



Vue depuis la rue du Valais

Le projet consiste en une reprogrammation complète du bâtiment administratif datant des années 60 en un bâtiment de logements, en une surélévation de deux étages et en la rénovation complète de l'enveloppe du bâtiment existant pour répondre aux nouvelles exigences énergétiques.

La démarche est très louable car un des premiers actes du développement durable est le réemploi de structures existantes. Dans le cas précis de l'immeuble de la rue du Valais 7-11, suite aux premières études effectuées, il s'avère que le substrat de base est très prometteur et que le bâtiment existant possède un vrai potentiel de développement. En effet, la structure existante ponctuelle en béton et les façades non portées offrent une assez grande liberté d'interventions pour l'intégration de nouvelles fonctions.

**Approche réglementaire**  
Sous l'angle légal et réglementaire, il faut admettre que la route est quelque peu contrainte d'emboîter :

- Le PLO devra être adapté car il fixe un nombre de niveaux maximum, ce qui empêche potentiellement de réaliser une surélévation. En trouvant des accords avec les différentes parties concernées, cette étape devrait pouvoir être franchie.

- Le gabarit légal esquissé par le géomètre devra obtenir l'aval des autorités car il peut être soumis à interprétation, notamment sur la question de l'interprétation du vis-à-vis et donc du gabarit sur rue autorisé.

- La hauteur du bâtiment (à de 30 m) et le nombre de niveaux (11) depuis la rue du Valais pourrait poser des questions vis-à-vis de la réglementation feu et de ses accès gommés. En effet, l'interprétation d'un levantage depuis le parking arrière et le fait qu'on calcule depuis ce niveau pour éviter d'être considéré comme un bâtiment de grande hauteur (à de 30 m) pourraient certainement être réfléchis par les autorités compétentes.

Au final, le projet de surélévation de deux étages devrait être, selon nous, tout à fait envisageable, notamment grâce au fait que l'immeuble adjoint possède deux niveaux supplémentaires et un pignon en attente, ce qui devrait permettre de convaincre la commission d'architecture de la pertinence de compléter harmonieusement l'ensemble bâti.

Un principe d'intervention : le déplacement des circulations verticales

La pertinence de la proposition architecturale faite ici doit être vue sur les 50 prochaines années et non pas à courts termes. En effet, du moment qu'une intervention conséquente sur le bâtiment existant a été réalisée, il est important de se poser la question de la limite de la nouvelle intervention : jusqu'où faut-il aller ? Que faut-il conserver ? Que peut-on remettre en question ? Doit-on raser sages et faire avec toute la substance bâtie existante ou doit-on aller un peu plus loin, afin de ne pas « subir » le bâtiment ?

C'est clairement cette dernière qui est favorisée dans ce projet d'intervention. La proposition faite ici est ambitieuse tout en

restant clairement rationnelle et pragmatique. Le principe de la proposition est de sublimer le bâtiment existant, de tirer son potentiel maximum tout en restant les pieds sur terre. Subimer plutôt que subir.

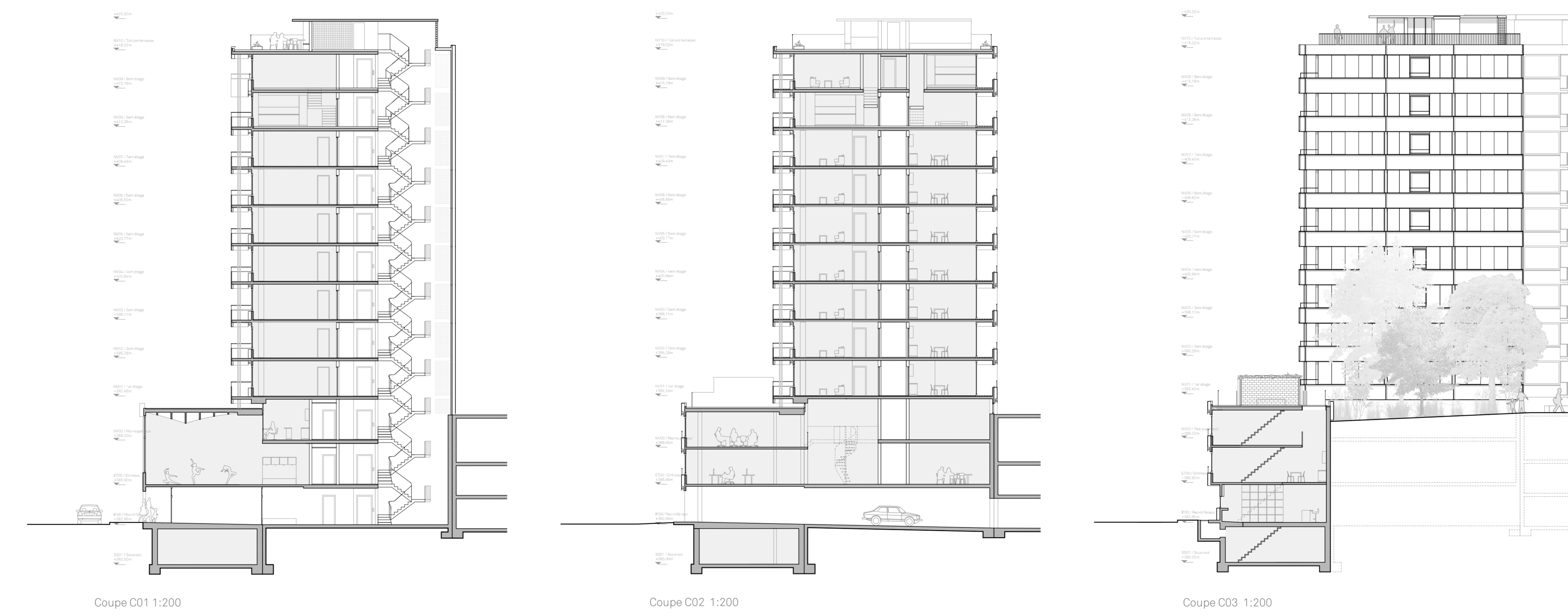
Si la toute la structure du bâtiment existant (poutres et dalle en béton) reste intouchée et que le principe des façades en bandeaux sont maintenus en ajoutant ponctuellement quelques balcons, les distributions verticales sont totalement repensées en fonction du nouveau programme de logement. De changement nous semble être le facteur-clé pour représenter le bâtiment existant et lui offrir cinquante nouvelles années.

En effet, même si l'escalier existant est doté de vraies qualités de lumière naturelle, il occupe, avec les deux ascenseurs et les poutres, une surface de 36 m<sup>2</sup> (8,8 x 4,2 m) par étage. De plus, cette situation exceptionnelle en fin de système avec un ensoleillement maximal et une superbe vue sur l'ouest est peut-être « trop belle » pour un espace commun du 10<sup>ème</sup> ne fait que passer et qui doit être certainement peu employé vu le nombre d'étages du bâtiment.

Il faut enfin relever que la forme du bâtiment existant singulière - un pentagone avec trois angles droits - et sa position en moyennement d'un immeuble existant génère une surface bonne sans lumière naturelle d'environ 20 m<sup>2</sup> dans le pli contre l'immeuble voisin. Cette surface est difficilement exploitable pour un programme de logement et somme toute peu qualitative. C'est du reste l'endroit choisi par les architectes autour du projet pour mettre les sanitaires pour les surfaces de bureaux.



