

bâtir

JOURNAL DE LA CONSTRUCTION DE LA SUISSE ROMANDE

OPINION - FISCALITÉ
Olivier Feller,
conseiller national

CHUV, LAUSANNE
Le grand
chambardement

BEL-AIR, LAUSANNE

Revival



TOUR BEL-AIR, LAUSANNE

Un souffle de jeunesse

Les outrages du temps subis par le complexe de la tour Bel-Air ne sont pas irréparables et, bientôt, l'octogénaire fera peau neuve.

Le premier «gratte-ciel» lausannois et suisse date de 1930. Après plus de quatre-vingts ans passés sans rénovation majeure, ce complexe emblématique, constitué d'une tour flanquée à sa base de deux ailes, a besoin d'un assainissement en profondeur.

«Ce bâtiment est défaillant. Il y a de la végétation sur les toits et des morceaux se détachent des façades, des plafonds commencent à s'effondrer, il y a des infiltrations d'eau. La tour a connu des réparations ponctuelles, mais jamais de rénovation globale», explique-t-on dans les bureaux de CCHE Architecture et Design SA, sélectionné par le maître d'ouvrage, Zurich IMRE AG, en 2006, pour sa remise en état.

«Pour étudier le dossier qui nous a permis d'être retenus, nous sommes allés puiser dans les archives de la Ville et dans les documents laissés par le premier architecte, Alphonse Laverrière. Nous voulions connaître ses premières intentions, explique Philippe Steiner, chef de projet développement. Cette recherche d'indices a servi notre inspiration et nous a permis d'améliorer notre projet.»

Dès les premières discussions concernant cette rénovation, les autorités communales et cantonales ont été impliquées.

Si l'ensemble a connu des modifications au cours des décennies, celles-ci sont intervenues surtout à l'intérieur. En effet, certains locataires ont été laissés assez libres dans l'aménage- ▶

Dans la stratégie d'intervention des architectes, certains étages ont été entièrement vidés et «mis à nu». Ci-contre, vue sur la structure métallique et les plafonds. D'autres étages ont eux mérité d'être conservés «dans leur jus».

Ci-dessous, un appartement qui sera rénové.



ment de leurs locaux. Au fil du temps, les vitrines ont, elles aussi, été modifiées.

Le recensement

Pour définir de quelle façon agir sur ce bâtiment, les architectes ont posé un diagnostic: «Nous avons étudié les structures et relevé tous les détails d'architecture. Nous avons répertorié et décrit minutieusement les revêtements et la décoration intérieure. Dans la tour, nous avons constaté que, si certains locaux avaient déjà été lourdement transformés, d'autres étaient pratiquement dans leur état d'origine. Grâce à cette enquête, nous avons déterminé une stratégie d'intervention.» Ainsi, dans les étages, où l'on a déjà fait table rase du passé, la typologie, adaptée, s'inspire d'un esprit plus contemporain. En revanche, dans les étages bien préservés, les architectes travailleront dans un souci de restauration, en restant fidèles aux années 30.

Un long processus

Ce chantier connaît des contraintes importantes: la conservation du patrimoine, les souhaits des locataires, les intérêts du propriétaire. «La partie administrative prendra plus de temps que le chantier», déclare avec philosophie Martin Diaz, chef de projet exécution. «L'obtention du permis pour la tour a été un grand pas, souligne Philippe Steiner. En ce qui concerne le socle, les démarches ont été encore plus longues.»

Ce chantier a représenté une contrainte importante pour les locataires, dont les baux n'ont pas pu être renouvelés. Les discussions entre ces

derniers, le propriétaire et la gérance avaient débuté en 2006 déjà, bien avant le début du chantier.

«Nous avons demandé au maître d'ouvrage de vider complètement les locaux, principalement à cause des travaux de protection contre le feu, qui nous obligent à intervenir au niveau du plafond et en façade. Il fallait que les surfaces soient vides. On ne peut pas concevoir une exécution en exploitation en intervenant sur une partie d'un local seulement, notamment dans des surfaces restreintes comme celles de la tour», souligne le chef de projet développement.

