

## Maitre de l'ouvrage

La Partiaire Immobilière SA  
p.a. Groupe GECO SA  
Place Benjamin-Constant 2  
1003 Lausanne

## Pilotage

Groupe GECO SA  
Place Benjamin-Constant 2  
1003 Lausanne

Collaboratrice :  
S. Carrard

## Architectes

Bureau d'architecture SIA  
E. Catella, E. Hauenstein,  
H. Ehrensperger  
Avenue de Tivoli 2  
1007 Lausanne

Direction des travaux :  
O. Duttweiler

Collaborateurs :  
M. Cennini, Ch. Hennard

## Ingénieurs civils

SD Ingénierie Lausanne SA  
Place Chauderon 3  
1003 Lausanne

## Bureaux techniques

Electricité:  
Betelec SA  
Chemin de Chantemerle 14  
1010 Lausanne

Sanitaire:  
Diémand Joseph SA  
Avenue de Provence 18  
1007 Lausanne

Chauffage / Ventilation:  
KBS Etudes Ingénieurs  
Conseils SA  
Place de l'Europe 7  
1003 Lausanne

Géotechnique:  
De Cérenville Géotechnique SA  
Chemin des Champs-Courbes 17  
1024 Ecublens

Acoustique:  
Gilbert Monay  
Avenue Vinet 25  
1004 Lausanne

## Architecte paysagiste

Sylvie Visinand  
Chemin du Bois-Genoud  
1023 Crissier

## Géomètre

B+C Ingénieurs SA  
Avenue du Casino 45  
1820 Montreux

## Coordonnées

Avenue des Alpes 47 + 49  
Grand Rue 74  
1820 Montreux

**Conception** 1997

**Réalisation** 1999 - 2001

## Photos

Les deux volumes de la construction contribuent à l'équilibre du projet et à celui de l'environnement construit.



## SITUATION

### Une parcelle inhabituellement tourmentée.

L'immeuble s'étage dans la très rude pente qui sépare la Grand-Rue de Montreux, au bord du lac, et l'avenue des Alpes, au niveau de la gare. Il s'inscrit dans la rangée de bâtiments de prestige qui se succèdent le long de la Grand-Rue et bénéficie, dans sa partie haute, d'une vue dégagée sur le lac et les Alpes.

L'édifice répond aux règles d'un plan de quartier très strict qui définit non seulement le gabarit général, mais aussi son mode d'inscription dans la pente en deux éléments majeurs superposés.

A la grande différence des autres immeubles du secteur, Aquabelle ne présente aucune mitoyenneté et son niveau le plus bas n'est pas inférieur à celui de la Grand-Rue. Cette option, autant technique qu'économique, a permis d'éviter de terrasser et de s'exposer à l'envahissement des eaux du lac dont le niveau avoisine de peu celui du sous-sol.

## PROGRAMME

**Mixité des fonctions avec priorité aux logements de standard élevé.** Contrairement au projet mis sur pied à la fin des années 80 et avorté pour cause de





crise immobilière, Aquabelle est essentiellement orienté vers le logement, seuls les rez-de-chaussée de l'avenue des Alpes et de la Grand-Rue étant dévolus aux commerces. Les six étages plus un attique de deux niveaux abritant des duplex proposent trente-cinq appartements, tous traversants et très généreusement dimensionnés, dotés de loggias et patios pour la partie inférieure et de balcons de 14 m<sup>2</sup> pour les logements de la partie supérieure.

Le parking souterrain, accessible depuis l'avenue des Alpes, est aménagé à l'arrière de l'édifice, sur trois niveaux construits en-dessous du bâtiment supérieur. Il offre la possibilité de parquer 63 véhicules.

L'ensemble propose neuf niveaux, occupant un volume SIA global de 35'000 m<sup>3</sup> pour 6'675 m<sup>2</sup> de surface brute de planchers et 1'951 m<sup>2</sup> d'emprise au rez.

De standard élevé, les finitions des appartements, comme celles des commerces, sont exécutées au fur et à mesure de la vente des différents lots et tiennent compte des demandes particulières des acquéreurs.

Un ascenseur, un escalator et des escaliers, accessibles au public, permettent le passage entre les deux niveaux de commerces, au rez des immeubles.

