

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^e 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 ²
Emprise au rez	
- Bâtiments	2981 m ²
- Cour/parkings	820 m ²
Volume SIA	68963 m ³
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