



**Maître de l'ouvrage**  
Immobilien Anlagestiftung  
Turidomus  
Obstgartenstrasse 19  
8035 Zürich

**Représentant du MO**  
Tekhne SA  
Avenue de la Gare 33  
1003 Lausanne

**Entreprise générale**  
Implenia Entreprise Générale SA  
Avenue des Baumettes 3  
1020 Renens

**Architectes**  
M+B Zurbuchen-Henz  
Architectes EPFL-SIA-FAS  
chemin de Maillefer 19  
1018 Lausanne

**Ingénieurs civils**  
Boss & Associés  
Ingénieurs Conseils SA  
Rue de Lausanne 51  
1020 Renens

**Bureaux techniques**  
CVSE :  
Sacao SA  
Route Henri Stephan 2  
1762 Givisiez

**Acousticien :**  
d'Silence acoustique SA  
Rue du Temple 8  
1814 La Tour-de-Peilz

**Coordonnées**  
Rue de Genève 75  
1004 Lausanne

**Conception** 2007

**Réalisation** 2008

#### Photos

*Réorganisation intérieure, choix de couleurs et de matériaux participent non seulement à l'amélioration qualitative et visuelle générale, mais permettent aussi d'augmenter la spatialité.*

# RUE DE GENÈVE 75

## RÉNOVATION D'UN IMMEUBLE MIXTE LOGEMENTS COMMERCES

LAUSANNE - VD



### SITUATION

**Secteur industriel périurbain en mutation.** Cet immeuble, construit en 1959, est assez typiquement représentatif des ouvrages édifiés à cet époque, tant dans sa conception que dans son mode d'exécution.

Il prend place sur une parcelle urbaine, dans l'ouest lausannois. Ce quartier est resté pendant plusieurs décennies, relativement peu avenant, en raison de sa vocation industrielle, de la proximité du grand faisceau de voies de Sébeillon et des entrepôts qui l'accompagnent. L'évolution de la cité et le déplacement de nombreuses activités hors du centre-ville lausannois entraînant une

restructuration progressive à grande échelle, le bâtiment se trouve aujourd'hui dans un secteur sujet à des mutations notables et de ce fait, il bénéficie d'un attrait accru.

### PROGRAMME

**Les perspectives de développement et d'adaptation**  
Les perspectives de développement et d'adaptation de tout le quartier, ajoutées à l'état de vétusté que présentait le bâtiment, ont conduit le Maître d'ouvrage - investisseur institutionnel - à envisager un programme de rénovation avec maintien des habitants dans les logements.

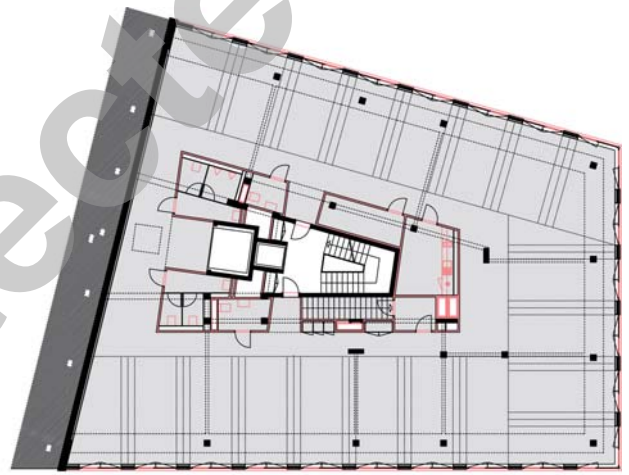
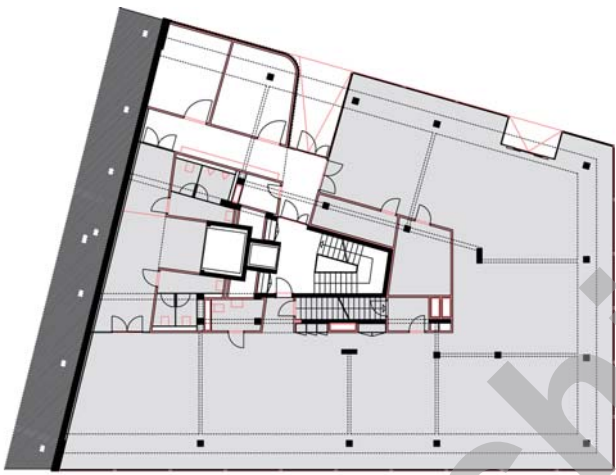


Façade Est, avant travaux

L'opération concerne un volume de 14'513 m<sup>3</sup> et une surface de planchers brute de 4'919 m<sup>2</sup>, induisant un investissement total de 8,9 millions pour 47 appartements, 2'100 m<sup>2</sup> de surfaces administratives et 1'345 m<sup>2</sup> de bureaux et commerces. Le tout se répartit sur six niveaux, deux entresols et un sous-sol.

