

BEL+AIR

LAUSANNE

TRANSFORMATION ET RENOVATION
DU COMPLEXE BEL-AIR **TOME 1**



Sommaire

3	Édito
6	Un peu d'histoire
7	CCHE, lauréat du concours
8	Le complexe avant et après
8	Planning
9	Restauration et esthétique vont de pair
10	Bel-Air en coulisses
10	À venir
11	Données techniques
12	Contact
12	Impressum

Édito

Fiers de participer à cette passionnante aventure que constituent la restauration, la rénovation et la transformation de l'emblématique complexe Bel-Air à Lausanne, nous tenons à la partager avec vous au travers de cette brochure informative. Dans ce contexte, nous souhaitons restaurer la qualité architecturale et le caractère d'origine d'un bâtiment classé qui relate notre culture et notre histoire et nous ambitionnons de relever ce défi d'envergure, en tant qu'acteurs et témoins, au nom de notre patrimoine bâti.

Avec la présente plaquette, nous désirons ancrer la traçabilité du premier gratte-ciel de Suisse, vieux de plus de huitante ans, qui, à l'époque déjà, suscitait des débats très contrastés et soulevait une vive curiosité. Après une première phase d'études (concours, avant-projet, demandes de permis de construire), nous déployons aujourd'hui tout notre savoir-faire pour réaliser ce projet de A à Z. La deuxième phase du chantier, actuellement en cours, comprend le rafraîchissement de la façade et la complète rénovation intérieure de la tour, travaux qui devraient

se conclure courant septembre 2015. La rénovation du socle et de l'extension s'achèvera, quant à elle, durant l'année 2016.

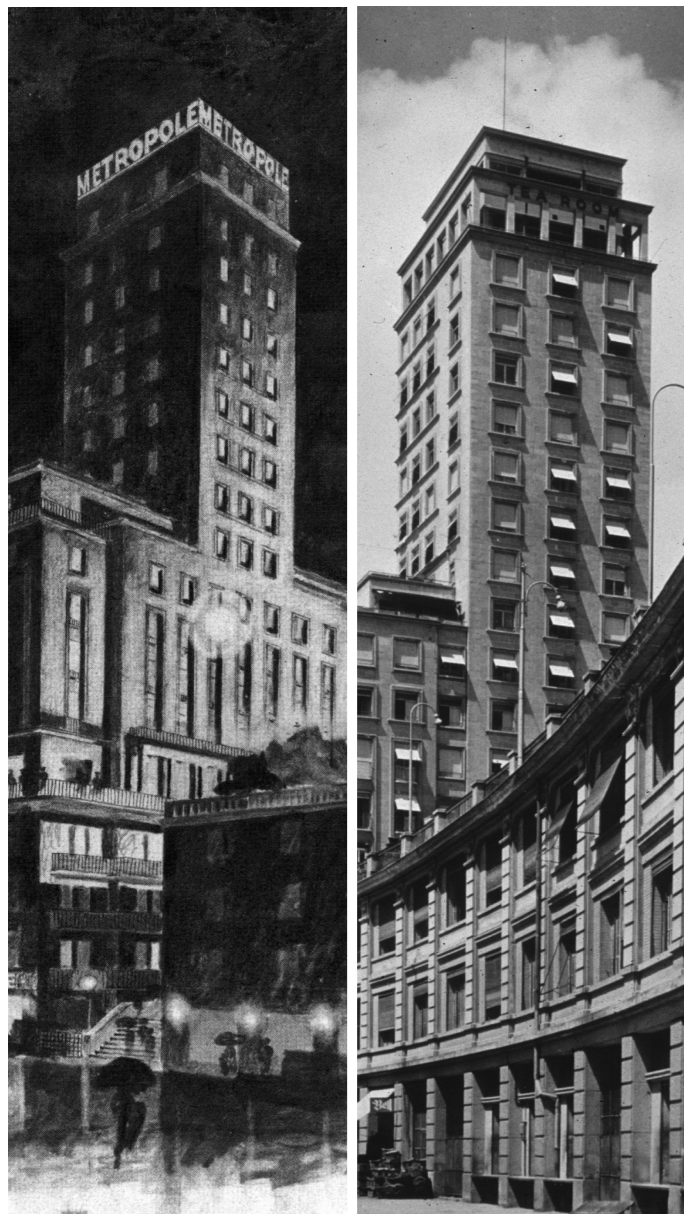
Au nom du bureau CCHE Architecture et Design SA, nous sommes très heureux de participer à ce fait marquant, une belle manière de pérenniser notre attachement et celui des Lausannois à cette symbolique « grande dame ».

