

**Maître de l'ouvrage**  
Winterthur Leben  
General-Guisanstrasse 40  
8401 Winterthur

Représenté par :  
Wincasa  
Services Immobiliers  
Seilerstrasse 4  
Postfach 8874  
3001 Bern

**Entreprise totale**  
Steiner SA  
Rénovation Région Ouest  
Route de Lully 5  
1131 Tolochenaz

**Architecte**  
Jean-Baptiste Ferrari SA  
Architecte EPFL/SIA  
Avenue Benjamin-Constant 1  
CP 6162, 1002 Lausanne

**Coordonnées**  
Rue de Champ-Fleuri 6 à 22  
1022 Chavannes-près-Renens

**Conception** 2006

**Réalisation** Avril 2007  
Décembre 2007



### SITUATION - PROGRAMME

**Trois points majeurs pour une opération d'assainissement global.** Immeubles locatifs édifiés au tournant des années soixante, les bâtiments appelaient à des travaux de réfection et d'entretien importants.

Implantées sur la commune de Chavannes, à l'ouest de Lausanne, les constructions forment à elles seules un îlot d'habitations accessibles par une seule voie, la rue de Champ-Fleuri. Autour, des grands arbres isolent le quartier, lequel est disposé autour d'une large aire aménagée et complantée, réservée à l'intention des locataires.

Les immeubles, au nombre de quatre, comprenant 9 entrées, présentent des volumétries et des géométries dissemblables, définissant ainsi des gabarits différenciés qui permettent de parer à l'effet de masse qu'engendrent les grands ensembles d'habitation. Le soin apporté tant à l'implantation du quartier qu'à la définition des espaces intérieurs et extérieurs en font une réalisation de qualité et intéressante du point de vue de la conception.

Le programme mis sur pied pour l'établissement d'un cadre d'intervention adapté à la situation, insiste principalement sur trois points majeurs: présence permanente des locataires dans leurs logements respectifs durant les travaux, sécurité assurée à un degré élevé, compte tenu

### Photos

*Grand ensemble locatif et confort de vie développé: les bâtiments de Champ-Fleuri remis à niveau sur les plans technique et fonctionnel assurent un habitat de bonne qualité.*







en particulier des nombreux enfants alentours, et précision du calendrier d'intervention, lequel concernait les 120 logements du complexe, développés sur 4 à 7 niveaux.

## PROJET

**Amélioration du confort et des coûts énergétiques.** Dans le but d'améliorer les qualités d'isolation pour plus de confort et moins de frais d'exploitation, l'ensemble de l'enveloppe participe à la réfection: les façades, soit environ 12'000 m<sup>2</sup> sont reprofilées après intervention par hydro-démolition, recrépies et peintes.

Parallèlement, les vitrages des balcons sont remplacés au moyen de cadres de rénovation, les balcons eux-mêmes étant dotés de stores à toiles verticales. Les stores à lamelles sont remplacés et le sol des balcons enduit d'une résine synthétique étanche.

En toiture, le complexe isolant-étanche est entièrement restauré et renforcé: une nouvelle isolation de 120 mm est disposée sous une étanchéité standard, de type bicouche. Les 2'000 m<sup>2</sup> de la toiture sont également recouverts d'une nouvelle couche de protection et d'alourdissement

en gravier, et l'ensemble des garnitures de ferblanterie est refait à neuf. Les bâtiments étant reliés en réseau de chauffage à distance, les conduites de transport sont remises à neuf.

De même, la chaufferie centrale subit une modernisation complète, tandis que dans tous les logements, des vannes thermostatiques sont installées. Dans le domaine sanitaire, les pompes de relevage des eaux usées et claires sont remplacées, assurant ainsi en sécurité l'évacuation des effluents.

A l'extérieur, la cour centrale fait l'objet d'une complète réfection, incluant la création d'une place de jeux, le remplacement de quatre arbres et l'adjonction de tables et de bancs. Globalement, l'intervention s'est déroulée sur huit mois, avec une coordination serrée et stricte, tout en établissant le nécessaire dialogue permanent, avec toutes les parties concernées, notamment avec les locataires.

Enfin, les zones de travaux ont fait l'objet de protections spéciales, en particulier côté cour intérieure, et les accès aux échafaudages ont été spécialement protégés et limités pendant toute la période d'intervention.

### CARACTÉRISTIQUES

Surface du terrain:	14'886 m <sup>2</sup>
Emprise au rez :	2'345 m <sup>2</sup>
Volume SIA :	42'401 m <sup>3</sup>
Nombre d'appartements :	120
Nombre de niveaux :	de 4 à 7
Nombre de niveaux souterrains:	0