Plan masse 1:500



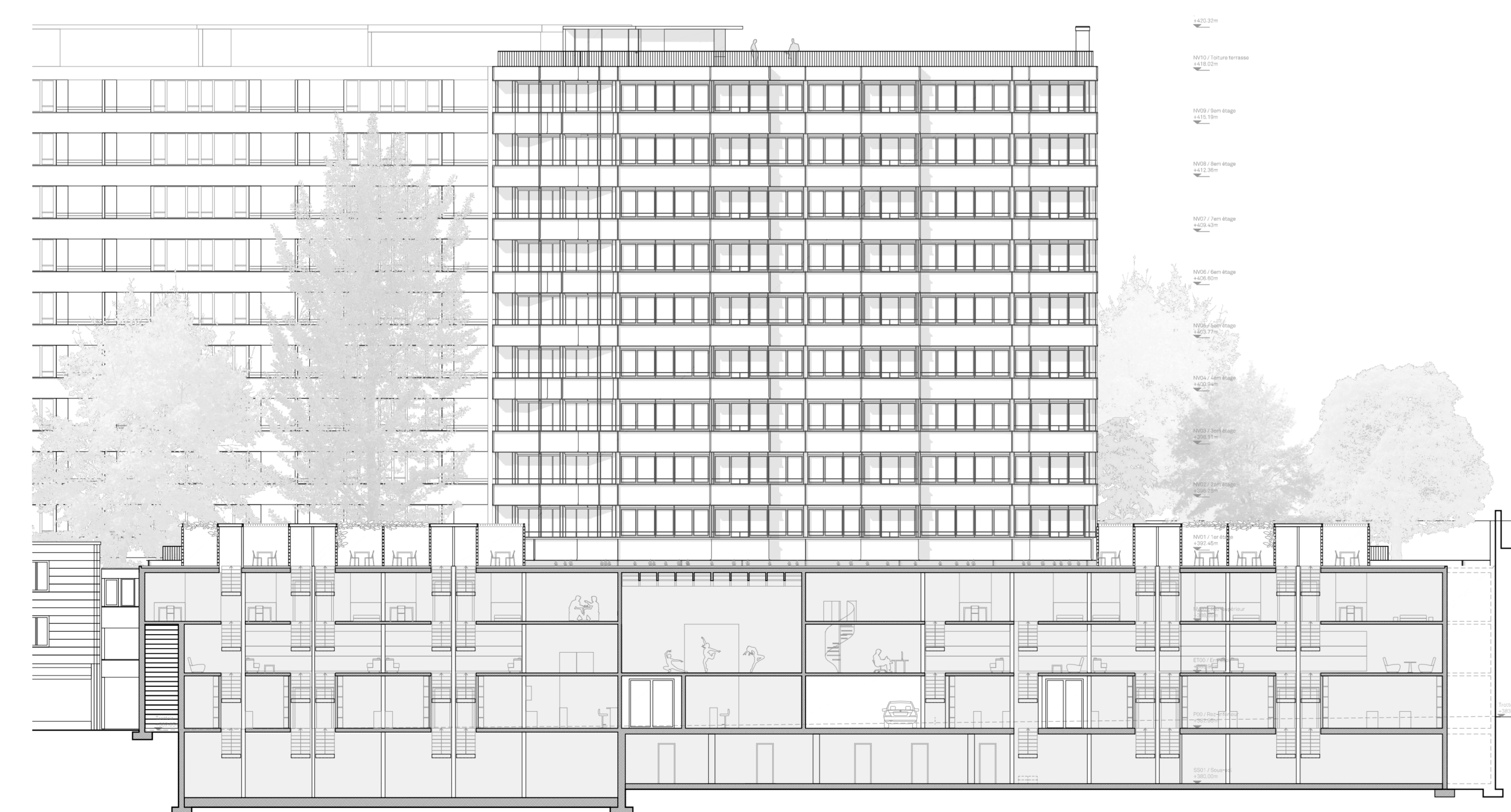
Coupe 001 1:200

Coupe 002 1:200

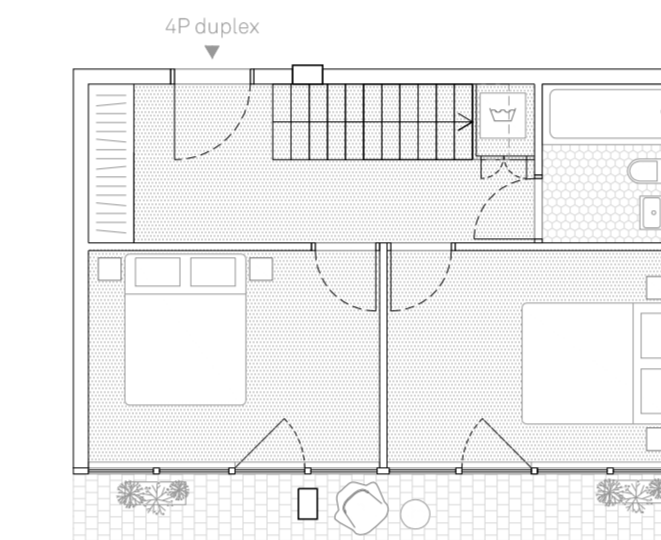
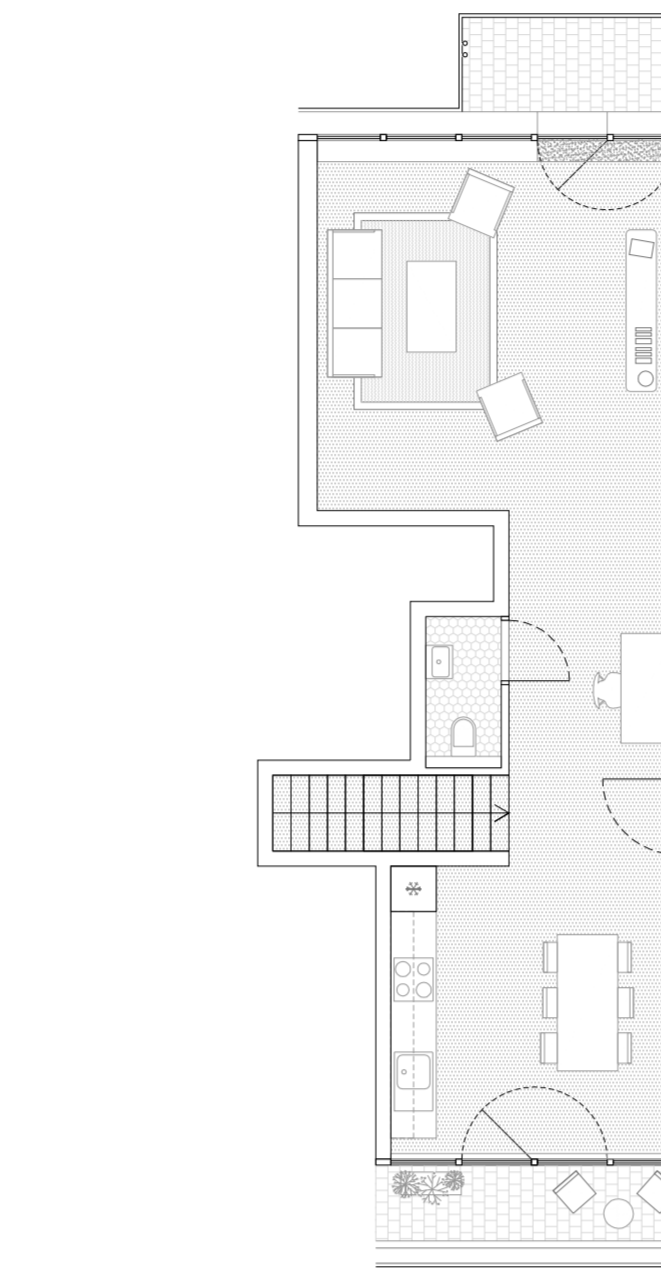
Coupe 003 1:200



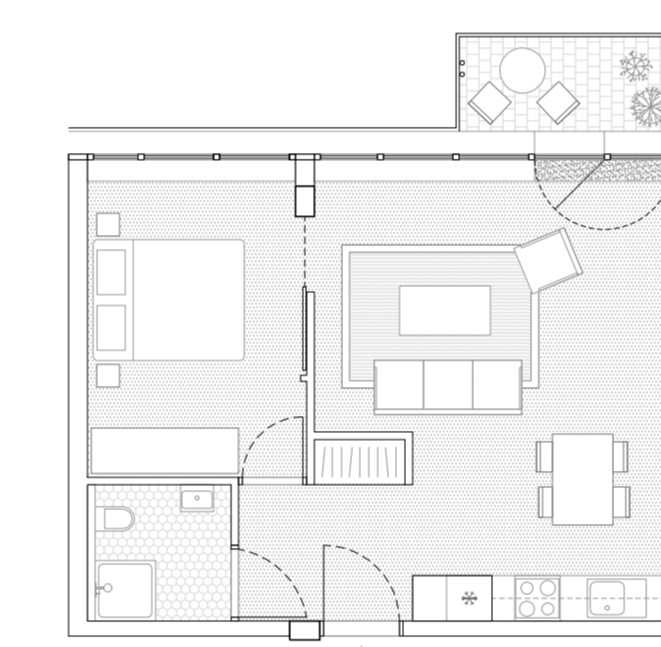
Vue des nouveaux balcons



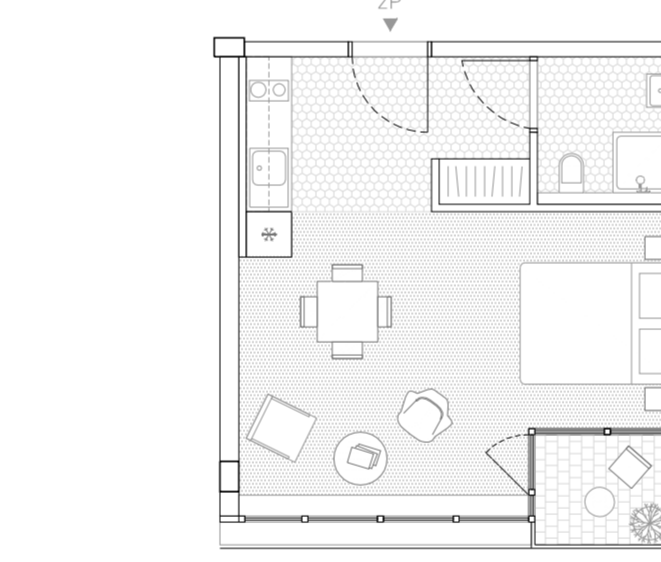
Coupe 034 1:200



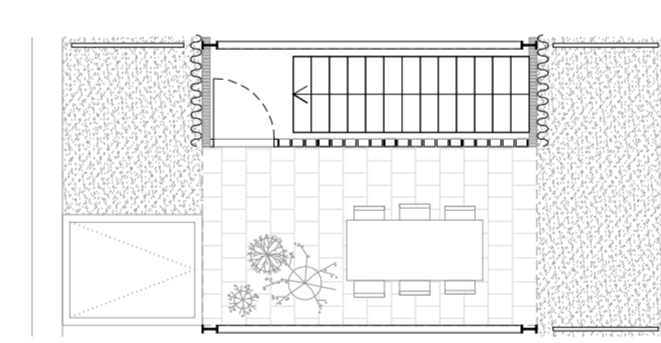
Typologie apt. en duplex en attique 1:100



