



UN DÉPARTEMENT DE KARL STEINER SA

Maître de l'ouvrage

Credit Suisse
Anlagestiftung Real
c/o Credit Suisse
Kalendarplatz 1
8045 Zürich

Représenté par:
Wincasa SA
services immobiliers
Avenue de Rumine 20
1005 Lausanne

Entreprise totale

Unirenova
un département de
Karl Steiner SA
Rue de Lyon 87
1203 Genève

Architectes

Uni-architectes Sàrl
bureau d'architecture
Rue des Jordils 40
1025 St-Sulpice

Coordonnées

Chemin de la Redoute 4 à 10
1260 Nyon

Conception 2008

Réalisation 2009

CHEMIN DE LA REDOUTE 4-10

RÉNOVATION

Nyon - VD



SITUATION / PROGRAMME

Rénovation d'un complexe d'habitation après 30 ans de service.

Situé à la sortie Est de Nyon, en passant l'Asse en direction de Prangins-Gland, ce grand bâtiment locatif construit au début des années 80 a pour voisins, sur la route de l'Etraz, Novartis et plus récemment Edwards Lifescience.

En plus de la nécessité de rénover les façades pour pallier les problèmes de carbonatation, le Maître de l'ouvrage, un Fonds de placement du Credit Suisse, souhaitait requalifier le rez-de-chaussée et les entrées de l'immeuble, fort peu attractifs avant rénovation, améliorer les circulations intérieures, remettre à niveau les normes de sécurité et améliorer les performances thermiques de l'immeuble. Ces travaux visent à garantir la pérennité de l'immeuble pour les prochaines 25 à 30 années, en offrant aux locataires un environnement calme, sécurisant et agréable, tout en restant dans les limites d'un investissement "mesuré" afin d'éviter une augmentation de loyer trop importante.

Le bâtiment de huit étages sur rez comporte 64 appartements de 4 à 6 pièces. Traversants, les logements donnent sur la Dôle et sur les Alpes et le Lac. La rénovation s'effectuant sur un immeuble habité, la sécurité vis-à-vis des échafaudages et des travaux du rez-de-chaussée se devait d'être exemplaire.

PROJET

Opération de rajeunissement. Les concepteurs ont actualisé l'architecture, tout en respectant les éléments caractéristiques de l'immeuble (maintien des éléments en béton lavé). Les passages au rez jugés peu attrayants et sombres sont remplacés par la construction de 4 locaux en commun, dont 1 avec cuisine. Un caractère plus contemporain est recherché avec l'introduction d'éléments tels que les barrières de balcon en verre feuilleté teinté, des éléments de façade en Profilisol isolés, des boîtes aux lettres dans un habillage sur mesure signalant les entrées. Le béton lavé est mis en valeur par juxtaposition d'une peinture de couleur sombre sur les murs en béton coulé sur place (murs de refend et de pignon). Les teintes de façade ont été choisies dans une gamme de couleurs naturelles et chaudes et rehaussées par la couleur rouge bordeaux des volets roulants. Ces mêmes teintes ont été utilisées à l'intérieur des halls d'entrée et des locaux en commun, faisant ainsi un trait d'union entre l'intérieur et l'extérieur.

La rénovation s'est subdivisée en trois axes :

- **L'assainissement de l'enveloppe du bâtiment**, comprenant essentiellement la réfection complète de la moitié de la toiture (toiture standard), le traitement de la carbonatation des bétons des façades, le remplacement et mise aux normes des garde-corps des balcons, le

CARACTÉRISTIQUES

Volume SIA : 31'915 m3
Surface des logements: 7'425 m2
Nombre d'appartements: 64
Nombre de niveaux : Rez + 8 niv.
Places de parc ext. : 27 int.: 53





remplacement des fenêtres bois-métal par des fenêtres en PVC sur cadre rénovation, des volets roulants et des stores en toile. Changement de tous les joints souples du bâtiment et réfection des étanchéités.

- **L'aménagement des communs**, comprenant la mise aux normes et le remplacement des habillages de cabine des 4 ascenseurs, la mise aux normes incendie et la réfection des halls d'entrées avec installation des boîtes aux lettres à l'extérieur, la réalisation de nouveaux locaux en commun (locaux ateliers divers) sous le passage couvert, le remplacement des chaudières à mazout par de nouvelles chaudières bicom bustibles à haut rendement.

- **L'intervention dans les appartements**, pour remplacement des fenêtres et portes-fenêtres, des volets roulants, peinture des anciens cadres visibles et installation d'interphones. Composé de 3 types de béton, coulé en place au niveau des pignons, dalles et têtes de murs entre cages, béton lavé pour les murets des balcons intégrant les bacs à fleurs (240 bacs au total sur les façades) et béton en simili-pierre pour les contrecœurs des fenêtres, le bâtiment a subi un traitement classique

de la carbonatation : lavage haute pression, piquage autour des fers, traitement antirouille, rhabillages en plusieurs passes des zones dégradées et application de lasures hydrophobes teintées à 5% en blanc pour uniformiser les rhabillages et les tâches persistantes.

Au chapitre des techniques, on a procédé au remplacement complet de tout le système de production de chauffage et d'eau chaude sanitaire, ainsi que de sa distribution en chaufferie, complété par l'installation de nouveaux brûleurs mixte gaz/mazout et d'un système de récupération et de traitement des eaux de condensation des cheminées.

La réalisation des travaux en site occupé a été menée à bien dans un délai extrêmement court, 5,5 mois au lieu de 7 mois, tout en privilégiant une communication intensive entre l'équipe de réalisation et les locataires.

Photos: Rénovation simple mais efficace, donnant une nette plus-value à l'immeuble et un gain en confort à ses locataires.

