STEINER

PARC DE LA ROUVRAIE 6

RÉNOVATION INTÉRIEURE

Lausanne - VD

Maître de l'ouvrage
Swiss Life Property
Management AG
General-Guisan-Quai 44
8022 Zürich

Représenté par:
Swiss Life Property
Management AG
Avenue de Rumine 13
1001 Lausanne

Entreprise générale
Steiner SA
Rénovation Région Ouest
Route de Lully 5
1131 Tolochenaz

Chef de projet:
Venturo Coppola

Conducteur de travaux:
Yann Cretegny

Architectes
Arcature SA
Avenue de la Piscine 26
1020 Renens

Bureaux techniques
CVS:
Alvazzi Lausanne SA
Chemin du Petit-Flon 60
1018 Lausanne

Electricité:
Multi-maintenance SA
Rue des Uttins 30
1400 Yverdon-les-Bains

Direction des travaux de désamiantage
FJ Consulting
ZI le Trési 3
1028 Préverenges

Coordonnées
Avenue du Parc de la Rouvraie 6
1018 Lausanne

Conception 1971

Rénovation 2013

HISTORIQUE / SITUATION

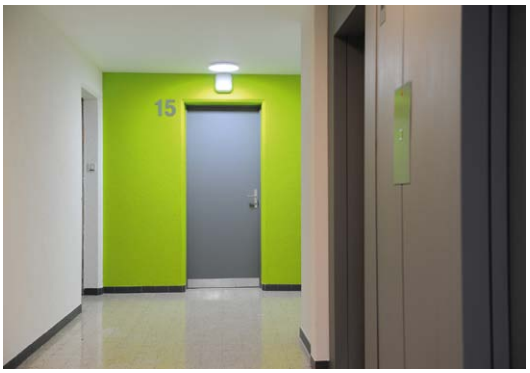
Rénovation intérieure d'une tour de 15 étages. Le quartier du Parc de la Rouvraie a été édifié, de la fin des années soixante au milieu des années septante, sur la base d'un programme de logement typique des réalisations de cette époque. Il constitue aujourd'hui un ensemble homogène, réunissant des constructions de grand gabarit sur le flanc de la colline de Sauvabelin, dont les aires boisées toutes proches représentent un voisinage agréable. Côté aval, les quartiers de Bellevaux et de la Borde, secteur traditionnellement populaire, sont également en profonde mutation.

Construits à l'époque sur des standards plutôt élevés en fait de volumes disponibles et d'aménagements intérieurs, les bâtiments présentent toutefois une aptitude au vieillissement assez faible, à l'instar de la plupart des réalisations qui leurs sont contemporaines.

L'assainissement périphérique de la tour "Rouvraie 6", comme des deux tours voisines a été réalisé en 1999-2000, afin d'améliorer le bilan énergétique des immeubles, dont le mode constructif préfabriqué, sans aucune isolation des façades, était bien éloigné des standards énergétiques actuels. Une isolation périphérique et de nouvelles fenêtres ont été installées en vue d'atteindre les performances d'isolation thermique requises à son exploitation dans des conditions économiques satisfaisantes, mais aussi pour améliorer l'image de l'édifice. Le programme de cette nouvelle intervention, menée en 2013 en partenariat avec Swiss Life, poursuit le même but: donner au bâtiment le confort d'usage attendu des locatifs actuels. La rénovation intérieure concerne 91 appartements, sur 15 étages, une entrée au Rez et les 2 niveaux de sous-sol.

RÉALISATION

Redonner une nouvelle jeunesse au bâtiment. Le programme de rénovation comprend l'amélioration des circulations intérieures, le remplacement des infrastructures techniques et la mise aux standards actuels des cuisines et des locaux sanitaires. Dans les parties communes, escaliers et entrée, le remplacement des 91 portes palières d'appartements (EI30), la peinture des murs, de nouveaux faux-plafonds et un nouvel éclairage des paliers d'étages apportent luminosité et confort. Les buanderies sont transformées, dédoublées et rénovées. Le problème de l'amiante est traité par confinement de celle-ci dans les couloirs communs à tous les niveaux et désamiantage des zones rénovées. L'ensemble des techniques est rénové ou remplacé, en commençant par un nettoyage des ventilations existantes et le remplacement de toute la tuyauterie sanitaire d'alimentation, des colonnes d'écoulement en PVC et des sorties de VCC en toiture.



©Architectes.ch

Le remplacement des installations électriques, y compris les tableaux et compteurs complètent le dispositif. Dans les appartements, le remplacement de tous les équipements et agencements des cuisines, des salles de bains et des wc séparés, s'ajoute à la mise en place d'un nouveau carrelage et de papier mural ingrain, à la peinture des murs, des plafonds et des boiseries, pour un rafraîchissement complet des logements.

La rénovation a d'ailleurs permis la pose d'une baignoire plus grande et d'un lave-mains dans les wc séparés. Les travaux ont été réalisés en 6 semaines pour les 4 pièces et les 3 pièces et 5 semaines pour les studios, y compris les différentes interventions liées au désamiantage. Seuls 2 appartements vacants lors des travaux de rénovation ont permis d'effectuer une rotation des locataires, majoritairement restés dans leur logement. Une installations provisoires de 4 douches au sous-sol et d'un wc par étage pour les locataires durant la totalité des travaux a permis de minimiser les nuisances occasionnées par les rénovations des sanitaires dans chaque appartement.

Pour l'évacuation et l'amenée des matériaux, un ascenseur à été mobilisé pour les ouvriers, l'autre ascenseur restant disponible pour les locataires. Du démarrage des travaux le 11 mars 2013 à la remise de l'ouvrage le 20 décembre 2013, le planning des travaux a été étudié dans le détail avec une planification jour par jour, pour tenir un délai de réalisation très court, compte tenu des difficultés d'accès, d'une place de stockage limitée et d'un immeuble totalement occupé.

Photos

L'enveloppe totalement refaite il y a 14 ans et la rénovation intérieure de 2013 permettent une exploitation rationnelle de l'immeuble et un confort accru pour les locataires.

CARACTÉRISTIQUES

Surface brute de planchers	:	515 m²
Volume SIA	:	26'505 m³
Coût total (TTC)	:	env. 7'000'000.-

entreprises adjudicataires et fournisseurs

liste non exhaustive

Démolition - Maçonnerie
BERTHOLET + MATHIS SA
1018 Lausanne

Désamiantage
FAVRE & JULIER Consulting
1820 Montreux

Etanchéité
GENEUX DANCET SA
1026 Echandens

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

Chauffage - Ventilation - Sanitaire
ALVAZZI LAUSANNE SA
1018 Lausanne

Ascenseurs
AS Ascenseurs SA
1052 Le Mont-sur-Lausanne

Carrelages
DS Carrelages Céram Sàrl
1020 Renens

Plâtrerie - Peinture
POSSE Peinture SA
1020 Renens

Portes intérieures
Wood Design Swiss SA
1023 Crissier

Agencement de cuisines
SANITAS TROESCH SA
1023 Crissier

Nettoyages
ISS Facility Services SA
1020 Renens

Architecture & Construction CRP Sàrl 1020 Renens - © P. Guillemin janvier 2014
Vogt Schild 2685 / BA - Imprimé sur papier certifié FSC Sources mixtes - Photos: Rainer Sohlbank

©architectes.ch