

**MAÎTRE D'OUVRAGE**

Figuiers Développement SA  
Route de Bénex-Dessus 3  
1197 Prangins

**REPRÉSENTANT  
DU MAÎTRE D'OUVRAGE**

IMRO - Immobilière  
Romande SA  
Avenue de Frontenex 6  
1207 Genève

**ENTREPRISE TOTALE**

SD Société Générale de  
Construction Lausanne SA  
Rue du Grand-Pré 4  
1007 Lausanne

**ARCHITECTES**

ARCHILAB  
Gabriele M. Rossi SA  
Chemin du Liadouz 11  
1009 Pully

**INGÉNIEURS CIVILS**

Schopfer & Niggli SA  
Avenue de Rhodanie 40d  
1007 Lausanne

**INGÉNIEURS FEU**

CBO Architecture Sàrl  
Rue des Gubières 13  
1372 Bavois

**INGÉNIEURS ACOUSTIQUE**

AER Acoustical Engineering  
and Research Sàrl  
Avenue de Sévelin 28  
1004 Lausanne

**GÉOMÈTRES**

Renaud et Burnand SA  
Chemin du Devin 51  
1012 Lausanne



## LOGEMENTS EN PPE

**HISTORIQUE / SITUATION >** Implanté sur une parcelle en L à l'avenue des Figuiers 21 à Lausanne, le projet prend place dans un tissu urbain dense, à proximité de l'axe très fréquenté reliant la Maladière au centre-ville. Cette situation exigeante, tant par l'environnement immédiat que par la morphologie de la parcelle, a dicté une approche architecturale attentive, à la fois contextuelle et inventive.

**PROGRAMME >** Le bâtiment accueille trois logements : un duplex avec jardin, un simplex et un duplex avec rooftop, chacun offrant des typologies compactes et optimisées.

La construction se déploie sur un rez inférieur, un rez-de-chaussée, deux étages courants et une superstructure de toiture. Le programme résidentiel vise à exploiter pleinement la situation dominante et les vues spectaculaires sur le Léman, le plateau de Bellerive et Vidy.

**PROJET / CONCEPT >** La configuration en L de la parcelle et son étroitesse ont orienté la volumétrie vers une verticalité affirmée. Le bâtiment, bien qu'élancé, reste contenu par une organisation rigoureuse et la répétition d'éléments structurels légers. La façade nord, exposée à l'avenue passante, est volontairement fermée, percée uniquement de petites ouvertures cadrées, assurant l'intimité et la protection acoustique des espaces intérieurs. En contraste, la façade sud, largement ouverte sur le paysage, est vitrée toute hauteur : elle libère la vue et favorise l'apport de lumière naturelle. Structurée par des piliers intérieurs, sans mur porteur, elle offre une relation fluide avec l'extérieur. Des balcons filants au sud allègent la perception du volume tout en jouant un rôle actif dans la gestion de l'ensoleillement.

**RÉALISATION >** Le bâtiment repose sur une structure en béton armé avec isolation périphérique crépie. La superstructure est réalisée en construction bois. Les fenêtres sont

**COORDONNÉES**

Avenue des Figuiers 21  
1007 Lausanne

Conception 2019 – 2022  
Réalisation 2023 – 2025

Édité en Suisse



équipées de cadres en PVC plaxé. Les escaliers en béton ont été coulés en place. Une liaison spécifique, conçue pour rigidifier le bâtiment et contrecarrer l'effet de la rotule. À l'intérieur, une moquette posée dans la cage d'escalier améliore le confort acoustique. Les finitions sont laissées au choix des preneurs. Le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire sont assurés par une pompe à chaleur alimentée par des panneaux photovoltaïques.

**MESURES PARTICULIÈRES >** Située en bordure d'une zone d'intérêt archéologique, la parcelle a fait l'objet de fouilles menées en plusieurs étapes. Des travaux spéciaux ont été nécessaires pour la réalisation du sous-sol et du rez inférieur côté route, dont la mise en œuvre de parois clouées.

**AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS >** L'accès au site a fortement complexifié l'acheminement des matériaux pour les aménagements extérieurs. Le projet prévoit une zone de jardin privatif et une petite place de jeu.

**DÉFIS >** En raison du contact très direct avec une rue à fort trafic et de la présence de lignes aériennes de trolleybus, le chantier a dû composer avec des contraintes d'installation très exigeantes. Faute d'espace pour l'enceinte de chantier et les manœuvres d'engins, il a fallu louer le domaine public et dévier le passage piéton.

**POINTS FORTS >** Le projet se distingue par une maîtrise fine de la densité: malgré les contraintes de surface, il parvient à intégrer un programme résidentiel complet et qualitatif. La géométrie complexe de la parcelle a conduit à une optimisation poussée des structures, minimisant les porteurs afin de maximiser la flexibilité intérieure. Le rapport au contexte est également soigné: la façade nord répond à la contrainte urbaine avec une posture protectrice, tandis que la façade sud ouvre généreusement le bâtiment sur le paysage, valorisant l'orientation et la topographie du site. Enfin, tous les logements bénéficient de vues imprenables et d'un rapport intérieur / extérieur très fluide, une qualité rare dans ce type de tissu urbain.

**RÉSULTATS ET IMPACT >** Ce projet se distingue par sa capacité à transformer les contraintes en opportunités. Sa compacité, son dialogue subtil avec le contexte urbain et paysager, ainsi que son langage architectural affirmé font de ce bâtiment une réponse contemporaine aux défis



du développement du tissu lausannois. Il propose une densification qualitative, où chaque mètre carré est pensé avec précision, sans compromis sur l'espace, la lumière ou la vue.

#### CARACTÉRISTIQUES

Surface du terrain	500 m <sup>2</sup>
Emprise au rez	85 m <sup>2</sup>
Nombre d'appartements	3
Nombre de niveaux	5
Nombre de niveau souterrain	1.5
Places de parc extérieures	3 + 1 visiteur

## ENTREPRISES ADJUDICATAIRES ET FOURNISSEURS

LISTE NON EXHAUSTIVE

Désamiantage - Démolition -  
Travaux spéciaux - Terrassement  
**VALENTINO FILS SA**  
1267 Coinsins

Maçonnerie - Béton armé  
**PIZZERA POLETTI SA**  
1020 Renens

Crépissage de façade  
**ARTE FAÇADES SÀRL**  
1023 Crissier

Étanchéité  
**PHIDA ÉTANCHÉITÉ (VD) SA**  
1020 Renens

CVS  
**CS CONFORT SERVICE SA**  
1020 Renens

Ascenseurs  
**OTIS SA**  
1032 Romanel-sur-Lausanne

Menuiseries  
**MENUISERIE SUARATO SÀRL**  
1007 Lausanne

Carrelages - Faïences  
**BATI-GRÈS SA**  
1025 Saint-Sulpice

Cuisines  
**GM CUISINES SA**  
1400 Yverdon-les-Bains

Aménagements extérieurs  
**FORMAT PAYSAGE SÀRL**  
1053 Cugy