

# RÉSIDENCE LES BAINS

## LAUSANNE – VD

**MAÎTRES D'OUVRAGE**

AP Consulting André Prahin SA  
 Place Saint-François 2  
 1003 Lausanne

**Cofingest Immobilier SA**

Rue du Lion-d'Or 6  
 1003 Lausanne

**ENTREPRISE GÉNÉRALE**

AP Consulting André Prahin SA  
 Place Saint-François 2  
 1003 Lausanne

**ARCHITECTES**

Archilab Gabriele M. Rossi SA  
 Chemin du Liaudoz 11  
 1009 Pully

**INGÉNIEURS CIVILS**

JPM Ingénieur Civil Sàrl  
 Chemin Rouge 31  
 1305 Penthalaz

**BUREAUX TECHNIQUES**

VENTILATION  
 Eco Confort SA  
 ZI le Trési 6D  
 1028 Prévèrenges

**GÉOTECHNIQUE**

Karakas et Français SA  
 Avenue des Boveresses 44  
 1010 Lausanne

**GÉOMÈTRE**

Reso Vaud Sàrl  
 Rue des Métiers 2  
 1008 Prilly



## IMMEUBLE DE LOGEMENTS

**HISTORIQUE/SITUATION** > Au sud de Lausanne, proche du lac et de la piscine de Bellerive, une parcelle de 1 241 mètres carrés est située sur un chemin en impasse dans un beau quartier de bâtiments et maisons de petite taille. Cette dernière est frappée par une servitude de construction qui caractérise la disposition des volumes du bâtiment en amont du terrain et les alignent tous sur un seul et même front bâti. La parcelle dispose d'une pente marquée d'environ 18% permettant ainsi de dégager la façade principale des sous-sols qui forment le socle. L'élément bâti propose neuf appartements de 3,5 pièces. Il s'élève de trois niveaux sur rez-de-chaussée et se termine par un attique, respectant ainsi l'affectation de moyenne densité selon le plan de zones du présent RPGA de la ville de Lausanne. Les logements, tous identiques, se répartissent en deux appartements par étage. L'immeuble présente également deux sous-sols, l'un dédié à

l'accès principal du bâtiment, ainsi qu'aux installations communes, et un deuxième sous-sol réservé au parking avec neuf places de parc. Les deux appartements au rez-de-chaussée sont reliés par le sous-sol avec un espace disponible. L'attique abrite un seul logement occupant toute la surface du dernier étage. Tandis qu'au premier étage, deux lots ont été réunifiés en un seul appartement de 5,5 pièces.

**PROJET** > Plusieurs contraintes ont défini l'enveloppe générale du bâtiment, dont notamment l'imposition de la servitude de passage. De ce fait, le bâtiment est construit en amont de la parcelle avec les accès véhicules en contrebas, créant ainsi un socle de parking sur lequel repose celui-ci. La déclivité du terrain a également imposé certains choix, comme la création d'une rampe qui amène à l'accès principal situé au premier sous-sol, impliquant ainsi une

**COORDONNÉES**

Avenue des Bains 18  
 1007 Lausanne

Conception 2015  
 Réalisation 2018 – 2019

Édité en Suisse



**CENTRE D'INFORMATION**  
 ARCHITECTURE ET CONSTRUCTION





configuration identiques pour les appartements des trois étages supérieurs. L'étroite parcelle a permis de construire un volume bâti hors sol en forme de rectangle élancé. Le parti pris était de réaliser des balcons le long de la façade Sud et d'exécuter les retours en saillie sur les façades Est et Ouest, afin d'améliorer l'assise du bâtiment et de donner une image plus horizontale et harmonieuse proportionnellement avec la hauteur. Sa particularité architecturale vient de la présence de grands balcons de 3,20 mètres de profondeur situés au Sud.

Un système de panneaux tout en verre et sans montants verticaux coulissent et se déplient, le long de rails supérieurs et inférieurs présents sous les dalles, afin de créer des balcons fermés à l'image d'un jardin d'hiver, reliant les espaces extérieurs et intérieurs. Ceux-ci peuvent être occultés par des stores verticaux en toiles et coulissant sur câble. Les autres façades offrent une lecture épurée faite de lignes droites et d'ouvertures identiques créant ainsi une régularité harmonieuse.

Ces façades sont crépies et les caissons des stores intégrés en tête de dalle, permettant ainsi de réaliser des ouvertures de dalle à dalle, augmentant la luminosité intérieure. Les linteaux métalliques des stores s'intègrent dans une bande horizontale qui court le long du pourtour du bâtiment, créant ainsi des lignes horizontales

CARACTÉRISTIQUES	
Surface du terrain	1 241 m <sup>2</sup>
Surface brute de plancher	1 037 m <sup>2</sup>
Emprise au rez	186 m <sup>2</sup>
Volume SIA	4 900 m <sup>3</sup>
Nombre d'appartements	9
Nombre de niveaux	Rez + 4
Nombre de niveaux souterrain	un demi-niveau
Places de parc extérieures	2
Places de parc intérieures	9

à tous les étages. L'utilisation d'un crépi plus fin a permis de marquer visuellement ces bandes. L'enveloppe du bâtiment est blanche, mais avec des nuances de tonalités suivant la matérialisation utilisée, apportant ainsi du relief à l'élément bâti. L'attique, en retrait, offre une casquette ajourée avec des brise-soleils côté sud. En toiture, une installation de panneaux thermiques et photovoltaïques permet de chauffer l'eau chaude sanitaire. L'ensemble des logements est pourvu d'une ventilation double flux et d'un puits canadien pour la prise d'air extérieur. Dû à la quantité d'eau présente dans le terrain, ont été installées des parois en palplanches d'acier pour tenir le terrain lors des travaux spéciaux. Afin de préserver le cèdre en aval de la parcelle, il a fallu modifier l'emprise et les fouilles du parking.



## ENTREPRISES ADJUDICATAIRES ET FOURNISSEURS

LISTE NON EXHAUSTIVE

Maçonnerie - Béton armé  
**PIZZERA-POLETTI SA**  
1020 Renens

Stores - Toiles  
**FAVOROL PAPAUX SA**  
1733 Treyvaux

Serrurerie  
**KARLEN SA**  
1029 Villars-Ste-Croix

Carrelages  
**CARLO VERO ET FRÈRE SA**  
1023 Crissier

Menuiseries intérieures  
**NORBA SA**  
1610 Oron-la-Ville

Isolation périphérique  
**D. DI GREGORIO SA**  
1024 Ecublens

Électricité  
**ADELEC SA**  
1012 Lausanne

Vitrerie - Jardin d'hiver  
**FAVOROL PAPAUX SA**  
1733 Treyvaux

Revêtement de sols  
**REVSOL SA**  
1006 Lausanne

Agencement de cuisine  
**VENETA CUCINE - GM CUISINES SA**  
1023 Crissier

Étanchéité  
**G.DENTAN SA**  
1020 Renens

Chauffage - Sanitaire  
**CS CONFORT SERVICE SA**  
1020 Renens

Ascenseurs  
**OTIS SA**  
1052 Le Mont-sur-Lausanne

Plâtrerie - Peinture  
**VARRIN SA**  
1121 Bremblens

Nettoyages  
**DREAM NET SERVICES SA**  
1023 Crissier

Menuiseries extérieures  
**EGOKIEFER SA**  
1844 Villeneuve

Ventilation  
**ECO CONFORT SA**  
1028 Préverenges

Chapes  
**G. CACCIAMANO, STÉPHANE BERTACCHI SUCCESSEUR**  
1026 Echandens