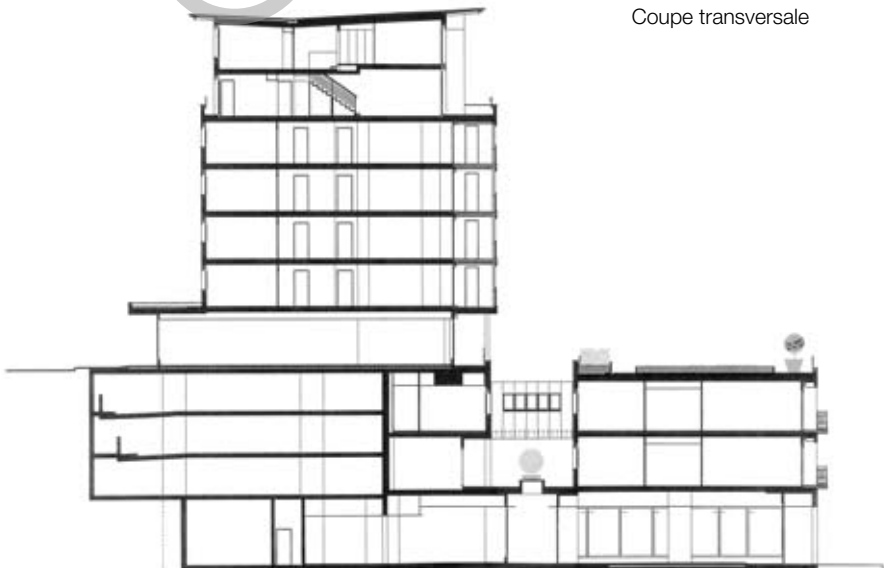
## PROJET

**Seule construction non-mitoyenne dans l'alignement.** L'intégration du bâtiment dans le tissu urbain constituait une difficulté majeure du projet, compte tenu de sa situation particulière à Montreux. La volonté de créer un trait d'union entre la

Grand-Rue et l'avenue des Alpes, et de conserver l'alignement des bâtiments existants passe par la conception de deux corps de bâtiment, constitués d'un socle de trois niveaux correspondant à la différence de niveau entre les rues amont et aval, et d'un corps de bâtiment émergeant, s'élevant sans mitoyenneté dans le gabarit de ses voisins.



Coupe transversale



Ces options bien réfléchies tirent parti de circonstances à première vue difficiles; elles constituent des solutions techniques et économiques parfaitement conformes aux intentions développées par le programme. Elles se révèlent, de surcroît, en correspondance exacte avec les caractéristiques du lieu.

La non-mitoyenneté des bâtiments permet aussi de conserver une transparence vers le lac depuis l'avenue des Alpes, alors que la zone publique supérieure se trouve prolongée vers un jardin d'agrément, véritable tableau végétal, aménagé sur la toiture du bâtiment inférieur. Ce dernier, qui fait office de "socle" pour l'ensemble de la réalisation, s'inscrit en prolongation de l'Hôtel Majestic, équilibrant le côté amont de la Grand-Rue.

La partie haute, de même gabarit que l'Hôtel Suisse, permet de compléter cette harmonie dans le jeu des équilibres volumétriques.

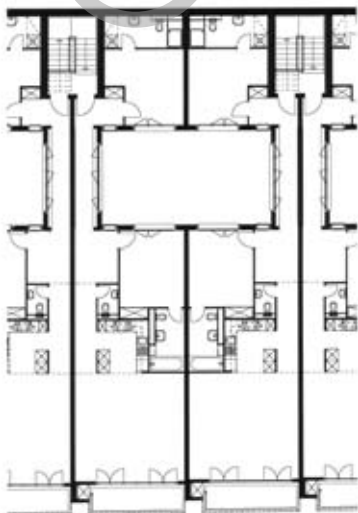
La création d'un patio s'intégrant aux appartements de la partie basse et la rue intérieure des commerces éclairée zénithalement par les puits de lumière, concourent également à l'apport d'espace et de confort, de lumière abondante et de tranquillité dans un environnement urbain pourtant assez mouvementé.

