



Maître de l'ouvrage
Service du logement et des gérances
Ville de Lausanne

Conduite du projet
Service d'architecture
Ville de Lausanne

Architectes
KADEN ARCHITEKTEN, Zurich
Collaborateurs : Dimitri Kaden,
Michael Sona, Bianca Zucchi

Direction des travaux
Edifea Vaud SA, Lutry

Ingénieur civil
Syntaxis SA, Lausanne

Ingénieur CVSE
Amstein & Walther, Lausanne

Physicien du bâtiment
Gartenmann engineering SA, Lausanne

Entreprises

Maçonnerie - Démolitions
P.-A. Marmillod SA, Bussigny

Echafaudages
PCM SA, Savigny

Charpente - Fenêtres
André SA, Yens/Morges

Travaux pierre
Aussenac Sàrl, Pampigny

Ferblanterie - Couverture
Claude Favre SA, Lausanne

Installations électriques
Cauderay SA, Lausanne

Installations de chauffage
Del Moro Sàrl, Echallens

Installation de ventilation
Bernard Chevalley SA, Lausanne

Installations sanitaires
CS Confort Service SA, Lausanne

Volets roulants
Kuonen Stores, Lutry

Menuiserie intérieure classée
Menuiserie Suarato Sàrl, Lausanne

Plâtrerie - Peinture
Posse Peinture SA, Renens

Agencements de cuisine
Précision Cuisine, Denges

Serrurerie
Joux SA, Le Mont-sur-Lausanne

Revêtements de sol en bois
Blanc et CIE SA, Lausanne
Cacciamano Giovanni, Echandens

Revêtements de sol et paroi en carrelage
Ferreira Luis, Prilly

Conception graphique
www.antidote-design.ch

Rédaction
www.lausanne.ch/architecture

Photographies
© Stéphanie Meylan

Impression
Imprimé en décembre 2016 sur papier
LuxoArt Samt certifié FSC mixte



2015-2016 /

Immeuble « Le Pointu »

Rue Neuve 2



L a u s a n n e

direction du logement, de l'environnement
et de l'architecture
rue du Port-Franc 18
case postale 5354
1002 Lausanne
tél. 021 315 56 22
www.lausanne.ch/lea
www.lausanne.ch/architecture

Préservation du patrimoine

La note *3* attribuée au « Pointu » indique que le bâtiment mérite d'être conservé, mais peut cependant être modifié à condition de ne pas altérer les qualités qui ont justifié sa note. Les architectes ont eu à cœur de préserver la substance de cet emblème urbanistique du quartier. Les caryatides, oculi et autres moulures caractéristiques ont retrouvé leur splendeur d'antan, tout comme une grande partie des éléments patrimoniaux intérieurs.

Si l'aspect extérieur du bâtiment semble inchangé, tout le travail des architectes s'est concentré à l'intérieur où sensibilité et finesse doublées d'une réelle fonctionnalité s'expriment jusque dans les détails.

Situation

Rue Neuve 2 et Pré-du-Marché 1, Lausanne

Type de projet

Rénovation complète

Dates

Construction	1873-1875
Chantier de rénovation	2015-2016
Inauguration	juin 2016

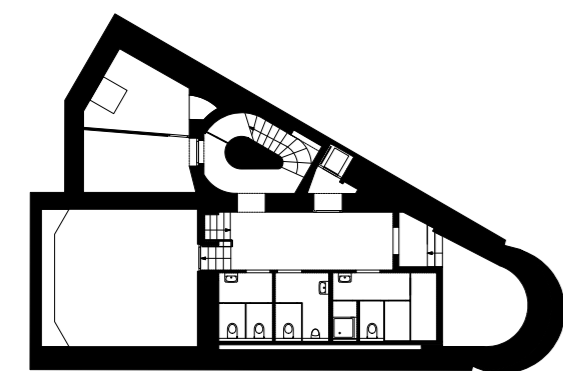
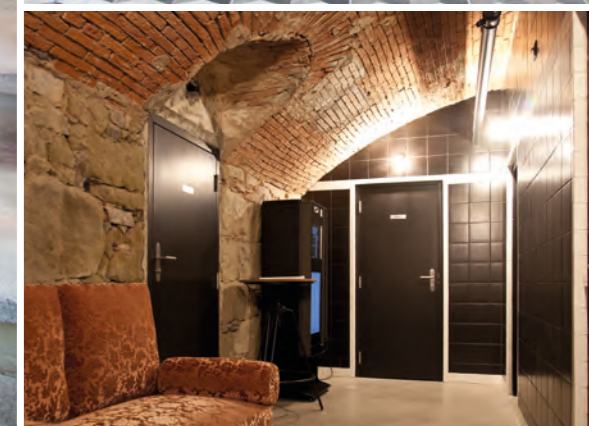
Quelques chiffres (SIA 416)

