



Photo: Copyright 2015 - Gérald Viossat

IMMEUBLE LMI DU PARC: UNE CONSTRUCTION À L'EMPLACEMENT DE LA TRIBUNE A DE L'ANCIEN STADE DES CHARMILLES

Genève / GE

Maîtres de l'ouvrage: Société Coopérative d'Habitation Genève (SCHG) et Pic-Pic Promotion SA

Architectes: br architectes associés sa, Carouge

Le projet n'est pas banal, à plus d'un titre: d'abord, par le riche passé du lieu dans lequel il s'inscrit, qui a marqué l'histoire industrielle et sportive de Genève; par la requalification dudit site à laquelle il participe; par son environnement immédiat à la lisière d'un nouveau et grand parc public; et enfin par un concept inédit de logements à mixité intégrée (LMI) développé au sein de logements subventionnés et de PPE.

L'immeuble LMI du Parc se situe aux limites ouest d'un vaste périmètre situé aux Charmilles, entre les quartiers de la Servette et de Saint-Jean, qui est l'objet depuis quelques années d'une revalorisation. A son emplacement se trouvait, dans un passé encore récent, l'une des tribunes de l'ancien stade des Charmilles où le club de football gene-

vois Servette FC recevait à domicile, et où il a inscrit de nombreux titres à son palmarès. Ce stade, construit dans les années 30, jouxtait un site qui a tout autant compté pour Genève, dans le domaine industriel, et qui a, tour à tour, été dévolu à la construction automobile, à l'armement, ou encore à la production de machines à coudre...

RG Riedweg et Gendre SA

Ingénieur CV

Place d'Armes 20

1227 Carouge

Tél. 022 394 94 94

Fax 022 394 94 84

E-mail: info@rgsa.ch

chauffage / ventilation / climatisation
sanitaire / automatisation du bâtiment
coordination chaudière-force / coordination interdisciplinaire



ORQUAL SA

Ingénieur sécurité

Rue Baylon 2 bis

1227 Carouge

Tél. 022 300 33 06

Fax 022 300 34 81

E-mail: admin@orqual.ch

Web: www.orqual.ch

ORQUAL S.A.
MANAGEMENT QUALITE SECURITE

SCHUMACHER INGENIERIE SA

Ingénieur sanitaire

Rue de Chantepoulet 13

1201 Genève

Tél. 022 731 49 13

Fax 022 738 03 54

Web: www.architectes.ch



Ingénieurs-Conseils SCHERLER SA

Ingénieurs en électricité

Ch. du Champ-d'Anier 19

1209 Genève

Tél. 022 929 12 12

Fax 022 798 44 14

E-mail: icsge@scherler.ch

Web: www.scherler.ch

Scherler
ingénieurs-conseils



Photo: SCHG

En 1995, le départ de ces dernières industries laisse les lieux vacants. Ils seront progressivement et essentiellement investis par des ensembles de logements. Ainsi, l'ancienne usine de construction automobile Pic-Pic sera transformée, surélevée, et pourvue d'une nouvelle aile, pour recevoir notamment de luxueux lofts. Seules concessions faites à cette volonté de construire des logements: les transformations de deux anciens bâtiments industriels et administratifs, l'un en espace culturel et évènementiel – l'espace Hippomène – et l'autre, en immeuble de bureaux pour la banque Hentsch. L'immeuble LMI du Parc constitue la troisième et dernière opération immobilière du périmètre. Un parc, aménagé sur l'emprise de l'ancien stade et de quelques parcelles annexes, sur un total de 3,5 ha, achève la métamorphose des lieux. Le propriétaire foncier de l'ensemble du site, le banquier genevois Benedict Hentsch, va faire don de ce parc à la Ville de Genève, conformément aux accords intervenus entre l'Etat, la Ville, la Fondation Hippomène et lui-même, à propos du déplacement du Servette FC au nouveau stade de la Praille. Il est resté en cela fidèle aux principes de son père, Léonard, et de son grand-père Gustave (ce dernier avait créé la fondation Hippomène en 1943 pour favoriser la pratique du sport à Genève).

