

# RENOVATION DES IMMEUBLES SIS A L'AV. RUMINE 2 ET L'AV. GEORGETTE 1/LAUSANNE

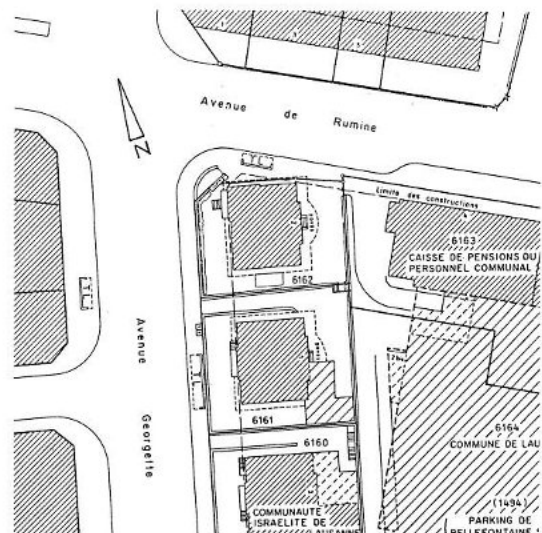
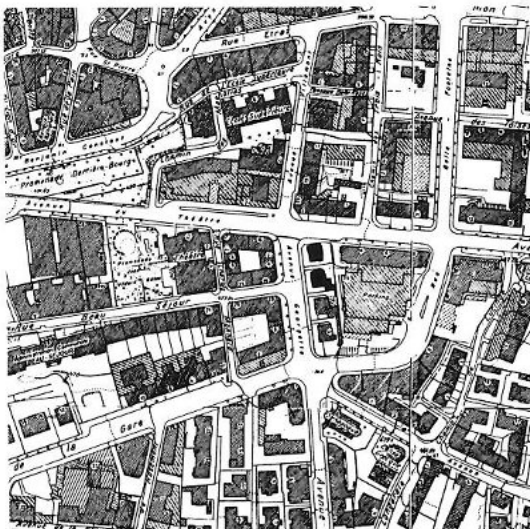
Maître de l'ouvrage : VILLE DE LAUSANNE

