

# ILÔT TERREAUX-MAUBORGET

## LAUSANNE - VD

### MAÎTRE D'OUVRAGE

SBI Société d'Investissements  
Immobiliers SA  
c/o Urban Project SA  
Chemin du Château-Bloch 11  
1219 Le Lignon

### REPRÉSENTANT DU MAÎTRE D'OUVRAGE, PILOTE ET ENTREPRISE GÉNÉRALE

Urban Project SA  
1219 Le Lignon

### DIRECTEUR GÉNÉRAL

Xavier Jeanneret

### SOUS-DIRECTEUR CONSTRUCTION

Patrick Eaton

### ARCHITECTES

Squalli architectes SA  
1007 Lausanne

Studio Nova Sàrl  
1005 Lausanne

### INGÉNIEURS CIVILS

Kälin & Associés SA  
1007 Lausanne

### INGÉNIEURS CONSEILS CHAUFFAGE - VENTILATION

Ecobats Energies Sàrl  
1020 Renens

### BESM SA

1523 Granges-près-Marnand

### INGÉNIEURS ACOUSTIQUE

Decibel Acoustique SA  
1205 Genève

### INGÉNIEURS PROTECTION INCENDIE

Ignis Salutem SA  
1806 St-Légier-La-Chiésaz

### INGÉNIEURS ÉCLAIRAGISTES

Aebischer & Bovigny  
1004 Lausanne

### EXPERTS AMIANTE

BÂTI-DIAG SA  
1227 Carouge

### EASY AMIANTE

1227 Carouge

### GÉOMÈTRE

Pierre Bonjour  
Ingénieur EPFL,  
géomètre officiel  
1009 Pully

### COORDONNÉES

Rue des Terreaux  
2-4-6-8-10-12  
Rue Mauborget  
4-6-8-10-12  
1003 Lausanne

Conception 2011 - 2012  
Réalisation 2012 - 2019

Édité en Suisse



## RESTAURATION

**HISTORIQUE/SITUATION** > Édifié au tournant du 20<sup>e</sup> siècle, l'îlot Terreaux-Mauborget est constitué de cinq édifices ancrés au croisement des deux rues éponymes. À la lumière de leurs qualités architecturales et historiques, une note de niveau 2 a été attribuée aux bâtiments sur rue et 3 sur les bâtiments sur cour. Urban Project SA a été missionné en 2013 en qualité de représentant du maître de l'ouvrage et pilote du projet pour superviser l'ensemble des travaux exécutés sur ce bâtiment historique qui abritait autrefois le «Kursaal-Théâtre des variétés». Un lieu choisi par Coop pour lancer son premier «Concept store Fooby» en Suisse. Placés à l'enseigne de la Galerie Bel-Air, la plupart des vestiges intérieurs datent de 1934, année où la salle inaugurée en 1901 (sur des plans de Jacques Regamey) s'est transformée en cinéma. L'architecte Ali Squalli a pris en charge le ravalement des façades, la rénovation complète des toitures ainsi que la création d'une quinzaine d'appartements dans les combles.

**CONCEPT D'ORIGINE** > L'ensemble Terreaux-Mauborget constitue un signe fort de la nouvelle urbanisation du quartier de Bel-Air, autour de 1900. Par sa volumétrie et sa densité, il rompt avec la disparité des immeubles qu'il remplace et impose une nouvelle échelle du bâti. Malgré une certaine cohérence apparente, la réunion de ces cinq bâtiments est cependant le résultat d'opérations distinctes, conduites par des architectes différents, Jacques Regamey et Henri Meyer d'une part, Georges Chessex et Charles-François Chamorel-Garnier d'autre part. Toutes ces constructions ont toutefois été réalisées sur une très courte période, entre 1898 et 1901.

Les architectes du troisième millénaire ont veillé à préserver les volumes qui rappellent la vocation historique de ce lieu dévolu au théâtre, puis au cinéma. L'objectif était que l'édifice conserve sa splendeur et sa particularité architecturales.





Si l'ancien théâtre occupant le centre de l'îlot a été transformé pour accueillir des commerces, le balcon, la scène et les escaliers ont été conservés. La coupole coiffant l'ancienne salle a été rénovée et la structure métallique remplacée par du verre censé redonner de la luminosité à la Galerie Bel-Air. Les fresques de 1918-1920, mises au jour au début du chantier, ont également été sauvegardées.

**RÉALISATION** > Parmi les nombreux défis rencontrés par les constructeurs, on relèvera les difficultés d'accès au chantier et l'impossibilité de faire usage d'une grue (les monoblocs de ventilation sont arrivés par hélicoptère). Les intervenants ont procédé au ravalement complet des façades sur rue, remplaçant les pierres de taille (en calcaire côté rue et en moellon crépi côté cour) endommagées. Les fenêtres, originalement en chêne verni, remplacées lors d'une précédente rénovation par des fenêtres en PVC, ont laissé la place à des fenêtres en bois validées par les autorités sur la base d'un prototype.

