



# BALLEGG LOFTS

TRANSFORMATION D'ANCIENNES HALLES EN LOFTS

Ballaigues - VD

## Maître de l'ouvrage

Bernard Nicod  
Avenue de la Gare 26  
1003 Lausanne

## Entreprise générale

Entreprise générale Bernard Nicod  
Galerie Benjamin Constant 1  
1003 Lausanne  
Collaborateurs:  
Laurent Bottarel  
Antonio Pignone

## Architecte

Atelier 404  
Christian Jelk  
Rue Neuve 13  
1450 Ste-Croix

## Ingénieurs civils

TBM Ingénieurs SA  
Rue du Simplon 42  
1800 Vevey

## Ingénieurs CVSE

Betica SA  
Avenue de la Gare 19  
1950 Sion

## Bureaux techniques

Electricité :  
Caudrelec SA  
Rue du Lac 17  
1020 Renens

## CVS:

Alvazzi SA  
Route de Chavornay  
1350 Orbe

## Géomètre

Bourgeois et Rudaz SA  
Grand-Rue 9  
1337 Vallorbe

## Coordonnées

Route des Planches 6  
1338 Ballaigues

Conception 2009

Réalisation 2010 - 2012



## SITUATION / CONCEPT

**Des lofts pour succéder aux caves Bourgeois.** Bien qu'encore en terre vaudoise, Ballaigues est situé au pied du Jura, sur le versant opposé à Vallorbe, à quelques kilomètres seulement de la frontière avec la France. Village approchant les 1'000 habitants, il est notamment connu pour abriter la société Bourgeois vins. Les usines de mise en bouteille de la société étaient situées au centre du village, créant une disproportion d'échelle importante. Aujourd'hui, la structure industrielle s'est transformée, rendant son harmonie au village.

Les structures externes ont été maintenues, tandis que l'intérieur a subi d'importantes transformations. Un des volumes, le plus petit, propose neuf logements dont trois lofts. Un des lofts est standard. Le deuxième possède une mezzanine et le dernier est réparti sur trois niveaux. Quant au volume tout en longueur du bâtiment principal, le plus grand, il offre 16 lofts dont six sont en duplex. Tous sont destinés à la vente en PPE.

Un parking souterrain de 23 places ainsi qu'un sous-sol avec caves et buanderies accompagnent le projet. Trois locaux supplémentaires dont un carnotzet peuvent accueillir des activités tertiaires.

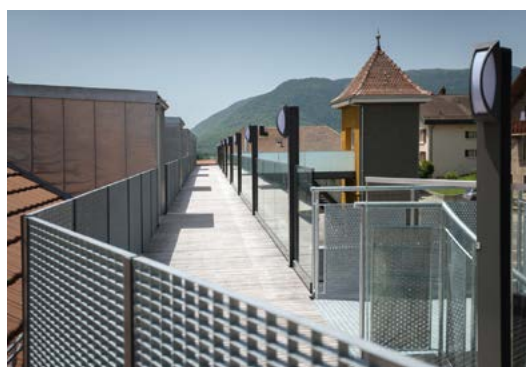
L'entrée à la PPE est annoncée par la présence, devant le bâtiment principal, d'une tourelle existante avant la transformation déjà.

Elle abrite aujourd'hui l'ascenseur qui permet d'accéder aux lofts en toiture. Entre les deux bâtiments, un chemin piétonnier a été créé. Il traverse un espace de verdure, nommé le jardin du monastère, commun à l'ensemble de la PPE.

## PROJET

**Transcender la structure industrielle.** La transformation des anciennes cave Bourgeois ont nécessité une importante phase de démolition où seuls la structure extérieure, le système porteur, piliers et certains murs ont été maintenus. L'intérieur a, par contre, subi un remaniement complet des espaces. De nouvelles dalles et parois ont été réalisées pour pouvoir créer des espaces-lofts.

Afin de préserver l'esprit industriel du loft, les chapes ont été laissées brutes et traitées avec un cirage transparent permettant de conserver l'aspect de la dalle tout en la protégeant. La mémoire industrielle subsiste dans les éléments de structure maintenus, mais surtout dans le volume offert. Offrir de l'espace, dedans comme dehors. L'originalité du projet tient principalement dans la distribution intérieure des lofts en duplex. Depuis le niveau inférieur, un escalier en bois mène à l'étage supérieur par une ouverture de forme ovale qui permet un apport de lumière généreux.





