

Avenue Edmond-Vaucher à Genève

Un projet exemplaire cherche des locataires

Nul besoin d'être spécialiste de l'immobilier pour le savoir: dans beaucoup de villes suisses, et particulièrement à Genève, les surfaces constructibles et les parcelles susceptibles d'être déclassées pour le devenir se réduisent presque à vue d'œil. Il devient de plus en plus nécessaire de bâtir intelligemment, de construire la ville de manière plus durable, sans gaspiller le terrain. Un projet audacieux et innovant, en plein cœur de Genève – 14, avenue Edmond-Vaucher – répond à cette exigence et présente plusieurs innovations.

Identifiée dans le Plan directeur cantonal comme zone à densifier, la parcelle concernée est en zone de développement, dans un périmètre indéniablement urbain, proche de la future gare de Châtelaine. Quelques villas et petits immeubles disparates, un grand bâtiment abritant des services fédéraux, une avenue dotée, en face de la parcelle, d'immeubles de logement et administratifs, et enfin le parc des Franchises: c'est dans cet environnement que deux privés et la Fondation pour la promotion du logement social et de l'habitat coopératif (FPLC) ont planifié la construction, en coopération avec des institutions de logement social, un bel ensemble dans un quartier urbain, en préservant les villas voisines et en offrant vingt-six logements évolutifs, c'est-à-dire avec des espaces susceptibles d'évoluer en même temps que les familles.

Un prix au mètre carré

Outre cette typologie souple plutôt originale, il est prévu d'opter pour un prix de location au mètre carré plutôt qu'à la pièce, bousculant un peu les habitudes genevoises. Celles-ci ont montré leurs limites en aboutissant parfois à mettre sur le même plan une chambrette et un grand séjour, chacun représentant «une pièce». Les promoteurs privés et leur partenaire public ont confié à un bureau de jeunes architectes zurichois le soin de concrétiser ce concept de bâtiment adapté aux mutations de notre époque. Pour assurer la gestion de

l'immeuble dans le temps, ils se sont alliés la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS).

Le projet souhaite renforcer les qualités paysagères de la parcelle et propose de créer une perméabilité piétonne du lieu en ouvrant un passage clair entre le parc des Franchises et l'avenue Edmond-Vaucher. Pour ce faire, la future construction se décompose en deux volumes, créant une cassure répondant mieux au front de rue et au front du parc. La végétation présente est préservée sur tous les pourtours de la parcelle et certains spécimens seront déplacés. Les habitants vivent dans le parc. Les architectes ont prévu de préserver une ancienne remise abandonnée, attribuée à Maurice Braillard, comme parking à vélos.

Un projet équilibré

Le projet limite la hauteur de l'immeuble à six étages sur rez, soit environ 23 mètres, ce qui est inférieur à la hauteur légale de 27 m. Le gabarit s'inscrit dans son contexte urbain très varié, passant d'un immeuble de 9 étages à des villas, et permet une transition d'échelle plus douce.

Au rez, une affectation artisanale/commerciale permet un vrai dialogue avec les promeneurs. L'activité pourra être liée avec celle du parc et accueillir des ateliers d'artistes, occupant actuellement la villa vétuste. Le rez accueille également une zone commune baptisée «cluster», légère-

ment surélevée grâce à la pente naturelle du terrain, espace prévu comme un lieu d'échange et de vie pour les habitants.

Dans les arbres, en pleine ville

Aux deux premiers étages, le traitement des façades propose de rapprocher les logements des arbres en créant un espace de balcon intérieur. Ces étages étant situés au niveau de la couronne des arbres, ils seront protégés naturellement de la chaleur en été (pas de retrait de façade). Des bacs à fleurs feront office de garde-corps pour permettre au parc de grimper le long de la façade sud. Dès le troisième étage, situé au-dessus de la couronne des arbres, un retrait de façade avec des décrochés et des balcons favorise un espace extérieur en contiguïté directe avec le parc, ainsi qu'une protection solaire pour les mois les plus chauds.

Concernant la production de chaleur, le bâtiment sera alimenté par des sondes géothermiques, reliées à des pompes à chaleur au sous-sol du bâtiment. La diffusion de chaleur sera assurée par du chauffage au sol dans les appartements. Des panneaux solaires situés sur la toiture (thermiques et photovoltaïques) permettront d'assurer une rentabilité énergétique maximale (normes de très haute performance énergétique – THPE).

On l'a dit plus haut, étant donné sa personnalisation possible, le projet lie, délie et cloisonne les appartements en fonction des besoins des occupants. Le plan financier, pensé selon un modèle de prix au mètre carré et non à la pièce, décroïssonne

PILLET



Les habitants vivent dans le parc.

l'architecture qui s'adapte au mode de vie et ne le contraint plus. La modularité est assurée de manière pérenne par la qualité des porteurs de projet, deux Fondations, qui contrôleront et assureront le suivi financier et technique de ces modifications dans le respect des normes et des lois cantonales.

Et maintenant?

Les démarches administratives sont en cours. Les intéressés peuvent d'ores et déjà se manifester, soit auprès de la FPLC, soit auprès de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social, soit enfin auprès des co-initiateurs de ce projet (Pillet SA, chemin de

Paris 5, 1233 Bernex, 022 850 91 20) ou bien à travers le formulaire de renseignement sur le site www.edmond-vaucher.ch. ■



VINCENT NAVILLE

Davantage d'informations sur www.edmond-vaucher.ch



**FIDUCIAIRE
PISETTAZ**

La Fiduciaire Franco-Suisse
www.fiduciaire-pissetaz.com



**FIDUCIAIRE
DE LA CORRATERIE**

ANNECY-LE-VIEUX - ARCHAMPS - CANNES - CHAMBERY - CHAMONIX
CHÂTEL - COURCHEVEL - DOUVAIN - DUBAI - FAVERGES
GENÈVE - LAUSANNE - MONTHEY - SALLANCHÈS - THONON-LES-BAINS