

HRS



La grille puissante en façade et les tonalités grises et brunes confèrent aux immeubles une expression forte.

## POSE DE LA PREMIÈRE PIERRE À LAUSANNE

# A Grand-Pré, des immeubles entrent en résonance

En lieu et place d'ateliers devenus vétustes se dresseront deux nouvelles pièces urbaines totalisant 76 appartements locatifs. Situées à la limite ouest de la commune de Lausanne/VD, ces constructions s'implantent à quelques mètres du quartier de Malley en plein développement. Le maître d'ouvrage, Patrimonium Fondation de Placement, a confié la conception des bâtiments au bureau d'architectes Magizan SA et la réalisation à l'entreprise totale HRS Real Estate SA. Le 9 mai, la première pierre a été posée, une cérémonie marquant la fin des travaux préparatoires et le début de la construction proprement dite. L'ouvrage - dont le coût s'élève à environ 22 millions de francs - sera livré au courant de l'été 2024.

En 2016, le groupe de placement Patrimonium Fondation avait acquis l'immeuble à usage commercial sur le site Grand-Pré (parcelles n° 737-738) dans l'Ouest

lausannois pour y développer un projet. Si la gestation de cette opération a pris plusieurs années, Armin Gote, directeur immobilier de Patrimonium Fondation de Placement, se dit

satisfait de voir enfin les premiers coups de pioche se concrétiser. Il rappelle que des accords ont dû être trouvés avec le locataire principal des immeubles préexistants; la



HRS



Olivier Fazan Magi (bureau d'architectes Magizan), Armin Gote (Patrimonium Fondation de Placement), César Vuadens (HRS)

décision de ce dernier de déménager a finalement permis la mise en œuvre d'un programme de logements.

Le directeur de la Fondation relève que la nouvelle construction représente une véritable plus-value pour ce secteur mixte (logements, activités, commerces et services) très prisé. Grand-Pré est bien desservi par les transports publics (halte ferroviaire « Prilly-Malley » et arrêts de bus) et se trouve à proximité de la bretelle autoroutière. Adjacent aux nouvelles constructions, le projet d'extension de la Haute école des arts de la scène « La Manufacture » est en cours d'élaboration (mandat d'études parallèles lancé par la Ville de Lausanne, les CFF et la régie Chamot & Cie; remporté par le bureau néerlandais Beta).

### Le ballet des grues

« Nos équipes, appuyées par des mandataires minutieux, doivent rassembler toutes les pièces du puzzle en tenant compte des importantes contraintes architecturales et techniques qui caractérisent ce site. Il faudra beaucoup de persévérance pour bâtir un ensemble cohérent où il fera bon vivre »,

a affirmé César Vuadens, membre de la Direction générale et responsable Réalisations Suisse romande chez HRS Real Estate SA. En effet, les défis ne manquent pas. Il s'agit de trouver la main-d'œuvre nécessaire, soit des entreprises locales et des artisans qualifiés, déjà très sollicités par les nombreux chantiers de la région. En outre, la pénurie de matériaux, conséquence de la guerre en Ukraine et qui touche de plein fouet le secteur de la construction, demande un effort d'anticipation: les circuits courts sont à privilégier, afin de garantir l'approvisionnement des fournitures. Enfin, une coordination logistique soutenue doit être mise en œuvre entre les divers constructeurs œuvrant dans le périmètre élargi.

« Les experts s'accordent à dire qu'il manquera plus de 50 000 logements en Suisse ces prochaines années, poursuit César Vuadens. Nous pouvons donc saluer la volonté du maître d'ouvrage de réaliser des immeubles résidentiels permettant de pallier ce déficit. Cependant, le pari n'est jamais gagné d'avance, car les difficultés sont nombreuses, de l'acquisition foncière en passant par les méandres administratifs, sans omettre l'intégration de

normes et d'exigences toujours plus fortes. Ajoutons la proximité immédiate avec les voies de chemin de fer, qui représente une contrainte forte, non seulement durant la phase de construction, mais aussi en exploitation. Le confort des futurs habitants sera assuré, par le biais d'éléments techniques permettant de limiter les nuisances sonores et vibratoires ».

### Une frange de ville en mutation

Avec ses trois étages sur rez + deux niveaux d'attique, « Grand-Pré » comprend 76 appartements de une à quatre pièces. Les typologies variables permettront de répondre aux besoins d'étudiants, de couples et familles en quête d'un logement proche du centre-ville lausannois. Le projet dispose également de 42 places de stationnement en sous-sol. Olivier Fazan Magi, associé du bureau Magizan, relève: « Pour ce lieu en devenir, nous avons privilégié une expression urbaine forte, notamment par le biais d'une grille puissante en façade, répondant au contexte urbain. La matérialité aux tonalités grises et brunes reprend de manière métaphorique la tonalité du ballast des voies et le métal de celles- ►

HRS



Les nouvelles constructions (au premier plan sur l'image) s'implanteront à quelques mètres du quartier de Malley en plein développement.

ci». Les usages n'en sont pas pour autant négligés: de grandes ouvertures vitrées et des loggias viendront animer les bâtiments. Bien qu'implantées en bordure des voies de chemin de fer, les habitations seront protégées des nuisances sonores grâce à plusieurs systèmes: loggias dotées de parapets et plafonds acoustiques, ventilation à double flux, chicanes acoustiques de ventilation et garde-corps pleins en verre sur les terrasses. Le dispositif est complété par une natte enveloppant les sous-sols des bâtiments pour couper la transmission des vibrations dues aux passages des trains.

