



# LES PORTIQUES DE TIVOLI

5 IMMEUBLES LOCATIFS ET COMMERCES

LAUSANNE - VD

## Maître de l'ouvrage

Alconi Management SA  
Rue du Prado 7  
3963 Crans-Montana

## Délégué du MO:

Diprocom SA  
Chemin des Croisettes 26  
1066 Epalinges

## Entreprise générale

HRS  
Hauser Rutishauser Suter SA  
Rue de la Vernie 12  
1023 Crissier

## Collaborateurs :

Alain Meyer  
Lucas Dios  
Armand Camuset

## Architectes

Hofmann & Gailloud Sàrl  
Avenue de l'Université 9  
1005 Lausanne

## Collaborateurs :

Olivier Chevalley  
Annelise Fagioli

Burckhardt + Partner SA  
Rue du Maupas 34  
1004 Lausanne

## Architecte paysagiste

L'Atelier du paysage Sàrl  
Jean-Yves Le Baron  
Chemin des Mouettes 2  
1007 Lausanne

## Ingénieurs civils et géotechnique

CSD Ingénieurs Conseils SA  
Chemin de Montelly 78  
1007 Lausanne

## Bureaux techniques

CVS :  
TP SA  
Rue des Parcs 46  
2000 Neuchâtel

## Electricité :

Betelec SA  
La Pierreire 2  
1029 Villars-Ste-Croix

## Géotechnique :

Karakas & Français SA  
Avenue des Boveresses 44  
1010 Lausanne

## Acoustique :

Gartenmann Engineering AG  
Nordring 4A  
3013 Bern

## Géomètre

Jean-Paul Ferrini  
Rue de l'Ale 25  
1003 Lausanne

## Coordonnées

Avenue Sévelin 2-6  
1004 Lausanne

Conception 2004

Réalisation 2005 - 2006



## HISTORIQUE - SITUATION

**Secteur urbain marginalisé par le développement historique.** Le quartier de Sévelin, à Lausanne, illustre typiquement la succession des développements urbains progressifs des dix-neuvième et vingtième siècles, à l'ouest de la ville.

Situé sur le flanc gauche de la vallée du Flon, le secteur accueillait traditionnellement les activités artisanales et industrielles, favorisées dès la fin du 19ème siècle par le remblaiement de la vallée. Le site s'est finalement trouvé renforcé dans son rôle par l'installation de la gare de triage à Sébeillon, et avec la zone voisine du Flon, Sévelin

devint une composante de la porte d'entrée marchande de Lausanne. Des activités de toutes natures se développent, sans que la structure formelle du quartier soit définie. Le temps passant, l'organisation urbaine et économique a évolué, entraînant le déclin du quartier et l'abandon de nombreuses constructions sans qualités propres, ni valeur véritable, l'ensemble formant à l'orée du centre ville une zone au caractère marginal et à la destination incertaine.

La nature particulière des lieux et leur urbanisation aléatoire les ont ensuite révélés, au tournant du 21ème siècle, comme peu aptes à l'accueil de bâtiments destinés aux activités tertiaires, et rien ne prédisposait à première vue le quartier à un important projet d'habitat et de commerce.



C'est pourtant un pari qui a été pris par des promoteurs et architectes audacieux, récompensés par le succès immédiat de l'opération.

## PROGRAMME

**Mise en valeur et exploitation des facteurs positifs du lieu.** Le programme vise la mise à disposition d'un ensemble de 136 logements et une garderie pour 44 enfants, ainsi qu'une surface commerciale de 1'500 m<sup>2</sup>, le tout étant accompagné d'une antenne sociale et d'un parking de 150 places.

Un des objectifs fixés dès l'abord concerne les qualités constructives et architecturales du tout, indispensables pour créer l'attrait et initier une reconversion à terme de tout le secteur. Celui-ci bénéficie par ailleurs de plusieurs avantages, notamment celui de la proximité avec le centre ville, de l'accès aisé aux réseaux routiers et autoroutiers, et enfin, dernier mais non le moindre, de la liaison directe et rapide par métro léger vers l'Université et l'École Polytechnique Fédérale.

L'ensemble de ces facteurs positifs est mis en valeur par le dispositif choisi, aboutissant ainsi à une réponse adéquate à la demande du marché.

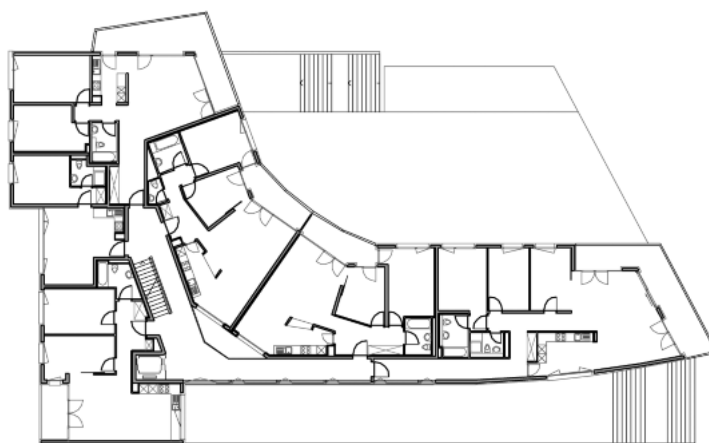
## PROJET

**Cinq unités différentes unies par un même langage architectural.** Le terrain de 6'528 m<sup>2</sup> s'est révélé peu favorable à la construction: constitué en bonne partie d'anciens remblais qui ont dû être excavés, triés et évacués pour traitement approprié, le sous-sol hétérogène a conduit à fonder les édifices sur un réseau de pieux forés.

