

## IMMEUBLE LINK

Lausanne / VD

**Maître de l'ouvrage:** Vaudoise Générale Compagnie d'Assurance SA, Lausanne  
**Architectes:** Magizan SA Architecture et Urbanisme, Lausanne – Véronique et Olivier Magi-Fazan  
**Entreprise totale:** Implenia, Renens  
**Ingénieurs-conseils en électricité:** Betelec SA, Lausanne  
**Ingénieurs-conseils en techniques du bâtiment CVSE:** Amstein + Walthert Lausanne SA  
**Ingénieur façade:** Préface Sàrl, Le landeron



**RÉNOVATION ET SURÉLÉVATION D'UN IMMEUBLE COMMERCIAL AU CENTRE-VILLE** ■ Grâce aux possibilités offertes par le PGA de la ville de Lausanne, le bureau MAGIZAN Architecture et Urbanisme a réalisé huit logements en surélévation sur le bâtiment Link, situé en plein cœur de Lausanne. Ces travaux ont également donné lieu au renouvellement de l'identité du bâtiment, à la rénovation de son enveloppe ainsi qu'à l'agrandissement et la requalification du rez-de-chaussée.

Situé dans le quartier de la gare de Lausanne, l'édifice Link était jusqu'à ce jour composé exclusivement de bureaux. La surélévation permet désormais de proposer huit logements de gamme moyenne à élevée en attique et sur-attique avec une vue plongeante sur le cœur de la ville, le lac et les Alpes.

Dans la foulée, la rénovation de l'enveloppe du bâtiment apporte une plus-value en termes d'amélioration thermique, phonique et esthétique, tout en diminuant la consommation de chauffage. Le bureau avait également pour mandat la requalification du rez-de-chaussée, aussi il a notamment proposé un nouveau patio et un nouveau parvis d'entrée.

**BETELEC SA Ingénieurs-conseils en électricité**

**Siège social**

Tél. 021 651 64 00

Fax 021 651 64 10

E-mail: [info@betelec.ch](mailto:info@betelec.ch)

Web: [www.betelec.ch](http://www.betelec.ch)

Lausanne – Fribourg – Genève – Martigny – Neuchâtel

**BETELEC**  
 smart electricity  
 management



**AMSTEIN + WALTHERT**

**INGÉNIEURS EN TECHNIQUES DU BÂTIMENT CVSE  
 CONSULTING ÉNERGÉTIQUE ET SÉCURITÉ INCENDIE**

Av. d'Ouchy 52

1006 Lausanne

Tél. 021 557 23 00

[infola@amstein-walthert.ch](mailto:infola@amstein-walthert.ch)

[www.amstein-walthert.ch](http://www.amstein-walthert.ch)



Photos: MAGIZAN SA, Arnaud Busch

### Une nouvelle identité

«Le projet, réalisé en site occupé, propose un concept constructif associant vocabulaire architectural ambitieux, performances énergétiques et typologies de logements créatives, répondant ainsi aux objectifs du maître de l'ouvrage», explique le bureau MAGIZAN. Le dispositif de surélévation s'inscrit dans la continuité de la composition en offrant un couronnement attractif. L'ensemble harmonieux associe ainsi activités et logements.

La composition de la façade gomme la trame existante en proposant un tissage bicolore formant ainsi la nouvelle identité. Ces deux trames métalliques ressortent grâce à leur couleur et leur proportion, et sont complétées par un travail en relief qui assure un jeu d'ombre et de profondeur. Chaque fenêtre fixe cadre un morceau de paysage, et le confort de ventilation est assuré par un volet ouvrant invisible de l'extérieur. Les niveaux supérieurs, largement ouverts, se déclinent en modules de vitrages résultant de la trame initiale pour répondre aux besoins des logements.

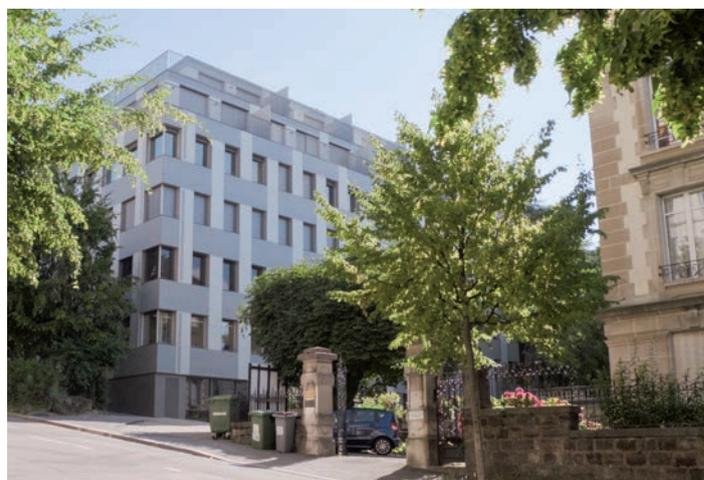
### Esprit loft

La contrainte de la structure et donc de la trame existante a nourri le projet de surélévation. Des typologies uniques ont ainsi été créées. L'attique et le sur-attique proposent une déclinaison d'appartements en simplex et duplex, offrant ainsi huit nouveaux logements, tous différents. Chaque appartement s'ouvre largement sur sa terrasse bénéficiant d'un dégagement sur le paysage lémanique.



**preface**  
Spécialiste façade

Préface Sàrl 032/753 19 53  
Le Landeron / NE www.preface.ch membre CSFF / SZS



Des volumes généreux dans un esprit de loft new-yorkais caractérisent ces duplex traversants qui s'ouvrent pour certains sur trois façades vitrées. Les trois et quatre-pièces profitent d'un séjour à double exposition pour un maximum de luminosité.