Hannes Ehrensperger, Architecte Associé





Photo, 2014, CCHE



Esquisse de A. Laverrière, 1928, DR

Photo, 1940, DR

Un peu d'histoire

1930. Marqué par l'architecture new-yorkaise de l'époque, le promoteur et ingénieur zurichois Eugen Scotoni propose la construction, à Lausanne, du premier « gratte-ciel » de Suisse, ouvrage atteignant quelque 70 mètres de hauteur. Les citoyens sont alors divisés par l'annonce de ce projet : d'un côté, on trouve les partisans du modernisme et de l'autre les opposants, qui craignent une détérioration de la silhouette de la ville par une tour qui ferait de l'ombre à la cathédrale. Le ton est donné et les discussions d'alors évoquent celles d'aujourd'hui.

Assisté par l'architecte lausannois Alphonse Laverrière, Eugen Scotoni peut finalement édifier le complexe. En 1932, celui-ci, porté par une structure métallique enrobée de pierre, est achevé.

En 2006, l'actuel propriétaire, la Genevoise Compagnie Immobilière SA, filiale de la Zurich Compagnie d'Assurances SA, met au concours sa réfection, en tenant scrupuleusement compte des exigences relatives aux monuments historiques,

le complexe étant recensé en catégorie 1 et la salle Métropole classée depuis 1992.

« La restauration de l'édifice le plus emblématique de la capitale vaudoise constitue, par sa complexité, une formidable mise en valeur de ce patrimoine architectural d'exception. Elle permettra d'exposer le remarquable travail d'équipe mis sur pied pour réhabiliter dignement ce joyau des années trente et lui conférer une nouvelle assise au cœur de la ville », confie Laurent Chenu, conservateur cantonal des monuments historiques et sites de l'Etat de Vaud.

CCHE, Lauréat du concours

Le projet, présenté lors du concours sur invitation lancé en 2006, comprend l'assainissement de la structure métallique du bâtiment et de son enveloppe, la rénovation des parties endommagées, la mise en conformité selon les prescriptions de protection incendie du canton de Vaud, l'aménagement intérieur avec des logements, des surfaces commerciales et administratives ainsi que des interventions de mise en valeur extérieures.

