

## L'ILOT DU CENTRE

4 IMMEUBLES LOCATIFS

Lausanne - VD

## Maîtres d'ouvrage

LO immeubles SA  
Rue Beau-Séjour 8A  
1003 Lausanne

Solvalor Fund Management SA  
Place Saint-François 5  
1003 Lausanne

## Architectes

Richter · Dahl Rocha  
& Associés architectes SA  
Avenue Edouard-Daples 54  
1006 Lausanne

Chefs de projets:  
Kenneth Ross, associé  
Martin loelster, architecte

## Ingénieurs civils

IngPhi SA  
Rue Centrale 9 Bis  
1003 Lausanne

## Bureaux techniques

Electricité:  
Betelec SA  
La Pierreire 2  
Case postale 123  
1029 Villars-Ste-Croix

Chauffage-Ventilation  
Physique du bâtiment:  
ER Energies Rationnelles SA  
Route de Préverenges 4  
1026 Denges

## Sanitaire:

Perret Sanitaire SA  
Avenue des Boveresses 46  
1010 Lausanne

## Géotechnique:

Karakas & François SA  
Avenue des Boveresses 44  
1010 Lausanne

## Géomètre

BBHN SA  
Route de la Croix-Blanche 42  
1066 Epalinges



## SITUATION / PROGRAMME

**Priorité au logement.** A l'étroit dans ses vétustes bureaux de la rue Beau-Séjour, l'administration communale a étudié plusieurs variantes.

La Ville de Lausanne et la société LO-Holding se sont finalement entendues pour un échange. Lausanne acquiert, en 2007, un terrain au Flon pour ses nouveaux bâtiments administratifs et LO Immeubles et Solvalor rachètent le site entre les rues de Beau-Séjour et de la Grotte pour y créer des appartements en location. La démolition du bâtiment communal est engagée en octobre 2008.

Lors des négociations, la Ville a souhaité que la parcelle accueille des logements de qualité proposés en location. 139 appartements, du studio de 25 m<sup>2</sup> au 5.5 pièces de 144 m<sup>2</sup>, bénéficiant soit d'une terrasse, d'un balcon ou d'un jardin privatif ont été créés dans ce site privilégié à quelques minutes de la gare. Un parking souterrain de 160 places et deux locaux commerciaux, le premier s'ouvrant sur une place et le second le long de la rue de la Grotte complètent le programme.

L'îlot du Centre s'insère dans la pente qui caractérise Lausanne et les architectes en ont tiré profit. Le parking forme une plateforme commune, supportant les quatre édifices autour d'un parc arborisé.



## Coordonnées

Rue Beau-Séjour 8 A à E  
Rue de la Grotte 5, 7 et 9  
1003 Lausanne

Conception 2007 - 2008

Réalisation 2008 - 2009

Le bâtiment amont comptant 10 étages, présente un socle sur deux niveaux, correspondant à des duplex ouverts sur des jardins privatifs. Un étage en retrait, créant visuellement un joint négatif, abrite des studios. Cinq niveaux d'appartements avec balcons et deux étages en attique complètent le volume.

S'inscrivant dans un environnement urbain, le projet poursuit l'ordre contigu le long de la rue Beau-Séjour, dans l'alignement des bâtiments du 19<sup>ème</sup> siècle, et se termine sur une place publique, du côté de la rue de la Grotte. Soulignées par des marquises sur deux niveaux, cinq entrées vitrées laissent deviner sur toute la hauteur de la façade des escaliers hélicoïdaux, introduisant la courbe dans un univers de lignes.

Au sud, trois petits bâtiments répondent aux trois villas de maîtres qui surplombent l'avenue de la Gare. Le parti pris d'implanter des bâtiments disposés autour d'un espace généreux et verdoyant permet d'offrir des dégagements, des échappées visuelles et un apport de lumière naturelle qui participent largement à la qualité de vie de l'ensemble.



## PROJET

**Variations autour d'un thème urbain.** La grande majorité des appartements sont organisés sur un schéma simple et efficace autour d'un noyau central comprenant une salle de douche, une salle de bain et une cuisine, avec les salons au sud et les chambres à coucher au nord. Ainsi, on peut circuler librement autour du noyau central qui sépare l'espace jour de celui des chambres. Des appartements plus particuliers sont proposés en attique, et au niveau des duplex donnant accès au jardin.

L'architecture intérieure offre une image contrastée: les sols foncés (chêne fumé marron pour les séjours et chambres et résine gris anthracite pour les cuisines et salles de bain) tranchent avec la blancheur des murs, du mobilier de cuisine et des équipements. En façade, les matériaux et le choix de couleurs ou encore les rythmes des éléments répondent au contexte immédiat. Le langage architectural reste identique dans tout le complexe, nuancé selon le contexte. Les toitures en zinc-titane sont un clin d'œil aux toitures à la Mansart des bâtiments historiques du quartier, correspondant





