

# AVENUE DE FRANCE 34-42

## LAUSANNE - VD

### MAÎTRES D'OUVRAGE

Helvetia Compagnie Suisse  
d'Assurance sur la Vie SA  
St. Alban-Anlage 26  
4052 Bâle

### ENTREPRISE GÉNÉRALE

Steiner SA  
Route de Lully 5A  
1131 Tolochenaz

### ARCHITECTES

Burckhardt + Partner SA  
Rue du Port-Franc 17  
1002 Lausanne

### INGÉNIEURS CIVILS

Perret-Gentil + Rey  
& Associés SA  
Chemin de Pré-Fleurli 6  
1006 Lausanne

### BUREAUX TECHNIQUES

CVS  
Marc Demolière SA  
Chemin du Foron 16  
1226 Thônex

### ÉLECTRICITÉ

Amstein+Walthert SA  
Avenue d'Ouchy 52  
1006 Lausanne

### INGÉNIEUR AMIANTE

Alterego Concept SA  
Avenue des Morgines 45  
1213 Petit-Lancy

### INGÉNIEUR ACOUSTIQUE

Amstein+Walthert SA  
Rue du Grand-Pré 54-56  
1202 Genève

### INGÉNIEUR INCENDIE

Amstein+Walthert SA  
Avenue d'Ouchy 52  
1006 Lausanne

### ARCHITECTE PAYSAGISTE

Hüsler & Associés SA  
Chemin Renou 2  
1005 Lausanne

### COORDONNÉES

Avenue de France 34-42  
1004 Lausanne

Conception 2015 - 2017  
Réalisation 2017 - 2019

Édité en Suisse



CENTRE D'INFORMATION  
ARCHITECTURE ET CONSTRUCTION



## LOGEMENTS

**HISTORIQUE/SITUATION** > Construit par l'architecte Marcel Bussy dans les années 1933 et 1934, le complexe immobilier - sis aux numéros 34 à 42 de l'avenue de France, à Lausanne - se situe au Sud d'un quadrilatère délimité par l'avenue de France, les rues du Maupas et de l'École de Commerce et le chemin des Aubépines. Le vaste bâtiment est recensé en note 4 à l'inventaire des monuments historiques et en tant qu'ensemble bâti. Son architecte est connu pour avoir signé de très nombreux bâtiments d'importance tant à Lausanne que dans le reste du canton.

Ces immeubles constituent la première étape d'un square de forme trapézoïdale aux dimensions considérables, qui devait accueillir en son centre des services, des jardins et même des terrains de tennis. La forme bâtie se dilate vers l'intérieur par une excroissance centrale desservie par l'une des cinq cages d'escalier qui donnent accès aux

appartements. En plan, l'immeuble, qui comprend cinq cages d'escalier, dessine un E majuscule aux angles arrondis. Sa masse imposante, dressée au-dessus d'un socle commercial plaqué en travertin, est allégée par un jeu d'alternance de pleins et de vides, animée par des balcons arrondis en porte-à-faux, situés aux angles. Le bâtiment possède une valeur patrimoniale tant par son architecture, ses typologies d'appartements que sa morphologie urbaine étonnante à l'échelle de Lausanne. L'immeuble, où cohabitent densité et mixité d'usage, jouit d'une situation tranquille. Le complexe comporte 125 appartements variant de 1,5 pièce à 4,5 pièces, une quinzaine de commerces au rez-de-chaussée, ainsi qu'un niveau de sous-sol. Chaque immeuble comporte 3 à 5 appartements par niveau. Des boxes à garage sur un niveau sont répartis de part et d'autre de l'appendice de l'immeuble n° 38, côté square du Maupas.





**PROJET** > Le projet prévoit la rénovation complète des façades, des appartements, des commerces et des locaux communs, mais aussi une extension côté cour permettant la création de nouvelles terrasses. Elles permettent de valoriser un espace entre bâtiment d'origine et extension. Visibles depuis les appartements, les toitures en contrebas sont végétalisées à l'aide de graminées et de sedums. Un mur végétal intégrant un arrosage automatique y est aménagé. Toutes les salles d'eau sont refaites à neuf, avec des accessoires répondant aux standards actuels. Le projet a été développé dans le but de promouvoir les économies d'eau avec des appareils à faible consommation.

**ESPACE DE VIE ENFANTINE** > Au rez-de-chaussée de l'immeuble n° 34, un nouveau centre de vie enfantine destiné à accueillir 56 places est aménagé dans les locaux d'un ancien commerce. Situé au cœur de ce quartier familial, ce projet se caractérise par ses qualités spatiales et propose de répartir les espaces de vie des enfants le long des façades afin de profiter des meilleures conditions d'éclairage. Ce choix souligne la générosité de l'espace originel en cloisonnant le moins possible. Il facilite aussi la communication visuelle entre les différents groupes d'activités en privilégiant la circulation de la lumière naturelle dans les locaux.

**TECHNIQUES** > Un système de ventilation globale a été mis en place pour améliorer la qualité de l'air dans les locaux d'habitation et promouvoir des économies énergétiques par une récupération de la chaleur. Ainsi, le système de ventilation simple flux assure un débit d'air ainsi que la pérennité du bâtiment vis-à-vis des problèmes de condensation. Cette installation est rendue d'autant plus nécessaire que le remplacement des menuiseries rendra le volume plus étanche.





