

**MEP - MANDAT D'ETUDES PARALLELES  
PRIVE DE PROJETS D'ARCHITECTURE SUR INVITATION**

**« Rue du Valais 7-11 », Commune de Genève (GE)**



**Rapport du Collège d'experts**

**30 novembre 2021**

## TABLE DES MATIERES

I	CLAUSES RELATIVES AU DEROULEMENT DU MEP .....	3
I.1	Préambule .....	3
I.2	Mot de maître de l'ouvrage et organisateur. ....	3
I.3	Mot du Président du Collège d'experts .....	3
I.4	Prestations demandées .....	3
I.5	Participants invités .....	4
I.6	Indemnité .....	4
I.7	Déroulement de la journée de présentation par les bureaux d'architectes .....	4
I.8	Suite du déroulement MEP et recommandations .....	4
I.9	Critères d'appréciation .....	5
I.10	Composition du Collège d'experts .....	5
I.11	Calendrier général .....	6
I.12	Processus de sélection .....	6
I.13	Publication et exposition des projets et présentation publique des projets .....	6
II	RAPPEL DES OBJECTIFS DU CAHIER DES CHARGES .....	7
II.1	Objet et situation du MEP .....	7
II.2	Objectifs du Maître de l'Ouvrage .....	7
II.3	Analyse des approches .....	7
III	RAPPEL DU PROGRAMME.....	8
III.1	Vision & Mission.....	8
III.2	Groupes cibles.....	9
III.3	Bâtiment logements .....	9
III.4	Surélévation et attique .....	9
III.5	Bâtiment activités.....	10
III.6	Distributions.....	10
III.7	Parkings.....	10
III.8	Aménagements extérieurs.....	10
IV	JUGEMENT CRITIQUES.....	11
IV.1	Jugement.....	11
IV.2	Critique du projet de Arcadie SA.....	11
IV.3	Critique du projet de EMA Eric Maria Architectes Associés SA .....	14
IV.4	Critique du projet de Lacroix Chessex SA .....	16
V	RECOMMANDATIONS DU JURY ET AU PROJET LAUREAT .....	19

### I.1 Préambule

Les sociétés Ina Invest SA et Implenia Immobilier SA organisent en tant que Maître de l’Ouvrage et organisateur (ci-après “MO”), un MEP privé sur invitation à 1 degré avec rendu technique intermédiaire. L’objectif est de choisir un projet exemplaire pour la rénovation / transformation d’un immeuble d’activités en logements et activités dans le quartier des Pâquis à Genève.

Ce MEP s’inspire du règlement SIA 143, mais n’est ni soumis aux règlements SIA 142 et 143, ni à la législation sur les marchés publics. Il est organisé de façon non anonyme.

### I.2 Mot du Maître de l’Ouvrage et organisateur

Le MO est Ina Invest SA, représentée par Implenia Immobilier SA. Le MO et propriétaire de l’immeuble, Ina Invest SA, a la stratégie de constituer et de gérer le portefeuille le plus durable de Suisse. Il est précisé que le MO entend développer un concept énergétique innovant et pertinent. Dans ce sens, pour répondre aux différents critères - en plus du concept de transformation, rénovation avec surélévation et changement d’affectation requise -, il était opportun et approprié de passer par la forme d’un mandat d’études parallèles. Ce dernier a permis de mettre en exergue des projets tous de très haute qualité et de procéder à un choix pertinent et cohérent par rapport au programme. Le MO remercie tous les bureaux participants pour leur travail et leur engagement.

### I.3 Mot du Président du Collège d’experts

Encore une fois, la dynamique de jugement a été révélatrice de la puissance des concours et des mandats d’études parallèles comme outils privilégiés pour le choix d’une solution architecturale. Le matin, après les auditions des participants, le Collège d’experts séduit par les excellentes présentations et la grande qualité des trois projets présentés, se trouvait dans l’embarras difficile de devoir en choisir un. C’est seulement au fil des débats, des échanges et des confrontations que le lauréat est apparu progressivement et a recueilli l’unanimité auprès du Collège.

Au programme, la transformation et surélévation d’un bâtiment d’activités sis dans une situation urbaine très particulière, le tout complété par un programme locatif hybride-contemporain et une très forte ambition dans la durabilité. Les trois projets présentés ont tous amené des réponses précises, autant pertinentes qu’inédites. C’est grâce à ce travail fondamental que le Collège d’experts a pu mieux comprendre les enjeux inhérents à cette requalification et aboutir ensuite à une décision unanime.

Mes remerciements vont donc tout d’abord aux participants pour la qualité de leurs propositions, au Collège d’experts pour l’apport de chacun dans le déroulement agréable et constructif de ce jugement, et au final au MO et son représentant pour avoir choisi la qualité par le biais d’un mandat d’études parallèles.