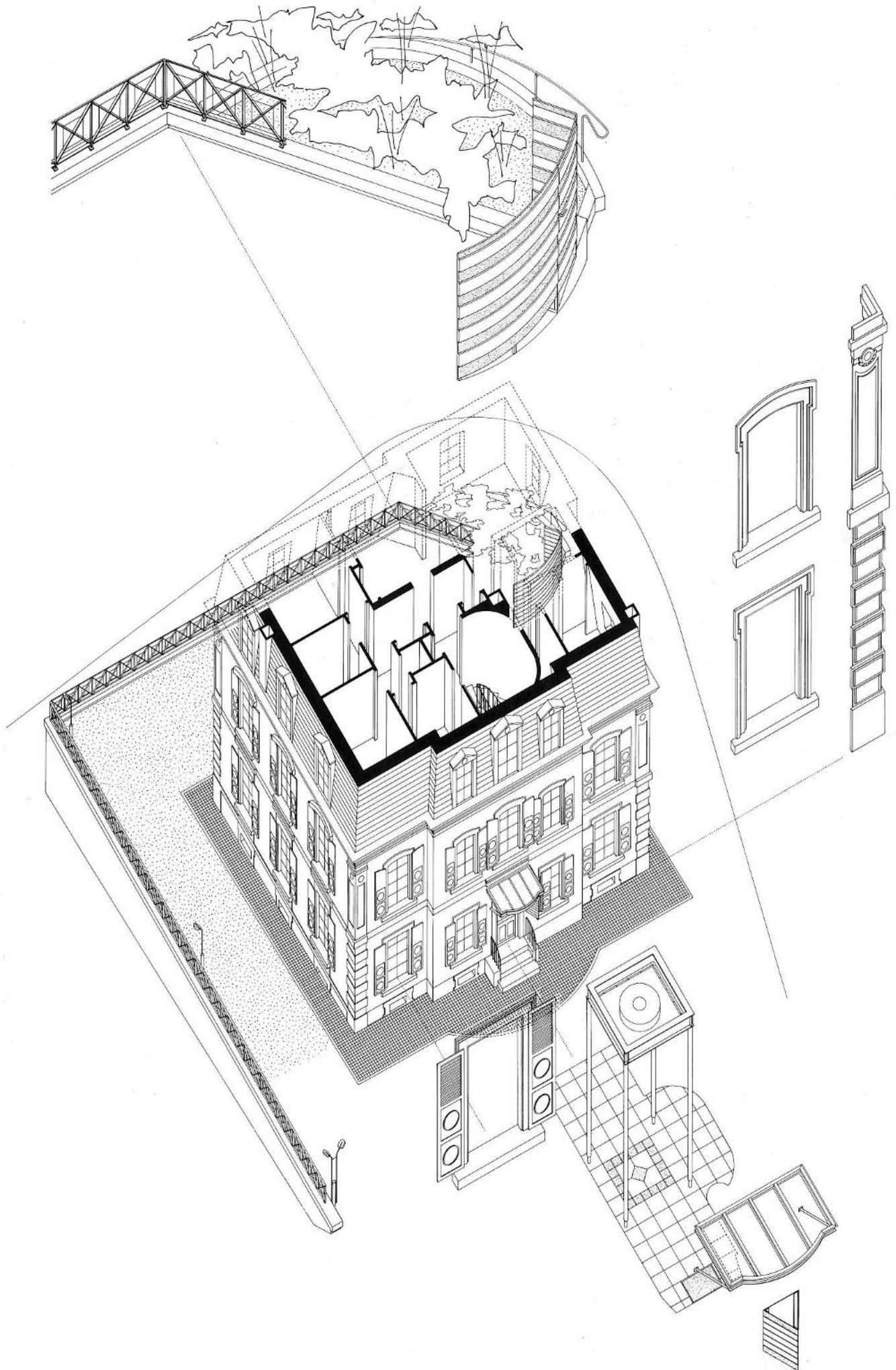
Direction des travaux / service d'architecture

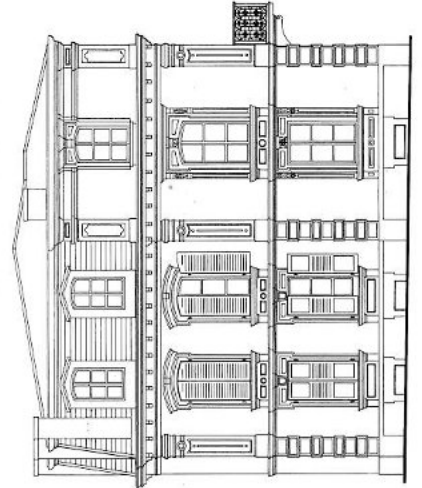
