

# AVENUE MARC-DUFOUR 42 et 44 À LAUSANNE

OUVRAGE VD-332

2008

1007 LAUSANNE

## RÉNOVATION

**Architecture et  
Direction des travaux**  
Dupraz & Associé  
Architecture et expertises immobilières  
Route de la Croix Blanche 24  
1066 Epalinges  
m.d.architecture@bluewin.ch

Photos: Jacqueline Mingard



### HISTORIQUE - DESCRIPTIF

Ces deux immeubles localisés d'habitation avec un local commercial, datent de 1945. Leur construction avait été assurée par une association d'entrepreneurs. Composés de trois étages chacun avec combles habitables pour le n° 42 et combles non aménagés pour le n° 44, ils ont été construits en briques de terre cuite avec faible isolation intérieure.

La conception formelle des immeubles possède des éléments de qualité qui assurent leur pérennité, comme entre autres, des avants-toits, des soubassements, des cadres en granit et simili-pierre autour des portes et fenêtres.

Depuis leur construction, ces immeubles n'ont fait l'objet d'aucune intervention importante si ce n'est le changement de la production du chauffage ainsi que des entretiens minimaux. Un premier mandat nous a été confié en 2006 en vue de refaire l'enveloppe. Une analyse EPIQR de l'immeuble a été faite. La priorité a été donnée à la réfection de la toiture, des façades, de la ferblanterie, de procéder au remplacement des fenêtres, des systèmes d'obscurcissement et des installations électriques, ainsi que de

rendre les immeubles conformes aux normes de sécurité. La difficulté de ce chantier résidait dans le fait que les immeubles étaient habités pendant les travaux et que les toitures devaient être complètement découvertes.

### CHANTIER

Une fois les dessins réalisés, les autorisations reçues, l'appel d'offres fait et les différents travaux adjugés, le planning a été établi : les deux immeubles seraient refaits à la suite, en commençant par le n°42.

Les échafaudages ont débutés le 24 mai, au Marc-Dufour 42 et ont été enlevés au Marc-Dufour 44 le jeudi 30 août, de l'année 2007. Le paysagiste a fini les aménagements extérieurs en septembre. Le chantier concernant la réfection de l'enveloppe et les extérieurs a donc duré 4 mois. Le choix des teintes-façades, soubassements, serrureries et stores a été guidé par les contraintes de la situation et les différentes textures de matériaux.

En effet, étant donné que, d'une part, les immeubles se situent dans un carrefour avec des passages continus de voitures et par conséquent une importante pollution et

Démolition et carrelage  
**ARIAS G. CARRELAGE**  
Route des Plaines-du-Loup 10  
1018 LAUSANNE  
Tél. 021 312 91 05  
g.arias@bluewin.ch

Échafaudages  
**PIRALI CHAUVET MONTAGE SA**  
Chemin des Gavardes 11  
1073 SAVIGNY  
Tél. 021 784 88 00  
pcm@worldcom.ch

Façades  
**VARRIN SA**  
Avenue de Florissant 15  
1008 PRILLY  
Tél. 021 624 44 82  
varrinsa@bluewin.ch

Marbrier  
**CHEVRIER & CAPRARA SARL**  
Chemin de la Collice 16  
1023 CRISSIER  
Tél. 021 635 39 51





que, d'autre part, il s'agit d'un crépi rustique, le choix s'est porté sur des couleurs assez soutenues : rouge foncé en deux tons différents.

Nous avons cherché également à donner un caractère moderne en marquant un contraste avec la couleur du soubassement (gris foncé) et les tentes de stores (gris clair). Les coûts de réfection ne dépassant pas le 20% de la valeur ECA de l'immeuble (valeur à neuf), l'enquête n'a été qu'administrative.