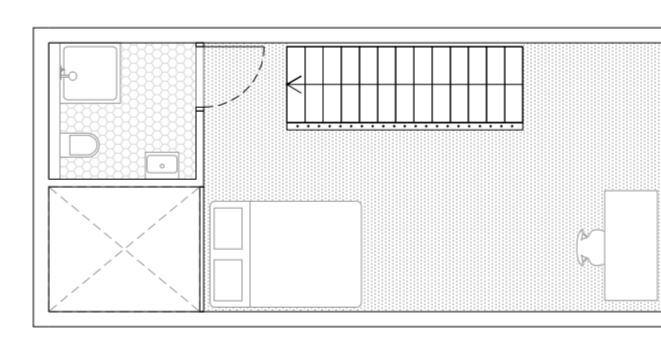
Typologie apt. 3P 1:100



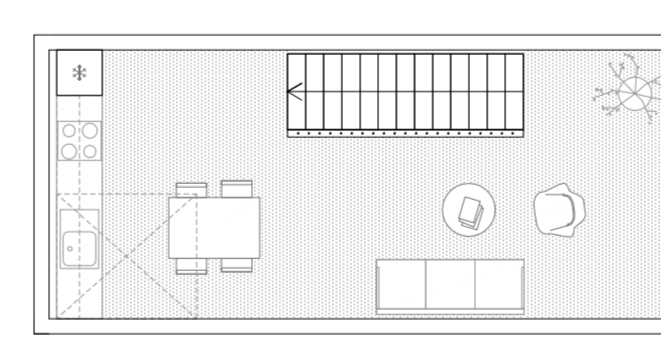
Typologie micro 1:100



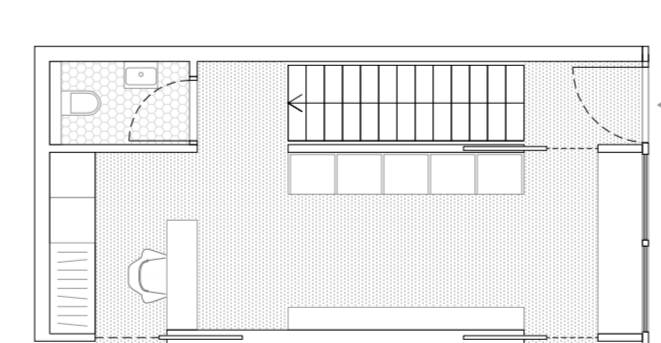
NV01



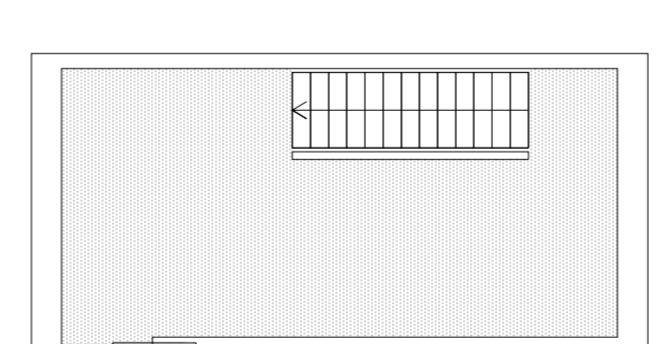
NV00



ET00

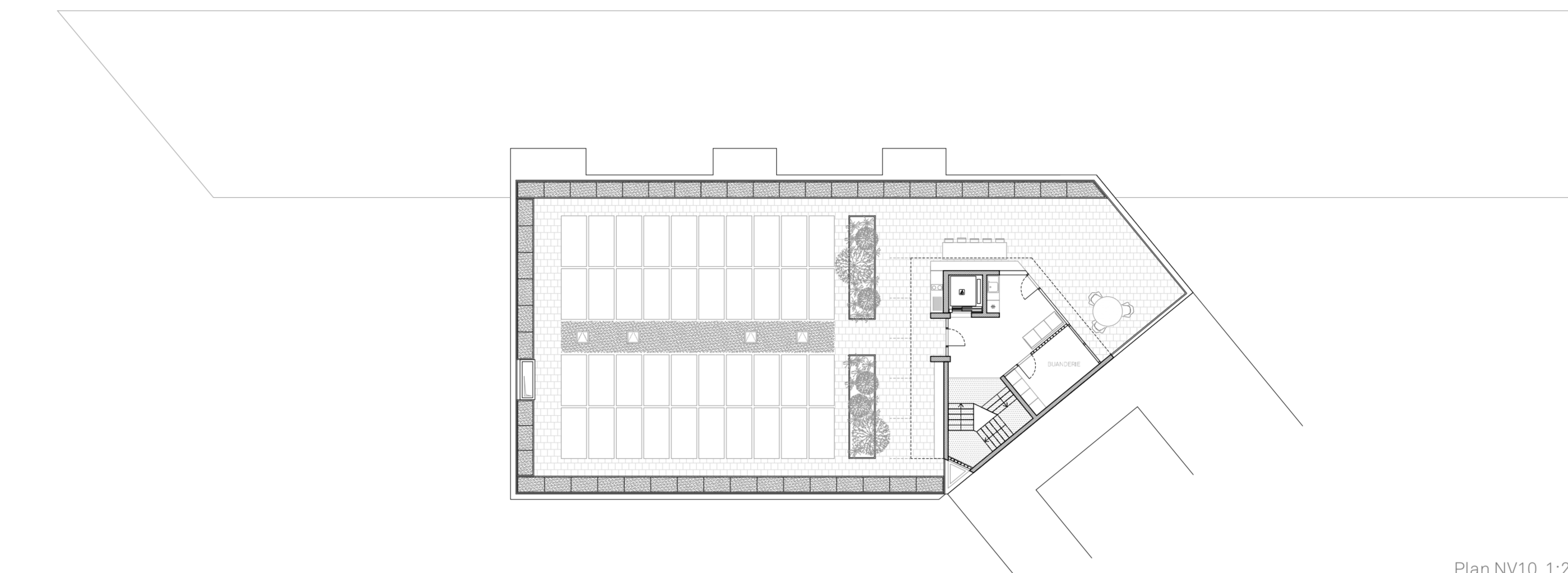


IF00

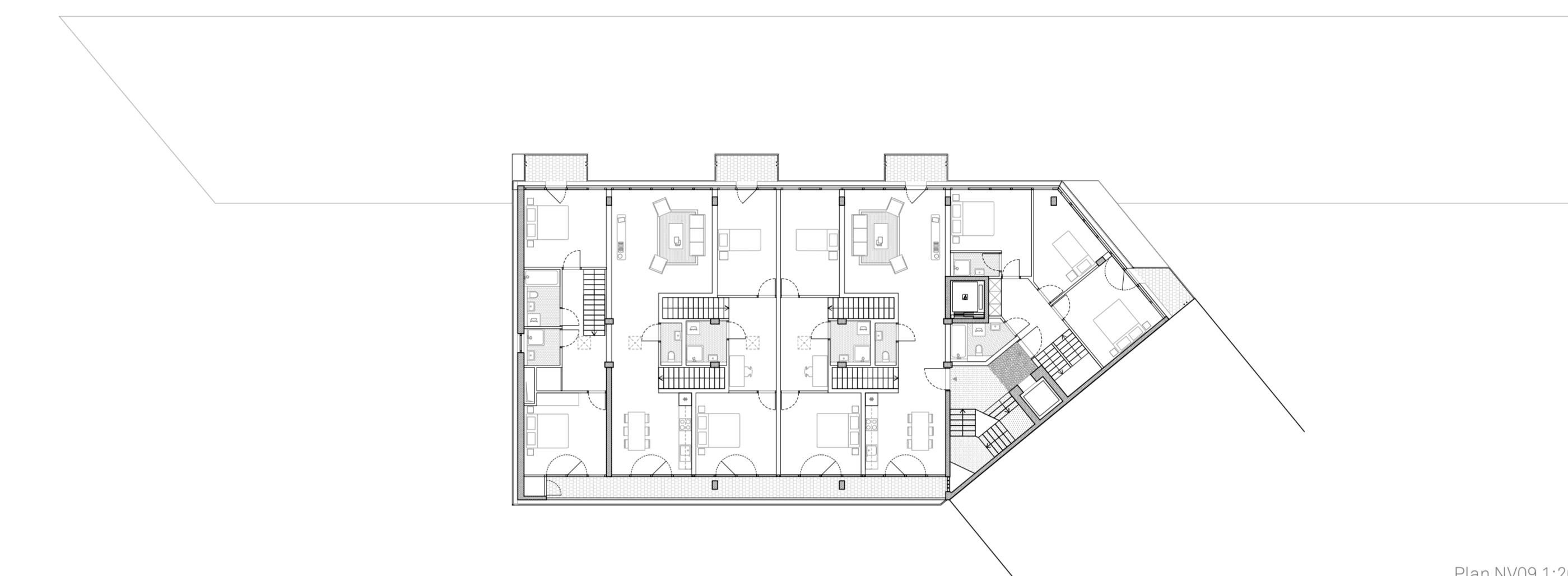


SS01

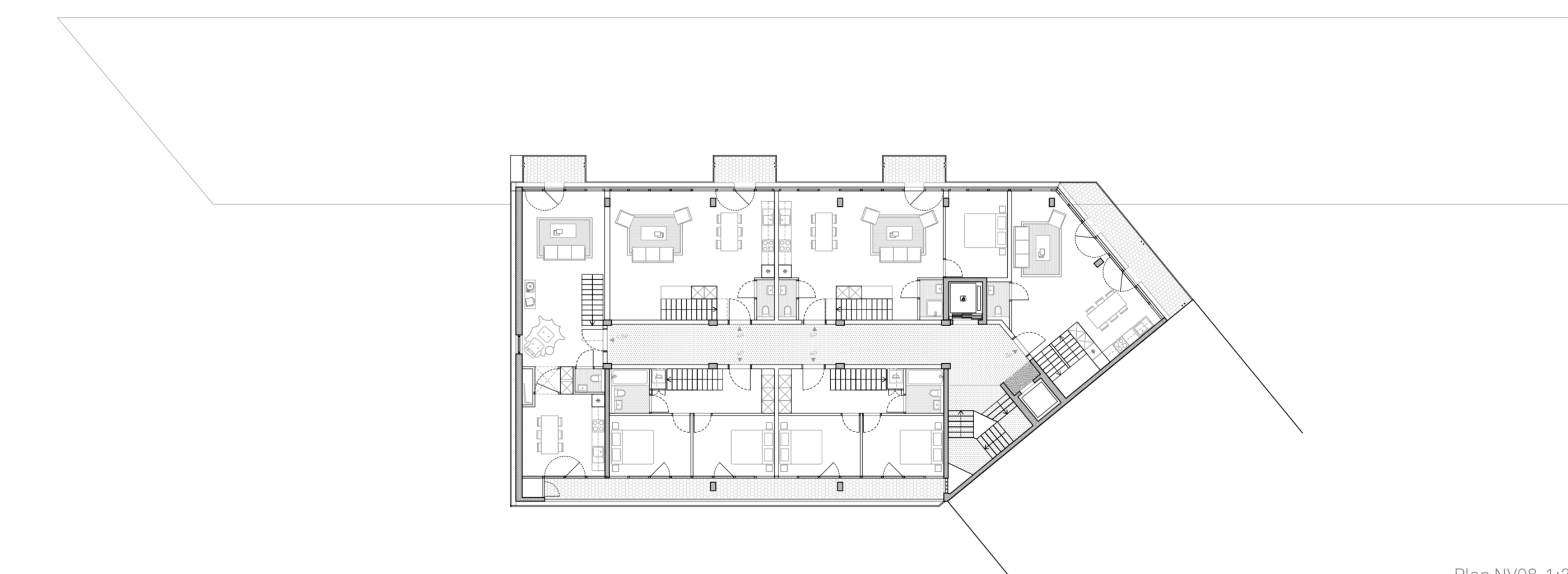
Typologie logement-staller 1:100



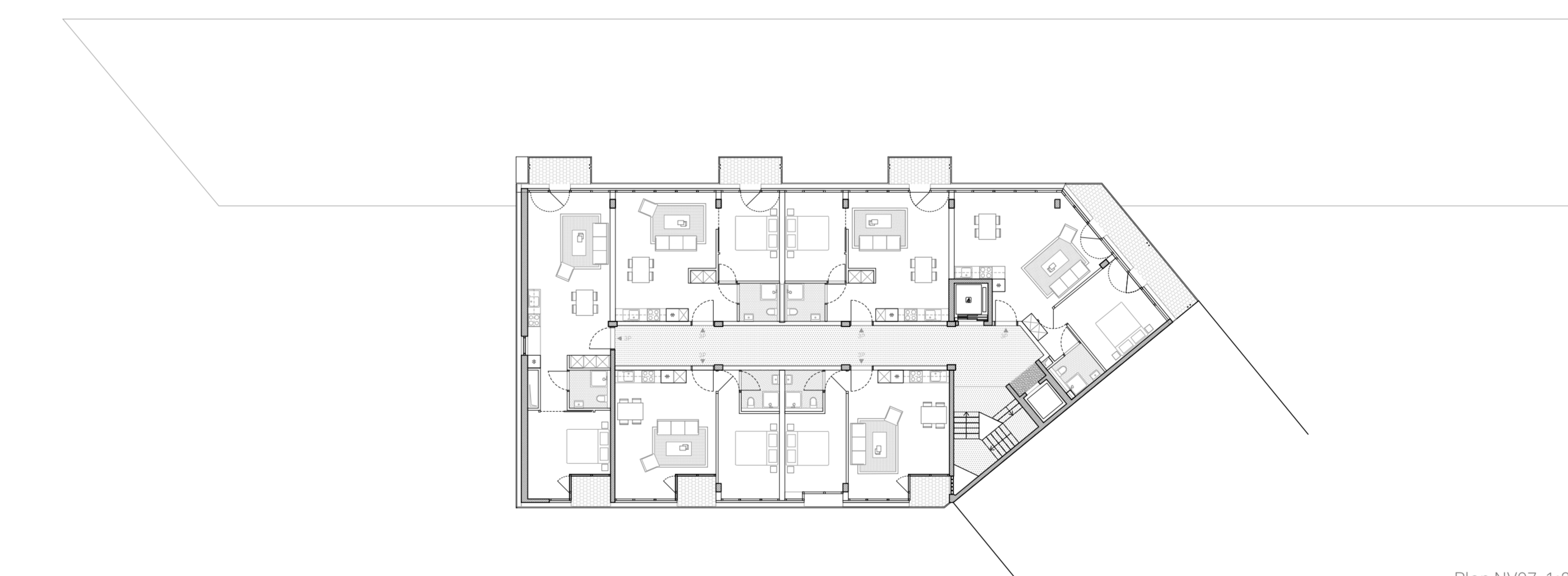
Plan NV10 1:200



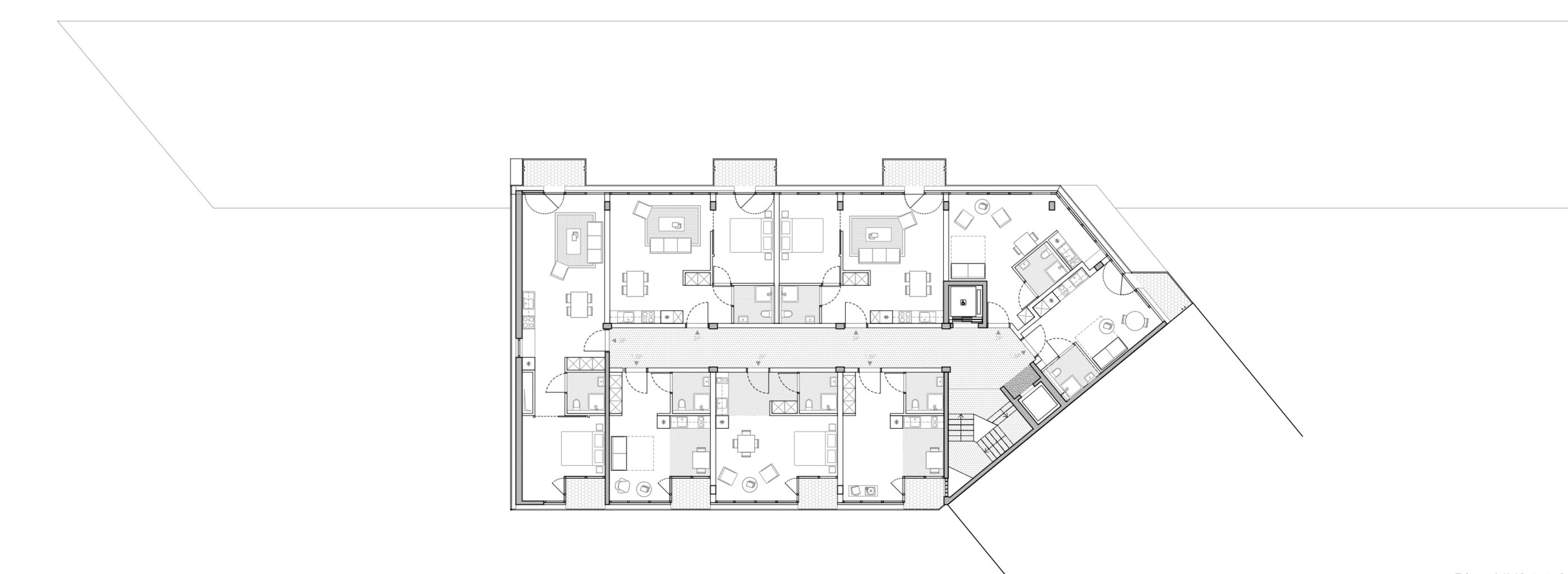
Plan NV09 1:200



Plan NV08 1:200



Plan NV07 1:200



Plan NV04 1:200



Vue depuis le préau du Collège de Sécheron

Au vu du constat ci-dessus, la proposition faite ici est de démonter l'escalier existant, de combler la dalle en béton pour y créer des surfaces de logements et de construire une nouvelle circulation verticale principale de l'immeuble dans l'espace « inutilisable » situé dans le pli du bâtiment en mitoyenneté de l'immeuble existant. L'ossature déjà existant ainsi que le mur mitoyen est bien entendu conservé et poursuivi aux étages de la surélévation. Un autre ascenseur PMR est également ajouté. Ce choix fort permet d'offrir un nouveau plan d'étage courant rationnel et optimisé pour les 50 prochaines années.

Le choix radical d'une nouvelle distribution verticale permet également de redonner un statut clair et redorer le blason du hall d'entrée originel.

