

**Zeitschrift:** Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 62 (1989)

**Heft:** 4

**Artikel:** Rénovation d'un immeuble de logements à l'avenue de Collonges à Lausanne

**Autor:** Wintsch, Serge

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-128984>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

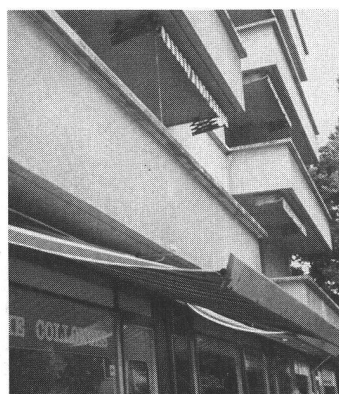
### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

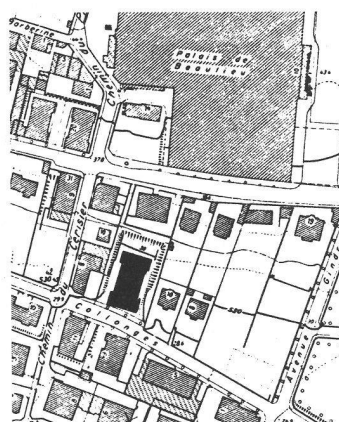
**Download PDF:** 02.04.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# RÉNOVATION D'UN IMMEUBLE DE LOGEMENTS À L'AVENUE DE COLLONGES À LAUSANNE



Avant...



Plan de situation.

Construit en 1952, cet immeuble est constitué de 40 logements de 2 à 4 pièces, de 9 studios, de 6 chambres indépendantes, de 5 magasins donnant sur l'avenue de Collonges et de 7 garages situés à l'arrière du bâtiment.

La qualité de la construction, comme beaucoup des immeubles de rapport datant de la même époque, est fort médiocre, par contre



la densité d'occupation de la parcelle est très élevée tant par la surface de planchers que par le nombre de pièces habitables.

Une grande disparité règne sur la qualité des logements selon leur orientation et le nombre de pièces. Aux angles nord-est et nord-ouest, on trouve à chacun des 5 étages 2 appartements de 3 et 4 pièces peu favorisés: 1 à 2 pièces éclairées uniquement au nord, pas de balcons dans les 4 étages inférieurs, mais une «coursive» de 85 cm de large en attique. Aux angles sud-est et sud-ouest par contre, les appartements de 3 et 4 pièces des 5 niveaux sont bien éclairés avec un grand séjour, un balcon-loggia de bonnes dimensions permettant l'installation d'une table à manger. Quant aux studios situés dans l'attique supérieur (6<sup>e</sup> étage), s'ils jouissent d'une terrasse fort généreuse avec une vue panoramique imprenable variant des Alpes au Jura (suivant les orientations), leurs agencements et équipements intérieurs sont si étriqués et mal conçus qu'ils sont à la limite inférieure de l'habitabilité.

De manière générale, tous les appartements et studios souffrent des mêmes défauts: cuisines, salles d'eau et rangements trop petits et mal conçus.

Au fil des ans, diverses dégradations dues à la qualité douteuse de la construction se sont produites. La plus grave a consisté en un décollement progressif de la façade sud des balcons en console (fléchissement de dalles en b.a. aux armatures mal placées).

Ainsi, il y a environ quatre ans, l'urgence nécessitée de procéder à certains travaux de rénovation est apparue à la Caisse de pensions de l'Etat de Vaud, propriétaire de l'immeuble.

Il s'agissait en premier lieu de reprendre la structure porteuse de l'ensemble des balcons et de refaire toutes les étanchéités des toitures.

Une analyse fine des implications techniques et financières de ce type d'intervention a rapidement révélé l'intérêt qu'il y aurait à effectuer à cette occasion une rénovation plus complète qui amène une amélioration de la qualité de l'espace et du confort des logements.

Finalement il fut décidé de procéder à une rénovation complète des façades et toitures, à la création de vérandas à partir des balcons existants sans nouvelles ouvertures en façade et en deuxième étape à une reprise des aménagements extérieurs.

Il avait été envisagé d'aller plus loin et de restructurer certains logements ou parties de logements (en fonction de ce qui est dit plus haut). Mais étant donné la présence des habitants dans l'immeuble durant les travaux et la difficulté de cadrer cette opération, le propriétaire désira se limiter, en un premier temps et pour quelques années, à une intervention qui ne toucherait pas à l'espace intérieur des logements.