### I.4 Prestations demandées

Les prestations demandées dans le cadre du présent MEP représentent une partie des prestations ordinaires définies à l’article 4.31 (avant-projet) de la norme SIA 102, édition 2003 (voir point I.15 - Documents demandés aux concurrents), à savoir notamment :

- Élaboration de concepts architecturaux ;
- Etude de projet sur maquettes numériques BIM ;
- Calcul Elaboration des volumes et surfaces, norme SIA 416 sur la base BIM ;

- Esquisses, détails de façades qui doivent permettre une modularité des typologies ;
- Concept général du projet (principes d'aménagement, perspectives, matériaux, matérialisation des façades, concept énergétique et climatique des bâtiments, développement durable, etc.) ;
- Visualisation et perspectives des ambiances propres au projet.

## **I.5 Participants invités**

Les bureaux d'architectes suivants sont invités par le MO et son représentant (Implenia Immobilier SA) à participer au présent concours :

1. Arcadie SA
2. DVK Architectes
3. EMA Eric Maria Architectes Associés SA
4. Lacroix Chessex SA

Le bureau DVK architectes n'a pas rendu de projet. Les concurrents étaient libres de faire appel à d'autres mandataires spécialisés dans le cadre de leurs travaux.

## **I.6 Indemnité**

Une indemnité forfaitaire et unique de CHF 15'000.- HT sera octroyée par Implenia Immobilier SA, avec l'accord du MO, à chaque concurrent, à savoir les bureaux Lacroix Chessex SA, EMA Eric Maria Architectes Associés SA et Arcadie SA.

Cette indemnité forfaitaire et unique rémunère pour solde de tous comptes et de toutes prétentions, la totalité des prestations effectuées et les frais engagés par le participant au titre de ce MEP ; ce que le participant a accepté.

## **I.7 Déroulement de la journée de présentation par les bureaux d'architectes**

La journée a commencé avec un mot d'accueil par le MO et son représentant, ainsi qu'un mot d'introduction par le Président du Collège d'experts. Chaque bureau d'architectes a ensuite disposé de 30 minutes de présentation, 20 minutes de questions et 15 minutes de débriefing. L'après-midi a été consacrée à une discussion entre le Collège d'experts et les Spécialistes (13h30-15h00), suivie d'une délibération (15h00-16h15).

## **I.8 Suite du déroulement du MEP et recommandations**

Au terme de ce MEP, le MO confirme son intention de confier un mandat pour les prestations ordinaires mais partielles d'architectes, au candidat auteur du projet recommandé par le Collège d'experts, selon les conditions et le calendrier décrits aux pages 5 et 6 du Cahier des charges du 21 juillet 2021. La base est définie dans le règlement SIA 102.

Le MO attend de la part du lauréat une implication immédiate de ses équipes dans les phases d'études d'avant-projet. Les spécialistes nécessaires au développement du projet et à sa réalisation seront mandatés en temps voulu.

## I.9 Critères d'appréciation

Les projets rendus ont été analysés par le Collège d'experts, notamment sur la base des critères suivants :

- Conception générale, qualité spatiale et architecturale, pertinence du projet ;
- Intégration de la proposition de la façade et de la surélévation dans le domaine bâti ;
- Respect et compréhension du programme ;
- Rentabilité du projet corrélativement aux objectifs d'efficience fixés dans le Règlement & Cahier des charges du 21 juillet 2021 ;
- Qualité des surfaces de logements et d'activités et/ou de toutes autres surfaces créées ;
- Flexibilité des surfaces (possibilité de subdivisions en cohérence avec la commercialisation) ;
- Qualité et organisation des circulations, des accès et espaces extérieurs, notamment le traitement des toitures ;
- Adéquation aux principes de développement durable, pertinences du concept énergétique et de construction durable en cohérence avec les labellisations visées (SNBS 2.1 et HPE Rénovation) ;
- Rationalisation et économie de la construction, concept de mise en œuvre et cycle de vie.

Ces critères sont non exhaustifs et indiqués sans ordre de priorité.

La synthèse des critiques se trouve au chapitre IV Jugement - Critiques.

## I.10 Composition du Collège d'experts

Le Collège d'experts est composé des 9 personnes suivantes, avec droit de vote :

Président :

1. M. Alain Robbe, Lin.Robbe.Seiler / LRS Architectes SA, architecte EPFL / SIA FAS

Membres professionnels indépendants :

1. Mme Inès Lamunière, dl-a Designlab Architecture SA, architecte EPFL / SIA FAS FSU
2. Mme Isabel Girault, Urbanités Sàrl, architecte EPFL, urbaniste IFU / SIA AGA FSU
3. Mme Cathrin Trebeljahr, In-out architecture Sàrl, architecte EPFZ

Membres professionnels dépendants du MO :