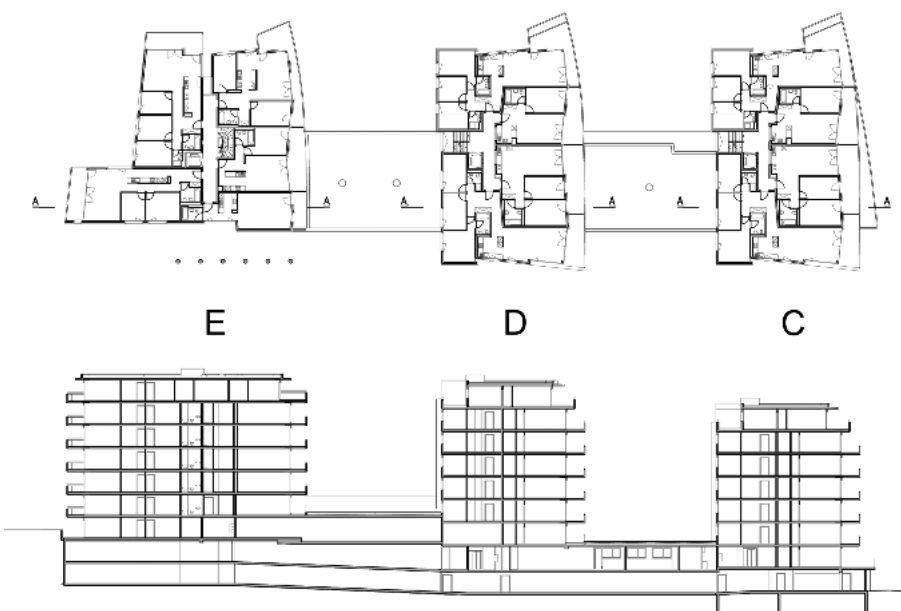
Le complexe se développe en cinq unités dont quatre se trouvent reliées par le sous-sol, chaque bâtiment répondant à une unité stylistique commune à l'ensemble, mais se différenciant de par la géométrie et la volumétrie. Une ellipse concave ouvre les premiers immeubles sur le front de l'avenue de Sévelin, dégagant au rez une placette qui crée un dégagement utile à la clientèle du centre commercial, la courbure de la construction profitant par ailleurs aux habitants



Bâtiments A et B, étage



Bâtiments C, D et E, étage et coupe





des niveaux supérieurs, lesquels jouissent d'une vue remarquable côté ouest et sud-ouest. Cette partie de la construction est dotée de vitrages à haute performance phonique (jusqu'à 40 dB), afin de parer aux nuisances sonores qu'engendrent la ligne du M1, celle des CFF et la route toute proche.

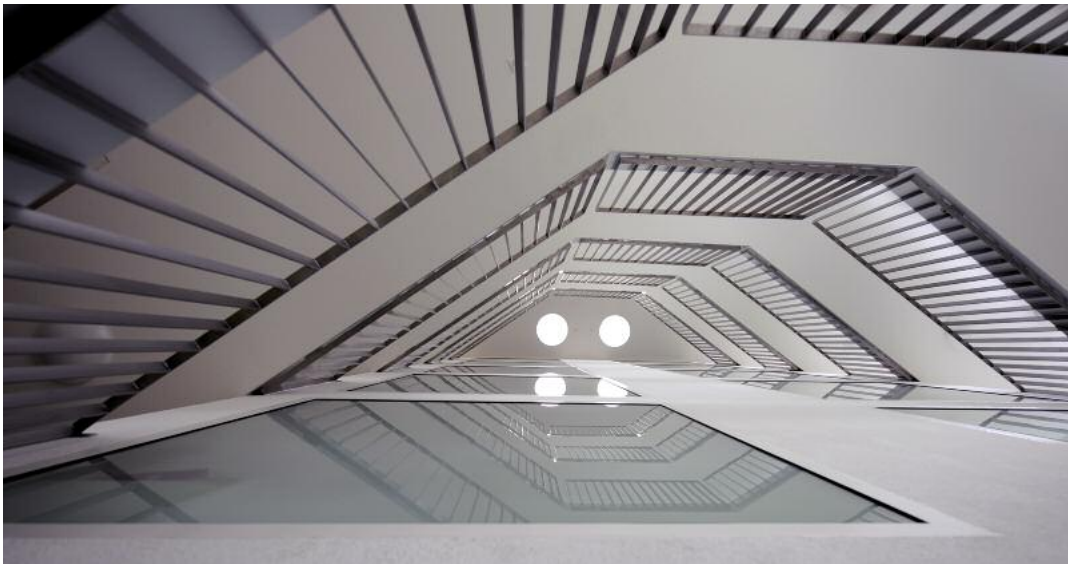
Relativement compacts, les deux bâtiments situés à l'amont de l'édifice majeur, se présentent selon un plan pratiquement identique. Le dernier bâtiment du complexe, isolé des autres par une zone verte publique, propriété de la Ville, présente des dimensions plus réduites, tout en affirmant son appartenance au complexe par une expression architecturale de même nature.

