



Maître de l'ouvrage
Immobilien Anlagestiftung
Turidomus
Obstgartenstrasse 19
8035 Zürich

Représentant du MO
Tekhne SA
Avenue de la Gare 33
1003 Lausanne

Entreprise générale
Implenia Entreprise Générale SA
Avenue des Baumettes 3
1020 Renens

Architectes
M+B Zurbuchen-Henz
Architectes EPFL-SIA-FAS
chemin de Maillefer 19
1018 Lausanne

Ingénieurs civils
Boss & Associés
Ingénieurs Conseils SA
Rue de Lausanne 51
1020 Renens

Bureaux techniques
CVSE :
Sacao SA
Route Henri Stephan 2
1762 Givisiez

Acousticien :
d'Silence acoustique SA
Rue du Temple 8
1814 La Tour-de-Peilz

Coordonnées
Rue de Genève 75
1004 Lausanne

Conception 2007

Réalisation 2008

Photos

Réorganisation intérieure, choix de couleurs et de matériaux participent non seulement à l'amélioration qualitative et visuelle générale, mais permettent aussi d'augmenter la spatialité.

RUE DE GENÈVE 75

RÉNOVATION D'UN IMMEUBLE MIXTE LOGEMENTS COMMERCES

LAUSANNE - VD



SITUATION

Secteur industriel périurbain en mutation. Cet immeuble, construit en 1959, est assez typiquement représentatif des ouvrages édifiés à cet époque, tant dans sa conception que dans son mode d'exécution.

Il prend place sur une parcelle urbaine, dans l'ouest lausannois. Ce quartier est resté pendant plusieurs décennies, relativement peu avenant, en raison de sa vocation industrielle, de la proximité du grand faisceau de voies de Sébeillon et des entrepôts qui l'accompagnent. L'évolution de la cité et le déplacement de nombreuses activités hors du centre-ville lausannois entraînant une

restructuration progressive à grande échelle, le bâtiment se trouve aujourd'hui dans un secteur sujet à des mutations notables et de ce fait, il bénéficie d'un attrait accru.

PROGRAMME

Les perspectives de développement et d'adaptation
Les perspectives de développement et d'adaptation de tout le quartier, ajoutées à l'état de vétusté que présentait le bâtiment, ont conduit le Maître d'ouvrage - investisseur institutionnel - à envisager un programme de rénovation avec maintien des habitants dans les logements.