Le projet élaboré et aujourd'hui réalisé (à l'exception des aménagements extérieurs<sup>1</sup>) a dû prendre en compte un certain nombre de contraintes telles celles énoncées ci-dessus, telles celles liées aux alignements existants et telles celles dues au contexte particulier du chantier.

S'il fut décidé pour les façades ouest et est de reprendre les charges des balcons au niveau du sol par des béquilles sous forme de piliers métalliques posés sur des socles de fondation, en revanche au sud pour le front donnant sur l'avenue de Collonges, une solution originale a dû être trouvée. Une double impossibilité est à l'origine de l'idée de mettre en place en façade sud une structure porteuse permettant la suspension des balcons par des consoles placées sur la toiture; l'impossibilité d'interrompre pendant les travaux l'exploitation des magasins situés au pied de cette façade sous les balcons (accès et vitrines devant rester praticables et visibles) et celle de fonder des piliers por-

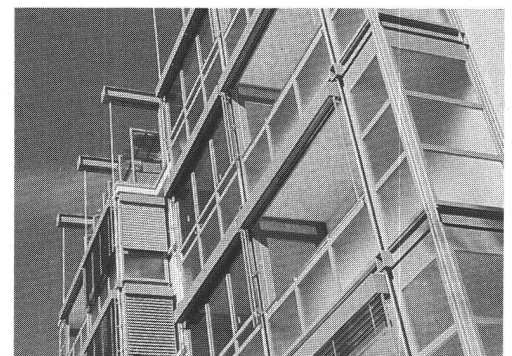
<sup>1</sup> Une étude d'amélioration thermique du bâtiment a démontré le faible gain économique que l'on pouvait retirer de la mise en œuvre d'une isolation périphérique, c'est pourquoi l'on y a renoncé.

teurs sur le trottoir du domaine public (alignement et limites de propriété étant partiellement confondus aux vitrines dans la partie sud-ouest). Une réelle amélioration d'usage impliquait l'agrandissement en largeur des balcons situés à l'est et à l'ouest jusqu'à l'alignement légal sur une profondeur d'environ 40 cm.

heureusement bénéficiant de cette rénovation. Le choix du métal et du verre comme matériaux de base du remodelage des façades s'imposait du point de vue de:



... après.



Maître de l'ouvrage: Caisse de pensions de l'Etat de Vaud  
 Architecte: Serge Wintsch – Atelier Cité  
 Collaborateurs: A. Wintsch et R. Vernez  
 Ingénieur civil: Hans Breitmaier  
 Collaborateur: R. Meuter  
 Entreprise de charpente métallique: Stadlin  
 Entreprise de serrurerie: Luparia et Eichhorn  
 Entreprise de stores métalliques: Griesser  
 Entreprise d'étanchéité-révetement de sol: J. Perrenoud  
 Entreprise de ferblanterie: Marmillod S.A.

A partir de là, sur les trois façades, les vérandas ont été faciles à créer par fermeture partielle des balcons, ceux-ci étant suffisamment développés en longueur pour que l'on puisse en supprimer une portion au profit des vérandas. Dans les étages en attiques où les règles d'alignement et de gabarit interdisaient la création de vérandas, on s'est contenté d'agrémenter les terrasses par des pergolas permettant ainsi aux habitants de développer des plantations susceptibles d'améliorer l'intimité et le confort de leurs logements. Les appartements des angles nord-est et nord-ouest déjà défavorisés n'ont pu mal-

1. la recherche de la transparence maximum pour compenser la diminution (en valeur absolue) de l'éclairage naturel des chambres dues à la présence des vérandas et à l'agrandissement des balcons;
2. la recherche de la légèreté pour intégrer la nouvelle structure porteuse des balcons à l'existant;
3. la revalorisation qualitative des façades et donc de l'immeuble par un parti pris esthétique résolument contemporain.

**Coût de l'intervention**

L'ensemble de la rénovation se monte à environ Fr. 2 300 000.—. Sur cette somme, la part des travaux d'entretien est d'environ Fr. 1 600 000.—, la part des travaux d'amélioration de l'habitabilité est donc d'environ de Fr. 700 000.— représentant la création de 24 vérandas d'une surface moyenne de 6,50 m<sup>2</sup> et l'agrandissement de 16 balcons d'environ 1,5 m<sup>2</sup> par balcon.

Serge Wintsch