



LA LOËTTAZ-BARGES

19 IMMEUBLES LOCATIFS

Penthalaz - VD

Maître de l'ouvrage
Swisscanto Anlagestiftung
Waisenhausstrasse 2
8001 Zurich

Entreprise totale
HRS Real Estate SA
Rue de la Vernie 12
1023 Crissier

Architectes
Pezzoli & associés
Architectes SA
Avenue du Silo 9
1020 Renens

Ingénieur civil
Daniel Willi SA
Avenue des Alpes 43
1820 Montreux

Bureaux techniques
CVS:
Weinmann Energies SA
Route d'Yverdon 4
1040 Echallens

Electricité:
Perrin & Spaeth
Ingénieurs conseils SA
Avenue de Longemalle 7
1020 Renens

Géotechnique:
Karakas & Français SA
Avenue des Boveresses 44
1010 Lausanne

Acoustique:
EcoAcoustique SA
Avenue Vinet 25
1004 Lausanne

Géomètre
Bourgeois et Rudaz SA
Grand-Rue 9
1337 Vallorbe

Coordonnées
Chemin des Cèdres
1305 Penthalaz

Conception 2007

Réalisation 2007 - 2009



SITUATION

Ancienne propriété de Maître. A équidistance de Lausanne et Yverdon-les-Bains, la commune de Penthalaz dispose de nombreuses infrastructures publiques et privées ainsi que d'une desserte par transports publics ou routiers de première qualité.

Commune appelée à un développement notable en raison de ces caractéristiques, Penthalaz concrétise plusieurs plans de quartiers dont celui de Loëttaz-Barges, situé sur les hauts du village, le long de Cheminet.

Ce développement prend place sur une parcelle de 51'227 m², anciennement propriété du fondateur des Grand-Moulins de Cossonay, lequel était établi dans la propriété de Maître - conservée - qui se situe dans le bas du domaine. La surface autorisée à la construction offre quelques 30'000 m², le solde étant classé zone protégée non constructible. La pente générale du terrain est favorablement orientée au sud et elle permet un splendide dévergagement sur le panorama des Alpes, en particulier sur le Mont-Blanc.



PROGRAMME

Réponse aux attentes du marché locatif. Avec un total de 151 logements, le projet occupe l'ensemble des surfaces constructibles: 19 immeubles construits et mis en service par étapes successives, sont desservis par une voie privée à deux branches sans trafic de transit, offrant une surface brute de planchers totale de 18'000 m². L'ensemble présente 86 trois pièces et demie, 30 quatre pièces et demie, 26 deux pièces et demie et 9 cinq pièces et demie, dans un volume global de 90'000 m³ SIA avec garages souterrains totalisant 191 places de parc.

Construits pour être mis en location, les appartements répondent à des normes de confort standard, en rapport avec les attentes du marché locatif actuel et les exigences de rentabilité formulées par le Maître de l'ouvrage, investisseur immobilier institutionnel. Dans cet esprit, une attention particulière est vouée aux équipements. Cuisines et salles d'eau sont installées avec soin, tous les logements comprenant des colonnes de lavage et sèche-linge.



PROJET

Standardisation poussée. Les dix-neuf bâtiments présentent une volumétrie contenue: développés sur trois niveaux (rez, étage et attique), ils répondent à une conception précise, fruit d'une concertation soutenue entre les partenaires concepteurs, constructeurs et investisseurs.

Tous les appartements sont traversants, à l'exception des 2½ pièces, et tous bénéficient de dimensions agréables, ainsi que d'un généreux balcon ou d'une terrasse.

Les salles de bains sont constituées de cellules préfabriquées, livrées entièrement terminées et posées, dès la livraison, à leur emplacement définitif. Outre les avantages liés à la rapidité d'exécution qui se répercute sur l'ensemble du chantier, cette formule permet de concevoir pour ces cellules, des structures dissociées du reste de la construction, garantissant ainsi la non transmission des bruits solidiens liés à l'usage de salles d'eau. De même, les balcons préfabriqués ont contribué à ce que l'ensemble des constructions





Plan du rez-de-chaussée, bât.D

puisse être réalisé en moins de deux ans, tout en gérant une organisation par étapes devant permettre aux locataires d'entrer dans leurs logements respectif, au fur et à mesure de la terminaison des bâtiments.

Les autres caractéristiques constructives s'inscrivent dans une ligne classique: structure porteuse en béton armé, toitures plates végétalisées ou à deux pans avec charpente en bois et couverture de tuiles à emboîtement mécanique, façades crépées sur isolation périphérique, et enfin vitrage isolant à cadres PVC.