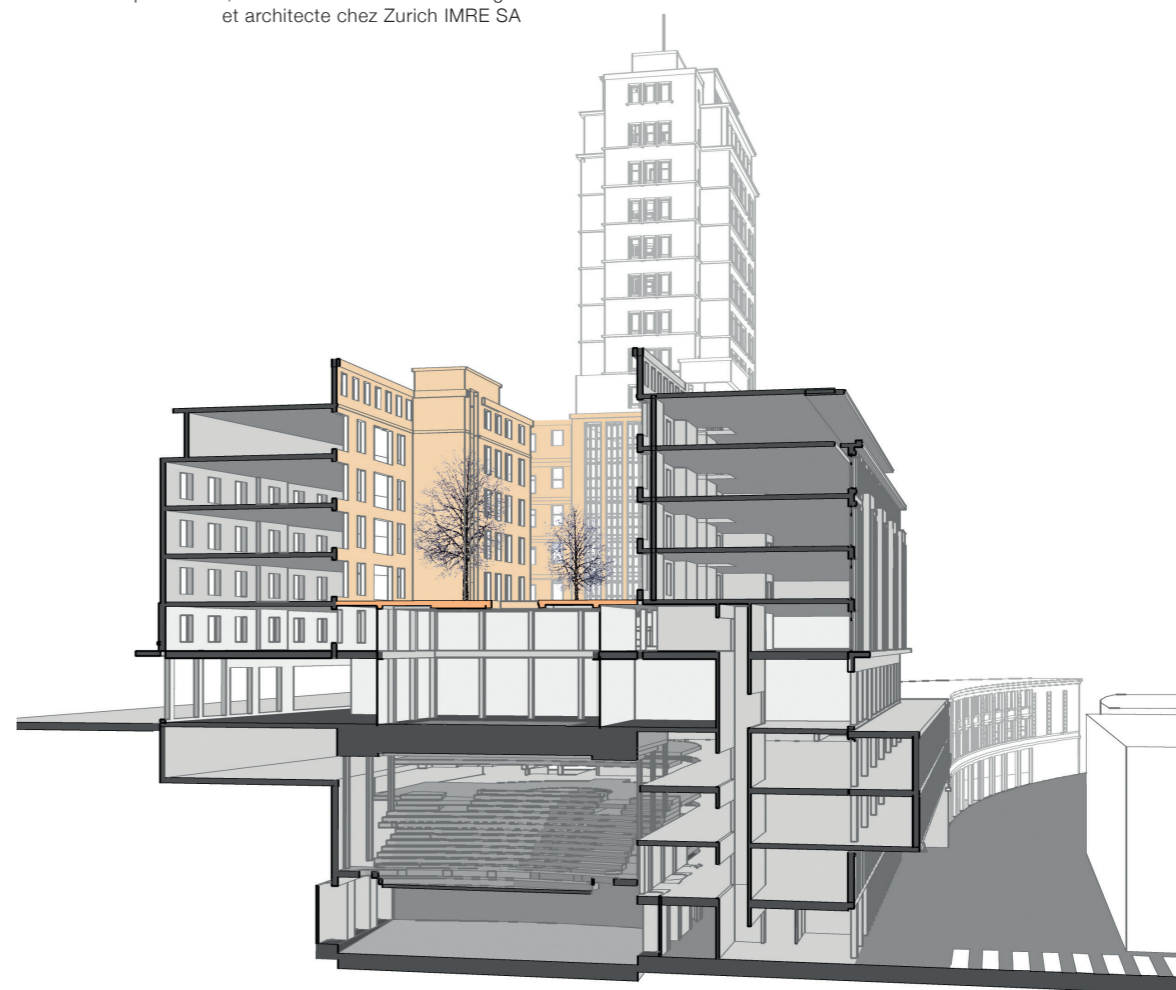
La capacité à gérer ce chantier – dont le volume approche les 100'000 m³ – dans son intégralité, comprend divers paramètres complexes. L'établissement d'un concept fort de mise en valeur, la gestion de la coordination technique, la négociation avec les autorités, la maîtrise des outils informatiques pour la gestion de données complexes, la direction des travaux jusqu'aux finitions les plus soignées sont autant d'éléments qui ont ravi le jury, lequel a élu CCHE lauréat.

« La réhabilitation de l'enveloppe existante reflète le plus grand respect pour l'ouvrage initial et sa typologie ainsi que pour nos aïeux qui l'ont édifié. »

Jacques Dorée, Real Estate Investment Manager
et architecte chez Zurich IMRE SA

Le bureau tient aussi à redonner son caractère d'antan au bâtiment en restaurant des éléments d'origine tels parquets, moulures, portes, poignées, etc., lui restituant ainsi sa noblesse, à juste titre. Enfin, le projet prend en compte le tissu urbain existant, afin que le complexe Bel-Air exprime continuité et fluidité dans le quartier animé du Flon. Le projet répond également aux contraintes et aux problématiques logistiques, comme l'impossibilité d'installer une grue ou la planification de la livraison des matériaux de construction sur une parcelle exigüe.

Le bureau CCHE a démarré les travaux à fin 2013. Au préalable, son équipe s'est mobilisée pour effectuer une vaste enquête et de nombreux relevés, notamment à l'aide des archives de la construction de l'EPFL, pour appréhender au mieux le contexte du site dans sa globalité. « Un système de mise à jour des plans et autres documents d'exécution a été créé en interne, via un Cloud, pour communiquer notre connaissance du bâtiment et faciliter la coordination des professionnels », précise Martin Diaz, Chef de projet Exécution, qui pilote la direction du chantier.



