deRham IMMOBILIER | RÉALISATION

CHAILLY 20

RÉNOVATION D'UN IMMEUBLE DE 1903

Lausanne - VD

Maître de l'ouvrage
Philip Siegenthaler

Planificateur général
de Rham & Cie SA
Réalisation et valorisation d'immeubles
Avenue Mon-Repos 14
1005 Lausanne

Architectes
TD architectes Sàrl
Avenue Sébeillon 9b
1004 Lausanne

Ingénieurs civils
Kälin & Rombolotto SA
Rue des Fontenailles 21
1007 Lausanne

Ingénieurs CVS
Olivier Zahn
Ingénieur ETS-REG
Chemin du Closalet 4
1023 Crissier

Coordonnées
Avenue de Chailly 20
1012 Lausanne

Conception 2012

Réalisation 2013

© Architectes.ch

SITUATION / CONCEPT

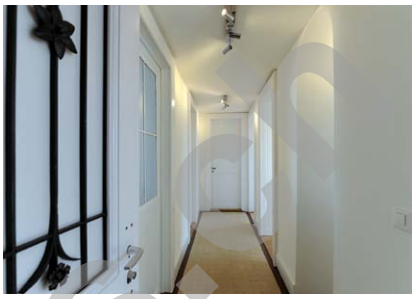
Une bâtisse de 1903 sur les hauteurs de Lausanne. Située dans le quartier de Chailly, sur les hauts de Lausanne, à la rupture de la pente du vallon de la Vuachère et proche d'un axe routier principal, la bâtisse d'une dizaine de logements bénéficie d'un beau dégagement sud-ouest en direction du Lac et des Dents du Midi. En aval, un parc arborisé apporte un coin de nature dans ce quartier urbain, proche du Pont de Chailly et de ses commerces. Classé avec la note 4 - objet bien intégré - à l'inventaire des Monuments Historiques du canton, la rénovation a dû être réalisée en accord avec les autorités communales, habilitées dans ce genre de cas à suivre les travaux pour qu'ils soient réalisés dans les règles de l'art.

L'objectif de cette rénovation complète, considérée comme lourde, était de mettre aux normes actuelles toutes les installations électriques, sanitaires et de chauffage et par la même occasion de procéder à une mise à niveau selon les standards de confort actuel, notamment en ce qui concerne les cuisines et les salles de bain. Selon la volonté du maître de l'ouvrage, cette rénovation devait être exécutée tout en respectant l'âme du lieu.

PROJET

Une rénovation complète de la cave au galetas. Le constat a été sans appel, la totalité des espaces communs, cage d'escaliers, caves et buanderie, étaient en très mauvais état. Même constat pour les canalisations et distributions des cuisines et salles de bains dont la vétusté entraînait d'importants coûts d'entretien.

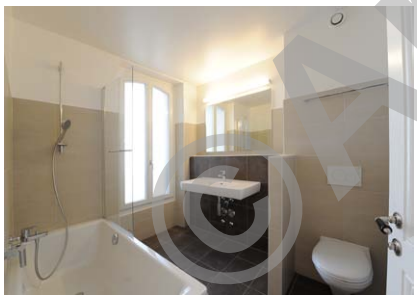
L'installation électrique devait également être totalement révisée, sans compter l'isolation des façades et de la toiture, ainsi que la mise en conformité de la hauteur des garde-corps des balcons.



Dans les appartements, les cuisines étaient aménagées de manière minimale avec une alimentation en gaz pour le plan de cuisson. Dans les salles de bains, la présence d'un boiler au-dessus de la baignoire encombrait fortement le volume. Autre inconvénient majeur, les appartements étaient chauffés uniquement par un calorifère à gaz, situé dans le couloir. Les chambres et séjours ne possédaient pas de chauffage. La rénovation envisagée étant très lourde, l'exécution des travaux avec les locataires en place n'était pas viable. En plus des fortes nuisances pour les locataires durant plusieurs mois de travaux, il aurait fallu dédoubler les colonnes verticales pour maintenir en fonction les installations en cours de travaux.

