STEINER

AVENUE DE FRANCE 34-42
LAUSANNE – VD

MAÎTRES D'OUVRAGE
Helvetia Compagnie Suisse
d'Assurance sur la Vie SA
St. Alban-Anlage 26
4052 Bâle

ENTREPRISE GÉNÉRALE
Steiner SA
Route de Lully 5A
1131 Tolochenaz

ARCHITECTES
Burckhardt + Partner SA
Rue du Port-Franc 17
1002 Lausanne

INGÉNIEURS CIVILS
Perret-Gentil + Rey
& Associés SA
Chemin de Pré-Fleuri 6
1006 Lausanne

BUREAUX TECHNIQUES
CVS
Marc Demolière SA
Chemin du Foron 16
1226 Thônex

ÉLECTRICITÉ
Amstein + Walthert SA
Avenue d'Ouchy 52
1006 Lausanne

INGÉNIEUR AMIANTE
Alterego Concept SA
Avenue des Morgines 45
1213 Petit-Lancy

INGÉNIEUR ACOUSTIQUE
Amstein + Walthert SA
Rue du Grand-Pré 54-56
1202 Genève

INGÉNIEUR INCENDIE
Amstein + Walthert SA
Avenue d'Ouchy 52
1006 Lausanne

ARCHITECTE PAYSAGISTE
Hüsler & Associés SA
Chemin Renou 2
1005 Lausanne

LOGEMENTS

HISTORIQUE / SITUATION > Construit par l'architecte Marcel Bussy dans les années 1933 et 1934, le complexe immobilier - sis aux numéros 34 à 42 de l'avenue de France, à Lausanne – se situe au Sud d'un quadrilatère délimité par l'avenue de France, les rues du Maupas et de l'Ecole de Commerce et le chemin des Aubépines. Le vaste bâtiment est recensé en note 4 à l'inventaire des monuments historiques et en tant qu'ensemble bâti. Son architecte est connu pour avoir signé de très nombreux bâtiments d'importance tant à Lausanne que dans le reste du canton.

Ces immeubles constituent la première étape d'un square de forme trapézoïdale aux dimensions considérables, qui devait accueillir en son centre des services, des jardins et même des terrains de tennis. La forme bâtie se dilate vers l'intérieur par une excroissance centrale desservie par l'une des cinq cages d'escalier qui donnent accès aux appartements. En plan, l'immeuble, qui comprend cinq cages d'escalier, dessine un E majuscule aux angles arrondis. Sa masse imposante, dressée au-dessus d'un socle commercial plaqué en travertin, est allégée par un jeu d'alternance de pleins et de vides, animée par des balcons arrondis en porte-à-faux, situés aux angles. Le bâtiment possède une valeur patrimoniale tant par son architecture, ses typologies d'appartements que sa morphologie urbaine étonnante à l'échelle de Lausanne. L'immeuble, où cohabitent densité et mixité d'usage, jouit d'une situation tranquille. Le complexe comporte 125 appartements variant de 1,5 pièce à 4,5 pièces, une quinzaine de commerces au rez-de-chaussée, ainsi qu'un niveau de sous-sol. Chaque immeuble comporte 3 à 5 appartements par niveau. Des boxes à garage sur un niveau sont répartis de part et d'autre de l'appendice de l'immeuble n° 38, côté square du Maupas.

COORDONNÉES
Avenue de France 34-42
1004 Lausanne

Conception 2015 – 2017
Réalisation 2017 – 2019

Édité en Suisse

CENTRE D'INFORMATION
ARCHITECTURE ET CONSTRUCTION

©Architectes.ch

PROJET > Le projet prévoit la rénovation complète des façades, des appartements, des commerces et des locaux communs, mais aussi une extension côté cour permettant la création de nouvelles terrasses. Elles permettent de valoriser un espace entre bâtiment d'origine et extension. Visibles depuis les appartements, les toitures en contrebas sont végétalisées à l'aide de graminées et de sedums. Un mur végétal intégrant un arrosage automatique y est aménagé. Toutes les salles d'eau sont refaites à neuf, avec des accessoires répondant aux standards actuels. Le projet a été développé dans le but de promouvoir les économies d'eau avec des appareils à faible consommation.

ESPACE DE VIE ENFANTINE > Au rez-de-chaussée de l'immeuble n° 34, un nouveau centre de vie enfantine destiné à accueillir 56 places est aménagé dans les locaux d'un ancien commerce. Situé au cœur de ce quartier familial, ce projet se caractérise par ses qualités spatiales et propose de répartir les espaces de vie des enfants le long des façades afin de profiter des meilleures conditions d'éclairage. Ce choix souligne la générosité de l'espace originel en cloisonnant le moins possible. Il facilite aussi la communication visuelle entre les différents groupes d'activités en privilégiant la circulation de la lumière naturelle dans les locaux.

TECHNIQUES > Un système de ventilation globale a été mis en place pour améliorer la qualité de l'air dans les locaux d'habitation et promouvoir des économies énergétiques par une récupération de la chaleur. Ainsi, le système de ventilation simple flux assure un débit d'air ainsi que la pérennité du bâtiment vis-à-vis des problèmes de condensation. Cette installation est rendue d'autant plus nécessaire que le remplacement des menuiseries rendra le volume plus étanche.