Les locaux techniques abritant les monoblocs sont situés dans les sous-sols afin de ne pas empiéter sur les surfaces locatives « nobles » ou sur les éléments patrimoniaux sensibles. Le chauffage à gaz centralisé à basse température répond aux exigences environnementales. Chaque appartement et commerce possède son propre compteur de chaleur permettant ainsi de sensibiliser le locataire à sa consommation d'énergie.

**DÉFIS >** Le plus grand défi du chantier a été la gestion des procédés de rénovation et de mises aux normes, mais aussi l'évaluation et la restauration des éléments historiques en collaboration avec les services de la Ville de Lausanne et le maître d'ouvrage. Une attention particulière a été portée sur les matériaux employés afin que les nouveaux éléments installés puissent dialoguer avec la substance historique du bâtiment. Les travaux ont été réalisés sans la présence des locataires qui ont été déménagés dans des appartements vacants des immeubles voisins.





### CARACTÉRISTIQUES

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Surface du terrain            | 2 880 m <sup>2</sup>  |
| Surface brute de plancher     | 14 035 m <sup>2</sup> |
| Emprise au rez                | 2 635 m <sup>2</sup>  |
| Volume SIA                    | 42 285 m <sup>3</sup> |
| Nombre d'appartements         | 125                   |
| Nombre de commerces           | 15                    |
| Nombre de niveaux             | Rez + 8               |
| Nombre de niveaux souterrains | 2                     |
| Répartition des surfaces      |                       |
| - Logements                   | 10 500 m <sup>2</sup> |
| - Commerces                   | 1 600 m <sup>2</sup>  |
| - Dépôts / caves              | 400 m <sup>2</sup>    |
| - Jardins                     | 280 m <sup>2</sup>    |
| Place de parc extérieure      | 1                     |
| Places de parc Intérieures    | 15                    |

## ENTREPRISES ADJUDICATAIRES ET FOURNISSEURS

LISTE NON EXHAUSTIVE

Démolition - Désamiantage  
- Gros-œuvre  
**BERTHOLET + MATHIS SA**  
1018 Lausanne

Étanchéité  
**POLYBOIS SA**  
1227 Les Acacias

Extincteur  
**PRIMUS AG**  
4102 Binningen

Nettoyage de pierre naturelle  
**PERATEC SÄRL**  
1024 Ecublens

Faux-plafonds métalliques  
**M+M MONTAGE ET MAINTENANCE SA**  
1024 Ecublens

Démolition - Terrassement  
- Micropieux - Carottages  
- Canalisations  
**ORLLATI (VD) SA**  
1042 Bioley-Orjulaz

Menuiseries  
**DOORMAX MENUISERIE SA**  
1029 Villars-Sainte-Croix

Chauffage  
**BRAUCHLI SA**  
1072 Forel

Carrelages  
**VAZQUEZ CARRELAGE SA**  
1008 Prilly

Nettoyages  
**CITY-SERVICES ET FINITIONS SÄRL**  
1004 Lausanne

Échafaudages  
**RICHARD + FILS SA**  
1806 St-Légier La Chiésaz

Fenêtres bois et métal  
**4B FENSTER AG**  
1023 Crissier

Ventilation  
**AEROVENT CRISSIER SA**  
1023 Crissier

Revêtement de sols souples  
**INTER MOQUETTES SA**  
1004 Lausanne

Nettoyages des façades  
**DESAX SA**  
1024 Ecublens

Maçonnerie  
**BERTHOLET + MATHIS SA**  
1018 Lausanne

Stores  
**GRIESSER SA**  
1228 Plan-les-Ouates

Sanitaire  
**JOSEPH DIÉMAND SA**  
1072 Forel

Revêtement bois  
**EVOLUTION-PARQUETS SÄRL**  
1018 Lausanne

Aménagements extérieurs  
**MENÉTREY SA**  
1042 Bioley-Orjulaz

Ouvrages métalliques  
**BO BURGNER ET OBERLI SA**  
1131 Tolochenaz

Stores  
**KÄSTLI & CIE SA**  
3123 Belp

Portes métalliques  
**NOVOFORM SCHWEIZER AG**  
4616 Kappel

Plâtrerie - Peinture  
**POSSE PEINTURE SA**  
1020 Renens

Déménagement des locataires  
**BELLI-TRANSPORTS**  
1037 Etagnières

Crépis  
**ISOFAÇADES SA**  
1029 Villars-Sainte-Croix

Installations électricité  
**MULTI-MAINTENANCE SA**  
1400 Yverdon-les-Bains

Mise en passe  
**QUINCAILLERIE BESSON**  
1585 Salavaux

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

Menuiserie  
**YVES NICOLIER SA**  
1580 Oleyres

Isolation  
**LAMBDA TECHNIQUE D'ISOLATION LAUSANNE SA**  
1004 Lausanne

Enseignes lumineuses  
**NÉON LUMIÈRES STAUB SA**  
1032 Romanel-sur-Lausanne

Ascenseurs  
**ASCENSEURS MENÉTREY SA**  
1680 Romont

Cuisines  
**VERISET CUISINES SA**  
6037 Root

Cuisine professionnelle  
**RECATEC-CPA SA**  
1037 Etagnières

Revêtement coupe-feu  
**FIRE SYSTEM SA**  
1073 Savigny

Sas d'entrée et vitrines  
**METALP SA**  
1167 Lussy-sur-Morges

Caves  
**KERN STUDER SA**  
1400 Yverdon-les-Bains

Installations électriques  
**JEANFAVRE & FILS SA**  
1052 Le Mont-sur-Lausanne