Contraintes techniques

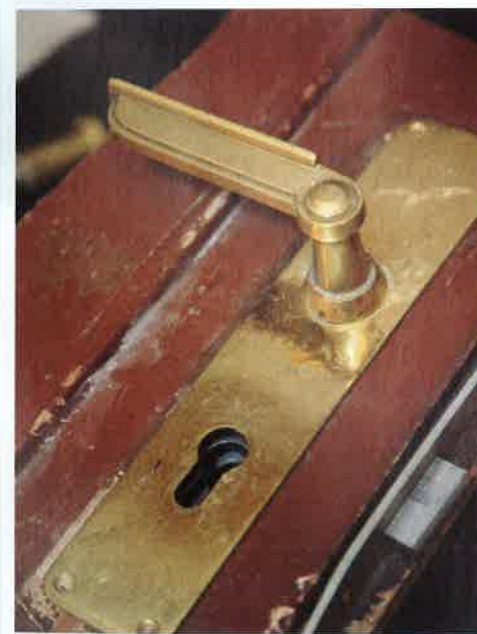
«Les priorités sont avant tout techniques. Nous devons mettre en conformité tout ce qui touche à la protection contre les incendies, à l'électricité, au chauffage, à la ventilation et aux installations sanitaires. Il y a également l'en-

tretien des façades et la mise en conformité aux normes de sécurité. Plusieurs étapes sont nécessaires pour la mise en place des échafaudages sur tout le complexe et nous devons procéder en différentes phases, tant pour les interventions intérieures qu'extérieures. Les travaux sur la tour devraient durer au moins jusqu'au mois d'août 2015, ceux du socle jusqu'en été 2016», poursuit Martin Diaz.

A cela s'ajoute la problématique de la salle de spectacle, dont le locataire est la Fondation Métropole. La salle elle-même n'est pas assujettie à ces travaux, car elle a déjà subi une rénovation dans les années 90, à la suite de laquelle elle a été classée. «Donc, sans toucher la salle, qui a été hermétiquement fermée pour la protéger notamment des poussières, nous rénovons ses parties adjacentes, comme les loges, les sanitaires, etc.» Une autre difficulté de ce chantier réside dans l'étroitesse

de la parcelle, située entre deux axes routiers importants qui ne permettent pas l'installation d'une grue, de bennes ou de matériel traditionnel. Les livraisons doivent ainsi être planifiées avec minutie et s'effectuer rapidement. La mise en conformité de la protection contre les incendies représente l'intervention la plus conséquente. «La structure de ce bâtiment est en métal et, dès que ce dernier entre en contact avec le feu, sa résistance statique diminue fortement. Nous avons retiré une par-

Les éléments décoratifs 1930 seront conservés, comme les poignées de porte et les balustrades d'escalier.



1. Pose d'un mur intermédiaire.
2. Sous les moulures d'époque, qui seront refaites après travaux, seront posées des gaines techniques.
3. Les pierres de façade ont été réparées ou remplacées.
4. Depuis la terrasse du sixième niveau, réfection d'un mur extérieur.



1. 2.
3. 4.

formance thermique uniquement au niveau des parties vitrées, qui datent des années 80, et des caves.»

Une plus-value

Deux ajouts au complexe existant, dont font partie les deux ailes situées à sa base, vont permettre d'augmenter les surfaces locatives. Les architectes ont prévu une extension dans le sous-bassement. L'espace entre les escaliers de Bel-Air et la façade du bâtiment, là où se trouvent actuellement les balcons, va être comblé. Afin d'amener de l'animation côté sud, au-dessus du Flon, une passerelle reliera le balcon, qui se trouve au niveau de la rue des Terreaux à la terrasse Jean-Monnet. Le gros de l'investissement financier concerne toutefois des interventions nécessaires pour que l'utilisation du bâtiment puisse se poursuivre en toute sécurité et en profitant d'un confort optimal. ●