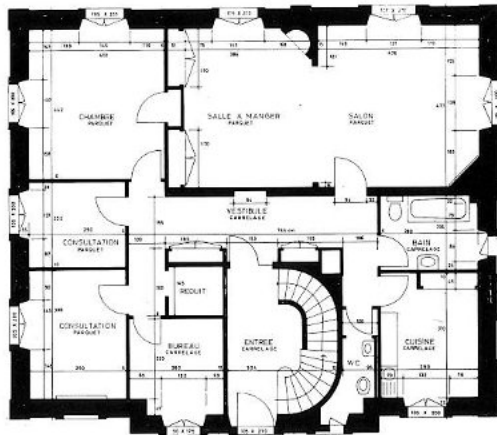
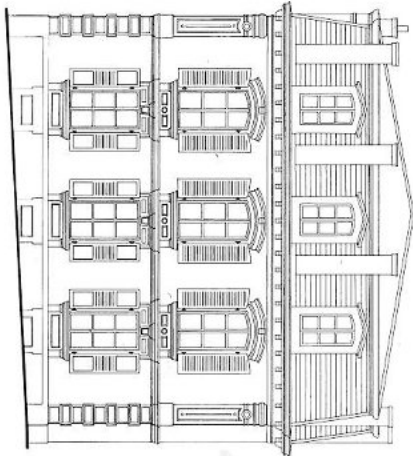
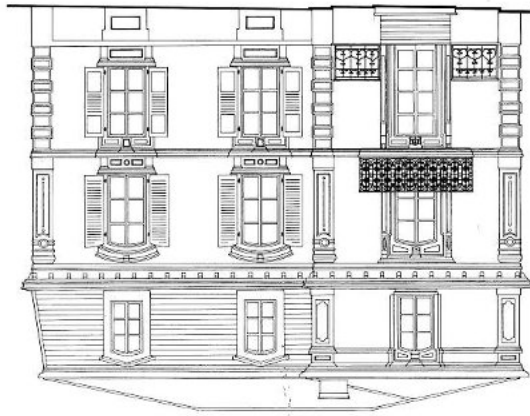
Direction des finances / service des gérances