L'investissement nécessaire sera certes plus conséquent qu'avec une solution où la distribution verticale ne serait pas modifiée mais il nous semble raisonnable et pertinent si l'on se place dans une vision à long terme et si l'on juge le vrai potentiel d'amélioration du nouveau plan avec sa nouvelle distribution. Nous sommes conscients que selon le cahier des charges, il n'était pas prévu de modifier les circulations verticales mais à notre sens, il n'y a pas à hésiter, il faut être ambitieux car cela change tout !

Typologies

Le principe typologique développé ici est simple : il propose de respecter la trame structurelle existante et de s'y appuyer. En plus de générer une flexibilité et une diversité de typologies sans fin (toutes les combinaisons d'appartements demandées par le cahier des charges sont respectées), tous les raccords de liaisons à la structure existante seront « propres », fonctionnels et économiques. Au final, entre les étages NV01

et NV06, le projet propose 44 appartements, dont 22x 3P (50%), 8x 2P et 1x 1.5P (50%).

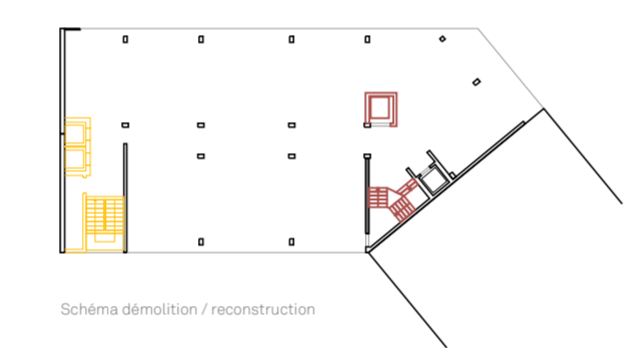
L'étage correspondant à l'atrium actuelle accueille 6 appartements de 3 pièces avec des typologies mono-orientées et un traversant.