A l'intérieur, les sols des séjours sont en carrelage ou en parquet, les murs finis par crépissage et plafonds peints. Le chauffage, distribué par le sol, est produit par une chaudière alimentée au gaz naturel.

Globalement, ce dispositif, qui s'inscrit dans un environnement préservé et dont l'organisation favorise le maintien permanent de la tranquillité, offre un cadre de vie attrayant pour un coût parfaitement compétitif, l'ensemble de l'opération visant à pratiquer des loyers moyens de quelque 200.-/m²/an, charges et garage non compris.



Photos: Plans répétitifs et organisation du quartier alliés à des systèmes constructifs originaux, permettent d'atteindre les buts qualitatifs et économiques définis par le programme.



CARACTÉRISTIQUES

Surface du terrain	: 51'227 m ²
Surface brute de plancher	: 18'000 m ²
Volume SIA	: 90'000 m ³
Coût total (CHF)	: 41'700'000.-
Nombre d'appartements	: 151
Nombre de niveaux	: 3
Places de parc extérieures	: 93
Places de parc intérieures	: 191



entreprises adjudicataires et fournisseurs

Éléments préfabriqués bassins de rétention	WATERSYS AG 4624 Härkingen	Lave/sèche linge	GETAZ ROMANG SA 1030 Bussigny-Près-Lausanne
Travaux spéciaux Parois clouées + micropieux	FORASOL SA 1027 Lonay	Cuisines	ALPNACH Küchen AG 4802 Strengelbach
Routes-Terrassement Canalisations	Consortium SOTRAG SA + GUEX SA 1163 Etoy	Ascenseurs	SCHINDLER Ascenseurs SA 1000 Lausanne
Echafaudages	ECHAMI Echafaudages SA 1214 Vernier	Plâtrerie - Peinture	RIEDO & Fils SA 1752 Villars-Sur-Glâne
Béton armé - Maçonnerie	FRUTIGER SA 1073 Savigny	Porte garage parking	KABA GILGEN SA 1196 Gland
Cellules sanitaires préfabriquées	HW WENISCH HAUSTECHNIK GmbH & Co D-89407 Dillingen	Serrurerie	JOUX SA 1008 Prilly
Charpentes en bois plafonds en bois	Danny AUBERT Charpentes 2016 Cortaillod	Séparations de cave	Erich WALDER AG 9327 Tübach
Éléments pour abri	SCHWEIZER Ernst SA 1024 Ecublens	Escalier en bois	KELLER Treppenbau AG 3322 Urtenen-Schönbühl
Fenêtre PVC Portes-armoires	NORBA SA 1610 Oron-la-Ville	Systèmes de verrouillage	QUINCAILLERIE DU LEMAN SA 1030 Bussigny-près-Lausanne
Ferblanterie - couverture tuile	DENTAN-SCHAUB SA 2003 Neuchâtel	Chapes / Sols sans joints (parking)	CACCIAMANO Giovanni 1026 Echandens
Protection contre la foudre	ALPHA Paratonnerres 1020 Renens	Revêtement de sol en matière synthétique	AEBERHARD II SA 1020 Renens
Étanchéité	GENEUX-DANCET SA 1026 Echandens	Carrelage - Faïence	EUREALYS SA 1196 Gland
Étanchement des joints (coupe-feu)	FIRE SYSTEM SA 1006 Lausanne	Revêtement de sol en bois et en matière synthétique	GALUXA - STORES SA 1007 Lausanne
Crépissage façade isolant	BONGARD Eric SA 1724 Zenauva	Faux-plafonds métalliques	FK plâtrerie peinture Sàrl 1020 Renens
Stores à lamelles	BAUMANN HÜPPE SA 1052 Le Mont-sur-Lausanne	Plafonds en bois	Menuiserie Frédéric JAVET 2000 Neuchâtel
Installation électrique	MULTIMAINTEANCE SA 1401 Yverdon-Les-Bains	Nettoyage du bâtiment	DOSIM SA 1022 Chavannes-Près-Renens
Lustrerie	TARGETTI Schweiz AG 3006 Bern	Aménagements extérieurs	VORLET Paysages SA 1728 Rossens
Chauffage - Ventilation	MONNIER SA 1009 Pully	Lumières extérieurs	NIMBUS Group GmbH D-70469 Stuttgart
Sanitaire	ALVAZZI SANITAIRE Lausanne SA 1000 Lausanne		

liste non exhaustive