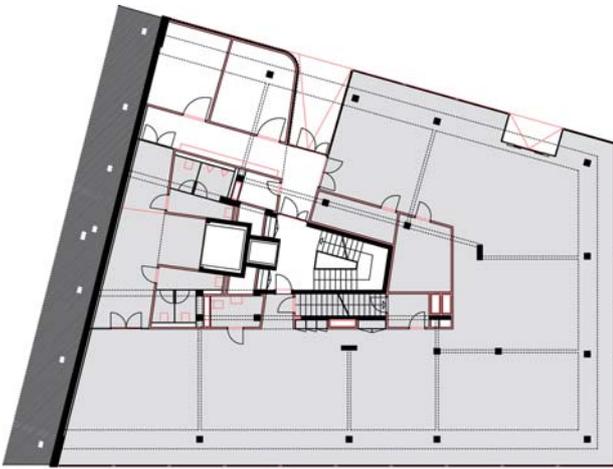


Façade Est, avant travaux

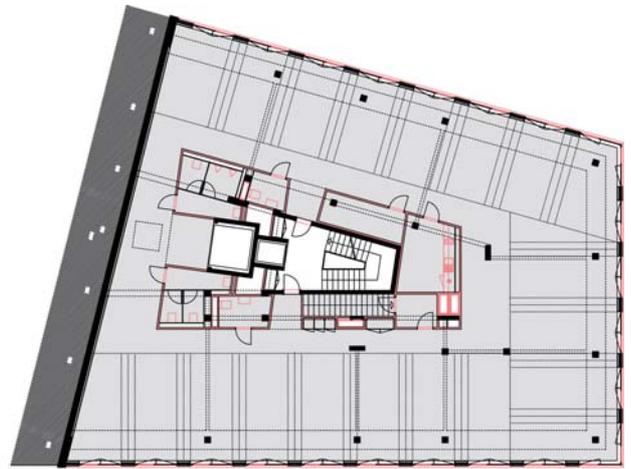
L'opération concerne un volume de 14'513 m³ et une surface de planchers brute de 4'919 m², induisant un investissement total de 8,9 millions pour 47 appartements, 2'100 m² de surfaces administratives et 1'345 m² de bureaux et commerces. Le tout se répartit sur six niveaux, deux entresols et un sous-sol.

L'objectif fixé vise une intervention aux conséquences durables, avec effet positif sur les loyers, tout en impliquant des frais d'exploitation réduits et optimisés, dans l'esprit du principe de développement durable, comme de l'abaissement des consommations énergétiques.

Les interventions programmées recherchent également l'amélioration des conditions d'habitation, notamment dans le domaine de l'insonorisation, notoirement négligé à l'époque de la construction.



Plan du rez commerces



Niveau bureaux





PROJET

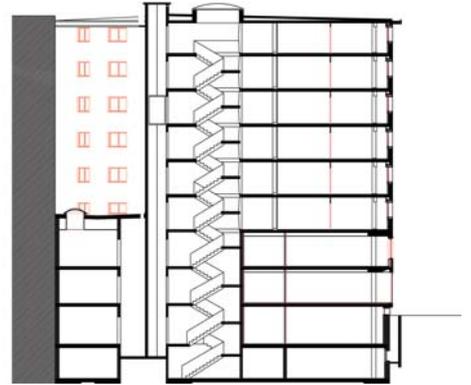
Redistribution des volumes et remplacement des équipements. L'organisation fonctionnelle de cet imposant ensemble est clairement lisible: sa structure présente un puissant socle développé sur deux niveaux, rez-de-chaussée et entresol, le premier étage mettant en évidence une affectation administrative.

Les six niveaux supérieurs s'inscrivent dans une typologie de logements clairement affirmée. Ces derniers, au nombre de 48, présentent des dimensions assez modestes et sont pour la plupart des deux et trois pièces, la majorité étant réservée à des deux pièces, deux pièces et demi ou trois pièces offrant des surfaces nettes de 49 m² environ.

Six studios disposent de 21 m² l'unité. La partie locative s'organise autour d'une cour intérieure, des aires de stockage et de livraison étant aménagée dans la partie aval, sur l'arrière



Etage type logements



Coupe transversale





du bâtiment, en utilisant la déclivité naturelle des lieux. L'intervention pratiquée pour répondre aux exigences du programme permet de ne pas modifier l'aspect extérieur de la construction, hormis les balustrades des larges balcons-loggias.

L'ensemble des logements est complètement rénové, y compris revêtements intérieurs de finitions, appareils sanitaires et cuisines, hottes de ventilation incluses. Pour ménager une meilleure spatialité des appartements, les

cuisines sont autant que possible ouvertes à la faveur du déplacement des parois et gaines CVSE.

Toutes les installations techniques, centrales, sous-stations et distributions sont remplacées et équipées selon les normes actuelles, la partie bureaux étant pré-équipée pour une éventuelle installation de climatisation. L'enveloppe dans son ensemble est reconstituée avec isolations et protections performantes de tous ses éléments constitutifs.



CARACTÉRISTIQUES

Surface du terrain :	548 m2
Surface brute de plancher :	4'919 m2
Emprise au rez :	548 m2
Volume SIA :	14'513 m3
Coût total :	8'900'000.-
Coût m3 SIA (CFC2) :	530.-
Nombre d'appartements :	47
Nombre de niveaux :	6
Nombre de niveaux souterrains :	2
Répartition des surfaces	
Administration :	2'100 m2
Bureaux, commerces et dépôts :	1'345 m2