

**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 Cloalet 4  
1023 Crissier

**Coordonnées**  
Avenue de Chailly 20  
1012 Lausanne

Conception 2012

Réalisation 2013



## 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.

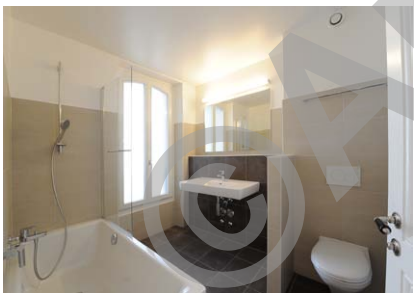
Une des étapes importantes de cette rénovation a été la création d'un chauffage centralisé à gaz avec production d'eau chaude sanitaire combinée à des panneaux solaires thermiques en toiture, ainsi que la mise en place de radiateurs avec vannes thermostatiques

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 renouvelées 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