

batir



JOURNAL DE LA CONSTRUCTION
DE LA SUISSE ROMANDE

DÉCEMBRE 2017/JANVIER 2018

FR. 9.50

www.batir-jcsr.ch

INTERVIEW

**Alexandros Kyriakatos,
scientifique et artiste**

CHANTIER
COLLÈGE DES RIVES,
YVERDON-LES-BAINS

S'inscrire
dans le lieu
et le temps

WOODVETIA

**Quand le bois suisse
nous parle**

12/1



HABITAT COOPÉRATIF | FAUBOURG 1227, CAROUGE (GE)

Régénération urbaine exemplaire

Développée sur le site de l'ancienne usine de robinetterie Similor, à Carouge (GE), la réalisation immobilière Faubourg 1227 tisse un lien direct avec l'architecture sarde du Carouge historique.

TEXTE: VIVIANE SCARAMIGLIA
PHOTOGRAPHIES: NOMOS - GROUPEMENT
D'ARCHITECTES SA, LES ACACIAS

Un front maintenu sur la rue, des loggias ouvertes sur le cœur de l'îlot, un gabarit à échelle humaine: le nouveau complexe résidentiel de 106 logements traduit les éléments typiques du cœur de Carouge, reconstruit sous le royaume de Sardaigne dans la seconde moitié du XVIII^e siècle. Joutant la ville de Genève, ce bourg au charme méditerranéen est reconnaissable par ses maisons à un ou deux niveaux de logements et leurs échoppes d'artisans et de petits commerces. Alignées le long d'axes orthogonaux, ouvertes sur des jardins et des cours intérieures, elles ont inspiré le projet axé sur un objectif majeur: se raccrocher au patrimoine existant. Sur ce terrain situé à l'est de la cité, en contrebas du plateau boisé de Pinchat et proche de la rue Ancienne, cette continuité fait aussi écho à la volonté

de la municipalité, très concernée par une extension urbanistique de qualité. Inscrit dans le cadre du plan guide Carouge-Est, établi par le bureau d'architectes Bassicarella, le projet développé et réalisé par l'entreprise totale Losinger Marazzi a été dessiné par les architectes de Nomos, avec le concours du service d'urbanisme de la Ville et des autorités.

Volumétrie particulière

En réaction à son environnement, le fin travail de sculpture des volumétries a donné naissance à une série d'espaces de qualité: une coquille protectrice sur rue, une cour intérieure, ainsi qu'une succession de grands passages habités et de décrochés en forme de terrasses plantées et accessibles qui scindent le volume et ramènent comme par enchantement les cinq niveaux du bâti à l'échelle du quartier et de la ville. Le concept consiste en



Tous les logements ont leur propre typologie, pour ce qui concerne les PPE, que les acquéreurs ont pu aménager à leur gré. Traversants, ils profitent d'une lumière naturelle optimale.

deux bras articulés qui se replient sur eux-mêmes pour créer le cœur de l'îlot et un appel vers la seconde place connectée à l'immeuble voisin, qui se tourne vers l'ancienne cité. Les matériaux choisis participent aussi à cette recherche d'atmosphère qui auréole le bâti existant. Caractéristiques du vieux Carouge, les façades sur la cour intérieure sont bardées verticalement de bois de sapin lazuré vert d'eau, tandis que la brique habille le front urbain. Très aboutis, la relation et les raccords entre les façades avec des revêtements différents figuraient parmi les enjeux du projet. Afin de créer un rapport domestique avec la seconde cour qui accueille une aire de jeux, le pignon du bras ouest est également en bois. Les façades bois jouent avec les tablettes coupe-feu alignées à chaque niveau aux tablettes des fenêtres et des loggias. L'utilisation des panneaux en brique résulte d'une grande recherche de calepinage. Soulignant le socle, les briquettes verticales du rez posées à la main marquent la frontière entre la zone d'activités et les étages. La structure porteuse du bâtiment, dotée d'une isolation périphérique, est en béton armé.

Dans cet ensemble relié par neuf cages d'escalier, les logements cultivent l'hétéroclisme, puisqu'ils sont pratiquement tous différents, avec des typologies traversantes pour leur grande majorité. Ils totalisent 83 appartements PPE allant du 3 au 6 pièces, dotés d'une liberté d'aménagement au gré des acquéreurs, et 23 appartements d'utilité publique LUP (Société coopérative pour l'habitat social - Tunnel), ainsi que 1200 m² dédiés à deux arcades commerciales. Sorte de boîte dans la boîte, le parking de 90 places pour les voitures et 16 pour les motos a été aménagé dans l'ancien sous-sol, vestige de l'usine Similor. Un abri à vélos a également intégré l'ancienne structure.