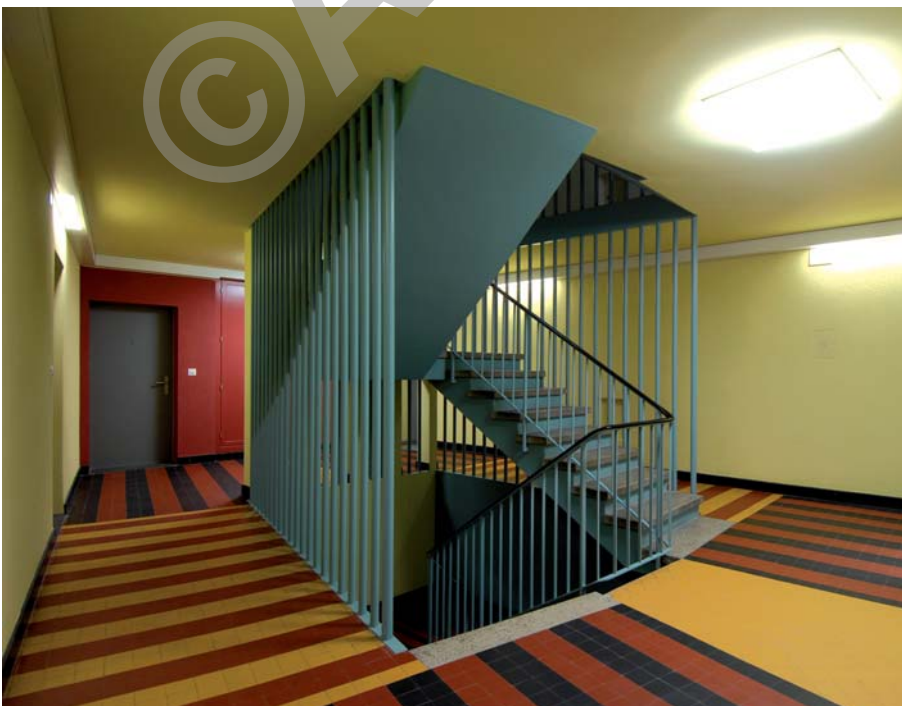
L'objectif fixé vise une intervention aux conséquences durables, avec effet positif sur les loyers, tout en impliquant des frais d'exploitation réduits et optimisés, dans l'esprit du principe de développement durable, comme de l'abaissement des consommations énergétiques.

Les interventions programmées recherchent également l'amélioration des conditions d'habitation, notamment dans le domaine de l'insonorisation, notoirement négligé à l'époque de la construction.



