



LES JUMEAUX LAUSANNE - VD

MAÎTRE D'OUVRAGE

LO immeubles SA
Rue de Genève 7
1003 Lausanne

ENTREPRISE TOTALE

HRS Real Estate SA
Rue du Centre 172
1025 St-Sulpice

ARCHITECTES

Ferrari Architectes
Lausanne SA
Avenue Benjamin-Constant 1
1003 Lausanne

INGÉNIEURS CIVILS

Ingeni SA Lausanne
Rue du Jura 9
1004 Lausanne

BUREAUX TECHNIQUES

CVSE
AZ Ingénieurs SA
Route d'Oron 2
1010 Lausanne

INGÉNIEURS FAÇADES

BCS SA
Rue des Draizes 3
2000 Neuchâtel

INGÉNIEURS FEU

Ignis Salutem SA
Chemin des Aveneyres 26
1806 Saint-Légier-La Chiésaz

INGÉNIEURS ACOUSTIQUE

EcoAcoustique SA
Avenue de l'Université 24
1005 Lausanne

GÉOMÈTRES

Bureau d'ingénieurs
Renaud et Burnand SA
Chemin du Devin 51
1012 Lausanne

COORDONNÉES

Rue de Genève 19-21
1003 Lausanne

Conception 2013 - 2021
Réalisation 2021 - 2023

Édité en Suisse



RÉNOVATION ET TRANSFORMATION

HISTORIQUE / SITUATION > Les anciens entrepôts de la Compagnie du chemin de fer Lausanne-Ouchy, connus sous le nom des « Jumeaux » à Lausanne ont été construits entre 1894 et 1896 rue de Genève 19 et 21, dans le centre du quartier du Flon, selon la technique novatrice à l'époque de la structure en béton armé brevetée par François Hennebique. Ils témoignent d'une architecture innovante pour des bâtiments commerciaux, avec leurs décors et leurs façades inspirés de l'architecture résidentielle (chaînes d'angles, corniches, moulures) et bénéficient à ce titre d'un classement d'intérêt régional au recensement architectural du canton de Vaud. Symétriques, de plan massé, s'élevant sur trois niveaux au-dessus du sous-sol et terminés par une toiture plate à l'italienne, ils se trouvent aujourd'hui, après de nombreuses mutations, au coeur d'un vaste projet de réhabilitation mené par HRS SA et Mobimo SA.

Après cinq ans de conception et deux ans de travaux, ils accueillent désormais un vaste programme multiculturel, bien dans l'esprit de ce dynamique quartier urbain en mutation, à la jonction des réseaux de transports en commun et à proximité directe de la gare.

PROGRAMME > Au-delà de la rénovation de ces bâtiments emblématiques du quartier, l'objectif du projet était aussi de valoriser l'esplanade du Flon et d'intégrer les locataires présents sur le site avant les travaux, tout en respectant le règlement du PPA de cette zone « Plateforme du Flon » et celui de la mise à l'inventaire en note 2 du recensement architectural vaudois. Le programme prévoyait la mise à disposition de surfaces locatives administratives et commerciales (7'300 m²) ainsi qu'une salle de concert dédiée au jazz, des studios de musique, un restaurant et des dépôts. Témoins du passé industriel





du quartier, les anciens entrepôts, avec leurs volumes relativement équivalents en sous-sol et en élévation, offraient en effet un site mixte propice aux échanges culturels et artistiques et une distribution verticale facilitée: commerces au rez-de-chaussée, bureaux dans les étages, infrastructure musicale et dépôts dans les sous-sols. La transformation majeure portait en outre sur la création d'une verrière permettant d'unir et relier les deux corps de bâtiment parallèles, et l'ouverture vers la place au Sud via le percement de baies et la création de terrasses.

CONCEPT > Le bureau lausannois d'architectes Ferrari a proposé une intervention minimale n'affectant pas le caractère industriel des bâtiments. Les volumes intérieurs ont été évidés et la structure en béton Hennebique mise en valeur, la majorité des éléments décoratifs existants, tels que les marquises et leurs rinceaux en ferronneries, étant conservés. La ruelle séparant les bâtiments a été transformée en allée sous la nouvelle verrière formant une galerie couverte, dans la tradition des passages couverts urbains. Les accès ont été repensés tout en conservant les niveaux d'origine. Le changement majeur s'effectue dans l'orientation du bâtiment: grâce à des percements vitrés dans les façades sud, l'ouverture principale de l'ensemble se fait désormais par l'esplanade, ancrant davantage Les Jumeaux dans l'espace urbain de la place du Flon.



