

**MAÎTRE D'OUVRAGE**

Vaudoise Générale  
Compagnie d'assurances SA  
Avenue de Cour 41  
1007 Lausanne

**ENTREPRISE TOTALE**

Entreprise Générale  
Bernard Nicod SA  
Avenue de la Gare 26  
1001 Lausanne

**CHEF DE PROJET**

Patric Bron

**COORDINATRICE  
RELATION LOCATAIRE**

Aline Ferreira Ribeiro Caseiro

**ARCHITECTES**

Magizan SA  
Avenue de la Gare 10  
1003 Lausanne

**INGÉNIEURS CIVILS**

BG Ingénieurs Conseils SA  
Avenue de Cour 61  
1007 Lausanne

**BUREAUX TECHNIQUES**

**CHAUFFAGE**  
Thermex SA  
Chemin de la Longeraie 6  
1312 Eclépens

**VENTILATION**

Mino SA  
Chemin de Cousson 23  
1032 Romanel-sur-Lausanne

**SANITAIRE**

Giovanna SA  
Rue des Vaudrès 9  
1815 Clarens

**ÉLECTRICITÉ**

Caudrelec SA  
Chemin du Vallon 26  
1030 Bussigny

**INGÉNIEURS CVS**

AZ ingénieurs Bulle SA  
Rue de la Léchère 63  
1630 Bulle

**INGÉNIEURS FEU**

Ingea SA  
Chemin de la Joliette 4  
1006 Lausanne

**INGÉNIEURS ACOUSTIQUE**

AER acoustical engineering  
and research Sàrl  
Avenue de Sévelin 28  
1004 Lausanne

**INGÉNIEURS PHYSIQUE  
DU BÂTIMENT**

Signa-Terre SA  
Rue du Vidollet 23  
1202 Genève

**INGÉNIEURS FAÇADES**

Joffré & Co Sàrl  
Chemin des Petits-Bois 6  
1164 Buchillon

**SPÉCIALISTES  
DÉSAMIANTAGE**

Bâti-Conseils Sàrl  
Rue de la Petite Forge 15  
1026 Echandens

**ARCHITECTES PAYSAGISTES**

JOBA Aménagements &  
Génie civil, José Barreiros  
Chemin de la Bruyère 1B  
1080 Les Cullayes

**COORDONNÉES**

Chemin de Primerose 2  
1007 Lausanne

Conception 2017 - 2018  
Réalisation 2018 - 2020

Édité en Suisse

**RÉNOVATION**

**HISTORIQUE/SITUATION** > Primerose 2 est un bâtiment édifié en 1962, destiné au logement et aux activités administratives. Signé des architectes Cahen et Keller, il marque, avec le siège de la Vaudoise Assurances - qui en est la propriétaire - situé de l'autre côté de l'avenue des Bains, le début de la plongée de cette artère très raide vers Bellerive et le Léman. C'est l'un des plus beaux emplacements de la ville de Lausanne. Durant les années huitante, la Vaudoise Assurances a augmenté des surfaces de bureaux en érigeant un bâtiment au nord de Primerose 2.

**PROGRAMME** > Après soixante années d'existence, le bâtiment de Cahen et Keller affichait toujours une remarquable élégance avec ses longs balcons qui soulignent les étages et se terminent en loggias.

Haut de sept niveaux, surmonté d'un attique ceinturé d'une pergola en porte-à-faux, le bâtiment s'appuie sur un entresol et un niveau de sous-sol au rez-de-chaussée inférieur. L'accès se fait soit par l'avenue des Bains, soit par le chemin de Primerose où se situe l'accès au parking couvert.





Primerose 2 comportait seize appartements, tous donnant sur la façade sud, alors que la partie nord était réservée aux surfaces administratives. Avec les années, d'importants travaux de rénovation se sont révélés nécessaires pour transformer les surfaces administratives en logements et remettre l'entier des installations aux normes actuelles.

**RÉALISATION >** Pour répondre aux vœux du propriétaire, la démarche la plus importante du point de vue typologique a consisté à redistribuer les surfaces en transformant les locaux administratifs en logements, ajoutant ainsi vingt et un nouveaux appartements aux seize préexistants.

Le plan organisé autour d'un noyau central, complété par des piliers qui soutiennent la périphérie, a facilité le remaniement des surfaces permettant l'aménagement d'un à quatre appartements par niveau. Cette distribution a conduit à rééquiper à neuf des nouveaux logements ainsi que les logements existants ou modifiés.

Les cloisons et les revêtements de sol ont été refaits. À neuf aussi les cuisines et les salles de bains avec lave-linge et sèche-linge. De nouvelles fenêtres à triples vitrages, des stores et des toiles de tente électrifiées ont été installés. La remise à neuf a également été étendue à tous les espaces communs: entrée, buanderie, ascenseur, cage d'escaliers, garage et nouveaux locaux à poussettes ou vélos. L'immeuble est recensé à l'inventaire en note 3 par le Service du patrimoine vaudois. Les éléments des façades ont été étudiés en coordination avec la déléguée du patrimoine et le Service d'architecture de la Ville de Lausanne pour conserver l'identité du bâtiment dans l'esprit des années soixante.