Historique du projet et programme

Situé sur des terrains déclassés en zone de développement, l'immeuble LMI du Parc offre 96 logements à loyers contrôlés (HM), propriétés de la Société Coopérative d'Habitation Genève (SCHG), qui les gère, ainsi que quarante-quatre appartements en PPE. Parmi ces logements, 52 (28 PPE et 24 HM) intègrent une pièce supplémentaire indépendante appelée LMI, principalement dévolue à une activité sans nuisances (bureau, cabinet, atelier). *«La coopérative a été rapidement associée au projet pour lequel il n'y a pas eu de plan localisé de quartier, ce qui est assez rare pour être souligné»*, précise le directeur de la SCHG, Jean-Pierre Chappuis. Une autorisation préalable a été obtenue en 2009, suite à quoi un concours sur invitation *«a été organisé pour développer le projet du bâtiment, puis pour déposer une demande définitive»*. Quatre bureaux (avec, parmi eux, les concepteurs du «projet Pic-Pic» et de son extension) ont participé à ce concours remporté en 2010 par les architectes carougeois br architectes associés sa.

Déposée en juin 2011, l'autorisation définitive de construire a été accordée en juillet 2012 après le dépôt d'une autorisation complémentaire pour la modification du gabarit de l'immeuble avec la suppression d'un

étage. L'idée de réaliser des duplex en attique a dû être abandonnée. Le bâtiment compte ainsi huit étages sur rez-de-chaussée. La partie PPE comporte deux allées (n° 70 et 72) et la partie HM en compte quatre (n° 74 à 80) distribuant les appartements dont les typologies se déclinent du trois au cinq-pièces (sans compter la pièce LMI pour certains). Deux niveaux de parking souterrain, situés sous l'immeuble, offrent près de 170 places.

Un concept d'habitat novateur

La spécificité de l'immeuble tient à l'intégration de ce nouveau concept de logements à mixité intégrée. L'idée consistait à faire un premier pas visant à pallier les problèmes de mobilité si importants à Genève, en donnant la possibilité aux habitants de l'immeuble d'exercer leur activité professionnelle à domicile, au sein d'une pièce tout à la fois indépendante de la partie habitation – grâce à une entrée séparée – et reliée à l'appartement par la cuisine. Elle est également équipée de sanitaires.

«Un bac à douche peut aisément être installé, s'il s'agit d'utiliser cette pièce comme chambre à coucher», spécifie Emmanuel Charpié, architecte du bureau br architectes associés sa. Cette surface supplémentaire, avant tout destinée à une activité professionnelle, doit

aussi pouvoir être reconvertie en espace privé, dans la perspective d'accueillir, par exemple, un adolescent en quête d'indépendance ou une personne âgée souhaitant être proche de sa famille... Ce principe de réversibilité était important pour les maîtres d'ouvrage. Mais comment traiter ces surfaces en zone de développement? «*Nous avons pris le parti, quelle que soit leur destination et leurs éventuels changements, de toujours les assimiler à des espaces de travail. Aussi, elles ne sont, et ne seront pas subventionnables, contrairement aux logements*», déclare Jean-Pierre Chappuis. Autre principe: la loi sur les démolitions et transformations (LDTR) ne s'appliquera pas si l'affectation de ladite pièce change. «*Parmi nos sociétaires, nous avons trouvé spontanément vingt locataires intéressés par le concept LMI*», ajoute le directeur de la SCHG. Parmi eux, une prothésiste ongulaire, un masseur... La parution d'une annonce a été nécessaire pour attribuer les quatre derniers LMI.

