

EMS Pré-Fleuri — Lausanne

Résidence Pré-Fleuri

Réalisé avec le soutien financier de l'Etat de Vaud





PRÉSENTATION DU PROJET

L'EMS de Pré-Fleuri comprend 53 places de psychiatrie de l'âge avancé réparties en 4 unités de vie et 2 unités de soins.

La construction de l'EMS Pré-Fleuri s'inscrit à l'angle sud-est d'une parcelle, à l'intérieur d'un plan d'aménagement comprenant 4 autres immeubles de logements. L'ensemble se situe dans la zone de moyenne densité du plan partiel d'affectation de la ville de Lausanne. Un concept paysager global pour l'ensemble des cinq bâtiments a été élaboré par l'Atelier du Paysage à Lausanne.

Le programme de l'EMS s'organise sur 1 niveau enterré et 5 niveaux hors sol, dont le dernier étage en attique. Le rez-de-chaussée comprend les espaces communs et administratifs, dont la zone d'accueil, les bureaux de l'administration et du personnel soignant, le salon de coiffure, la cuisine et le restaurant qui se prolonge à l'extérieur par une terrasse.

À l'étage, le plan organise les chambres en façade, disposant au centre les locaux de service et les distributions verticales. Des petits séjours ou espaces de dégagement, sis le long des circulations des étages, s'ouvrent en façade permettant une vue sur l'extérieur et un apport de lumière dans ces espaces de déambulation. Les zones communes offrent plusieurs espaces de dimensions et d'orientation diverses, avec des aménagements particuliers pour chacun, afin de faciliter l'orientation des résidents. Le séjour commun d'unité, relié à une tisanerie d'étage, est en relation directe avec le local des soignants, afin qu'ils puissent garder constamment un contact visuel avec les résidents.

L'étage de l'attique comprend 5 chambres et des espaces communs pour l'ensemble de l'institution : salon commun, salle de repos du personnel, salon pour les fumeurs, balcon et terrasses extérieures.

La fenêtre de la chambre est dimensionnée de manière à permettre au résident un bon rapport de vue avec le monde extérieur, un apport de lumière du jour agréable et une possibilité de ventiler la chambre en été de manière naturelle. Une ambiance domestique est recherchée dans l'agencement et la disposition générale, pour éviter une lecture trop hospitalière des lieux. Les luminaires et le mobilier fixe en chêne naturel tout comme les parquets apportent une certaine domesticité permettant de retrouver des ambiances de confort familières aux résidents.

L'enveloppe du bâtiment répond au standard Minergie Eco. Les ouvertures en façade ont été regroupées horizontalement par des cadres métalliques contenant les stores et les volets de ventilation, afin d'unifier l'expression des façades et de leur conférer une échelle plus urbaine et moins domestique. En toiture sont disposés des panneaux solaires, de manière à couvrir une partie des besoins en eau chaude sanitaire.