En surélévation, des appartements en duplex de différents types (superposé / superposé-traversant / croisé) viennent prendre place. Le but recherché est d'offrir aux utilisateurs des appartements traversants avec vues imprenables sur le Lac, les Alpes, d'un côté et la Gare et le Jura de l'autre. Un total de 6 appartements, et de 26,5 pièces est prévu dans ces deux étages nouvellement créés.

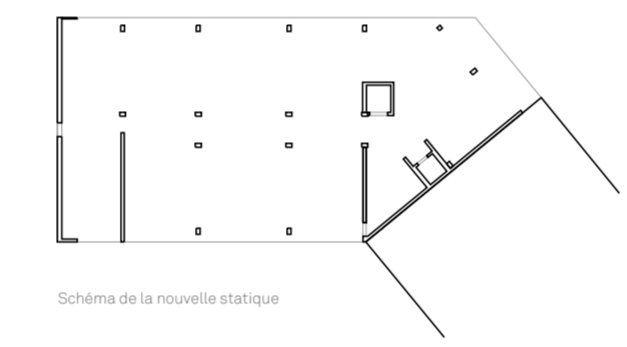
Au final, un total de 50 appartements et 147,5 pièces prend place dans le corps principal et la surélévation.

Dans le socle, conformément au cahier des charges, 11 ateliers-logements sont créés. Sur le même principe que dans la tour, les typologies respectent le rythme de la trame structurelle. Cela génère des ateliers-logements de différentes tailles, ce qui nous semble également un avantage car l'offre est variée. De plus, grâce à la position de l'atrium en face des ateliers, diverses combinaisons de location de l'arcade commerciale en rez sont possibles : il n'est en effet pas obligatoire de louer la surface en dessous d'un logement au même locataire. De même, il est envisageable de louer une double voirie tripartite arcade au rez, selon les besoins des preneurs.

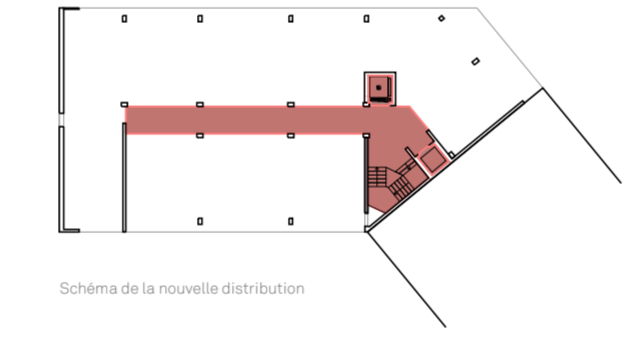
Au final, la stratégie développée ici pour tous les logements, quelques soient leurs typologies et leur emplacement dans l'immeuble offre une totale flexibilité et une multitude de combinaisons tout en respectant et en s'appuyant sur la structure existante.