Une des étapes importantes de cette rénovation a été la création d'un chauffage centralisé à gaz avec production d'eau chaude sanitaire combinée à des panneaux solaires thermiques en toiture, ainsi que la mise en place de radiateurs avec vannes thermostatiques dans toutes les pièces des appartements. Cette dernière impliquant une intervention dans toutes les pièces de chaque appartement, il était profitable de créer des distributions verticales traversant l'immeuble pour alimenter les radiateurs, à raison d'une distribution verticale toutes les deux pièces. Ce procédé a également été mis en place pour les écoulements et distribution situés dans les salles de bains et les cuisines dans la mesure où les gaines étaient entièrement refaites.

Tous les revêtements intérieurs ont été rafraîchis en conservant les parquets et les plafonds moulurés. Les fenêtres en chêne ont été rénovées à l'ancienne en y intégrant des vitrages isolants. Par contre, une expertise a relevé la présence d'amiante dans les joints de carrelages des salles de bains ainsi que dans les tableaux électriques de la cage d'escalier commune. Des travaux d'assainissement ont été réalisés en confinement pour évacuer ces éléments toxiques. Dans les salles de bains et les cuisines, les sols ont été réalisés avec de grands carrelages de couleur anthracite, tandis que les meubles de cuisines sont de teinte claire tout comme les carrelages des salles de bains et les éléments sanitaires. Ce choix de couleurs agrandit visuellement les pièces. À l'extérieur, les peintures des façades ont été rafraîchies et les volets, ainsi que les toiles de stores sont remplacés. Une amélioration énergétique de l'enveloppe de l'immeuble a également été apportée afin de réduire la consommation de chauffage. Dans la même optique, le plancher des sur-combles a été isolé. Les sous-sols étant fortement dégradés à cause de l'humidité du terrain, un drainage périphérique a été installé afin d'assainir ces espaces.



Les deux appartements présents sous les combles ne bénéficiant pas d'espaces privatifs extérieurs, un deck en toiture a été créé, après avoir obtenu l'autorisation du service du patrimoine, en démontrant la bonne intégration du projet, le soin apporté à la finesse des détails, le bon choix des matériaux et la réversibilité de l'intervention. Tous ces éléments, ainsi que le contrôle des loyers, les exigences liées à la prévention des incendies et la volonté de conserver la substance patrimoniale de l'objet ont rendu la rénovation du bâtiment très contraignante et exigeante. Le résultat est à la hauteur des espérances du MO et des différents mandataires.

Photos

Chaque élément de la rénovation a été exécuté avec soin, tout en respectant l'âme du lieu.

entreprises adjudicataires et fournisseurs

liste non exhaustive

Démolition
LMT SA
1042 Bioley-Orjulaz

Echafaudages
Conrad KERN SA
1024 Ecublens

Maçonnerie, béton armé
BERTHOLET+MATHIS SA
1000 Lausanne 22

Charpente
Atelier Volet
1806 St-Légier

Fenêtres
ANDRÉ SA
1169 Yens-sur-Morges

Ferblanterie, couverture
COUFER Lausanne SA
1033 Cheseaux-sur-Lausanne

Traitement surfaces extérieures
SPI SA
1032 Romanel-sur-Lausanne

Peinture extérieure
SAGGIO Peinture Sàrl
1007 Lausanne

Fermetures extérieures
LÉMAN Stores SA
1806 St-Légier

Installations électriques
DURUSSEL SA
1000 Lausanne 22

Installations de chauffage
Bernard CHEVALLEY SA
1000 Lausanne

Installations sanitaires
PERRET Sanitaire SA
1000 Lausanne 22

Agencement de cuisines
ACUBA SA
1002 Lausanne

Plâtrerie, peinture
A. BICCHETTI
1025 St-Sulpice

Ouvrages métalliques
AXIAL Création SA
1072 Forel-Lavaux

Ouvrages métalliques
G. PERRETTI SA
1005 Lausanne

Menuiserie
DUBI Sàrl
1007 Lausanne

Carrelages et faïences
DA COSTA carrelages Sàrl
1870 Monthey

Parquets
REVSOL SA
1006 Lausanne

Nettoyage
SMS Entretien
1024 Ecublens

Architecture & Construction CRP Sàrl 1020 Renens - © P. Guillemin juin 2014
Vogt Schild 2756 / SG - Imprimé sur papier certifié FSC Sources mixtes - Photos: Rainer Solhtbank

© Architectes.ch