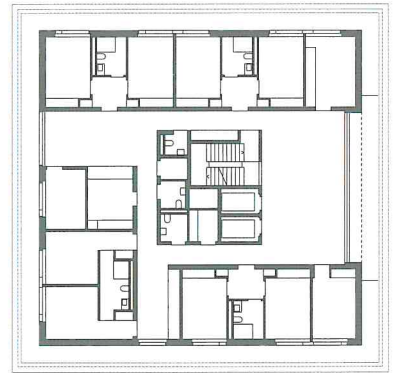
Plan de situation, 1 / 5 000



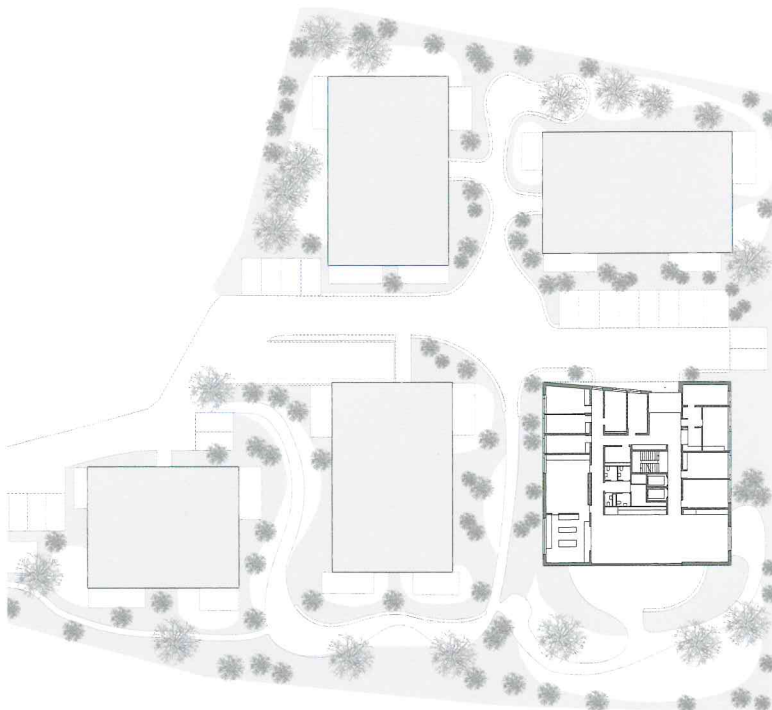
Plan 1^{er} et 3^e étages, 1/500



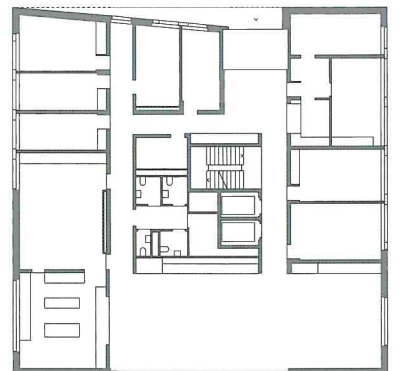
Plan 2^e étage, 1/500



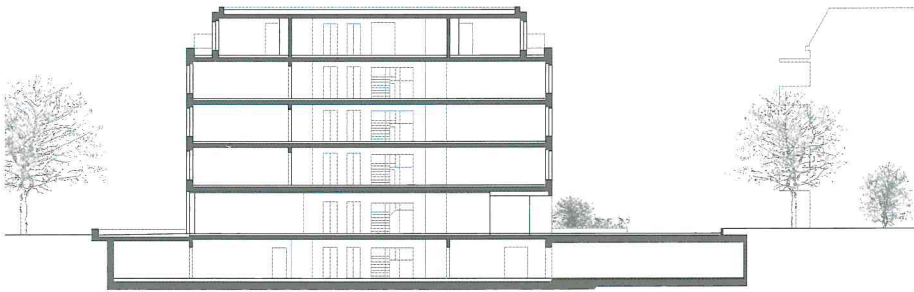
Plan attique, 1/500



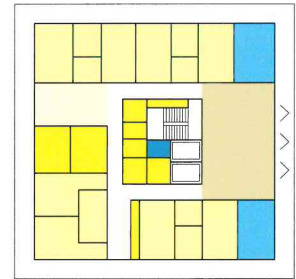
Plan d'aménagement, 1/1000



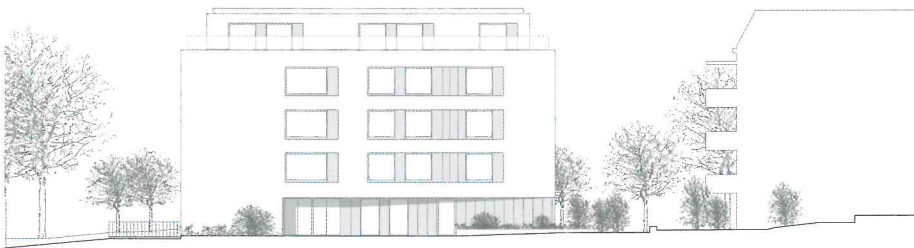
Plan rez, 1/500



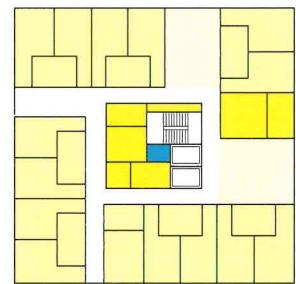
Coupe



Attique



Élévation, 1/500



Etage type (1, 2 et 3)

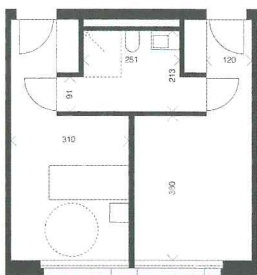
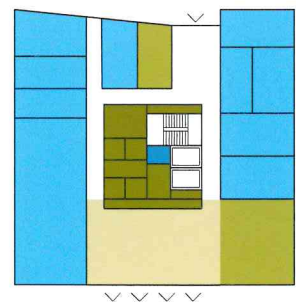


Schéma chambre, 1/200

Espaces privés / semi-privés		
■ communs	■ privés	■ services, personnel
Espaces collectifs		
■ communs	■ séjours, anim.	■ services
Espaces professionnels		
■ dépôts résid.	■ personnel	■ techniques
CAT		
■ communs	■ repos, bureaux	■ services



Rez-de-chaussée



COÛTS DE L'OPÉRATION

CFC	LIBELLÉ		%
1	Travaux préparatoires	47'268.-	0.3
2	Bâtiment	11'756'035.-	74.5
20	Excavation	209'400.-	1.3
21	Gros œuvre 1	1'891'495.-	11.9
22	Gros œuvre 2	1'014'100.-	6.4
23	Installations électriques	1'123'505.-	7.1
24	Chauffage, ventilation...	697'000.-	4.4
25	Installations sanitaires	839'200.-	5.3
26	Installations de transport	123'800.-	0.8
27	Aménagements intérieurs 1	2'695'275.-	17.5
28	Aménagements intérieurs 2	768'485.-	4.8
29	Honoraires	2'393'774.-	15.1
3	Equipements d'exploitation	798'280.-	5.0
4	Aménagements extérieurs	396'421.-	2.5
5	Frais secondaires	1'084'822.-	14.9
TOTAL CFC 1-5		14'082'825.-	97.1
6	Œuvres d'art	-	0.0
7	Appareils et équipements médicaux	-	0.0
8	Équipements et installations médicales	30'680.-	0.2
9	Ameublement et décoration	424'164.-	2.7
TOTAL CFC 1-9		14'537'669.-	100

