

**Module locatif Soreba
« Diamantines »
1111 Tolothenaz / VD**

*Projet, étude
de modulation*

Groupe d'études
et de construction
SOREBA S. A.,
Pully-Porrentruy,
Ø (021) 26 61 66

*Architectes
d'opération*

BAUL S. A.
(Bureau-
Atelier d'Architecture
et d'Urbanisme S. A.),
Lausanne

Ingénieur

C. Luini, EPUL/SIA,
Morges

*Projet et
réalisation*

1973 et début 1974



Programme

Construire 50 appartements destinés
à la vente par appartements
et 50 appartements destinés à la
location.

But

Vendre le m² de surface habitable
moins de Fr. 1400.— tout en offrant
un confort maximal
avec d'excellentes isolations phonique
et thermique.

Réalisation

Coût de construction (prix 1973)
Fr. 220.— le m³ SIA.
Prix de vente du m² tout compris
moins de Fr. 1300.— le m²
pour un appartement de 4 pièces.

*Etude et réalisation en groupe
coordonné*

L'intégration de l'architecte régional,
du prospecteur, du promoteur,
du locataire et, dans bien des cas,
de l'artisan au « Groupe d'études
et de construction » a permis
à chaque spécialiste d'intervenir
avec un maximum de connaissances

dans son domaine, mais chaque fois
que son intervention dérangeait
un autre spécialiste, une solution
moyenne était déterminée par
tout le groupe d'étude et les spécia-
listes conseils de SOREBA.

Les locatifs « Diamantines » ne sont
donc pas parfaits, mais chaque disci-
pline intervenant dans la construction
d'un immeuble a obtenu un résultat
supérieur à la moyenne, voire optimal
par rapport aux données du problème
à résoudre.

Exemple : l'architecte voulait des
surfaces de locaux autres que rectan-
gulaires, des appartements avec
des volumes définis par des hauteurs
de plafonds variables et une esthétique
de façades ou plutôt de volume
construit « dingue ».

SOREBA propose une technique de
construction mise au point sur proto-
type permettant de créer des locaux
à surface hexagonale. Les propriétaires
des « villas prototypes » à locaux
hexagonaux sont enchantés par cette
solution et ont trouvé que l'absence
d'angles droits permettait de meubler
(avec meubles traditionnels)
en se réservant des espaces de
circulation plus aérés.

Objection du promoteur, du locataire
et du prospecteur, lesquels pensent
que c'est un handicap certain dans
leur spécialisation.

Le souci de l'urbaniste pour l'inté-
gration d'un bâtiment non rigide
dans l'environnement et celui du loca-
taire afin d'éviter une vue directe
d'un voisin chez l'autre tout en
obtenant, grâce à l'ingénieur civil,
une surface plus grande sans éloigner
les porteurs l'un de l'autre, ont per-
mis d'aboutir à un immeuble en pointes
de diamant avec deux angles droits
et trois angles à 120° par local.