Plan du rez commerces

Niveau bureaux



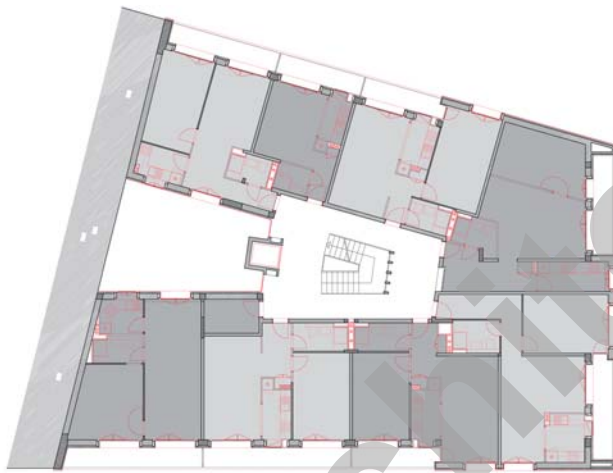


## PROJET

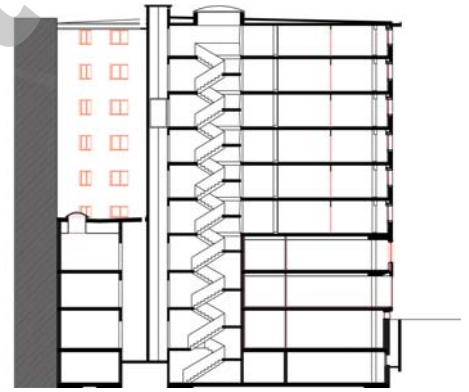
**Redistribution des volumes et remplacement des équipements.** L'organisation fonctionnelle de cet imposant ensemble est clairement lisible: sa structure présente un puissant socle développé sur deux niveaux, rez-de-chaussée et entresol, le premier étage mettant en évidence une affectation administrative.

Les six niveaux supérieurs s'inscrivent dans une typologie de logements clairement affirmée. Ces derniers, au nombre de 48, présentent des dimensions assez modestes et sont pour la plupart des deux et trois pièces, la majorité étant réservée à des deux pièces, deux pièces et demi ou trois pièces offrant des surfaces nettes de 49 m<sup>2</sup> environ.

Six studios disposent de 21 m<sup>2</sup> l'unité. La partie locative s'organise autour d'une cour intérieure, des aires de stockage et de livraison étant aménagée dans la partie aval, sur l'arrière



Etage type logements



Coupe transversale



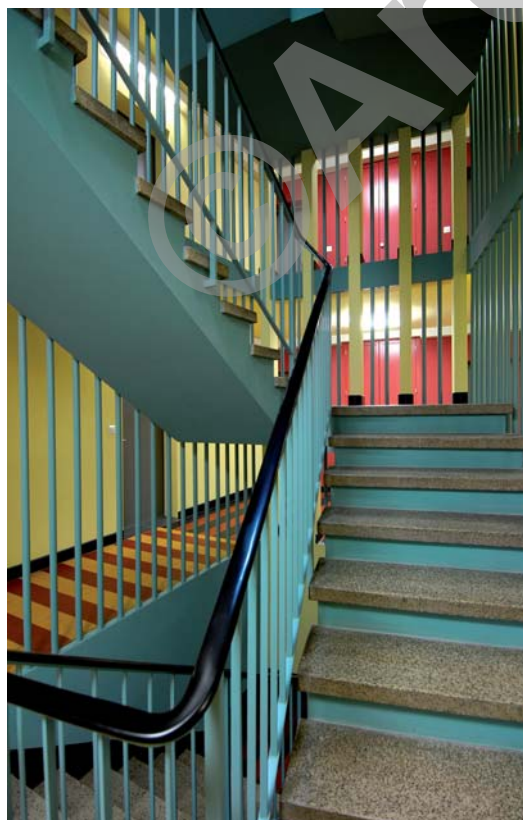


du bâtiment, en utilisant la déclivité naturelle des lieux. L'intervention pratiquée pour répondre aux exigences du programme permet de ne pas modifier l'aspect extérieur de la construction, hormis les balustrades des larges balcons-loggias.

L'ensemble des logements est complètement rénové, y compris revêtements intérieurs de finitions, appareils sanitaires et cuisines, hottes de ventilation incluses. Pour ménager une meilleure spatialité des appartements, les

cuisines sont autant que possible ouvertes à la faveur du déplacement des parois et gaines CVSE.

Toutes les installations techniques, centrales, sous-stations et distributions sont remplacées et équipées selon les normes actuelles, la partie bureaux étant pré-équipée pour une éventuelle installation de climatisation. L'enveloppe dans son ensemble est reconstituée avec isolations et protections performantes de tous ses éléments constitutifs.



#### CARACTÉRISTIQUES

Surface du terrain :	<b>548 m2</b>
Surface brute de plancher :	<b>4'919 m2</b>
Emprise au rez :	<b>548 m2</b>
Volume SIA :	<b>14'513 m3</b>
Coût total :	<b>8'900'000.-</b>
Coût m3 SIA (CFC2) :	<b>530.-</b>
Nombre d'appartements :	<b>47</b>
Nombre de niveaux :	<b>6</b>
Nombre de niveaux souterrains :	<b>2</b>
Répartition des surfaces	
Administration :	<b>2'100 m2</b>
Bureaux, commerces et dépôts :	<b>1'345 m2</b>