Plusieurs mesures ont été prises pour maintenir la qualité exceptionnelle de la toiture. Les éléments de ferblanterie d'ornement (œil-de-bœuf, lucarnes, lanterneaux, etc.) ont été démontés et envoyés chez un spécialiste qui a refait ces éléments à l'identique. Les rives de couverture des lucarnes ont été refaites selon une technique qui n'a pratiquement plus cours aujourd'hui. Enfin, la réfection de la toiture en bulbe a fait appel à un savoir-faire absolument exceptionnel: les tuiles de chacun des rangs ont été façonnées sur place du fait de leur largeur spécifique, elle-même en relation avec le rayon de courbure du bulbe.



## CARACTÉRISTIQUES

Surface du terrain	3801 m <sup>2</sup>
Emprise au rez	
- Bâtiments	2981 m <sup>2</sup>
- Cour/parkings	820 m <sup>2</sup>
Volume SIA	68963 m <sup>3</sup>
Nombre d'appartements	121
Nombre de niveaux	Rez + 6 (varié)
Nombre de niveau souterrain	1
Places de parc extérieures	6



## ENTREPRISES ADJUDICATAIRES ET FOURNISSEURS

LISTE NON EXHAUSTIVE

Carottage  
**GROUPE ORLATTI SA**  
1042 Bioley-Orjulaz

Echafaudages  
**VON RO ECHAFAUDAGES SA LANCY**  
1227 Carouge

**ECHALOC SA**  
1214 Vernier

Maçonnerie  
**BERTHOLET+MATHIS SA**  
1018 Lausanne

Tailleur de pierre  
**LACHAT ET FILS SA**  
1042 Bioley-Orjulaz

Charpente bois  
**AXE CHARPENTE SA**  
1852 Roche

Paratonnerres  
**HOFMANN CAPT PARATONNERRES SÀRL**  
1010 Lausanne

Ferblanterie - Couverture  
**COUFER LAUSANNE SA**  
1033 Cheseaux-Lausanne

**ROLAND FORNEY & FILS SA**  
1090 La Croix-Lutry

Menuiseries extérieures  
**EGOKIEFER SA**  
1227 Carouge

Stores - Volets  
**BERTUSI & STREHL SA**  
1004 Lausanne

**IPO VOLETS SÀRL**  
1616 Attalens

**TKS STORES SÀRL**  
1052 Le Mont-sur-Lausanne

**KÄSTLI & CO AG**  
3123 Belp

Electricité  
**ELECTRO-CONTACT SÀRL**  
1072 Forel-Lavaux

**REALELEC SA**  
1018 Lausanne

Lusterie  
**LUCE-MS SA**  
1523 Granges-près-Marnand

Chauffage - Ventilation  
**CALORITEC SA**  
1007 Lausanne

**JEAN-MONOD SA**  
1008 Prilly

Sanitaire  
**LAUFFER-BORLAT SA**  
1012 Lausanne

**JACOT CHANSON SA**  
1008 Prilly

Serrurerie  
**AJ METAL, AURÉLIO BARBEIRO**  
1121 Bremblens

**Y.B. BARBEY YANNICK**  
1637 Charmey

**EASTERN METAL SA**  
1268 Burtigny

**JOUX SA**  
1052 Le Mont-sur-Lausanne

**PROGIN SA METAL**  
1630 Bulle

**SWISS EXUTOIRE SÀRL**  
1218 Le Grand-Saconnex

**ARTINOX SÀRL**  
1032 Romanel-sur-Lausanne

Boîtes aux lettres  
**ERNST SCHWEIZER AG**  
1024 Ecublens

Cylindres  
**3S GROUP**  
1207 Genève

Ascenseurs  
**TECAS SA**  
1003 Lausanne

Chapes  
**LAIK SA**  
1072 Forel (Lavaux)

Carrelages  
**ABATI-CARRELAGE ET RÉNOVATION SÀRL**  
1018 Lausanne

**BATIMMO SA**  
1092 Belmont-Lausanne

**RENO SERVICES SÀRL**  
1253 Vandoeuvres

Parquet  
**BLANC ET CIE SA**  
1004 Lausanne

**CM PARQUETS ET NETTOYAGES SÀRL**  
1010 Lausanne

Plâtrerie - Peinture  
**HB PLÂTRERIE-PEINTURE SA**  
1029 Villars-Ste-Croix

**BATIMMO SA**  
1092 Belmont-Lausanne

**H. RAMADANI SA**  
1008 Prilly

**DUCOMMUN CONSTRUCTIONS SÀRL**  
1032 Romanel-sur-Lausanne

**BATIMMO SA**  
1092 Belmont-Lausanne

Peinture extérieure  
**VARRIN SA**  
1121 Bremblens

**BATIMMO SA**  
1092 Belmont-Lausanne

Exutoire de fumées  
**SWISS EXUTOIRE SÀRL**  
1218 Le Grand-Saconnex

Portes intérieures  
**NORBA SA**  
1607 Palézieux-Village

**DUCOMMUN SA**  
1018 Lausanne

Menuiserie  
**VON GUNTEN FRÈRES SA**  
1007 Lausanne

**DOMINGO RODRIGUEZ**  
1242 Satigny

**DUCOMMUN SA**  
1018 Lausanne

Cuisines  
**MARC TEUTSCHMANN SA**  
1260 Nyon

Signalétique  
**NEON MEX SA**  
1020 Renens

Restauration d'œuvre d'art  
**SINOPIE SÀRL**  
1800 Vevey

**ATELIER SAINT-DISMAS SA**  
1920 Martigny