Surface terrain ST	164 m ²
Surface bâtie SB	164 m ²
Surface plancher brut SP	740 m ²
Volume bâti VB	4'115 m ³
Nombre d'appartements	3x5 pièces de 121 m ² + 1 loft de 87 m ²
Nombre de niveaux	Rez-de-chaussée + 5 étages

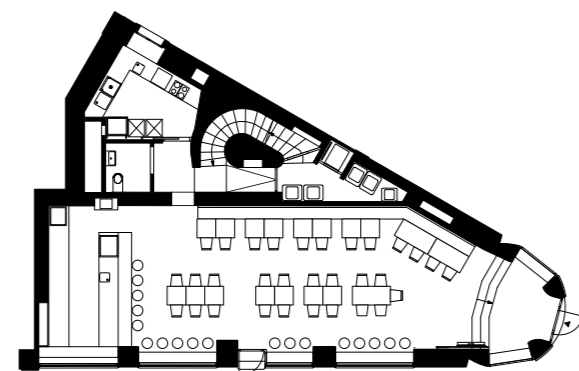
Coût	CFC 1-9	CHF 4'500'000.-
Coût	CFC 2	CHF 4'017'000.-
Coût m ³	CFC 2/VB	CHF 980.- / m ³
Coût m ² plancher brut	CFC 2/SP	CHF 5'430.- / m ²



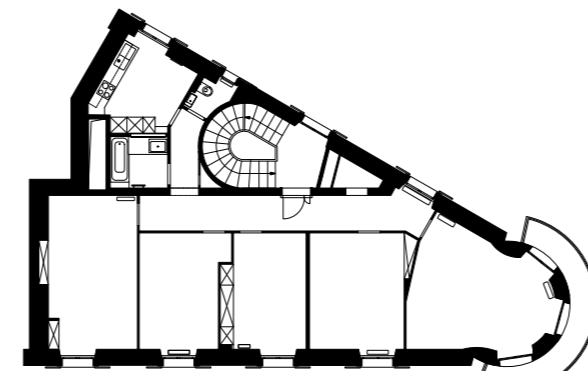
Façade Rue Neuve



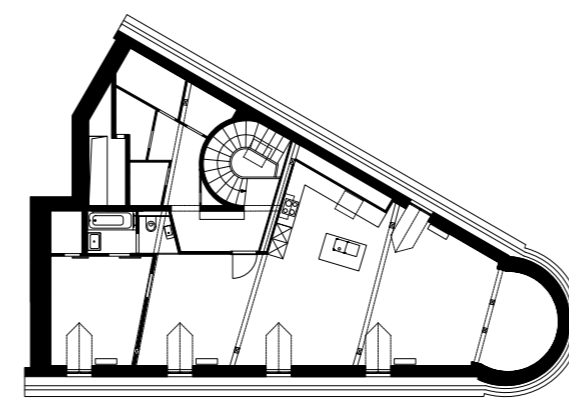
Sous-sol



Rez-de-chaussée



Etage 2 (appartement type)



Combles

Contexte du projet

Construit entre 1873 et 1875 par les architectes François Sudheimer et Paul Charton, cet immeuble de rapport se situait alors en limite nord-ouest de Lausanne intra-muros. Familièrement nommé «Le Pointu», il est probablement le tout premier exemple à Lausanne d'une implantation (en carrefour, à angle aigu) de type haussmannien. Bâtiment proué fortement constitutif du site et du quartier, il joue un rôle important de repère urbain à proximité de la place de la Riponne. A ce titre, il représente un modèle d'urbanisation, ce qui lui a valu une note *3* [objet intéressant au niveau local] au recensement architectural du canton de Vaud. En termes d'usage, l'affectation des surfaces est toujours restée la même au fil des ans : établissement de restauration au rez-de-chaussée et logements dans les étages. La moitié de cet immeuble, qui forme l'îlot triangulaire à l'angle des rues Neuve et Pré-du-Marché, est propriété de la Ville de Lausanne depuis 1972.