Balcons préfabriqués et enveloppe isolée extérieurement, toitures plates végétalisées, à rétention d'eau, constituent, avec les vitrages PVC, des options constructives classiques, mises en oeuvre avec intelligence pour contribuer à une réalisation de grande valeur urbanistique, au-delà des fonctionnalités qu'elle offre.



*Bâtiment F, étage*





## CARACTÉRISTIQUES

Surface du terrain :	<b>6'528 m2</b>
Surface brute de plancher :	<b>11'055 m2</b>
Emprise au rez :	<b>1'700 m2</b>
Volume SIA :	<b>45'920 m3</b>
Coût total :	<b>54'000'000.-</b>
Coût m3 SIA (CFC2):	<b>520.-</b>
Nombre d'appartements :	<b>136</b>
Nombre de niveaux :	<b>7</b>
Nombre de niveaux souterrains:	<b>2</b>
Répartition des surfaces	
Administration :	<b>150 m2</b>
Logements :	<b>10'000 m2</b>
Dépôts, Migros :	<b>1'500 m2</b>
Places de parc extérieures :	<b>28</b>
Places de parc intérieures :	<b>150</b>



## Photos

*Qualités conceptuelles et fonctionnelles se lisent au premier coup d'oeil sur cet ensemble urbain, appelé à redynamiser un quartier en déclin.*

## ENTREPRISES ADJUDICATAIRES ET FOURNISSEURS

Liste non exhaustive

Démolition	<b>LMT SA</b> 1042 Bioley-Orjulaz	Sanitaire	<b>CONSTANTIN Georges SA</b> 1023 Crissier
Terrassement	<b>SOTRAG SA</b> 1163 Etoy	Portes extérieures en métal	<b>BIMETAL SA</b> 1950 Sion
	<b>JPF Construction SA</b> 1010 Lausanne	Serrurerie - Boîtes aux lettres	<b>OUVRAGES METALLIQUES SA</b> 1260 Nyon
Pieux	<b>MARTI Gründungstechnik AG</b> 3302 Moosseedorf	Serrurerie Portes extérieures en métal	<b>Massimo ADANI</b> 1023 Crissier
Echafaudages	<b>Conrad KERN SA</b> 1024 Ecublens	Ascenseurs - Monte-charges	<b>SCHINDLER Ascenseurs SA</b> 1004 Lausanne
Maçonnerie - Béton armé	<b>FRUTIGER SA</b> 1073 Savigny	Chapes	<b>BALZAN &amp; IMMER SA</b> 1033 Cheseaux-sur-Lausanne
Éléments pour abris	<b>ABRIMAT Sàrl</b> 1214 Vernier	Carrelages	<b>SASSI Carrelages Bulle SA</b> 1630 Bulle
Ferblanterie - Etanchéité souple	<b>Georges DENTAN SA</b> 1020 Renens	Revêtement de sols en bois	<b>NetOk Parquets SA</b> 1007 Lausanne
Fenêtres	<b>NORBA SA</b> 1610 Oron-la-Ville	Sols sans joint balcons	<b>SOLETANCHE SA</b> 1026 Echandens
Stores	<b>GRIESSER SA</b> 1010 Lausanne	Plâtrerie - Papiers peints	<b>VARRIN SA</b> 1008 Prilly
	<b>HARTMANN + CO SA</b> 1052 Le Mont-sur-Lausanne	Portes - Armoires intérieures	<b>André STALDER SA</b> 1217 Meyrin
Electricité	<b>SONREL Electricité SA</b> 1800 Vevey	Cuisines	<b>AB Cuisines Sàrl</b> 1020 Renens
Portes de garage	<b>BRODARD Portes SA</b> 1634 La Roche	Séparations de caves	<b>TROAX SA</b> 1052 Le Mont-sur-Lausanne
	<b>SCHWERTFEGER Torsysteme GmbH</b> 2560 Nidau	Nettoyage	<b>PAR-NET Sàrl</b> 1008 Prilly
Chauffage - Ventilation	<b>AXIMA SA</b> 1018 Lausanne	Aménagements extérieurs	<b>SCHNEIDER Paysage SA</b> 1073 Savigny
Chauffage	<b>MONNIER SA</b> 1009 Pully		