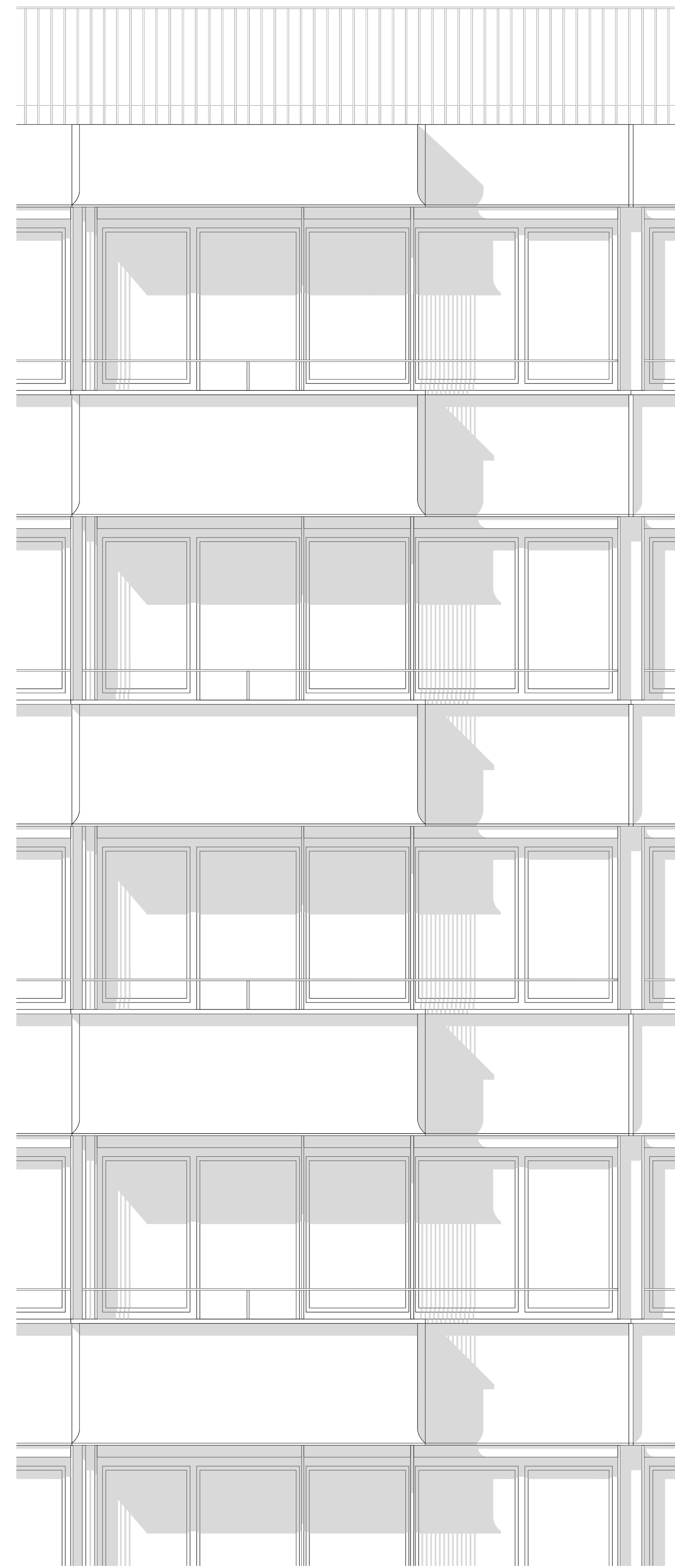
Plan de la structure existante



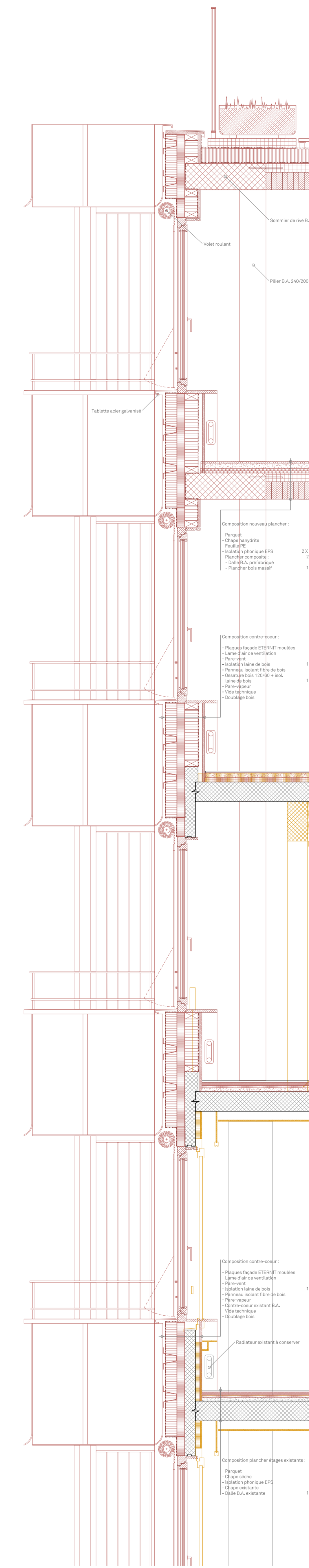
Plan de la structure existante



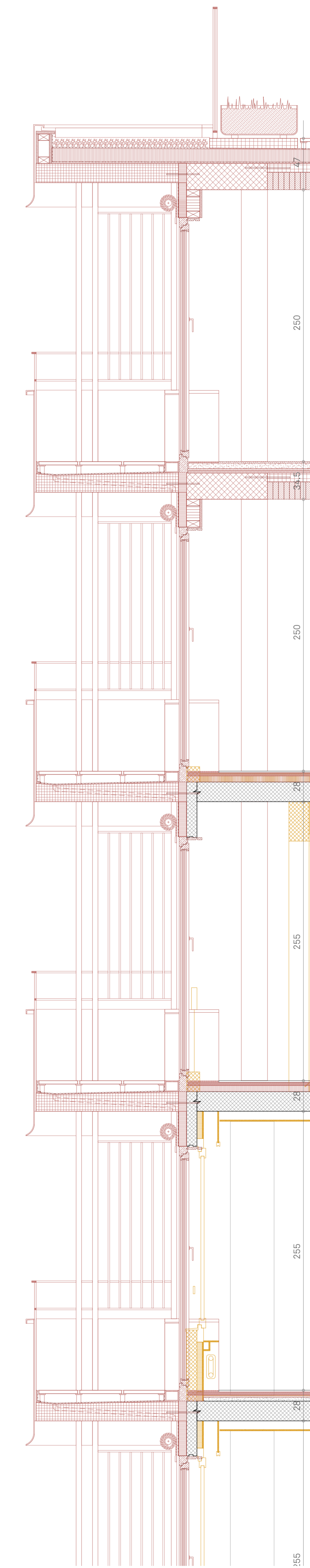
Plan de la structure existante



Portion de façade 1: 20



Coupe constructive sur la façade pleine 1: 20



Coupe constructive sur les balcons 1: 20



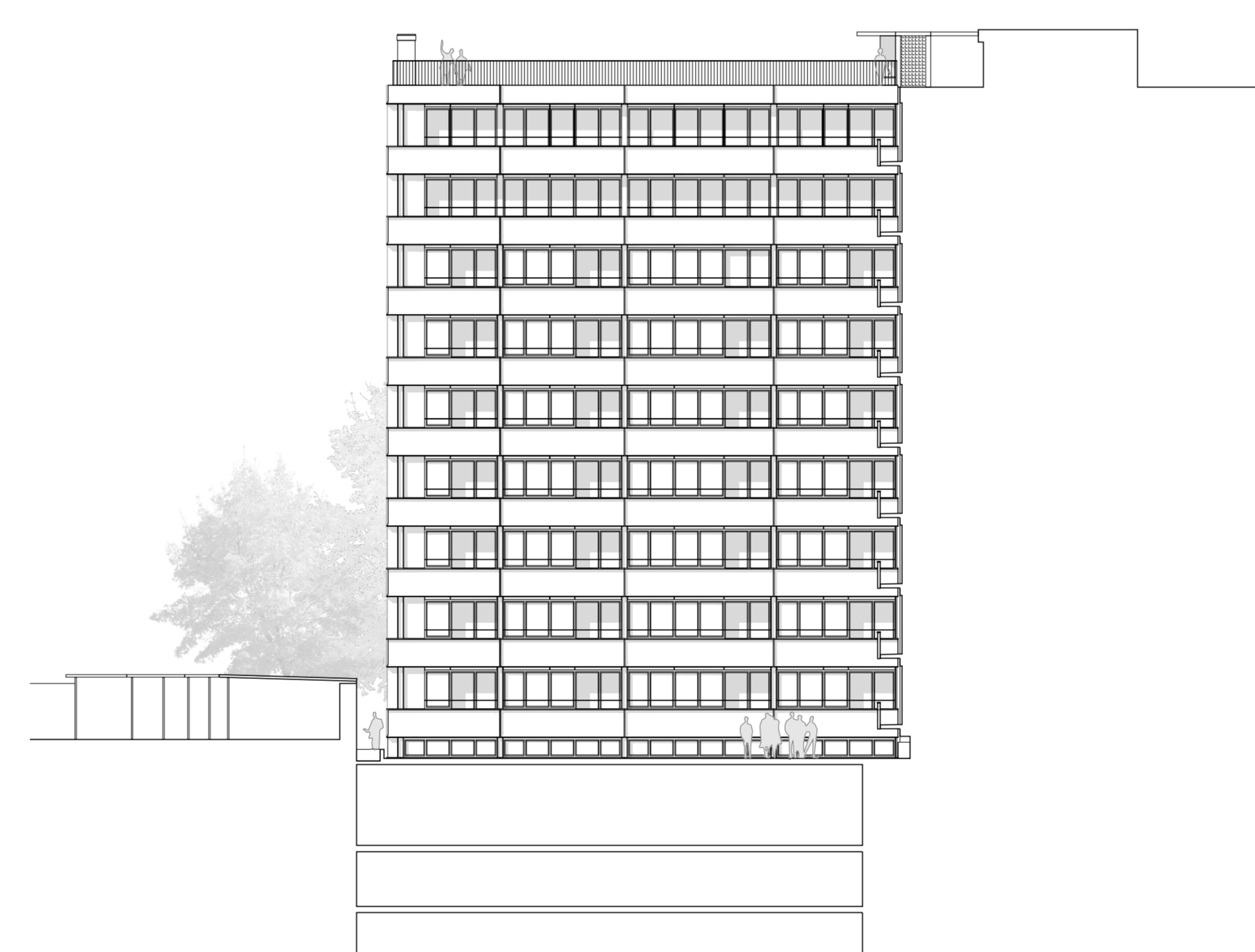
Vue dans la nouvelle cage d'escaliers



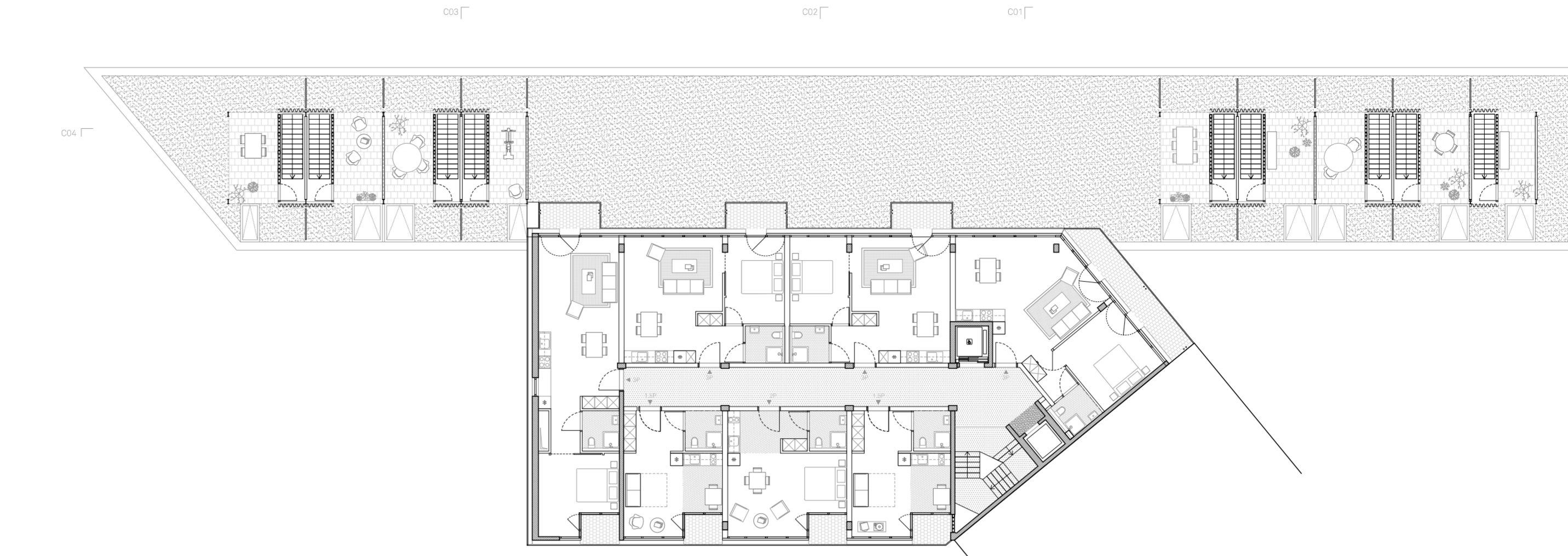
Vue sur le lac depuis un appartement



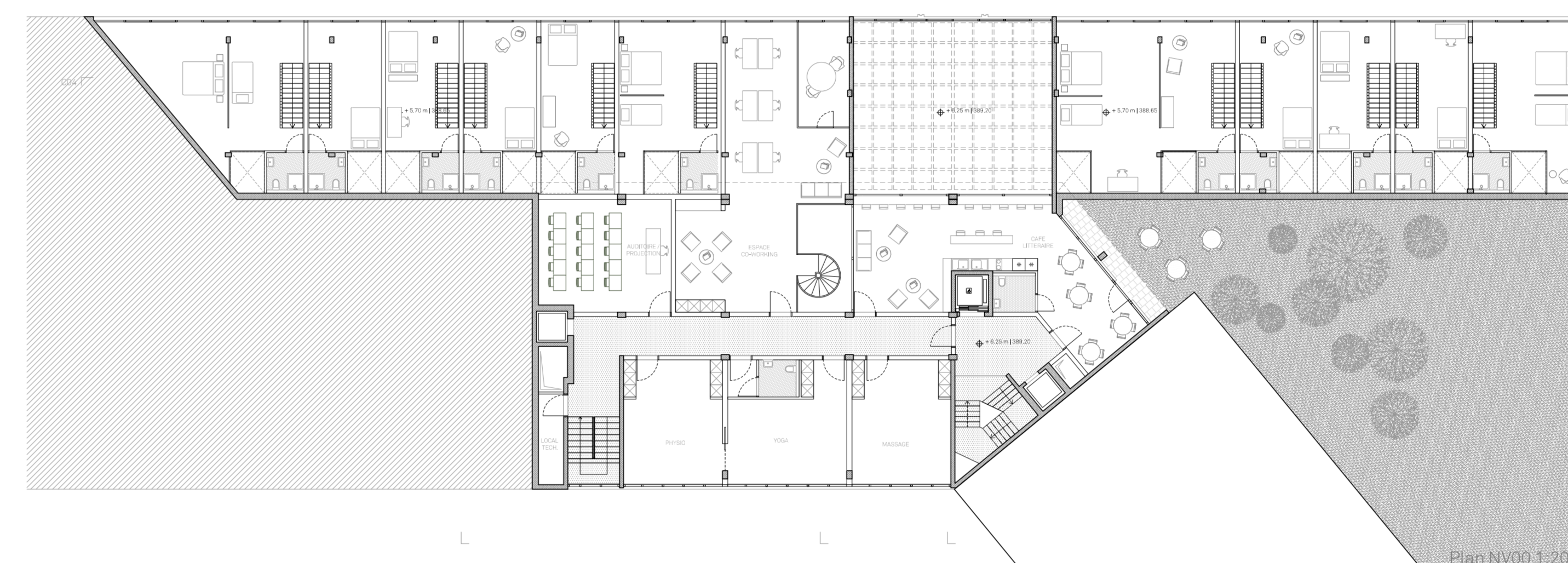
Elevation rue du Valais 1:200



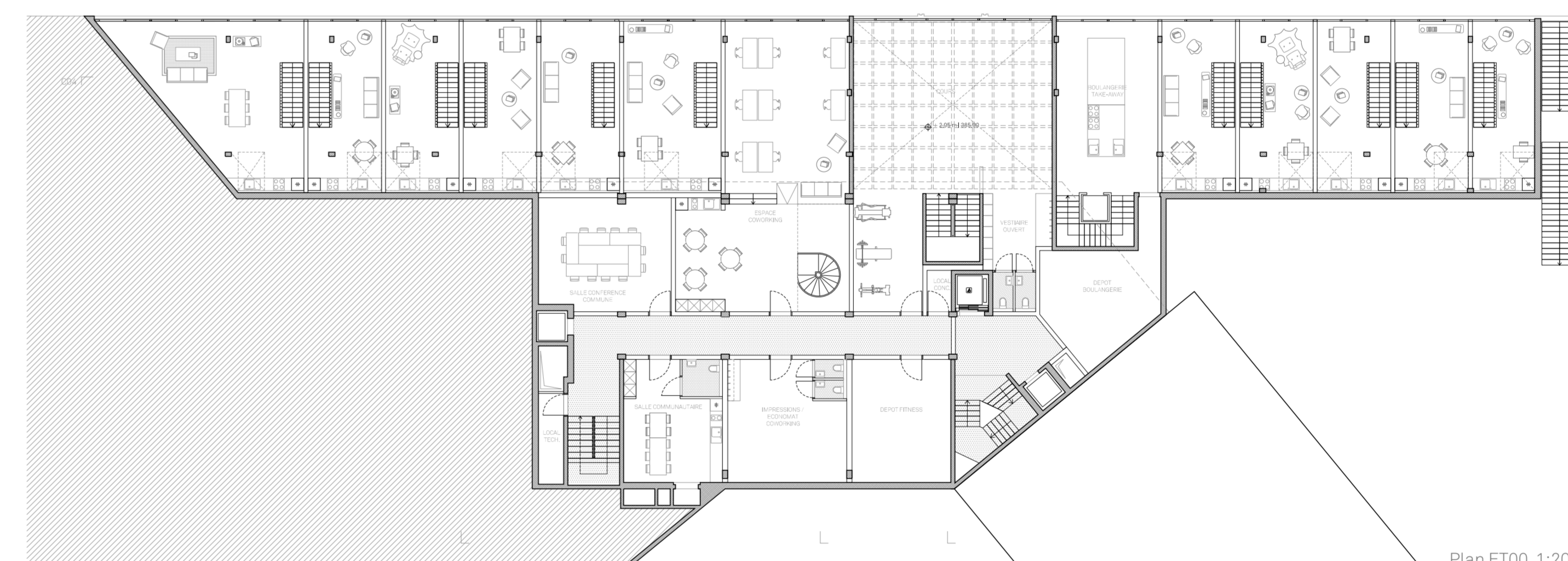
Elevation cour arrière 1:200



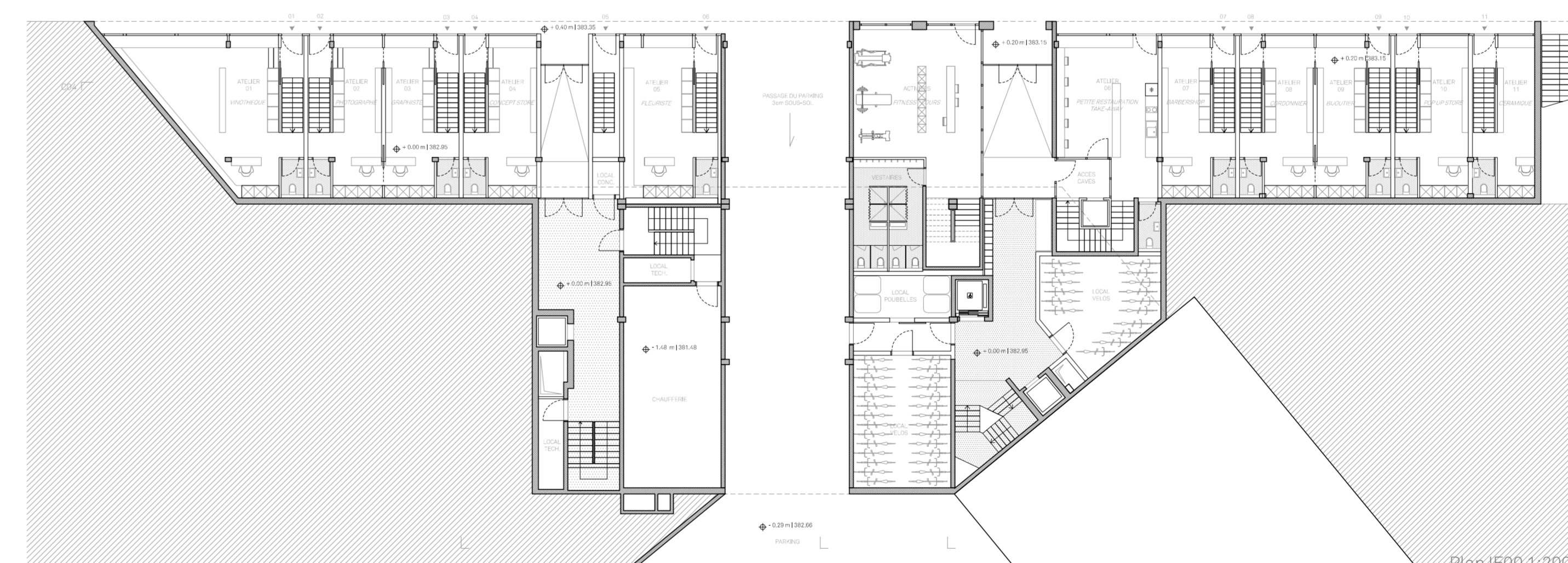
Plan NV01 1:200



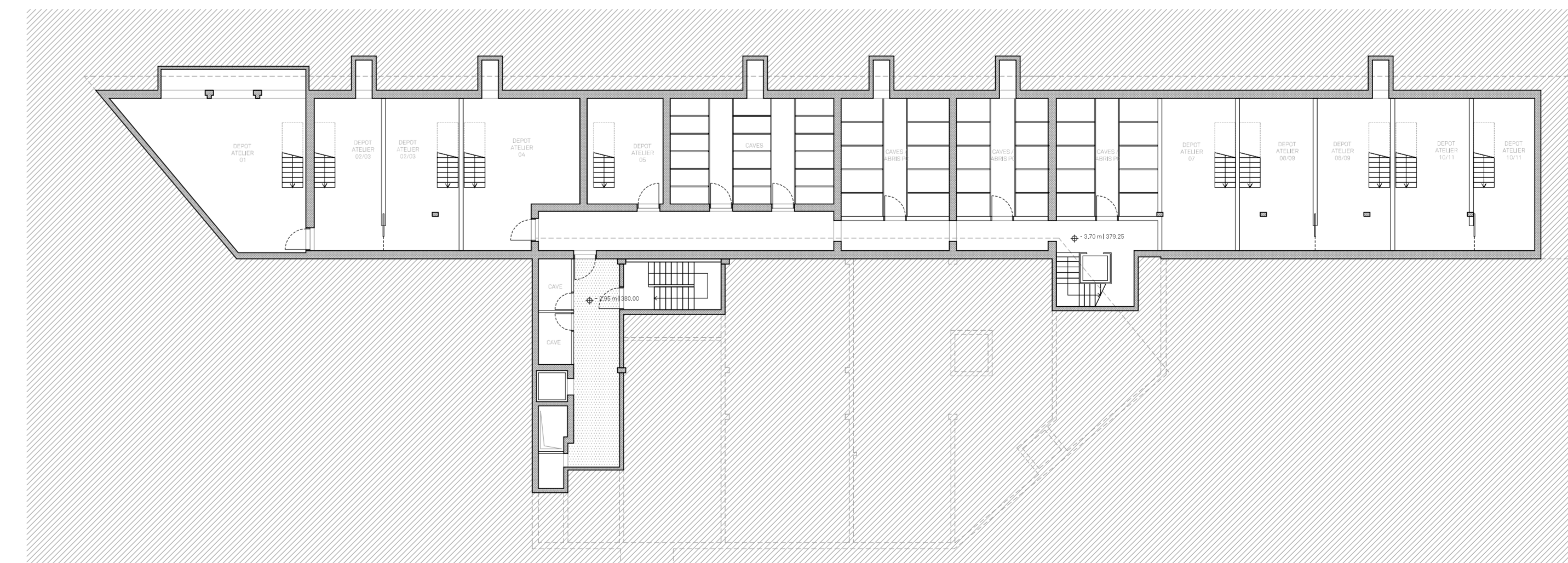
Plan NV02 1:200



Plan ET00 1:200



Plan FO0 1:200



Plan SS01 1:200

Construction & Expression

La «santé» est capitale d'une structure bois/fibrociment très simple et rationnelle. Aucun exploit structurel n'est imaginé ici : les porteurs verticaux viennent se positionner au droit des piliers existants de manière à transmettre les charges de manière très directe. Les planchers mixtes permettent de répondre aux exigences phoniques exigées aujourd'hui entre appartements.