Un parcours remarquable

Le déménagement à Bâle, en 2009, de l'usine Similor a donné l'impulsion au projet. En proposant un programme de développement et de valorisation des terrains au propriétaire foncier, Losinger Marazzi s'est confronté à un important challenge, l'assainissement des terrains pollués étant une condition déterminante à la délivrance de l'autorisation de construire cantonale. «Grâce à une coordination étroite, notamment avec le GES-

DEC (Service de géologie, sols et déchets) et le propriétaire foncier, nous avons réussi à relever le défi, indique José Gonzalez, directeur Développement immobilier pour la région valdo-genevoise chez Losinger Marazzi. Le travail d'assainissement s'est ainsi déroulé simultanément au développement et à la réalisation du projet.» Par ailleurs, le travail de concert avec les autorités genevoises et carougeoises ainsi que des concertations avec le voisinage ont permis de s'affranchir de l'élaboration d'un plan localisé de quartier et de gagner ainsi un temps record de deux ans sur le développement du projet, soit la même durée que pour l'acte de construire. «La clé du succès a été la qualité de l'échange et la complémentarité entre toutes les parties prenantes. Des mesures conservatoires ont été prises et l'ancien sous-sol de l'usine sert de parking, ce qui était loin d'être simple en termes de conception et de gestion des flux.»

Développement durable

Les logements bénéficient d'une ventilation simple flux et d'un chauffage à gaz. Les 210 m² de panneaux solaires thermiques assurent la production d'eau



En contraste avec les façades en bois donnant sur la cour intérieure, les façades orientées sur l'extérieur de l'îlot sont revêtues de briquettes.

chaude sanitaire et constitue une force d'appoint au chauffage. Outre le respect des normes Minergie-Eco, le projet, qui valorise la biodiversité sur le site grâce

à une végétalisation extensive et à des nichoirs à martinets, répond également aux critères du sigle Nature en ville de l'Etat de Genève. ■

LES INTERVENANTS

LE MAÎTRE D'OUVRAGE

Société coopérative pour l'habitat social - Tunnel, Genève; EPIC Suisse AG, Zurich; Acquéreurs PPE

Développement et entreprise totale
Losinger Marazzi SA, Cointrin

LES MANDATAIRES

- Architecte**
Nomos - Groupement d'architectes SA, Les Acacias
- Architecte paysagiste**
ADR - Atelier Descombes Rampini SA, Genève
- Ingénieur civil**
Monod-Piquet + Associés IC SA, Lausanne
- Ingénieur CVSE**
BG Ingénieurs Conseils SA, Lausanne
- Ingénieur Sécurité**
D.E.S. Système de sécurité SA, Romanel-sur-Lausanne

Ingénieur géotechnique
GADZ SA, Le Mont-sur-Lausanne

Ingénieur géomètre
HKD Géomatique SA, Onex

LES ENTREPRISES

- DT Maçonnerie, béton armé**
Losinger Marazzi SA, Cointrin
- Escaliers préfabriqués**
Leve Carrières SA, Carrières
- Ascenseurs**
Otis SA, Plan-les-Ouates
- Menuiseries extérieures bois-métal**
Baumgartner SA, Payerne
- Menuiseries extérieures métal**
Cubik SA, Plan-les-Ouates
- Façades briquettes**
Libela Montage Sàrl, Lausanne
- Façades bois**
JPF Ducret SA, Bulle

Encadrements métalliques
AM & ImmoRenova SA, Carouge

Étanchéité
Etico SA, Carouge

Serrurerie garde-corps intérieurs et extérieurs
Arterferro Suisse SA, Meyrin

Faux plafond extérieur
Plafonmetal SA, Le Mont-sur-Lausanne

Storiste
Warema, Le Mont-sur-Lausanne

Aménagements extérieurs
Denogent SA, Prangins

Plâtrerie-peinture
Belloni SA, Carouge

Carrelage
Bagattini / Jean Lanoir SA, Les Acacias

Cuisines
Zecchinon, Italie