Parti architectural

Aucune intervention importante n'a été réalisée sur cet édifice depuis sa construction. Les quelques réparations ponctuelles et actions limitées d'entretien, n'ont pas suffi à le préserver des détériorations diverses liées à son âge et à son utilisation continue. L'assainissement des installations techniques (chauffage, ventilation, sanitaire, électricité, sécurité incendie) ainsi que l'isolation thermique et phonique étaient devenues incontournables pour pérenniser l'ouvrage.

C'est dans ce cadre que la Ville de Lausanne a organisé un concours en deux phases : sélective d'abord puis sous forme de mandats d'étude parallèle (MEP) en 2009. Le concours a été remporté par le bureau zurichois KADEN ARCHITEKTEN.

Les lauréats ont proposé une rénovation discrète et respectueuse de la valeur historique, reflétant une lecture sensible des qualités matérielles intérieures et extérieures de l'existant. Le projet établit un équilibre entre des intérêts publics parfois antagonistes, ici protection du patrimoine et économie énergétique. La solution proposée valorise les composantes à la fois urbaine et matérielle de cette construction emblématique du centre ville. Le projet rehausse les éléments architecturaux majeurs et conserve la typologie et l'affectation d'origine en offrant au restaurant un espace de grande qualité, entièrement réaménagé et modernisé.

Programme

Le centenaire et renommé café-restaurant «Le Lavaux» a laissé sa place à un établissement offrant un nouveau concept de restauration, «le POINTU». Les trois appartements existants de 121 m² pour cinq pièces ont été maintenus dans leur typologie et entièrement rénovés. De nouvelles surfaces de bureaux ont été aménagées au premier étage. Les combles ont été transformés en loft et greniers.

Le sur-comble abrite les locaux techniques alors que le sous-sol est affecté en surfaces de services pour le restaurant. Les accès sont maintenus : une entrée sur la rue Pré-du-Marché pour les logements et deux entrées pour le restaurant, une principale dans l'angle et une sur la rue Neuve. L'entrée par la rotonde bénéficie désormais d'un palier d'accès intérieur.

Matériaux

Les murs de façade en moellons crépis ont été peints en blanc. La rotonde en molasse a été ravalée, tout comme les moulures. Les trois œils-de-bœuf des combles, la pointe, les fers forgés des garde-corps et de la balustrade du balcon ont été restaurés à l'ancienne. Une nouvelle toiture en tuiles d'ardoise naturelle recouvre la rotonde. Toutes les fenêtres ont été remplacées par des fenêtres en chêne massif, avec espagnolette et ferrements à l'ancienne.

La cage d'escalier des logements a été entièrement restaurée dans ce même esprit : les marches en pierre, les carreaux noirs et blancs des paliers, la balustrade en fer forgé, la main-courante en chêne massif et les portes palières ont tous retrouvé leur lustre. Le mur, quant à lui, a été repeint en rouge-bordeaux ; ce bandeau coloré s'harmonise avec la teinte jaune-ocre des faïences existantes et le noir-olive des portes palières d'origine. Ces dernières ont été mises en conformité selon les normes AEA par un doublage intérieur. Les parquets anciens des appartements ont été ponçés et imprégnés, les menuiseries intérieures conservées et la charpente des combles, laissée apparente dans le loft, a été préservée et mise en valeur. L'agencement fixe à l'intérieur du restaurant est en chêne teinté. Le revêtement de sol est réalisé en carrelage mosaïque hexagonal en grès cérame gris et blanc. Au sous-sol, la voûte est restée apparente, sa matérialité rugueuse contrastant subtilement avec les carreaux noirs des sanitaires.

Assainissement des installations techniques

Afin d'atteindre l'objectif d'économie énergétique fixé, réduction de la moitié des besoins en chaleur, une isolation performante de la toiture, du sous-sol et de tous les vitrages a été réalisée. Des triples verres ont remplacé les vitrines au rez-de-chaussée.

Un système de ventilation double-flux pour les appartements et une installation séparée pour le restaurant ont été installés ; les nouveaux monoblocs sont discrètement localisés dans le sur-comble.

Les radiateurs d'origine en fonte ont été conservés tout comme les anciennes conduites montantes restées apparentes.

Des nouvelles installations techniques de cuisine, conformes aux normes de sécurité et d'hygiène en vigueur, ont remplacé l'ancien équipement vétuste. Les restaurateurs bénéficient aussi d'un nouveau monte-charge, qui relie le sous-sol à la rue Pré-du-Marché.