Pour ce projet, l'enjeu principal se situe au niveau de l'enveloppe. Vu le caractère non patrimonial du bâtiment des années 60, l'«emballage» par l'extérieur s'impose car c'est la solution la plus pragmatique, techniquement et économiquement parlant. Cette stratégie permet également de repenser entièrement l'aspect extérieur du bâtiment pour les 50 prochaines années.

La proposition faite ici est de construire une façade ventilée légère composée de panneaux en fibrociment. Ce choix est dicté par des convictions écologiques puisque ce matériau contient plus de 85% de matières premières naturelles provenant des montagnes suisses : ciment, farine de calcaire, air et eau. Les ressources en matières premières sont ainsi efficacement préservées et l'on peut éviter les transports

inutiles. De plus, c'est un matériau qui non seulement ne monte pas en température (contrairement à une façade légère en métal par exemple) mais qui reste également stable dans le temps (contrairement à une façade bois).

Les plaques de fibrociment, vu les quantités élevées, pourront être fabriquées spécifiquement pour ce projet. L'idée est ici de créer un moule spécial permettant de générer des plaques dont les bords seront courbes. Ces courbures, qui donneront la spécificité et l'originalité au projet, ont une raison d'être : elles permettent d'une part, à l'eau de s'écouler sans tacher la façade et d'autre part, d'intégrer un store à projection.