TEXTE: LUDMILA GLISOVIC
PHOTOGRAPHIES: VANINA MOREILLON

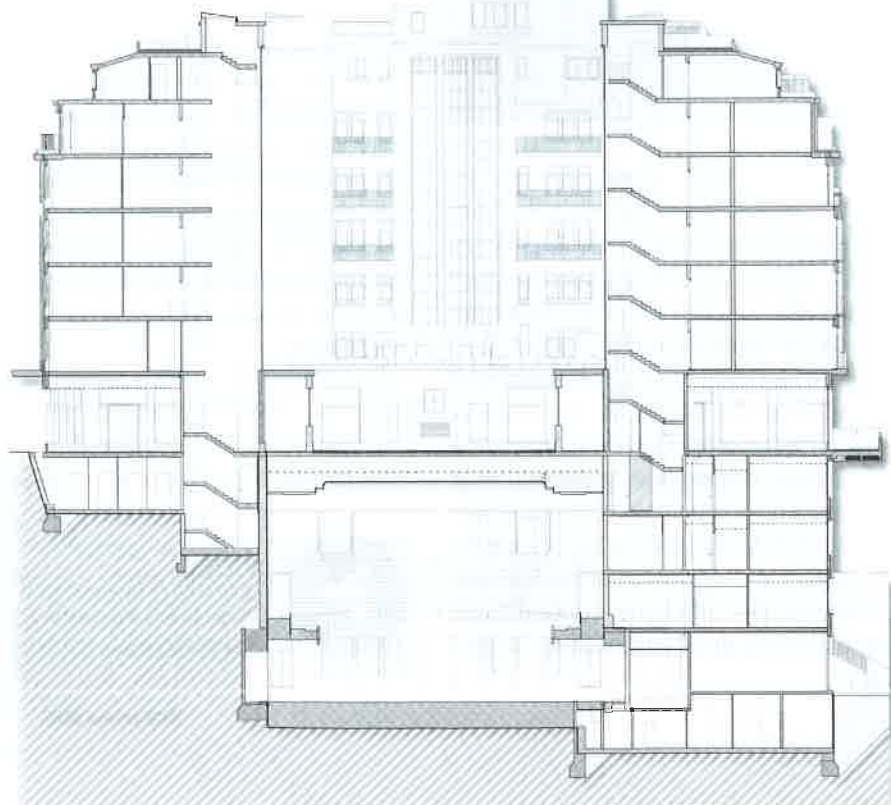


VIDÉO
LE FILM DE CE REPORTAGE EST
À VOIR SUR >> WWW.BATIR-JCSR.CH
LIEN > FILM BEL-AIR



Vue de la cour intérieure: il n'est pas prévu, pour l'instant, de rénover les ailes de l'ensemble.

Coupe verticale: à gauche, côté rue des Terreaux, à droite, rue de Genève. Au centre, sous la cour intérieure, la salle de musique Métropole.



Un monument d'importance nationale

Le propriétaire, commune ou canton, d'un bâtiment de valeur a plusieurs possibilités pour le protéger. Il existe quatre mesures: le recensement architectural, la protection générale, l'inventaire et le classement.

En 1992, la salle de spectacle a été classée et, bien que située au cœur du complexe, elle est traitée comme une unité séparée.

L'ensemble du complexe Bel-Air a été mis à l'inventaire et a reçu la note 1, qui qualifie l'édifice de «monument d'importance nationale». Ainsi, cette inscription pose une mesure de surveillance. Les objets de ce type doivent être conservés intacts. Les travaux doivent être annoncés et ne peuvent être réalisés qu'à l'obtention d'une autorisation. Malgré cela, les règles ne sont pas toutes écrites et certains principes sont laissés à l'appréciation des personnes représentant les autorités.

LUG

LES INTERVENANTS

LE PROPRIÉTAIRE

Genevoise Compagnie Immobilière SA, Genève

LE MAÎTRE D'OUVRAGE

Genevoise Compagnie Immobilière SA, représentée par Zurich IMRE AG, Zurich

Gérance

Bilfinger Real Estate SA, Lausanne

Représentants du maître d'ouvrage

Emch+Berger SA Planification générale, Lausanne

Architecte

CCHE Architecture et Design SA, Lausanne

LES MANDATAIRES

Ingénieur civil

Ingeni SA, Lausanne

Ingénieur chauffage-ventilation

Weinmann-Energies SA, Echallens

Ingénieur sanitaire

CCTB SA, Noville

Ingénieur électricité

Betelec SA, Villars-Sainte-Croix

Ingénieur sécurité

BG Ingénieurs Conseils SA, Lausanne

Ingénieur acoustique

Acustica Sàrl, Portalban

Géomètre

Reso SA, Bulle

Diagnostic amiante

Batiscan SA, Prévèrènges

Facility Management

Reso Partners SA, Lausanne

Signalétique

Möser Design SA, Lausanne

Mise en valeur commerces et bureaux

Wincasa SA, Zurich

Mise en valeur logements

De Rham & Cie SA, Lausanne

Expert en acoustique intérieure (salle)

