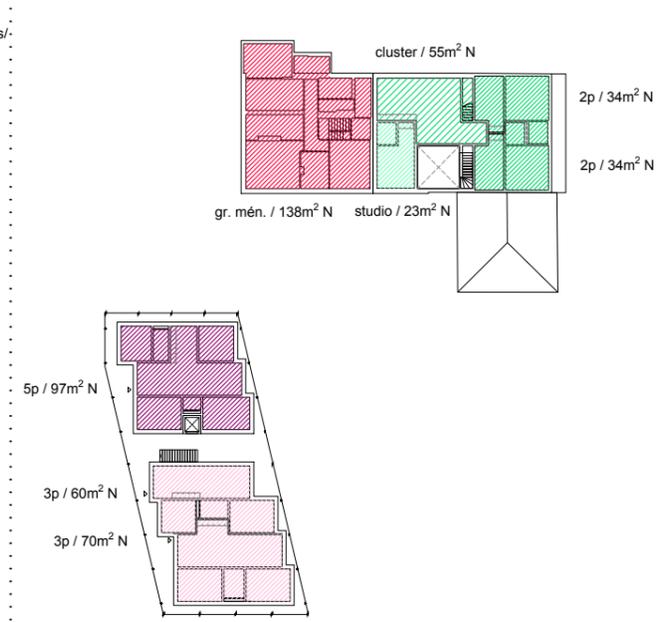
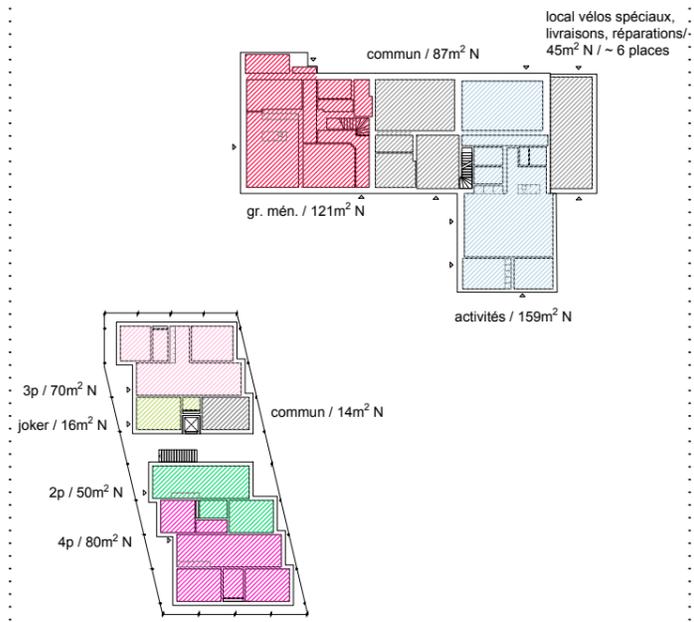
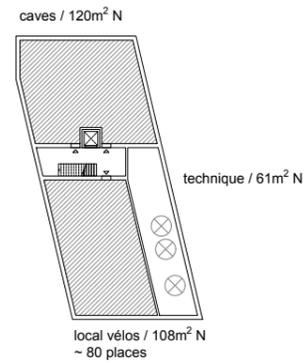
N° Plan : CYG22_30_BPL04_02
Date : 11.01.24
Dessin : JE
Format : A3

BATIMENT NEUF - PLANS 02

AVANT-PROJET PROVISOIRE

Echelle 1:200





SOUS-SOL

Surface de plancher (SP) 359 m²

REZ-DE-CHAUSSEE

SP logements ferme 173 m²
SP activités ferme 231 m²
SP communs ferme 125 m²

SP logements bâtiment neuf 349 m²
y.c. coursive 60 m²

1er ETAGE

SP logements ferme 389 m²

SP logements bâtiment neuf 334 m²
y.c. coursive 45 m²

2e ETAGE / COMBLES

SP logements ferme 209 m²
SP communs ferme 155 m²

SP logements bâtiment neuf 334 m²
y.c. coursive 45 m²

3e ETAGE

SP logements bâtiment neuf 334 m²
y.c. coursive 45 m²

SURFACES TOTALES

Ferme

Surface de plancher SP 1282 m²
Surface de plancher déterminante SP det 1002 m²
Surface utile de plancher SUP (logements) 556 m²
Surface utile de plancher SUP (activités) 146 m²

Bâtiment neuf

Surface de plancher SP (y.c. sous-sol) 1710 m²
Surface de plancher déterminante SP det 1336 m²
Surface utile de plancher SUP (logements) 924 m²

TOTAL Ferme + Bâtiment neuf

Surface de plancher SP (y.c. sous-sol) 2992 m²
Surface de plancher déterminante SP det 2338 m²
Surface utile de plancher SUP (logements et activités) 1625 m²

LEGENDE

- communs
- activités
- pièces joker
- studios
- 2 pièces et cluster
- 3 pièces
- 4 pièces
- 5 pièces
- grand ménage (9 pièces)

CYG22_PROJET LIMON TANGO

Réhabilitation d'une ferme et construction d'un nouvel immeuble d'habitation coopératif
Rue des Cygnes 9-11, 1400 Yverdon-les-bains

Maître d'Ouvrage

La Maison d'Ici- Société coopérative de construction et d'habitation
rue de l'Orbe 37,
1400 Yverdon-les-Bains

Architecte

alfred architectes
ch. des roses 11, 1020 Renens
www@alfredarchitectes.ch
021 312 60 44

Légende

Document

N° Plan : CYG22_30_BPL04_organisationsurfaces
Date : 11.01.24
Dessin : JE
Format : A3

ORGANISATION ET SURFACES AVANT-PROJET PROVISOIRE

Document sans échelle



alfred architectes sàrl
chemin des Roses 11
1020 Renens
021 312 60 44
info@alfredarchitectes.ch

www.alfredarchitectes.ch

Ont participé au développement de l'avant-projet:

Raphél Schüll
Nicolas Strambini
Justine Estoppey
François Decurtins