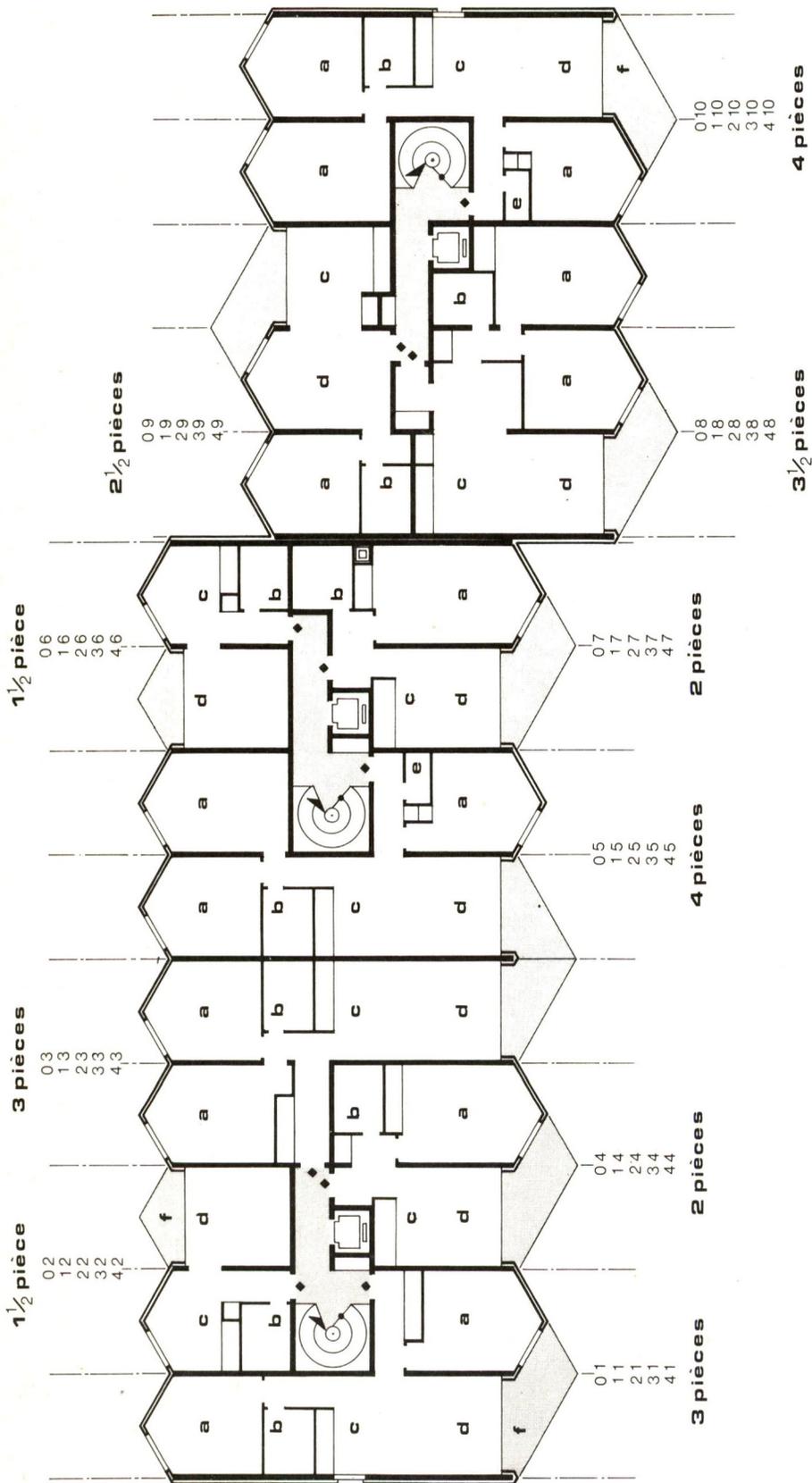
On pourrait multiplier les exemples
démontrant l'apport d'une solution
optimale par chaque spécialiste à un
problème donné, mais pour que
ce résultat soit probant, il faut sup-
primer le droit de veto, y compris
et surtout au promoteur.

Seules les exigences argumentées
et acceptées par chacun ont droit
d'exécution.

La réussite dépend du dynamisme
et de la crédibilité de chacun.
L'indifférent et l'intransigeant sont les
éléments qui peuvent perturber le
résultat définitif du mandat.

Prix de vente des appartements 1974

Nombre de pièces (sans cuisine ni bains)	Surfaces des appartements	Prix de vente	Apport personnel minimum	Loyers mensuels (intérêts et charges de copropriété)
1 1/2	35,00 m ²	Fr. 44 100.—	Fr. 10 100.—	Fr. 241.—
2	51,50 m ²	Fr. 63 345.—	Fr. 13 345.—	Fr. 354.—
3	71,00 m ²	Fr. 84 490.—	Fr. 18 490.—	Fr. 474.—
4	85,50 m ²	Fr. 101 741.—	Fr. 20 745.—	Fr. 583.—



- a Chambre
- b Bains
- c Cuisine
- d Séjour
- e W.-C.
- f Balcon

Construction

Murs porteurs en béton non armé afin d'éviter le phénomène de « cage de Faraday » provoqué par une armature en treillis sur le pourtour d'un local habitable qui, selon certains sociologues, est néfaste aux psychisme de l'habitant.

Dalle en béton armé 18 cm.

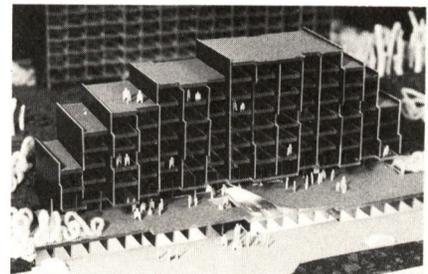
Chapes avec sous-couche souple (isolation phonique).

Façades rideaux (isolation thermique $k = 0,4$ à $0,45 \text{ Kcal/m}^2\text{h } ^\circ\text{C}$).

Finitions avec moquettes velours dans toutes les pièces et revêtement tapis sur l'extérieur des portes palières afin d'assourdir les résonances phoniques habituelles dans les cages d'escalier.

Bibliographie

AS 20 / Janvier 1976



La maquette présentée est un exemple d'évolution de l'immeuble locatif pouvant être construit au même prix que le précédent, mais dont chaque façade présente des reliefs qui enlèvent la rigidité habituelle du locatif traditionnel.