EcoAcoustique SA, Lausanne

Expert en ascenseurs

Ascka Ascenseurs Conseils Kälin Sàrl, Le Mont-sur-Lausanne

Expert en couleurs

Atelier Saint-Dismas SA, Lully

Expert en pierre

Atelier Lithos, Lausanne

Expert en bois

Ebenisterie Maurice Jacques Sàrl, Lausanne

Expert en mise en passe

Bultot Sàrl, Payerne

LES ENTREPRISES

Démolition, maçonnerie

Consortium Bertholet & Mathis SA + LMT Exploitation SA, p.a. Bertholet & Mathis SA, Lausanne

Echafaudages

Roth Echafaudages SA, Vufflens-la-Ville

Ouvrages en pierre naturelle

Aussenac Sàrl, Pampigny

Fenêtres en bois et métal

Groupe Favorol Papaux SA, Crissier

Protection contre la foudre

Hofmann-Capt Sàrl, Epalinges

Ferblanterie, étanchéité

S. Borgia Toitures SA, Genève

Revêtement et obturations coupe-feu

Fire System SA, Savigny

Volets roulants

Bâches Zweifel Stores SA, Vevey

Appareils à courant fort

Groupe E Connect SA, Matran

Installations à courant fort

Frey + Cie eltel AG, Suhr

Installations à courant fort/faible

Egg-Telsa SA, Genève

Lustrerie

Regent Lighting SA, Le Mont-sur-Lausanne; Frauchiger AG, Münsingen

Appareils à courant faible

Securiton SA, Lausanne; Tyco Integrated Fire & Security (Schweiz) AG, Egerkingen; Telsec ESS Schweiz AG, Wangen; Perfolux SA, Lausanne

Appareils à courant faible

DES S, Romanel-sur-Lausanne

Installation de chauffage

Consortium Brauchli SA + Lauffer SA, Lausanne

Installation de ventilation

Roos Ventilation SA, Vevey

Installations sanitaires

Consortium Diémond SA + Lauffer SA, Lausanne

Cuisines

CM Cuisines SA, Lausanne

Ascenseurs

AS Ascenseurs SA, Le Mont-sur-Lausanne

Ascenseurs, serrurerie

Claude Jaunin Sàrl, Crissier

Ascenseurs, vitrerie

Morigi SA, Bussigny

Plâtrerie

Belloni SA + DCL SA, Carouge



Serrurerie

Claude Jaunin Sàrl, Crissier

Portes intérieures en bois

Ballenegger SA, Lausanne

Cloisons fixes WC

Büwa SA, Mex

Séparations de caves

Kern Studer SA, Yverdon-les-Bains

Chapes

B. Pachoud & Fils SA, Lausanne

Faux plafonds techniques et plafonds suspendus

PPC Concept SA, Chavannes

Plafonds suspendus

Plafonmetal SA, Le Mont-sur-Lausanne

Revêtements de sol synthétiques et en bois

PasTore SA, Echandens

Carrelages

Luis Ferreira, Prilly; Jean Lanoir SA + Di Chiara SA, Les Acacias

Peinture

Posse SA + VM Sàrl + FK Sàrl, Renens

Surveillance

GPA Romandie SA, Pully



UNE MAQUETTE MONUMENTALE

Elliott cartonne

Avec Elliott Nettleton, étudiant en architecture de 25 ans, la tour Bel-Air mesure moins d'un mètre mais la précision et les détails de sa maquette au 1/100^e impressionnent.

Après plus de deux ans de travail (autant que pour la «vraie») et 1000 heures d'attention méticuleuse, cette construction tient aujourd'hui sur la surface d'une table de travail. On peut désormais toucher du bout des doigts cet édifice qui jusqu'alors semblait inaccessible. Rencontre avec son créateur dans le bureau d'architectes MPH à Lausanne, où trône ce chef-d'œuvre en carton en attendant d'être racheté par le Musée historique de Lausanne.

bâtir: D'où vous est venue l'idée de réduire le complexe de Bel-Air?
Elliott Nettleton: J'ai gagné il y a trois ans

un concours inter-gymnasial organisé par la Société vaudoise des beaux-arts. Mes maquettes personnelles ont été primées et présentées lors d'une exposition à l'Espace Arlaud de Lausanne. C'est à cette occasion que l'association Musique Métropole m'a approché, me demandant de réaliser une maquette du complexe de Bel-Air. Ils voulaient l'exposer dans le hall d'entrée de la salle Métropole pour laisser une trace du bâtiment avant que débutent les travaux de rénovation de la tour.

