



# RUE CAROLINE 15

IMMEUBLE D'HABITATION PPE

LAUSANNE - VD

**Maîtres de l'ouvrage**  
Borade SA  
Cie Financière  
Rue du Midi 2  
1003 Lausanne

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

**Chefs de projet :**  
Davide Marguccio  
Daniel Horber

**Architecte**  
Archilab  
Architecture et urbanisme  
Gabriele M. Rossi  
Chemin du Liaudoz 11  
1009 Pully

**Ingénieurs civils**  
JA Ingénierie  
Aebi Jacques  
1121 Bremblens

**Géomètres**  
Renaud & Burnand SA  
Avenue Général-Guisan 40  
1009 Pully

**Coordonnées**  
Rue Caroline 15  
1005 Lausanne

**Conception** 2004

**Réalisation** 2006 - 2007



## SITUATION - PROGRAMME

**Réaffectation d'une ancienne construction artisanale.** Au coeur de la ville, la rue Caroline souligne la crête Est de la vallée du Flon dont elle épouse les contours, montant du Sud au Nord en formant liaison entre le quartier commerçant traditionnel de la rue de Bourg et les développements plus récents situés à l'amont, en direction de la cité hospitalière.

Les bâtiments s'inscrivent dans un ordre contigu et présentent des gabarits importants, déterminant les rives de la rue Caroline. Au numéro 15, un passage carrossable étroit, donne accès à une ancienne construction industrielle et artisanale, qui se distingue par une volumétrie réduite irrégulière, liée au parcellaire, et dont les faces principales s'orientent au Nord, côté vallée, avec vue sur la ville et sa cathédrale, et au Sud, côté rue Caroline.

Anciennement exploité comme garage, la construction de 6'000 m<sup>3</sup> SIA a obtenu d'être réaffectée à destination de logements, ouvrant la voie à l'aménagement de dix appartements de type "loft", totalisant 995 m<sup>2</sup> de surface brute de planchers, plus 120 m<sup>2</sup> de communs, pour une emprise au rez de 440 m<sup>2</sup>.

## PROJET

**Conception unitaire et solutions d'aménagements ouvertes.** Basé sur un règlement qui exige le maintien de la volumétrie, le projet découpe en cinq tranches le bâtiment de 38.00 m de longueur.

Développée sur trois niveaux avec accès par l'étage intermédiaire, la construction se prête bien à l'aménagement de cinq lofts en duplex occupant le rez et le premier étage, et de cinq studios situés au rez inférieur. De grands vitrages verticaux, dont les dimensions et proportions évoquent le passé industriel de l'immeuble, ouvrent sur la cathédrale. A l'arrière, des ouvertures plus réduites donnent sur la cour du bâtiment. Une loggia fonctionne au rez-de-chaussée comme coursive d'accès, s'affirmant comme élément tampon entre les logements et la circulation des véhicules.

Les lofts en duplex sont conçus de manière à laisser une grande liberté aux utilisateurs, tous les services, salles de bains, cuisines, sanitaires étant disposés en forme d'îlot central sur les deux étages, offrant la possibilité d'aménager l'espace autour de ce bloc et de le morceler éventuellement, selon la volonté des intéressés. Le caractère particulier de ces appartements se manifeste spécialement par la perception spatiale

### Photos

*Volumétrie réduite par rapport à celle de ses voisins et lignes évoquant son passé artisanal: le bâtiment se démarque dans son environnement et affirme sa nouvelle vocation.*





offerte sur deux niveaux, la dalle du premier étage laissant une importante ouverture sur le rez-de-chaussée, et l'ensemble étant doté d'un seul et même vitrage, sur toute la double hauteur. Ces fenêtres s'ouvrent par coulissement vertical, selon un système développé spécialement pour le cas d'espèce.

Au rez inférieur, l'îlot central délimite un espace majeur côté jardin, destiné à l'accueil du salon/salle à manger, l'espace " nuit ", une chambre unique, s'ouvrant sur le côté opposé. Les aménagements extérieurs permettent de garantir un accès véhiculaire et des places de parc, ainsi que des jardinets devant les logements du rez inférieur.

En toiture, la dalle est réalisée en béton armé, isolée et étanchée, puis aménagée pour la rendre accessible, offrant ainsi de magnifiques terrasses, en plein Lausanne et à l'abri des nuisances ordinaires d'un site urbain. L'ensemble de la conception, réalisation, transformation, démolition, reconstruction partielle a été mené à bien en deux ans, soit environ une année de conception et une année de travaux.

Plan du rez inférieur



#### CARACTÉRISTIQUES

Surface brute de plancher :	<b>995 m2</b>
Emprise au rez :	<b>440 m2</b>
Volume SIA :	<b>6'000 m3</b>
Coût m3 SIA (CFC2) :	<b>583.-</b>
Nombre d'appartements :	<b>10</b>
Nombre de niveaux :	<b>3</b>
Nombre de niveaux souterrains :	<b>0</b>
Places de parc extérieures :	<b>7</b>



## ENTREPRISES ADJUDICATAIRES ET FOURNISSEURS

Liste non exhaustive

Pieux-travaux spéciaux	<b>IMPLENIA Construction SA</b> 1026 Echandens	Carrelages - Faiences	<b>OSMOZ Sàrl</b> 1018 Lausanne
Echafaudages	<b>ROTH Echafaudages SA</b> 2022 Bevaix NE	Parquets	<b>NetOk SA</b> 1007 Lausanne
Maçonnerie	<b>CAMANDONA SA</b> 1023 Crissier	Plâtrerie - Peinture	<b>MAGITEC SA</b> 1023 Crissier
Étanchéité	<b>MEDANA Étanchéité SA</b> 1024 Ecublens	Menuiserie	<b>STAR-CITY SA</b> 1026 Echandens
Fenêtres métalliques	<b>VITROCSA Orchidées Constructions SA</b> 1425 Onnens	Menuiserie	<b>MC Mario CLEMENTE Sàrl</b> 1219 Le Lignon
Stores	<b>STOLL Stores &amp; Bâches SA</b> 1440 Montagny-Chamard	Escaliers en bois	<b>KELLER Treppenbau AG</b> 3322 Urtenen-Schönbühl BE
Électricité	<b>AMAUDRUZ SA</b> 1006 Lausanne	Cuisines	<b>CUISINISSIMA</b> 1009 Pully
Sanitaire - Chauffage Ventilation	<b>André HENNY SA</b> 1005 Lausanne	Cuisines	<b>ACUBA Agencement Cuisine et Bain SA</b> 1005 Lausanne
Serrurerie Constructions métalliques	<b>Constructions métalliques du PIERRIER Sàrl</b> 1815 Clarens	Nettoyage	<b>ATIKS SA</b> 1205 Genève
Chapes	<b>B. PACHOUD &amp; Fils SA</b> 1004 Lausanne		