Un concept de transparence pour mieux relier le bâtiment au parc

Les parties jour des appartements sont pour la majorité des espaces traversants. «*Les cuisines sont orientées côté chemin des Sports et les séjours côté parc*», souligne E. Charpié. Les balcons, qui courent le long de toutes les façades de façon continue, prolongent chaque pièce et «*offrent aux habitants une réelle appropriation de l'espace extérieur avec, au premier plan, un dégagement visuel sur le parc, côté sud-est*». Le bâtiment dialogue avec le parc qui le borde. Sa façade principale s'ouvre sur cet espace vert en cours de réalisation. Les habitants apprécieront ce voisinage direct, aussi agréable que calme. Au sein de l'imposant édifice, long de 145 m, rien ne fera obstacle à cette liaison avec le parc. Le rez-de-chaussée est ouvert dans une idée de fluidité. Les piétons empruntant le chemin des Sports pourront aisément rejoindre cette zone de verdure. «*L'un des points forts du projet est cette transparence du rez-de-chaussée qui allège le rapport au sol du bâtiment. Les surfaces d'activités, qui*

auraient pu trouver place ici, ont finalement été dispatchées dans les étages via le concept LMI. Des croix de Saint-André assurent le contreventement de l'immeuble. Placées au niveau des cages d'escaliers et d'ascenseurs, elles se substituent aux traditionnels murs porteurs qui auraient constitué un écran visuel au rez-de-chaussée, annihilant alors cette notion de transparence», expliquent nos interlocuteurs. Le traitement des façades est tout autant caractéristique. Des balcons en béton préfabriqué viennent les souligner. Leurs garde-corps alternent avec des pleins constitués de béton préfabriqué, et des vides constitués d'éléments en verre translucide, posés de façon aléatoire. Notons enfin que l'immeuble LMI du Parc a été «*réalisé afin d'atteindre le standard Minergie. Il comprend un système de ventilation à double flux, une récupération de chaleur à haut rendement grâce à des panneaux solaires en toiture, lesquels assurent une partie importante de la production d'eau chaude sanitaire*». Le solde des besoins thermiques, incluant le chauffage, est couvert par le réseau de fourniture de chaleur des Services Industriels de Genève (CAD), auquel l'immeuble est raccordé.

mu



Photo: Copyright 2015 - Gérald Viossat

PRELCO SA

Éléments préfabriqués en béton architectural: balcons et escaliers

Rte du Bois-de-Bay 21, CP 775
1214 Vernier
Tél. 022 782 22 91
Fax 022 341 18 26
E-mail: contact@prelco.ch
Web: www.prelco.ch



CONSTRUCTION PERRET SA

Maçonnerie, béton armé

Rte du Bois-de-Bay 38
1242 Satigny
Tél. 022 306 17 17
Fax 022 306 17 07
E-mail: cpsa@cpsa.ch
Web: www.cpsa.ch



G. CONSTANTIN SA

Installations sanitaires

Ch. du Champ-des-Filles 11
1228 Plan-les-Ouates
Tél. 022 706 26 26
Fax 022 706 26 36
E-mail: info@constantin.ch
Web: www.constantin.ch



VON RO ÉCHAFAUDAGES SA LANCY

Echafaudages

Rte des Jeunes 4 bis
1227 Carouge
Tél. 022 342 59 59
Fax 022 342 59 58
E-mail: vonro@bluewin.ch



AFP Cuisines SA

Agencement de cuisines hm

Rue Jacques-Dalphin 12
1227 Carouge
Tél. 022 827 62 42
E-mail: carouge-cuisines@afpk.ch



CHILLEMI & CIE SA

Chapes

Rue Saint-Léger 2Bis
1205 Genève **ENTREPRISE DE CHAPES**
Tél. 022 320 64 22 **CHILLEMI & Cie SA**
Fax 022 321 75 23
E-mail: chillemi.sa@bluewin.ch

ACT Accès ConcepT SA

Mise en passe CFC 275

Ch. de la Raïsse 39
1040 Echallens
Tél. 021 323 34 23
Fax 021 323 34 24
E-mail: info@acces-concept.ch



CT CLIMATECHNIC SA

Installation de ventilation

Rte de Satigny 42
1217 Meyrin
Tél. 022 783 20 30
Fax 022 783 20 31
E-mail: info@ctclimatechnic.ch
Web: www.ctclimatechnic.ch