©Architectes.ch

Les locaux techniques abritant les monoblocs sont situés dans les sous-sols afin de ne pas empiéter sur les surfaces locatives « nobles » ou sur les éléments patrimoniaux sensibles. Le chauffage à gaz centralisé à basse température répond aux exigences environnementales. Chaque appartement et commerce possède son propre compteur de chaleur permettant ainsi de sensibiliser le locataire à sa consommation d'énergie.

DÉFIS > Le plus grand défi du chantier a été la gestion des procédés de rénovation et de mises aux normes, mais aussi l'évaluation et la restauration des éléments historiques en collaboration avec les services de la Ville de Lausanne et le maître d'ouvrage. Une attention particulière a été portée sur les matériaux employés afin que les nouveaux éléments installés puissent dialoguer avec la substance historique du bâtiment. Les travaux ont été réalisés sans la présence des locataires qui ont été déménagés dans des appartements vacants des immeubles voisins.

©Architectes.ch

CARACTÉRISTIQUES

Surface du terrain	2 880 m²
Surface brute de plancher	14 035 m²
Emprise au rez	2 635 m²
Volume SIA	42 285 m³
Nombre d'appartements	125
Nombre de commerces	15
Nombre de niveaux	Rez + 8
Nombre de niveaux souterrains	2
Répartition des surfaces	
- Logements	10 500 m²
- Commerces	1 600 m²
- Dépôts / caves	400 m²
- Jardins	280 m²
Place de parc extérieure	1
Places de parc Intérieures	15

ENTREPRISES ADJUDICATAIRES ET FOURNISSEURS

LISTE NON EXHAUSTIVE

Démolition – Désamiantage – Gros-œuvre
BERTHOLET + MATHIS SA
1018 Lausanne

Démolition – Terrassement – Micropieux – Carottages – Canalisations
ORLLATI (VD) SA
1042 Bioley-Orjulaz

Échafaudages
RICHARD & FILS SA
1806 St-Légier La Chiésaz

Maçonnerie
BERTHOLET + MATHIS SA
1018 Lausanne

Ouvrages métalliques
BO BURGENER ET OBERLI SA
1131 Tolochenaz

Crépis
ISOFAÇADES SA
1029 Villars-Sainte-Croix

Isolation
LAMBDA TECHNIQUE D'ISOLATION LAUSANNE SA
1004 Lausanne

Étanchéité
POLYBOIS SA
1227 Les Acacias

Menuiseries
DOORMAX MENUISERIE SA
1029 Villars-Sainte-Croix

Fenêtres bois et métal
4B FENSTER AG
1023 Crissier

Stores
GRIESSER SA
1228 Plan-les-Ouates

Stores
KÄSTLI & CIE SA
3123 Belp

Installations électricité
MULTI-MAINTENANCE SA
1400 Yverdon-les-Bains

Enseignes lumineuses
NÉON LUMIÈRES STAUB SA
1032 Romanel-sur-Lausanne

Revêtement coupe-feu
FIRE SYSTEM SA
1073 Savigny

Extincteur
PRIMUS AG
4102 Binningen

Chauffage
BRAUCHLI SA
1072 Forel

Ventilation
AEROVENT CRISSIER SA
1023 Crissier

Sanitaire
JOSEPH DIÉMAND SA
1072 Forel

Portes métalliques
NOVOFERM SCHWEIZER AG
4616 Kappel

Mise en passe
QUINCAILLERIE BESSON
1585 Salavaux

Ascenseurs
ASCENSEURS MENÉTREY SA
1680 Romont

Sas d'entrée et vitrines
METALP SA
1167 Lussy-sur-Morges

Nettoyage de pierre naturelle
PERATEC SÀRL
1024 Ecublens

Carrelages
VAZQUEZ CARRELAGE SA
1008 Prilly

Revêtement de sols souples
INTER MOQUETTES SA
1004 Lausanne

Revêtement bois
EVOLUTION-PARQUETS SÀRL
1018 Lausanne

Plâtrerie – Peinture
POSSE PEINTURE SA
1020 Renens

Boîtes-aux-lettres
ERNST SCHWEIZER AG
1024 Ecublens

Cuisines
VERISET CUISINES SA
6037 Root

Caves
KERN STUDER SA
1400 Yverdon-les-Bains

Faux-plafonds métalliques
M+M MONTAGE ET MAINTENANCE SA
1024 Ecublens

Nettoyages
CITY-SERVICES ET FINITIONS SÀRL
1004 Lausanne

Nettoyages des façades
DESAX SA
1024 Ecublens

Aménagements extérieurs
MENÉTREY SA
1042 Bioley-Orjulaz

Déménagement des locataires
BELLI-TRANSPORTS
1037 Etagnières

Menuiserie
YVES NICOLIER SA
1580 Oleyres

Cuisine professionnelle
RECATEC-CPA SA
1037 Etagnières

Installations électriques
JEANFAVRE & FILS SA
1052 Le Mont-sur-Lausanne

Architecture & Construction – CRP Sàrl – 1020 Renens – © P. Guillemin – septembre 2019
3275 – AJ – Photos > Thomas Jantscher

©Architectes.ch