Au-dessus de cet escalier, en toiture, un velux a été installé faisant bénéficier le niveau inférieur d'une lumière zénithale. Ce dernier est doté de larges baies vitrées pour un apport de lumière maximum.

Sous l'escalier, des réduits ont été prévus. C'est aussi le long de cet élément central que vient se positionner le bloc cuisine laissant ainsi le reste de l'espace libre pour la partie vie. Des barrières en plexiglas ont été posées sur cet escalier pour sécuriser la descente, mais en évitant d'alourdir l'élément.

L'étage supérieur est dévolu aux espaces de nuit avec une chambre avec des parois en dur et une porte coulissante qui permet d'adapter le volume selon les besoins des utilisateurs, pouvant créer ainsi un seul grand espace lorsque la porte est ouverte ou alors créer une deuxième chambre séparée.

La majorité des lofts en duplex sont agrémentés de terrasses. Quant aux lofts en toiture, des balcons en bois ont été agencés. Dans les deux cas, on accède à ces espaces extérieurs par des escaliers-podiums en bois qui apportent un aspect ludique au loft permettant aussi de s'y assoir depuis l'intérieur tout en bénéficiant de la luminosité extérieure.

Les accès extérieurs ont également fait l'objet d'une longue réflexion afin d'aménager des passages piétonniers et un jardin discret, presque monacal, relie les deux bâtiments. Ce jardin est agrémenté de plantations, de pavés en ciment gris ainsi que de gravier. Un ascenseur relie le parking au niveau de l'entrée de la PPE.

Pour accéder aux lofts en toiture, deux possibilités s'offrent. L'ascenseur placé dans la tourelle ou alors les escaliers. Tous deux mènent à une passerelle, installée le long de la façade, qui distribue chaque loft en toiture.



#### Photos

Les anciennes Caves Bourgeois font place à des logements très tendance.

#### CARACTÉRISTIQUES

Surface de la parcelle	:	3'191 m <sup>2</sup>
Surface brute de planchers	:	3'565 m <sup>2</sup>
Emprise au rez	:	2'058 m <sup>2</sup>
Volume SIA	:	17'500 m <sup>3</sup>
Logements	:	25 lots, soit 19 lofts + 6 appartements

## entreprises adjudicataires et fournisseurs

liste non exhaustive

*Echafaudages*  
TOFAJ Sàrl  
1860 Aigle

*Démolition - terrassements*  
Béton armé - Maçonnerie  
Carrelages  
PASTORELLA & Fils Sàrl  
1893 Muraz (Collombey)

*Charpente*  
CHRISTEN Bois SA  
1303 Penthaz

*Fenêtres - Menuiserie*  
Escaliers - Cuisines  
ALVA Agencements Sàrl  
1400 Yverdon-les-Bains

*Couverture Ferblanterie*  
ALVAZZI Toitures SA  
1350 Orbe

*Étanchéité - Résines*  
AEBERHARD II SA  
1020 Renens

*Installations électriques*  
CAUDRELEC SA  
1020 Renens

*Chauffage-ventilation-sanitaires*  
ALVAZZI SA  
1350 Orbe

*Ascenseurs*  
OTIS SA  
1052 Le Mont-sur-Lausanne

*Plâtrerie - Peinture - Nettoyages*  
NORTHERN LIGHTS SA  
2014 Bôle

*Serrurerie - Charpente métallique*  
COMETALLO SA  
1029 Villars-Ste-Croix

*Portes coulissantes*  
SERGATECH Sàrl  
1084 Carrouge

*Séparations caves*  
LUNOR G. Kull SA  
1033 Cheseaux-sur-Lausanne

*Portes de garage*  
HARTMANN + CO SA  
2504 Bienne

*Chapes*  
PACHOU B. et Fils SA  
1004 Lausanne

*Aménagements extérieurs*  
PÉPINIÈRES GLÂNOISES  
1690 Lussy