



UN DÉPARTEMENT DE KARL STEINER SA

**Maître de l'ouvrage**Société Immobilière  
Fontinella A et BReprésentée par:  
UBS Fund Management  
(Switzerland) AG**Entreprise totale**Unirenova  
Un département de  
Karl Steiner SA  
Chemin du Viaduc 1  
1000 Lausanne 16 Malley**Architectes**Luc Foretay  
Architecte HES  
Avenue de France 87  
1004 Lausanne**Ingénieurs civils**Meylan Ingénieurs SA  
Avenue de Tivoli 60  
1007 Lausanne**Bureaux techniques**CVSE:  
Groupe Technique H2  
Champs-Courbes 19  
1024 Ecublens**Photographe**Jean-Luc Ray  
Case postale 48  
1295 Mies

# AVENUE DE BEAULIEU 22-24

## RÉNOVATION ET TRANSFORMATION D'UN IMMEUBLE LOCATIF

Lausanne - VD



### SITUATION / PROGRAMME

**Quartier urbain développé dans les années 50.** L'immeuble, construit en 1955, dans le nord-ouest de la commune de Lausanne, fait partie d'un développement de quartier initié à l'époque pour répondre à la demande croissante de logements locatifs. Il s'inscrit donc dans un large périmètre dédié à l'habitat collectif, qui constituait à l'époque une zone de développement majeure pour la ville.

Avec ses 38 appartements étagés sur quatre niveaux au-dessus du rez-de-chaussée, le bâtiment fait partie d'un dispositif "en peigne", perpendiculaire à l'avenue de Beaulieu, exposant de ce fait sa façade principale au sud. Régulièrement entretenu et objet de diverses transformations et aménagements de petite importance, exécutés au fil des ans, le bâtiment avait l'objet d'un assainissement important de ses façades en 2002-2003, par enveloppement complet, comprenant la pose d'une isolation de 60 mm avec bardage en plaques de fibrociment.

Cette intervention s'était accompagnée de mesures complémentaires logiques, telles le remplacement des vitrages d'origines par des verres isolants montés sur cadres en PVC, ou le remplacement de la chaudière. Dotée de 15 garage-boxes individuels et de 3 places de parc extérieures, la construction offre 2'230 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher et

présentait avant la dernière intervention, un état général d'assez bonne qualité si l'on excepte les aménagements intérieurs qui appelaient à une modernisation et à un assainissement pour les rendre adéquats avec les exigences d'aujourd'hui.

### PROJET

**Rénovation et mise à niveau technique.** Sur les bases d'un constat détaillé, il a été décidé de procéder à la rénovation intégrale des cuisines et salles de bains, désormais dotées d'appareils normalisés et dont les revêtements sont remplacés.

De même, les chambres exigeaient un rafraîchissement important, tout comme les volumes de circulation et d'accès. Travaux délicats par excellence, compte tenu de leur mise en œuvre en maintenant les locataires en place, la réalisation du projet a été confiée à une entreprise générale spécialisée dans la rénovation, en comprenant la direction architecturale dans le contrat passé.

Les travaux entrepris incluent des nouvelles installations techniques CVSE, et le remplacement intégral des installations électriques qui sont portées à la hauteur des normes actuelles (passage de 6 A à 13 A).

**Coordonnées**Avenue de Beaulieu 22-24  
1004 Lausanne

Conception 2008

Réalisation 2009

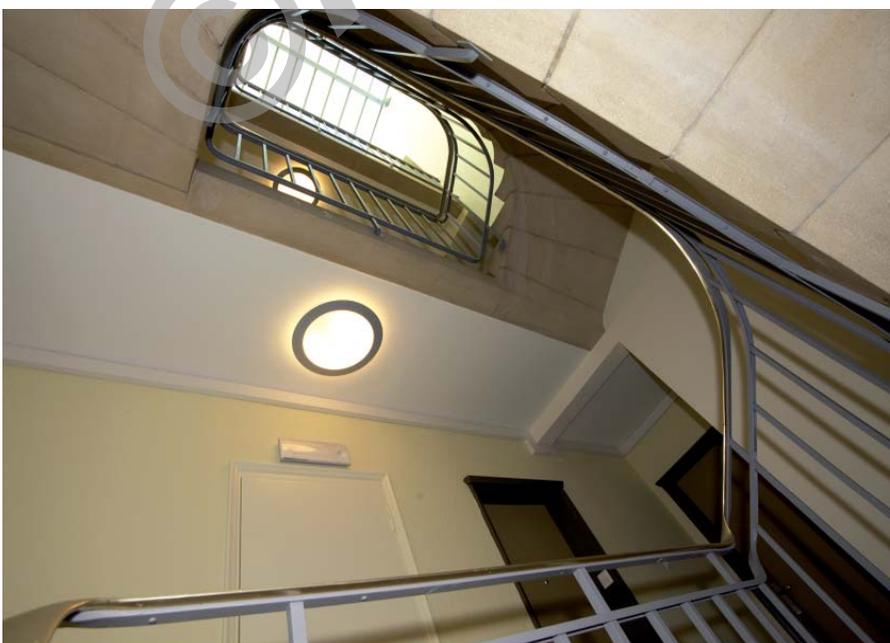


Photos: Des installations et aménagements de la dernière génération équipent désormais le bâtiment bientôt sexagénaire.

Les ascenseurs existants sont remplacés, les couloirs et les halls d'appartements sont complètement rénovés et les portes palières remplacées par des portes EI 30, équipées d'une fermeture tribloc.

Deux chambres sont complètement rénovées dans les 4 pièces et les buanderies et séchoirs sont remplacés par des installations de la dernière génération.

Avec 11 appartements vides sur 38, un tournus a pu être organisé pour assurer le logement provisoire des locataires pendant les travaux, ceux-ci débouchant en fin d'opération sur un immeuble entièrement remis à jour, extérieur et intérieur, installations techniques et commodités conformés aux attentes du marché locatif et aux normes en vigueur.



#### CARACTÉRISTIQUES

Surface du terrain	:	1'928 m <sup>2</sup>
Surface brute de plancher	:	2'230 m <sup>2</sup>
Volume SIA	:	10'466 m <sup>3</sup>
Nombre d'appartements	:	38
Nombre de niveaux	:	5
Nombre de niveaux souterrains	:	1
Places de parc extérieures	:	3
Places de parc intérieures	:	15