Envisagé comme une pièce en plus, le balcon de chaque logement est un espace intime, qui prolonge l'espace de vie intérieur. La surface des appartements est comprise entre 70 et 110 m<sup>2</sup> avec des terrasses jusqu'à 106,5 m<sup>2</sup>.

### Rénovation de l'enveloppe

Un diagnostic détaillé a révélé la nécessité d'améliorer les propriétés d'étanchéité, thermiques et acoustiques de l'enveloppe du bâtiment. «Des panneaux d'isolation en EPS rigide ont été posés sur les préfabriqués existants et l'isolation a été découpée sur mesure pour épouser la forme des préfabriqués existants qui comportaient des ondulations jusqu'à 5 cm de profondeur», explique Arnaud Busch, responsable du projet, MAGIZAN SA Architecture et Urbanisme, Lausanne. Les menuiseries ont été remplacées dans la par-



tie existante par des châssis en aluminium, et des châssis en bois-métal ont été posés dans la surélévation. L'ensemble de ces interventions a permis d'améliorer la classe énergétique, qui est passée de D à B.

### Requalification du rez-de-chaussée

Dans la foulée, un certain nombre d'interventions ont permis d'agrandir la surface intérieure du rez-de-chaussée. Le couvert et les dépôts ont été transformés en surfaces commerciales et un grand patio avec un puits de lumière apporte de la luminosité en profon-

#### QUELQUES CHIFFRES

Durée des travaux:	14 mois
Surface du terrain:	1530 m <sup>2</sup>
Surface brute de plancher existant:	3598 m <sup>2</sup>
attique:	585 m <sup>2</sup>
sur-attique:	360 m <sup>2</sup>
Surface en plus au rez:	145 m <sup>2</sup>
Volume SIA existant:	21260 m <sup>3</sup>
ajouté:	3500 m <sup>3</sup>





deur à ces nouvelles surfaces. Le repositionnement de l'entrée, dans l'axe du bâtiment et face à l'ascenseur, ainsi que la transformation du parvis et du jardin mettent en valeur l'accès à l'immeuble et à la place de jeux.

### Défis techniques

Deux défis ont été relevés au cours de ce chantier: «Le premier était de renforcer les préfabriqués existants, qui ont été conservés, de façon à soutenir la nouvelle couche d'isolation et la nouvelle peau en aluminium thermolaqué gris bicolore. Le second défi consistait à changer les fenêtres depuis l'extérieur tout en gardant les anciennes fenêtres, afin de préserver la qualité de vie des locataires. Une fois la façade terminée, nous avons enlevé les ouvrants et scié une partie des montants pour retirer les anciennes fenêtres en gardant les cadres principaux. A l'intérieur, une tôle de finition vient cacher les cadres existants, ce qui permet d'avoir une

façade aux lignes épurées», explique Arnaud Busch. Un film de présentation en détail des travaux est disponible en ligne sur:

– <https://www.youtube.com/watch?v=wX0cVTNdFJA> ou accessible via:  
– <http://magizan.ch/Chantiers.php>

If

#### SOTTAS SA

Structure métallique pour la surélévation  
Façades métalliques pour la rénovation  
et la surélévation

Verrières en toiture et au rez-de-chaussée

Rue de l'Industrie 30, CP 59

1630 Bulle

Tél. 026 913 22 23

Fax 026 913 22 00

E-mail: [info@sottas.ch](mailto:info@sottas.ch)

Web: [www.sottas.ch](http://www.sottas.ch)



#### KASTRATI FRERES Sàrl

Plâtrerie, peinture, rénovation

Ch. du Petit-Flon 34

1052 Le-Mont-sur-Lausanne

Tél. 021 544 53 82

Mobile: 079 731 14 44

E-mail: [info@kastrati-peinture.ch](mailto:info@kastrati-peinture.ch)

Web: [www.kastrati-peinture.ch](http://www.kastrati-peinture.ch)



PLÂTRERIE PEINTURE RÉNOVATION

# BERISHA.SA

## CONSTRUCTIONS MÉTALLIQUES

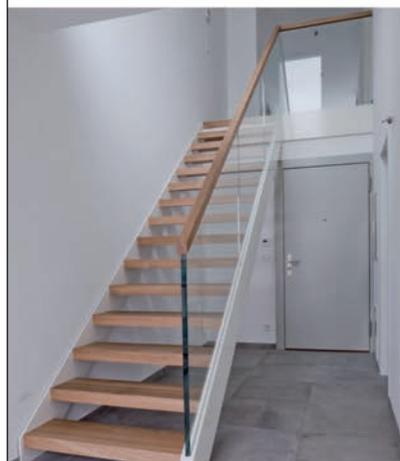
**BARDAGE – FACADES – TOITURES – FERBLANTERIE – SERRURERIE**

Système de Management Certifié SQS ISO 9001 / 14001 / OHSAS 18001 / ISO 3834-2  
EN 1090-1 – Entreprise formatrice OFFT apprentissage – EN 1090-2

Rte des Vernes  
1852 Roche

Tél. 021 / 967.37.00  
Fax. 021 / 967.37.01

[info@berisha-sa.ch](mailto:info@berisha-sa.ch)  
[www.berisha-sa.ch](http://www.berisha-sa.ch)



Travaux exécutés: Barrières et séparation de balcons, escaliers intérieurs.