



Rénovation des immeubles Rue de la Borde 46 à 56, Lausanne

Créée en 1903 dans le but d'offrir aux ouvriers des logements simples et confortables, la société coopérative immobilière «La Maison ouvrière» a réalisé dès 1907 plusieurs ouvrages dans la région Lausannoise. Parmi ceux-ci, un groupe de trois immeubles a été érigé entre 1929 et 1931 dans le quartier de la Borde, sur des terrains mis à disposition par la ville. Ces bâtiments de trois étages offrent 42 appartements de 2½ et 4 pièces, ont profité entre 2011 et 2014 d'une réhabilitation poussée qui leur permet de satisfaire pleinement aux standards actuels tant au niveau du confort que de la consommation énergétique.

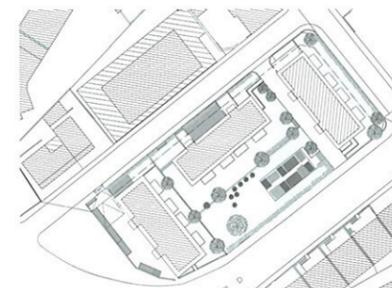
Ces ouvrages n'avaient subi que peu de modifications, si l'on excepte l'installation de doubles vitrages dans les années 80, si bien que les frais de chauffage n'ont cessé de croître jusqu'à représenter près de 40% de la charge locative. Une intervention semblait donc incontournable. Une alternative se présentait cependant à la société coopérative propriétaire des immeubles: fallait-il opter pour une démolition-reconstruction ou assainir les bâtiments existants? Finalement c'est la solution de l'assainissement des façades qui a été préférée à la reconstruction, car elle a permis d'éviter la construction de parkings, d'abris PC, de conserver en partie le gabarit actuel, et de réduire l'impact social de l'intervention dans ce quartier proche du centre de Lausanne. De plus, grâce au bois, quatre appartements supplémentaires en attique ont pu être réalisés à la place des combles de chaque immeuble, sans déplacer les locataires. Ces 12 nouveaux logements permettent dans le même temps d'améliorer le rendement financier de l'ensemble de l'opération. Ainsi un solivage en bois vient coiffer le bâtiment et sert d'appui aux éléments

préfabriqués en ossature du dernier étage. Le poids réduit du bois a permis de faire l'impasse sur un renforcement de la structure en maçonnerie et des fondations, limitant d'autant les coûts liés à la surélévation. Les attiques sont également munis d'une toiture végétalisée qui a évité la construction coûteuse de réservoirs tampons pour les cas de fortes précipitations.

L'intervention sur les façades a eu lieu dans une seconde phase, graduellement, afin d'adapter précisément l'ossature à la configuration du socle en maçonnerie. Grâce à l'étude précise du planning de chantier, les opérations ont pu se dérouler par entrée d'immeuble, afin de combiner en une seule fois l'ensemble des interventions nécessaires, travaux de désamiantage et de pose des nouvelles fenêtres compris.

Les balcons en béton armé, source de ponts de froid importants, ont été reconstruits en applique et, supportés par une structure métallique, ils possèdent dorénavant une surface plus étendue. Les façades ont été isolées de 220 mm de laine de verre et revêtues d'un bardage vertical ajouré de sapin, muni d'une lasure de pré-grisaillement. Celui-ci est constitué de lames de 24x50 mm disposées tantôt à plat tantôt de chant, qui procurent à la façade son expression particulière. À l'arrière du bardage, une strate continue de panneaux de laine de bois liée au ciment permet de satisfaire aux exigences de protection incendie et assure dans le même temps une atténuation efficace des bruits aériens de l'extérieur en combinaison avec les fenêtres à vitrage triple et à la ventilation par extraction. A chaque étage, un tablier d'interruption de la ventilation en tôle d'acier structure par ailleurs la façade. L'agencement en plan des appartements est resté pratiquement inchangé,

et seules les cuisines et les salles de bain ont été entièrement remaniées. Les immeubles sont également dotés de nouveaux ascenseurs afin d'améliorer l'accès aux divers logements pour les personnes à mobilité réduite. Les immeubles, auparavant chauffés au gaz, profitent après l'intervention d'un chauffage à distance issu de la combustion des ordures ménagères, ce qui améliore encore le bilan écologique de l'opération. Pas de luxe pourtant dans cette intervention d'envergure, mais une conception soignée permettant d'atteindre un standard de confort supérieur avec des solutions simples, dans une recherche d'économie et d'efficacité telle qu'elle prévalait alors, lorsque furent construits ces immeubles.



Situation



Lieu Rue de la Borde 46 à 56, 1018 Lausanne
 Maître d'ouvrage Société Coopérative immobilière La Maison Ouvrière, Lausanne
 Architecte Groupe AARC, Ulysses Moriggi+Marc Ruetschi Architectes, Echallens
 Ingénieurs civils Christian Meldem, St-Légier-La Chiésaz
 Entreprise générale Pika Construction Sàrl, Lausanne; responsable: Mushinda Kashala
 Entreprise bois Atelier de charpente Volet SA, St-Légier
 Bois mis en œuvre Bois de structure: bois massif 46 m³, BLC 125 m³ (surélévation) et 53 m³ (rénovation façade); Panneaux: OSB 15 mm 640 m² et 25 mm 998 m² (surélévation), laine de bois liée au ciment 2480 m²; Revêtement de façade: bardage ajouré vertical sapin brut 24x50 mm 2480 m²
 Volume bâti SIA 416 19 384 m³
 Coûts (CFC 2) CHF 10,6 millions
 dont CFC 214 CHF 1,8 millions
 Prix/m² (CFC 2) CHF 547.-
 Durée de construction Mars 2011 – mars 2014 (ensemble des immeubles)
 Photographe Corinne Cuendet, Clarens