DONNÉES QUANTITATIVES

PARCELLE			
Surface terrain (ST)		m ²	1'664
Surface bâtie (SB)		m ²	600
BÂTIMENT			
Surface de plancher (SP)		m ²	3'559
Surface utile de plancher (SUP)		m ²	2'364
Ratio SUP/SP			0.66
Volume selon SIA 116		m ³	14'308
Volume selon SIA 416		m ³	12'710
Coût par m ² (SP)	CFC 2	CHF	3'303.18
	CFC 1-5	CHF	4'084.76
Coût par m ³ SIA 116	CFC 2	CHF	821.64
	CFC 1-5	CHF	1'016.05
Coût par m ³ SIA 416 (selon récap.)	CFC 2	CHF	924.94
	CFC 1-5	CHF	1'143.80
Coût par lit (53)	CFC 1-5	CHF	265'713.70
Surface selon SOHO			
SBT (surface brute totale de plancher)		m ²	3'497
SBT par lit (pour l'ensemble des 53 lits)		m ²	65.98
SBH (surface brute totale de plancher d'hébergement)		m ²	2'098
SBH par lit (pour l'ensemble des 53 lits)		m ²	39.58

Coordination

Diane de Pourtalès architecte
epfl-sia, Lausanne

Graphisme

Nicolas Besson, Lausanne

Photos

Michel Bonvin, Sion

Impression

Artgraphic Cavin SA, Grandson



CONSTRUCTION

ELÉMENT	DESCRIPTIF
Toiture	Type : plate végétalisée Composition : substrat 10cm / natte filtrante / étanchéité bicouche / isolation 25-32cm / barrière vapeur / dalle béton 24cm
Planchers	Composition : revêtement de sol (parquet, carrelage, sol sans joint) 1cm / chape 8cm / isolation 4cm / dalle béton 24cm
Façades	Type : mur porteur intérieur, isolation périphérique Composition : crépi minéral peint / isolation 20cm / mur béton 20cm Baies espaces communs : fenêtres bois-métal, baies fixes avec ouvrants pour ventilation, stores à lamelles ou toile et grilles de ventilation perforées Baies chambres : fenêtres bois-métal, baies fixes avec ouvrants pour ventilation, stores à lamelles ou toile et grilles de ventilation perforées
Murs et cloisons intérieurs	Murs porteurs : béton Cloisons : cloisons placo-plâtre 15cm / peinture sur Variovlies
Revêtements (sol / mur / plafond)	Séjours étages : parquet / béton apparent / peinture Couloirs : parquet / béton apparent / peinture Chambres : parquet / peinture / peinture SDB : carrelage mosaïque 25 x 25 / carrelage mosaïque 25 x 25 / peinture Locaux de services : carrelage mosaïque 25 x 25 / carrelage mosaïque 25 x 25 / peinture SAM / cafétéria : carreaux Imola ceramica gris 45x90cm / béton / peinture sur faux-plafond acoustique Bureaux : parquet / peinture / peinture Cuisine : carrelage mosaïque 25 x 25 / peinture / faux-plafond métallique
Menuiseries, cuisines	Portes : portes en bois pleines stratifiées Menuiserie intérieure : faces en panneaux de particules, stratifiés ou peinture finie d'usine Mains-courante : chêne massif, vernis incolore
Salles de bains	Configuration : salles de bain individuelles Portes : portes à 1 battant Appareils sanitaires : lavabo céramique, cuvette céramique Tubs de douche : fond de douche, chape en pente 120 x 100 à carrelage, avec siphon de sol décentré horizontal et étanchéité

INTERVENANTS

Maître de l'ouvrage : Résidence Pré-Fleuri
Financement : Retraites Populaires et Etat de Vaud
Adresse : Route de la Clochette 10, 1018 Lausanne
Type d'intervention : Nouvelle construction
Certification/distinction : –
Architecte : Esposito & Javet architectes EPFL SIA FAS
DT : Regtec SA
Ingénieur GC : Giacomini & Jolliet SA
Ingénieur CV : AZ ingénieurs conseils SA
Ingénieur S : Schumacher ingénieurs conseils SA
Ingénieur E : –
Paysagiste : L'Atelier du Paysage
Acoustique : Ecoacoustique SA
Commission de construction : Cédric Carrard (directeur), Carlo Antognini
Architecte-Chef de projets SSP : Michel Pfister
Procédure : Mandat privé
Concours : –
Réalisation : 2012-2014