Architecte

: JOSE-LOUIS TRUAN architecte SIA FUS EPFL, 1004 Lausanne







DÉTAIL FERMETURE PARCELLE



VUE DEPUIS AV. GEORGETTE

## HISTORIQUE



IMM. GEORGETTE FAÇADE EST



IMM. RUMINE



IMM. RUMINE FAÇADE EST

La construction des immeubles de l'avenue Georgette 1 et de l'avenue Rumine 2 peut être située, avec précision, respectivement à 1874 et 1909, à la même époque d'ailleurs que les immeubles av. Georgette 3 et 5. Ces quatre bâtiments forment un ensemble homogène, de style néoclassique, très représentatif de la production architecturale de la fin du 19<sup>ème</sup> siècle.

Construits au milieu des vignes, ils participaient, à l'époque, à l'expansion de la ville vers l'est et à la liaison centre-ville/gare, concrétisée par la construction de la "nouvelle route de la gare" actuellement avenues du Théâtre, de Georgette et de la Gare.

L'immeuble de l'av. Rumine 2 a été acquis par la Commune en 1914. Il faisait partie d'un lot de terrains qui devait servir à réaliser une nouvelle liaison routière entre les avenues de Rumine et de la Gare actuellement rue Bellefontaine. C'est sur ce terrain également que devait être construit un nouveau théâtre.

Quant à celui de l'av. Georgette 1, acheté en 1965, il devait permettre d'arrondir une propriété communale. L'immeuble av. Georgette 5 appartenant également à la Ville, un projet de démolition et de reconstruction de l'ensemble a été envisagé. Le plan d'extension légalisé de 1974 a confirmé le maintien de ces bâtiments dans leur conception de l'époque. La commune a ainsi renoncé à se rendre propriétaire du 4<sup>ème</sup> immeuble de la série, av. Georgette 3.

Les deux bâtiments ont été mis à l'inventaire du recensement architectural communal avec la valeur 3 *intéressant* en 1978.

# INTERVENTION

Dans le respect des matériaux, des détails de construction ainsi que de la coloration des façades, l'intervention architecturale a porté principalement sur les enveloppes des bâtiments ainsi que sur leurs alentours.

De nombreuses modifications étant intervenues au fil des ans autour des bâtiments en raison de diverses contraintes, la réalisation d'aménagements extérieurs a permis de mettre à nouveau les bâtiments en valeur et de leur donner une assise. Il s'agit du pavage, des murs de soutènement et de leurs balustrades, des plantations et de l'engazonnement.

Les travaux extérieurs ont consisté en une réfection complète de la toiture et en une rénovation des façades *crépissage*, *remplacement des éléments de molasse*, *des fenêtres*, *des volets*, *des éléments métalliques et des marquises*.

Le remplacement des chaînes d'angle, cordons, encadrements et tablettes en molasse respecte les détails originaux. De même, le dessin des nouveaux volets métalliques tente de s'accorder au caractère du bâtiment.

En raison de l'affaissement des façades côté est, une consolidation par des tirants a été nécessaire ainsi que la construction de nouveaux supports de paliers intérieurs.

Quant à l'intervention intérieure, elle s'est limitée à des travaux de rafraîchissement ainsi qu'à la révision du chauffage.