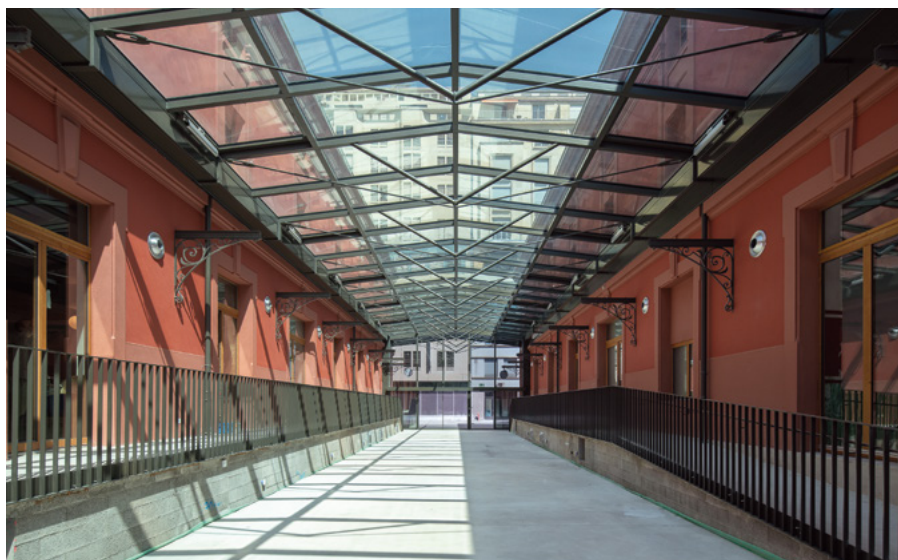


RÉALISATION > La structure porteuse du bâtiment et son organisation verticale sont inchangées, en revanche les fenêtres et portes extérieures ont été remplacées par de nouvelles en bois tandis que les ouvertures au rez-de-chaussée sur la façade Sud ont été agrandies et totalement refaites. Des estrades ont été aménagées de ce côté et l'entrée principale peut désormais se faire au centre via la nouvelle galerie ou directement dans les commerces ou le restaurant aménagés au rez-de-chaussée. Les quais de déchargement latéraux ont été conservés des deux côtés, y compris à l'intérieur de la galerie, et offrent désormais des espaces de circulation sous les marquises avec des accès secondaires par des escaliers donnant dans les rues adjacentes. Les ferronneries supportant les marquises sont maintenues et détournées en support d'enseignes pour les commerces, scandant la déambulation.



La verrière à deux pans reliant les bâtiments à la base du premier étage permet une vue plongeante par transparence depuis les fenêtres des étages vers la galerie. Extérieurement, le choix d'un revêtement crépi minéral de couleur terracotta, semblable à la teinte originelle des façades, renforce l'esthétique italianisante du bâtiment, et crée un fort marqueur visuel en contraste avec les édifices plus élevés en arrière-plan au nord de l'esplanade.

D'un point de vue technique, l'isolation thermique de l'enveloppe a été effectuée de l'intérieur pour préserver les façades historiques. Le raccordement au CAD de la ville de Lausanne complète le programme énergétique, au même titre que la pose de panneaux photovoltaïques sur les toitures plates, en partie végétalisées, dont l'étanchéité et l'isolation ont été remises à neuf.



Les intérieurs, entièrement rénovés, ont conservé leurs références industrielles : les gaines techniques (ventilation, électricité) au plafond et la structure en béton sont apparents, les sols gardent leur aspect minéral malgré l'ajout d'isolation acoustique, tandis que les portes coulissantes en bois existantes ont été restaurées et déplacées dans les espaces communs des bureaux et au sous-sol. En dehors des studios de musique, la plupart des surfaces ont par ailleurs été livrées neutres pour l'aménagement des locataires.

Le défi relevé par les concepteurs et constructeurs a été la transformation et la mise à niveau du bâtiment tout en minimisant les interventions visibles pour respecter sa substance historique. Malgré les contraintes d'un centre urbain en pleine activité, le chantier, réalisé en phases distinctes pour chacun des bâtiments, a été mené à bien en deux ans et le nouvel édifice inauguré en octobre 2023. Il offre à ce quartier un nouveau centre de vie et de travail. Avec plus d'un tiers de sa surface disponible pour des bureaux ou ateliers, de superficies variables de 30 à 300 m², le projet des Jumeaux est prêt à accueillir une multitude d'activités et à poursuivre son évolution. Le pôle musical dédié au Jazz prévu au deuxième sous-sol, avec un club et 28 salles de répétition, en cours de finalisation, ouvrira ainsi ses portes en janvier 2024.



CARACTÉRISTIQUES

Surface du terrain	2'014 m ²
Emprise au sol	2'039 m ²
Surface brute de plancher	10'870 m ²
Volume bâti	41'333 m ³
Nombre de niveaux hors-sol	3
Nombre de niveaux sous-sol	3