Alors, que fait-elle ici aujourd'hui?
 Ça m'a pris plus de temps que prévu. Je n'avais jamais entrepris une réalisation de cette ampleur et je travaillais sur cette maquette en dehors de mes heures de stage. Au lieu des six mois annoncés, ça m'a pris deux ans, trop tard donc pour l'exposer au Métropole. Mais le Musée historique de Lausanne est intéressé à la reprendre.

Comment avez-vous démarré un tel projet?
 J'ai passé quatre jours aux Archives

de la construction moderne de l'EPFL, à consulter des centaines de plans et de photographies.

Il y avait des calques à l'échelle, que j'ai pu utiliser pour découper les cartons. Pour d'autres qui n'étaient pas à la bonne taille, j'ai recalculé toutes les dimensions.

La première étape a été de créer un maximum de façades et, ensuite, j'ai monté la tour. Puis je me suis attaqué à la base pour terminer avec les deux ailes. La dernière chose que j'ai posée, c'est le logo Zurich.

Avec quels matériaux de construction avez-vous travaillé?

Une bonne partie est en carton. Mais il y a aussi du papier chanvré, qui donne une illusion de pierre. Les fenêtres sont en papier. Quant au grillage qui longe les escaliers descendant de la place Bel-Air, c'est une moustiquaire. J'ai trouvé une serpillière argentée pour réaliser les barrières et démonté des appareils électroniques pour en faire des cheminées. Tout est de la récupération.



«J'ai toujours été attiré par des bâtiments qui sont délaissés ou appelés à disparaître.»

Vous êtes vraiment allé dans le détail. Est-ce qu'on peut toujours appeler ça une maquette?

Je ne sais pas trop... Mon patron m'a dit un jour que c'était une photographie en 3D. Mais le souci du détail, c'est aussi ma marque de fabrique, la raison pour laquelle j'ai reçu ce mandat. Ça fait très longtemps que j'aime réduire des bâtiments, des maisons, des lieux d'habitation.

Pour acquérir une telle maîtrise, vous avez en effet dû commencer tôt...

J'avais 4 ou 5 ans. J'avais pris un carton de vin, avec ses ouvertures au

sommet. J'ai rempli ces trous avec du papier coloré, que j'ai superposé pour en faire des vitraux. J'ai ensuite installé dans la boîte un petit autel avec une croix devant. Quand on regardait par la porte, on avait l'impression d'être dans une église.

Vos maisons sont-elles toujours imaginaires?

En partie. Mais je pars de réalisations existantes. Je fais des photos, puis le tour des bâtiments si c'est possible. Sinon, je me débrouille avec une façade et j'imagine le reste. Plutôt que de reproduire une réalité scientifique, je retranscris l'émotion que me procure un édifice.

Parlez-nous d'une maquette qui vous tient à cœur...

Vous vous souvenez du quartier du Rôtillon, à Lausanne? Je l'aimais beaucoup avec son petit côté Montmartre. Il était laissé à l'abandon et avait quelque chose de poétique. J'ai toujours été attiré par des bâtiments qui sont délaissés ou voués à disparaître. Les maisons du Rôtillon n'existent plus, mais les maquettes sont encore chez moi, regroupées dans une ville réinventée.

Une forme de nostalgie?

En fait, je crois que j'ai envie de capturer et de matérialiser des souvenirs



et des ressentis d'endroits. C'est peut-être une manière de les garder pour moi, à une échelle qui fait que je peux les transporter partout.

Qu'est-ce qui vous inspire?

Je suis toujours en train de me balader pour voir quel quartier est en mutation. Je fixe des petits instantanés. A Lausanne, il y a des quartiers entiers où le tissu est en train de complètement évoluer et il y a de belles choses qui disparaissent.

On sent un certain lien affectif avec vos projets personnels. Mais la tour Bel-Air est une commande...

Oui, mais on peut dire qu'elle remplit mes attentes, parce que c'est une construction de Lausanne qui a longtemps été laissée à l'écart. On l'a laissée vieillir sans trop s'en occuper.

Y a-t-il une grande réalisation que vous aimeriez rétrécir?

Peut-être un jour la gare de Lausanne, étant donné qu'elle va changer. Sinon, la villa Le Lac de Le Corbusier. Là encore, c'est une maison qui est en mutation puisqu'elle est en cours de rénovation. Mais, pour le moment, il faut que je souffle un peu... ●

TEXTE: JOËLLE LORETAN
 PHOTOGRAPHIES: VANINA MOREILLON