Le gain de l'emploi du fibrociment est multiple : il est très économique, il est écologique et il est esthétique ! En effet, il se voit dans l'air du temps avec une société actuelle qui prend lentement conscience des questions environnementales.

Balcons

Les balcons jouent un rôle très important dans le projet. Ce sont des « catalyseurs » dans le sens étymologique du terme (d'eff. Élément qui provoque une réaction par sa seule présence ou par son intervention). En effet, la présence des

balcons permet de passer d'un immeuble de bureaux à un immeuble de logements. De plus, ces balcons sont des lieux de vie, des extensions des logements, des espaces extérieurs si importants en ces temps de pandémie et spécialement pour des petits appartements tels que ceux souhaités ici par le maître de l'ouvrage.

Légalement, une rapide vérification a été effectuée auprès d'un géomètre et la loi sur les balcons devrait pouvoir être invoquée ici. L'ajout de balcons en projection ne devrait pas poser de problème côté rue du Valais. Côté voies CFF, les balcons seront « accolés » et permettront également de jouer un rôle de filtre pour gérer les ouvertures en fonction des demandes très contraignantes du SAABA.

Tous les balcons sur la façade rue du Valais sont dotés d'une structure indépendante qui permet de ne pas devoir trop lourdement intervenir sur la façade existante. Les balcons constituent une sorte de grande «étagère» simplement maintenue contre le bâtiment existant pour éviter le débordement.