Coupe intérieure du socle comprenant les surfaces commerciales et administratives, 2006, CCHE

Le complexe avant et après

Les sondages techniques réalisés ont indiqué que le complexe présentait des défaillances, surtout au niveau de la structure proprement dite. Infiltrations d'eau et rouille, protection contre l'incendie lacunaire, réseaux d'installations sanitaires et de chauffage précaires, usures naturelles : autant d'éléments déterminants nécessitant d'importantes réfections. Certains espaces n'avaient subi aucune rénovation depuis leur construction initiale ou alors des transformations « bricolées » par endroit. A contrario, la salle de spectacles Métropole, haut-lieu de la culture lausannoise, connue notamment grâce aux concerts de l'OCL qui y sont organisés, a été entièrement refaite en 1992 et sera de ce fait conservée en l'état. Les espaces communs comme les loges feront l'objet, quant à eux, d'un rafraîchissement.

Si la tour est vide depuis plus d'un an et ses façades recouvertes de bâches protectrices pour limiter les émanations de poussière, les deux ailes sont encore habitées et le resteront durant les travaux. Ici, la rénovation se limitera à l'assainissement de l'enveloppe (façades, fenêtres, stores et toitures). Le bureau CCHE, totalement au diapason avec les différents corps de métiers, a opté pour une réfection partant du niveau le plus élevé pour atteindre le niveau le plus bas, soit du 15^e étage jusqu'à la rue de Genève, minimisant ainsi les nuisances.

La tour en elle-même comprendra un duplex culminant d'environ 230 m², quatre appartements d'environ 145 m² ainsi que des bureaux. Le rez et le socle accueilleront des surfaces commerciales et administratives. Leurs affectations sont donc similaires à ce qui existe actuellement. Lorsque les travaux seront parachevés courant 2016, les fenêtres ainsi que les verrières des cages d'escalier des six niveaux qui surplombent la cour seront remplacées par des éléments en bois-aluminium dans les mêmes tons gris clair que celles d'origine.

Planning

2006	Concours Etudes de faisabilité Avant-projet
2013	Début des travaux Pose des échafaudages
2014	Démolition Assainissement des façades Rénovation
2015	Architecture d'intérieur Finitions Fin des travaux de la tour
2016	Architecture d'intérieur Finitions Fin des travaux du socle



Photo, 2000, DR

Image de synthèse CCHE, projection 2016

Restauration et esthétique vont de pair

Après rafraîchissement, l'enveloppe du bâtiment conservera ses traits si caractéristiques grâce à la volumétrie minutieusement travaillée en pierre de Savonnières et en travertin. L'ancien et le nouveau s'accorderont parfaitement, permettant aux Lausannois de s'identifier à nouveau avec fierté à cette « grande dame ».

D'autre part, chacun des éléments d'origine en bon état est répertorié et restauré pour être réutilisé : parquets, plafonds, portes, armoires, garde-corps, radiateurs, etc. Pour garantir une bonne harmonie entre éléments d'origine, matériaux et appareils contemporains, CCHE dédie plusieurs chambres à l'exposition d'échantillons et de prototypes.

Alors que certains anciens locataires avaient modulé leurs espaces comme ils le souhaitaient, d'autres appartements ont été retrouvés dans leur état d'origine. L'évocation du style de vie de l'époque permet de trouver la meilleure façon de

la détourner, en adéquation avec notre mode de fonctionnement contemporain, à l'exemple du passe-plat conçu pour la domesticité, qui devait se faire discrète tout en étant efficace. « A chaque découverte, je suis fasciné par l'ampleur des travaux de recherche et d'application d'Alphonse Laverrière. Lorsque nous étudions un détail de l'époque pour l'adapter, je découvre toute sa subtilité, je pense à toutes les réflexions qu'il a dû se faire avant d'aboutir à des résultats si probants », témoigne Philippe Steiner, Chef de projet Développement chez CCHE.

Bel-Air en coulisses

Entre projet et réalité, il existe toujours une marge d'imprévu. D'autant plus lorsqu'on s'attelle à un monument d'envergure tel que le complexe Bel-Air.