Constructions aux structures traditionnelles, dotées de vitrages en bois-métal, de façades isolées extérieurement avec crépis de finition ou bardage en fibrociment, les bâtiments se distinguent par leur sobriété.

Celle-ci contribue non seulement à une bonne intégration, mais aussi à la gestion rigoureuse de l'économie du projet, la notion de confort étant ici plus axée sur l'espace que sur l'expression sophistiquée.



Plan appartements partie basse



Plan appartements partie haute



### Caractéristiques générales

Surface du terrain :	1'951 m <sup>2</sup>
Surface brute de planchers :	6'675 m <sup>2</sup>
Emprise au rez :	1'951 m <sup>2</sup>
Volume SIA :	37'000 m <sup>3</sup>
Coût total :	20'300'000.-
Coût au m <sup>3</sup> SIA (CFC 2):	425.-
Nombre de niveaux :	10
Surface dépôts :	67 m <sup>2</sup>
Surface commerces :	832 + 340 m <sup>2</sup>
Surface logements :	4'670 m <sup>2</sup>
Garages :	63 pl.
Places de parc extérieures:	0 pl.

Coupe transversale



Seoo

### ENTREPRISES ADJUDICATAIRES ET FOURNISSEURS

Liste non exhaustive

Démolition - Terrassement  
Echafaudages  
Maçonnerie - Béton armé  
Eléments préfabriqués  
Charpente-bois  
Ferblanterie - Couverture  
Etanchéités  
Isolation périphérique  
Fenêtres et vitrines  
Electricité  
Eclairages Zénithaux  
Paratonnerre  
Chauffage  
Ventilation  
Sanitaire  
Serrurerie - Ventilation et matériel abri P.C.

**SOTRAG SA**  
1163 Etoy  
**ROTH Echafaudages SA**  
1868 Collombey  
**RUSCONI & Cie SA**  
1052 Le Mont-sur-Lausanne  
**CONSTANTIN MARTIAL & Cie**  
1904 Vernayaz  
**Les Fils de Sylvestre PILLOUD**  
1618 Châtel-St-Denis  
**COUFER Lausanne SA**  
1033 Cheseaux-sur-Lausanne  
**G. DENTAN SA**  
1800 Vevey  
**VARRIN SA**  
1008 Prilly  
**PAPAUX SA**  
1023 Crissier  
**AMAUDRUZ SA**  
1006 Lausanne  
**FP Constructions Métalliques Sàrl**  
1814 La Tour-de-Peilz  
**HOFMANN Frères Sàrl**  
1610 Oron-la-Ville  
**LAUFFER - BORLAT SA**  
1816 Chailly-Montreux  
**B. CHEVALLEY SA**  
1004 Lausanne  
**ULDRY & Cie SA**  
1807 Blonay  
**GIVINDUSTRIE SA Marcmétal**  
1880 Bex

Serrureries  
Serrureries  
Ascenseurs - Escalator  
Chapes et isolations  
Sols, résine parking  
Parquets et plinthes  
Moquettes et plinthes  
Revêtement céramique  
Plâtrerie - Peinture  
Menuiserie intérieure  
Portes de garage  
Agencements cuisines  
Faux plafonds - Isolations  
Miroiterie - Vitrerie  
Aménagement terrasse

**JOUX SA**  
1008 Prilly  
**RABOUD SA**  
1920 Martigny  
**OTIS**  
1000 Lausanne 25  
**DEC Chapes et Isolations**  
1926 Fully  
**AEBERHARD II SA**  
1020 Renens  
**GUTKNECHT & Fils**  
1860 Aigle  
**NORDSOL SA**  
1400 Yverdon-les-Bains  
**KLOPFENSTEIN René**  
1860 Aigle  
**JACCOUD SA**  
1816 Chailly-Montreux  
**R. SELBACH**  
1804 Corsier-sur-Vevey  
**NORBA Entreprises SA**  
1610 Oron-la-Ville  
**ACOMA**  
3966 Chalais  
**SAWITCO SA**  
1005 Lausanne  
**LAMBDA**  
**Technique d'Isolation Lausanne SA**  
1004 Lausanne  
**MAISON DU VERRE SA**  
1052 Le Mont-sur-Lausanne  
**BOURGOZ Sàrl**  
1025 St-Sulpice