IMMEUBLE RUMINE 2 - ENTRÉE



MARQUISE ET ENSEIGNE



SUPPORT PALIER HALL D'ENTRÉE



RÉFECTION DES ÉLÉMENTS EN MOLASSE



DÉTAIL LUCARNES



DÉTAIL VOILETS

JOSE-LOUIS TRUAN IMM. RUMINE 2 / LAUSANNE		ANALYSE DU COUT BASE : PAIEMENTS NETS				Date 26-05-92 Page N° 1		
Poste	Libellé	Fr/m3	% BAT	% TOT	Catégories de travaux 4 chiffres CFC 3 chiffres CFC 2 chiffres			Groupes principaux
C 1	TRAV. PREPARATOIRES	.47		.14				1'225.00
C 10	RELEVES ET ETUDES	.16		.05			425.00	425.00
C 102	Sondages	.16		.05			425.00	
C 11	DEBLAIEM. PREPARAT.	.31		.09			800.00	800.00
C 113	Démontages	.31		.09			800.00	
C 2	BATIMENT	315.13	100.00	91.98				824'372.00
C 21	GROS OEUVRE 1	156.30	49.60	45.62			408'871.00	
C 211	Trav. entrep. maçon.	41.78	13.26	12.19	109'290.00			
C 211.1	Echafaudages	12.60	4.00	3.68	32'950.00			
C 211.6	Maçonnerie	29.18	9.26	8.52	76'340.00			
C 213	Construction acier	0.00					0.00	
C 214	Construction en bois	17.19					44'982.00	
C 216	Travaux pierre nat.	97.32	30.88	28.41			254'599.00	
C 22	GROS OEUVRE 2	74.72	23.71	21.81			195'480.00	
C 221	Fenêtres	16.25	5.16	4.74			42'500.00	
C 222	Ferblanterie	26.28	8.34	7.67			68'750.00	
C 224	Couverture	14.92	4.73	4.35			39'030.00	
C 227	Trait. surfaces ext.	6.10	1.94	1.78			15'960.00	
C 228	Volets, toiles	11.18	3.55	3.26			29'240.00	
C 23	INSTALL. ELECTRIQUES	9.14	2.90	2.67			23'920.00	
C 231	Electricité	8.95	2.84	2.61			23'410.00	
C 233	Fourniture lustrerie	.19	.06	.06			510.00	
C 24	CHAUFFAGE, VENTILAT.	8.26	2.62	2.41			21'600.00	
C 242	Install. chauffage	8.26	2.62	2.41			21'600.00	
C 25	INSTALL. SANITAIRES	1.35	.43	.39			3'520.00	
C 251	Appar. sanit.courant	1.35	.43	.39			3'520.00	
C 27	AMENAGEMENT INTER. 1	12.62	4.00	3.68			33'010.00	
C 272	Ouvrages métalliques	8.10	2.57	2.36			21'180.00	
C 273	Menuiserie	2.53	.80	.74			6'630.00	
C 274	Vitrages intérieurs	.73	.23	.21			1'900.00	
C 276	Rideaux intérieurs	1.26	.40	.37			3'300.00	
C 28	MENAG. INTERIEURS 2	15.16	4.81	4.42			39'651.00	
C 281	Revêtements de sol	1.20	.38	.35			3'151.00	
C 281.6	Carrelages	1.20	.38	.35	3'151.00			
C 283	Faux-plafonds	.13	.04	.04			340.00	
C 285	Trait. surfaces int.	11.38	3.61	3.32			29'780.00	
C 287	Nettoyage bâtiment	.69	.22	.20			1'810.00	
C 289	Plaques portes	1.75	.55	.51			4'570.00	
C 29	HONORAIRES	37.58	11.93	10.97			98'320.00	
C 291	Architecte	36.76	11.67	10.73			96'170.00	
C 292	Ingénieur civil	.82	.26	.24			2'150.00	
C 4	AMENAG. EXTERIEURS	22.35		6.53			58'480.00	
C 41	CONSTRUCTIONS	13.85		4.04			36'230.00	
C 411	Trav. entrep. maçon.	7.40		2.36			19'360.00	
C 411.5	Béton et béton armé	3.34		.98	8'750.00			
C 411.6	Maçonnerie	4.06		1.18	10'610.00			
C 415	Trav. second oeuvre	6.45		1.88			16'870.00	
C 415.2	Ouvrages métalliques	6.45		1.88	16'870.00			
C 42	JARDINS	8.51		2.48			22'250.00	
C 421	Jardinage	8.51		2.48			22'250.00	
C 5	FRAIS SECONDAIRES	4.65		1.36			12'167.80	
C 51	AUTORISATIONS, TAXES	.10		.03			268.00	
C 511	Autorisation, gabarit	.09		.03			238.00	
C 513	Plaque N° immeuble	.01					30.00	
C 52	ECHANTILLON, MAQUETTE	.40		.12			1'034.85	
C 524	Reproduct. document	.36		.10			931.25	
C 526	Frais administratifs	.04		.01			103.60	
C 55	PREST.MAITRE OUVRAGE	.25		.07			663.95	
C 551	Consommation énergie	.13		.04			332.20	
C 551.3	Consommation électri.	.13		.04	332.20			
C 552	Frais d'annonces	.13		.04			331.75	
C 56	AUTRES FRAIS SECOND.	.69		.20			1'800.00	
C 568	Panneau publicitaire	.69		.20			1'800.00	
C 569	Divers	0.00					0.00	
C 59	COMPTE HONORAIRES	3.21		.94			8'401.00	
C 591	Architecte (tarif B)	3.21		.94			8'401.00	
Total		342.60	100.00	100.00				896'244.80