« Notre travail requiert une grande part de flexibilité. En effet, notre projet initial prévoyait la réalisation d'une nouvelle excroissance au sud et à l'est ainsi qu'une couverture en verre sur la cour. Après de longues discussions avec le propriétaire, les autorités et les locataires, nous avons finalement décidé d'abandonner ces nouvelles surfaces et de nous investir dans la restauration de l'œuvre existante, architecture de haute qualité. »

Philippe Steiner, Chef de projet Développement chez CCHE

Par ailleurs, certains procédés, comme le traitement de la pierre existante en façade, relèvent de méthodes quelque peu atypiques. Ainsi par exemple, pour éviter que les joints en plâtre entre les pierres n'adhèrent sur la face visible de la pierre, le tailleur doit utiliser un « corps gras ». Cet outil mystérieux n'est autre que du lait ordinaire, que l'on trouve dans tous les commerces.

Comme évoqué ci-dessus, le complexe avait suscité de nombreuses réactions déjà à l'époque de sa construction. Le promoteur Eugen Scotoni était notamment pointé du doigt. Pourquoi un Zurichois intervient-il à Lausanne ? Enfant de la capitale vaudoise, Alphonse Laverrière avait alors été mandaté pour dessiner les plans et atténuer ainsi les « qu'en-dira-t-on ».

Aujourd'hui, CCHE dirige l'intégralité du projet avec une approche globale au niveau de la conception architecturale ainsi que de la gestion des délais et des coûts prévus. Une antenne de la direction des travaux est d'ailleurs implantée dans l'enceinte même du complexe où une équipe supervise en permanence l'avancée des travaux. Ceci facilite les interactions et la coordination entre le maître de l'ouvrage, les mandataires et les entreprises pour, par exemple, installer plus de 1000 nouvelles fenêtres réalisées sur mesure ou 130 nouvelles vitrines et portes métalliques.

À venir

Les travaux démarrés en 2013 s'achèveront durant l'année 2016. La présente brochure d'information sera complétée par deux autres parutions ultérieures. Le contenu de la deuxième dévoilera en détail la tour, sa restauration, sa rénovation, sa transformation et la troisième relatara, quant à elle, les travaux effectués au niveau du socle.



Chacun des éléments d'origine en bon état est répertorié et restauré pour être réutilisé

Données techniques

Type d'ouvrage	Bâtiment multifonctionnel
Maître d'ouvrage	Genevoise Compagnie Immobilière SA Av. Eugène-Pittard 16 1206 Genève
Programme sommaire	Logements, bureaux, commerces et salle de spectacles
Situation	Parcelle n° 549 Place Bel-Air 1 Rue des Terreaux 3, 5, 7, 9, 11, 13 Rue de Genève 10 et 12 1003 Lausanne

Surfaces transformées

Surface de plancher SBP	19'500 m ²
Cube SIA 116	71'000 m ³
Surface locative	15'500 m ²
Coût estimatif des travaux CFC 2 TTC	59,3 Millions

Architectes collaborateurs CCHE

Architecte Associé	Hannes Ehrensperger
Chefs de projet	Philippe Steiner, Martin Diaz
Collaborateurs	Bernard Cherix, Gilles Genoux, Cindy Svitok, Silvia Mury, Teresa Parella, Grégory Goumaz, Isabelle Ferrero, Marie-Pauline Cryonnet
Direction des travaux	Jean-Michel Blanchard, Juan José Acero Álvarez, Eren Karakus

Mandataires

Ingénieur civil	Ingeni SA, Lausanne
Ingénieur en chauffage et ventilation	Weinmann-Energies SA, Echallens
Ingénieur en sanitaire	CCTB, Vevey
Ingénieur en électricité	Betelec SA, Villars-Ste-Croix
Ingénieur en sécurité	BG Ingénieurs Conseils SA, Lausanne
Ingénieur acoustique	Acustica Sàrl, Portalban
Géomètre	Reso SA, Bulle
Diagnostic amiante	Batiscan SA, Prévèrenges
Signalétique	Moser Design SA, Lausanne

Contact

Florence Chacornac-Mages

Responsable communication
f.chacornac-mages@cche.ch

CCHE Architecture et Design SA
Rue du Grand-Pré 2b - CP 320
CH - 1000 Lausanne 16

Impressum

Date d'édition : 2015

Edition :

CCHE Architecture et Design SA

Textes :

Mary-Luce Board Colombini

Mise en page :

CCHE Architecture et Design SA

Photographies :

CCHE Architecture et Design SA