### Espaces extérieurs et durabilité

Des aménagements paysagers et un parvis central avec une place de jeux offriront aux résidents un agréable espace de rencontre. C'est en ce cœur, entre les deux pièces urbaines, que seront distribuées les entrées

d'immeubles. En outre, un espace de transition paysager sera aménagé entre les immeubles et les voies CFF. A relever qu'une nappe de terre est prévue sur la dalle de parking, ponctuée de buttes favorables aux plantations. En outre, le projet est conçu pour soutenir la biodiversité en milieu urbain, grâce à ses toitures végétalisées.

«Grand-Pré permet d'améliorer la qualité de notre portefeuille immobilier, puisqu'il répond à la stratégie climatique et énergétique que nous nous sommes fixée», insiste Armin Gote. En effet, des panneaux solaires photovoltaïques en toiture permettront l'autoproduction de courant et les bâtiments seront connectés au chauffage à distance.

### Une vision globale avec une empreinte locale

Fondée en 2009, Patrimonium Fondation de placement gère les groupes de place-

ment «Immobilier résidentiel - Suisse» et «Immobilier de la santé - Suisse», représentant des actifs de plus d'un milliard de francs pour le compte de plus de 150 caisses de pension suisses. Dans le cadre du projet Grand-Pré, le maître d'ouvrage a opté pour une solution en entreprise totale (HRS Real Estate SA). Cette manière de procéder permet de bénéficier d'un interlocuteur unique lors de la planification des travaux et de la réalisation. Une telle configuration a également l'avantage d'offrir des garanties en termes de coûts et de délais aux investisseurs, tout en consolidant la phase de conception.

Au cours des dernières années, HRS - entreprise 100% en mains suisses et implantée sur quinze sites en Suisse et au Liechtenstein - a acquis une large expérience dans des projets complexes et diversifiés: Centre de conférence de l'EPFL, nouveau Terminal de l'aéroport de Genève,



Hôpital des enfants au CHUV, etc. Par ailleurs, l'entreprise participe à la construction de plusieurs quartiers dans l'agglomé-

ration lausannoise, totalisant environ 1500 logements. Construire à Malley est pour HRS un « retour aux sources », puisqu'elle

avait réalisé en 2010 le projet Balance, un complexe multifonctionnel à l'angle de la rue du Grand-Pré et de l'avenue du Chablais. L'entreprise totale démontrera, une fois de plus, ses compétences avec le projet Tilia (voir « Gros plan »)\*.

Lors de la traditionnelle cérémonie de la première pierre, le maître d'ouvrage et ses partenaires ont procédé à la mise sous terre d'une capsule contenant les documents usuels (plans, etc.), ainsi que les cartes de visite des personnes présentes. Un moment symbolique qui laissera une trace de l'important travail collectif déployé à Grand-Pré! ■

VÉRONIQUE STEIN

Voir également à ce sujet: Le Journal de l'Immobilier n°77, du 17 mai 2022, «Le bois au sommet grâce à la tour Tilia», disponible sur [www.jim.media](http://www.jim.media),

GROS PLAN

## A quelques pas de là...

A Malley, le site de la Manufacture - Haute école des arts de la scène - va bientôt se transformer. Outre l'extension de l'institution, un nouveau quartier durable et mixte va faire son apparition, en face du projet Grand-Pré développé par Patrimonium.

Du haut de ses 85 mètres, la tour Tilia (dont Insula SA est le maître d'ouvrage) deviendra l'un des éléments emblématiques du secteur. Le bâtiment - conçu avec une structure mixte bois-béton - prévoit des logements, une résidence hôtelière, des espaces commerciaux et des installations sportives. Le permis de construire a été délivré par la municipalité de Prilly en septembre 2022 et les travaux vont démarrer dans les prochaines semaines.

Quant à Malley Phare - soit la surélévation de 14 étages du centre commercial Malley Lumières - il représente la première tour en bois de Suisse romande avec une façade en photovoltaïque. D'une hauteur de 60 mètres, cet objet se veut exemplaire des points de vue énergétique et socio-culturel. La ceinture de béton armé nécessaire pour porter les étages est désormais terminée. Elle sera complétée par quelques éléments métalliques structuraux, afin que le bâtiment soit prêt à accueillir les divers éléments de bois qui formeront les planchers et la structure de la tour.