Entre-temps, la régie a reçu le congé du bail à loyer de la part de huit locataires. Un second mandat nous a donc été confié pour la réfection de ces appartements. Ceci nous a permis de revoir leur typologie ainsi que de procéder au remplacement du système eaux claires / eaux usées (qui était vétuste et d'origine). Il s'agit d'immeubles avec de petits appartements de 1<sup>1</sup>/<sub>2</sub> à 3 pièces. Ils possèdent tous des balcons, mais certains ne sont accessibles que depuis la cuisine. Les salles de bains étaient très vétustes et les halls d'entrée très sombres. Nous avons donc réaménagé les appartements de manière à ce que la lumière inonde toute la surface (économie d'énergie) et que l'habitabilité soit plus fluide avec des accès facilités entre les pièces.

De cette manière les appartements des combles, au numéro 42, ont vu leur cuisine s'agrandir en réunissant le hall afin de créer une pièce unique avec une surface plus généreuse. La typologie des appartements de 1<sup>1</sup>/<sub>2</sub> pièces a été également revue et corrigée.



## CARACTÉRISTIQUES

### Marc-Dufour 42 :

Surface du terrain :	908 m <sup>2</sup>
Surface bâtie :	239 m <sup>2</sup>
Nombre de logements :	14 sur quatre étages
Surface habitable :	855 m <sup>2</sup>

### Marc-Dufour 44 :

Surface du terrain :	661 m <sup>2</sup>
Surface bâtie :	189 m <sup>2</sup>
Nombre de logements :	11 sur quatre étages
Surface habitable :	683 m <sup>2</sup>
Surface commerciale :	73 m <sup>2</sup>

Coût Total (CFC 2+4) :	CHF 586'444.-
Coûts de réfection des 8 app. :	CHF 493'270.-

Plan d'étage (Marc-Dufour 44)



Couverture et ferblanterie  
**COUFER LAUSANNE SA**  
 Chemin de Praz-Lau 3  
 Vernand-Dessous  
 1033 CHESEAUX-SUR-LAUSANNE  
 Tél. 021 731 26 80  
 coufer@bluewin.ch

Étanchéité  
**BALZAN & IMMER ETANCHEITE SA**  
 Avenue des Oiseaux 13  
 1018 LAUSANNE  
 Tél. 021 646 78 12  
 info@bie-sa.ch

Fenêtres  
**EGOKIEFER SA**  
 Route du Pré du Bruit 1  
 Zone industrielle A11  
 1844 VILLENEUVE  
 Tél. 021 967 08 00  
 villeneuve@egokiefer.ch

Installations électriques  
**DURUSSEL SA**  
 Rue de la Borde 41  
 1018 LAUSANNE  
 Tél. 021 643 73 23  
 info@durussel-electricite.ch

Stores  
**CG STORES CUBILLA C.**  
 Rue de la Borde 64  
 1018 LAUSANNE  
 Tél. 021 647 67 63  
 info@cgstores.ch

Installations de chauffage  
**CALORITEC NIKLES SA**  
 Chemin du Bois-de-Vaux 9-11  
 1007 LAUSANNE  
 Tél. 021 622 08 08  
 info@caloritec.ch

Installations sanitaires  
**CASSINOTTI SA**  
 Chemin du Reposoir 30  
 1007 LAUSANNE  
 Tél. 021 617 22 22  
 csa@cassinotti.ch

Serrurerie  
**G. PERETTI SA**  
 Place de l'Ours 3  
 1005 LAUSANNE  
 Tél. 021 323 54 80  
 perettisa@bluewin.ch

Parquet  
**ULTRA PARQUET SA**  
 Chemin de Villardiez 39  
 1009 PULL Y  
 Tél. 021 728 40 20  
 ultraparquet@vtxnet.ch

Plâtrerie et peinture  
**G. PUCCI SA**  
 Avenue du 24 Janvier 32  
 1020 RENENS  
 Tél. 021 634 83 51  
 pucci-peinture@bluewin.ch

Cuisiniste et menuiserie  
**GAUTSCHI SCHICK SARL**  
 Chemin de la Fauvette 10  
 1012 LAUSANNE  
 Tél. 021 652 14 79  
 info@gsmobilier.ch