5°



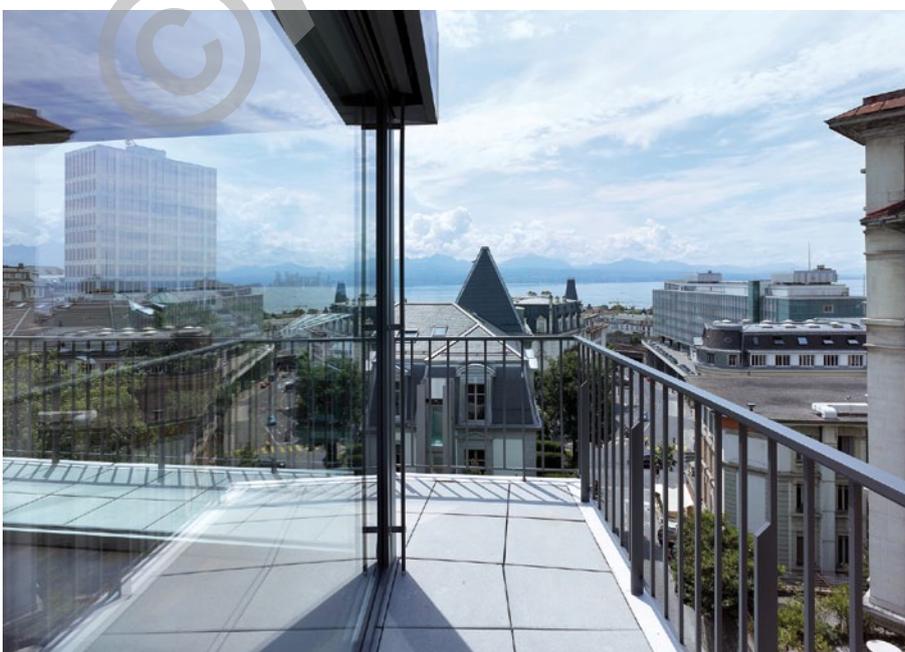
Rez-de-jardin

10M

au règlement communal, la toiture est arrondie pour le bâtiment de Beau-Séjour, en escaliers pour les bâtiments de la Grotte.

Côté rue Beau-Séjour, le rythme vertical des fenêtres ou encore les cours anglaises qui s'ouvrent sur des espaces de service prennent pour modèle les bâtiments existants. La façade sur rue est en béton préfabriqué composé de ciment blanc avec des agrégats clairs. Les bandeaux sont lisses de décoffrage alors que les panneaux entre bandeaux sont traités à l'acide pour faire ressortir les agrégats. Par contre, les socles sont traités avec une matrice en fond de coffrage pour obtenir une texture de lignes verticales. De manière générale, la couleur jaune des façades reprend les nuances des bâtiments alentours.

Toutes les fenêtres sont en PVC-aluminium extérieur de type XL diminuant jusqu'à 1 cm le cadre extérieur. La couleur foncée choisie pour le cadre diminue encore l'impact visuel de la fenêtre. Les volets coulissants en aluminium (dont la partie ajourée permet la ventilation), sont spécialement dessinés par la cellule design du bureau d'architecte.





En position ouverte, les deux volets viennent se superposer devant une partie pleine centrale, également en aluminium. Les barrières des terrasses sont en acier avec des panneaux partiellement perforés jusqu'aux deux tiers de la hauteur. Dans les espaces communs et les attiques, les barrières sont plus aériennes, en barreaudage aluminium.

Le complexe est construit selon les normes Minergie et obtient le label. Gage d'un engagement pour les énergies renouvelables, la production de chaleur est assurée par le chauffage à distance lausannois, prolongé dans le quartier en même temps que la construction de l'îlot du Centre.

#### CARACTÉRISTIQUES

|                               |   |                       |
|-------------------------------|---|-----------------------|
| Surface de la parcelle        | : | 5'859 m <sup>2</sup>  |
| Surface habitable totale      | : | 13'650 m <sup>2</sup> |
| Surface habitable Beau-Séjour | : | 10'109 m <sup>2</sup> |
| Surface habitable Grotte      | : | 3'541 m <sup>2</sup>  |
| Volume SIA total              | : | 71'078 m <sup>3</sup> |
| Nombre d'appartements         | : | 139                   |
| Places de parc                | : | 160                   |
| Locaux commerciaux            | : | 2                     |

#### Photos

L'ensemble locatif s'insère avec cohérence dans son contexte urbain immédiat tout en optimisant les dégagements visuels et la lumière pour les appartements.

## entreprises adjudicataires et fournisseurs

liste non exhaustive

*Travaux Publics*  
**MAY René SA**  
 1030 Bussigny-près-Lausanne

*Préfabriqués en béton*  
**ELEMENT SA**  
 1712 Tavel

*Electricité*  
**BETELEC SA**  
 1029 Villars-Ste-Croix

*Appareils sanitaires et machines à laver le linge*  
**SANITAS TROESCH SA**  
 1023 Crissier

*Serrurerie*  
**MARTIN Clés SA**  
 1005 Lausanne

*Vitrages des cages d'escalier et entrée*  
*Balustrades de balcon*  
**C.M.A. Constructeurs Métalliques Associés SA**  
 1753 Matran

*Traitement de surfaces*  
**DESAX AG**  
 8737 Gommiswald

*Revêtement de sol minéral*  
**MOLL SA**  
 1446 Baulmes

*Plâtrerie - Peinture - Faux-plafond*  
**GAMBONI P. SA**  
 1009 Pully

*Plâtrerie - Peinture*  
**DUCA SA**  
 1033 Cheseaux-sur-Lausanne

*Menuiserie intérieure*  
*Portes - Armoires*  
**SCIBOZ G. SA**  
 1726 Farvagny

*Ebénisterie - Agencements*  
**WIDER Sàrl Montreux**  
 1815 Clarens

*Paysagisme*  
**MENETREY SA**  
 1034 Boussens