Pour ce qui touche à l'enveloppe, les façades ont fait l'objet de soins attentifs: l'ancienne isolation manquait d'efficacité et la volonté était d'améliorer la performance énergétique. Les murs extérieurs ont été mis à nu, le béton traité contre la carbonatation, une nouvelle isolation mise en place et habillée d'un nouveau bardage dans l'esprit des choix d'origine.

Les loggias ont été équipées de nouveaux vitrages et les garde-corps rehaussés.

**TECHNIQUE >** Le bâtiment est raccordé depuis 2016 au chauffage à distance de la ville de Lausanne. La chaufferie et les conduites d'alimentation ont été refaites. Les radiateurs sont en façade et chaque logement est équipé d'un décompte individuel de l'énergie consommée. Le bâtiment est équipé d'une ventilation à simple flux. La récupération énergétique par aspiration de l'air évacué est utilisée pour le préchauffage de l'eau chaude sanitaire.

La cage d'escaliers a été mise en surpression pour assurer l'évacuation des habitants en cas d'incendie et faciliter l'intervention des pompiers. Du point de vue électrique, les installations de courant fort, de courant faible et celles de sécurité incendie ont été reprises en totalité. La création d'un tableau électrique centralisé au sous-sol a nécessité de nouvelles colonnes montantes pour alimenter les appareils.

L'ensemble de l'immeuble a été équipé de sources lumineuses LED, avec détection de présence dans les parties communes. S'agissant d'un bâtiment grande hauteur, une installation de mise en surpression et une colonne sèche ont été mise en place. Les voies de fuites sont équipées de balisage et d'éclairage de secours. Les installations sanitaires ont été complètement changées et adaptées à la nouvelle configuration des locaux.

**MESURES PARTICULIÈRES** > Les travaux de rénovation ont été menés en présence des locataires.

La création de vingt et un nouveaux appartements a permis les rocades nécessaires pour reloger les locataires dans l'immeuble lui-même. Ce mode d'intervention a été possible grâce à la bonne coordination entre l'entreprise totale et les locataires qui avaient tout intérêt à rester dans un tel immeuble. Cela a amené à mettre en place une équipe dont la fonction était de maintenir un dialogue constant avec les locataires pour atténuer les effets négatifs des travaux.

**POINTS FORTS** > Après un tel traitement, Prime-rose 2 est probablement en état de voir venir avec tranquillité les soixante prochaines années.

## CARACTÉRISTIQUES

Surface du terrain	3619 m <sup>2</sup>
Surface brute de plancher	3731 m <sup>2</sup>
Volume SIA	16160 m <sup>3</sup>
Nombre de logements	37
Nombre de niveaux	13
Nombre d'ascenseurs	2
Places de parc intérieures	40



## ENTREPRISES ADJUDICATAIRES ET FOURNISSEURS

LISTE NON EXHAUSTIVE

Carbonatation –  
Renforcement systémique  
**BERTHOLET+MATHIS SA**  
1018 Lausanne

Échafaudages  
**ECHAFAUDAGES 2000 SA**  
1860 Aigle

Étanchéité  
**PHIDA ÉTANCHÉITÉ (VD) SA**  
1020 Renens

Revêtements coupe-feu  
**FIRE SYSTEM SA**  
1630 Bulle

Constructions en acier –  
Façades métalliques  
**MARMILLOD SA**  
1052 Le Mont-sur-Lausanne

Fenêtres – Menuiseries  
extérieures  
**ALVA AGENCEMENTS SÀRL**  
1400 Yverdon-les-Bains

Stores  
**STORES CHABLAIS SA**  
1860 Aigle

Électricité  
**CAUDRELEC SA**  
1030 Bussigny

Chauffage  
**THERMEX SA**  
1312 Eclépens

Sanitaire  
**GIOVANNA SA**  
1815 Clarens

Constructions métalliques  
**MULLER METAL SÀRL**  
1077 Servion

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

Chapes  
**B. PACHOUD & FILS SA**  
1004 Lausanne

Carrelages  
**CARLO VERO & FRÈRES SA**  
1023 Crissier

Revêtement de sols en bois  
**HKM SA**  
1023 Crissier

Plâtrerie – Peinture  
**POSSE PEINTURE RENENS SA**  
1020 Renens

Portes intérieures en bois  
– Armoires murales  
**ALVA AGENCEMENTS SÀRL**  
1400 Yverdon

Portes coulissantes asservies  
**WIDER SA**  
1030 Bussigny

Ventilation – Surpression  
**MINO SA**  
1032 Romanel-sur-Lausanne

Agencements de cuisine  
**GÉTAZ-MIAUTON SA**  
1030 Bussigny

Faux-plafonds plâtre  
**H. RAMADANI SA**  
1052 Le Mont-sur-Lausanne

Nettoyages  
**TOTAL NETT'SERVICES SÀRL**  
1809 Fenil-sur-Corsier

Aménagements extérieurs  
**JOBA AMÉNAGEMENTS  
& GÉNIE CIVIL,  
JOSÉ BARREIROS**  
1080 Les Cullayes