Données techniques:

IMM. RUMINE 2

Surface de la parcelle	521 m <sup>2</sup>
Surface de plancher	722 m <sup>2</sup>
Volume SIA	2 616 m <sup>3</sup>
Prix m <sup>3</sup> SIA (CFC 2,4 et 5)	343.-/m <sup>3</sup>
Coût total de la rénovation	896 245.- frs
Durée des travaux	
Début rénovation	septembre 1989
Fin rénovation	décembre 1990

JOSE-LOUIS TRIJAN IMM. GEORGETTE 1 / LAUSANNE		ANALYSE DU COUT BASE : PAIEMENTS NETS				Date 26-05-92 Page N° 1	
Poste	Libellé	Fr/m3	% BAT	% TOT	Catégories de travaux 4 chiffres CFC 3 chiffres CFC 2 chiffres		Groupes principaux
C 1	TRAV. PREPARATOIRES	.27		.09			798.00
C 10	RELEVES ET ETUDES	.15		.05		425.00	
C 102	Sondages	.15		.05		425.00	
C 11	DEBLAIEM. PREPARAT.	.13		.04		373.00	
C 113	Démontages	.13		.04		373.00	
C 2	B A T I M E N T	277.47	100.00	92.47			808'007.00
C 21	GROS OEUVRE 1	128.65	46.36	42.87		374'620.00	
C 211	Trav. entrep. maçon.	32.95	11.88	10.98		95'960.00	
C 211.1	Echafaudages	10.67	3.84	3.55	31'060.00		
C 211.6	Maçonnerie	22.29	8.03	7.43	64'900.00		
C 213	Construction acier	0.00			0.00		
C 214	Construction en bois	13.89	5.01	4.63	40'445.00		
C 216	Travaux pierre nat.	81.80	29.48	27.26	238'215.00		
C 22	GROS OEUVRE 2	85.26	30.73	28.41		248'265.00	
C 220	Porte de garage	.87	.31	.29	2'526.00		
C 221	Fenêtres	15.00	5.41	5.00	43'679.00		
C 222	Ferblanterie	30.30	10.92	10.10	88'230.00		
C 224	Couverture	13.55	4.88	4.52	39'470.00		
C 225	Banché, isolation	6.65	2.40	2.22	19'370.00		
C 227	Trait. surfaces ext.	9.76	3.52	3.25	28'430.00		
C 228	Volets	9.12	3.29	3.04	26'560.00		
C 23	INSTALL. ELECTRIQUES	4.98	1.79	1.66		14'499.00	
C 231	Electricité	3.73	1.35	1.24	10'870.00		
C 233	Fourniture lustrerie	1.25	.45	.42	3'629.00		
C 24	CHAUFFAGE, VENTILAT.	5.09	1.84	1.70		14'830.00	
C 242	Install. chauffage	5.09	1.84	1.70	14'830.00		
C 25	INSTALL. SANITAIRES	.18	.06	.06		520.00	
C 251	Appar. sanit.courant	.18	.06	.06	520.00		
C 27	AMENAGEMENT INTER. 1	10.24	3.69	3.41		29'813.00	
C 272	Ouvrages métalliques	7.01	2.53	2.34	20'413.00		
C 273	Menuiserie	1.91	.69	.64	5'570.00		
C 274	Vitrages intérieurs	.48	.17	.16	1'410.00		
C 276	Rideaux intérieurs	.83	.30	.28	2'420.00		
C 28	AMENAG. INTERIEURS 2	9.32	3.36	3.11		27'140.00	
C 281	Revêtements de sol	.84	.30	.28	2'444.00		
C 281.6	Carrelages	.84	.30	.28	2'444.00		
C 285	Trait. surfaces int.	6.58	2.37	2.19	19'166.00		
C 287	Nettoyage bâtiment	.62	.22	.21	1'810.00		
C 289	Plaques porte	1.28	.46	.43	3'720.00		
C 29	HONORAIRES	33.76	12.17	11.25		98'320.00	
C 291	Architecte	33.03	11.90	11.01	96'170.00		
C 292	Ingénieur civil	.74	.27	.25	2'150.00		
C 4	AMENAG. EXTERIEURS	18.27		6.09		53'190.00	
C 41	CONSTRUCTIONS	10.74		3.58		31'270.00	
C 411	Trav. entrep. maçon.	4.09		1.36	11'920.00		
C 415	Trav. second oeuvre	6.64		2.21	19'350.00		
C 415.2	Ouvrages métalliques	6.64		2.21	19'350.00		
C 42	JARDINS	7.53		2.51		21'920.00	
C 421	Jardinage	7.53		2.51	21'920.00		
C 5	FRAIS SECONDAIRES	4.07		1.36		11'841.95	
C 51	AUTORISATIONS, TAXES	.09		.03		268.00	
C 511	Autorisation,gabarit	.08		.03	238.00		
C 513	Plaque N° immeuble	.01			30.00		
C 52	ECHANTILLON,MAQUETTE	.36		.12		1'034.85	
C 524	Reproduct. document	.32		.11	931.25		
C 526	Frais administratifs	.04		.01	103.60		
C 55	PREST.MAITRE OUVRAGE	.12		.04		338.10	
C 551	Consommation énergie	0.00			6.35		
C 551.4	Consom. eau	0.00			6.35		
C 552	Frais d'annonce	.11		.04	331.75		
C 56	AUTRES FRAIS SECOND.	.62		.21		1'800.00	
C 568	Panneau publicitaire	.62		.21	1'800.00		
C 569	Divers	0.00			0.00		
C 59	COMPTE HONORAIRES	2.88		.96		8'401.00	
C 591	Architecte (tarif B)	2.88		.96	8'401.00		
Total		300.08	100.00	100.00			873'836.95



DÉTAIL



BALUSTRADE



ENSEIGNE ET SIGNALISATION

Données techniques: IMM. GEORGETTE 1

Surface de la parcelle 656 m<sup>2</sup>  
 Surface de plancher 837 m<sup>2</sup>  
 Volume SIA 2 912 m<sup>3</sup>  
 Prix m<sup>3</sup> SIA (CFC 2,4 et 5) 300.-/m<sup>3</sup>  
 Coût total de la rénovation 873 840.- frs  
 Durée des travaux  
 Début rénovation juin 1990  
 Fin rénovation juin 1991



IMM. GEORGETTE FAÇADE OUEST



IMM. RUMINE 2 FAÇADE OUEST