5. M. Marc Pointet, CEO, Ina Invest SA, architecte EPFZ / SIA
6. M. Marc Lyon, Head RED Switzerland \*, Implenja Suisse SA, architecte EPFL / SIA / MRICS
7. Mme Camille Sainte-rose, Team Leader RED \*, Implenja Suisse SA, HEC & Faculté d'aménagement
8. Mme Géraldine Lempert, Project Developer RED \*, Implenja Suisse SA, Dipl.-Ing. architecte D.P.L.G / MRICS
9. M. Jean-Pierre Golinelli, Project Manager RED \*, Implenja Suisse SA, architecte HES / SIA

\* RED = Real Estate Development

## **I.11 Calendrier général**

- |   |            |
|---|------------|
| - Ouverture du MEP  | 09.07.2021 |
| - Rendu intermédiaire pour une analyse technique BIM<br>(Remise des maquettes numériques BIM uniquement)                    | 13.09.2021 |
| - Remise des projets à Implenla Immobilier SA<br>(Rendu des maquettes numériques BIM et papier des 4 planches en format A0) | 08.10.2021 |
| - Présentation du projet par les concurrents et désignation du<br>bureau d'architectes lauréat                              | 09.11.2021 |
| - Communication du bureau d'architectes lauréat par le Collège d'experts  | 09.11.2021 |
| - Rapport du Collège d'experts  | 26.11.2021 |

## **I.12 Processus de sélection**

Le Collège d'experts a sélectionné le projet rendu qu'il estimait le plus adéquat pour répondre aux critères énoncés au point I.9 ci-dessus, afin de le proposer au MO. Il s'est appuyé pour ce faire sur les avis des experts présents lors des présentations.

## **I.13 Publication et exposition des projets et présentation publique des projets**

Le MO organisera une exposition des projets reçus, avec indication du nom de leur auteur, à Onex dès le 17.01.2022 jusqu'au 30.01.2022. Un vernissage aura lieu en date du 17.01.2022\* dès 17h30.

\* Pour des raisons sanitaires ou d'organisation, il n'est pas exclu que la date du 17.01.2022 doive être éventuellement reportée.

## II RAPPEL DES OBJECTIFS DU CAHIER DES CHARGES

### II.1 Objet et situation du MEP

Le périmètre d'évolution comprend la parcelle n° 3549, d'une surface de 1'032 m<sup>2</sup>, située à la rue du Valais 7, 7bis, 9 et 11, 1203 Genève.

### II.2 Objectifs du Maître de l'Ouvrage

Sur la base des premières études, le MO attendait de cette démarche des propositions urbanistiques et architecturales qui devaient :

- Développer un projet « hybride » dans un esprit urbain contemporain ;
- Transformer les étages de bureaux existants de l'immeuble 9 rue du Valais en « micro-living » et petits appartements de qualité ;
- Surélever l'immeuble 9 rue du Valais de 2 étages et créer des appartements plus grands, traversants de plein pied ou éventuellement des duplex, des terrasses, etc. ;
- Requalifier les espaces d'activités dans l'immeuble 7 et 11 rue du Valais en créant une partie des espaces en « ateliers-logements », des espaces flexibles et réversibles, sous forme de maisons urbaines ;
- Redéfinir l'interface entre les différents corps de bâtiments ;
- Assurer la faisabilité de l'opération par des principes de réalisation globalement économiques et en adéquation avec le marché immobilier ;
- S'insérer de manière harmonieuse dans le domaine bâti et notamment en prenant en compte le périmètre bâti existant et les éventuelles contraintes patrimoniales.

### II.3 Analyse des approches

Les projets rendus ont été analysés sous un angle légal et réglementaire par rapport à la conformité avec les lois, règlements et plans directeurs en vigueur.

Le département « Modernisation » d'Implenia Suisse SA, division Buildings, ainsi que la division Real Estate, ont évalué chaque projet sous leurs aspects économiques cités en pages 6 et 14 du Cahier des charges : rationalité des aménagements et des circulations ; efficacité (rapport SUP / SBP cible 0.75 en moyenne) ; concept de mise en œuvre et matérialité, notamment façade et surélévation ; coûts de construction ; capacités d'optimisation ; aptitude des projets à être réalisés en plusieurs tranches de travaux ; prise en compte de l'acoustique, de la protection incendie et des mesures constructives appropriées.

Le département Project Excellence and Services - Sustainability d'Implenia Suisse SA a étudié chaque projet selon une grille de lecture traitant des aspects économiques, sociétaux et environnementaux pour évaluer l'intégration des enjeux de construction durable du dossier rendu. Pour cela, la norme SIA 112/1 - Construction durable - Bâtiment a servi de socle à cette analyse avec un regard particulier sur les caractéristiques suivantes : (étude des volumes ; concept d'utilisation ; concept de mobilité, calculs de rendement et de coûts de cycle de vie ; concept des matériaux ; concept paysager ; concept énergétique bas carbone ; concept d'exploitation).

Le département BIM d'Implenia Suisse SA a étudié chaque projet selon les exigences et les processus du MO décrit dans le manuel BIM du MEP (annexe n° 18 a).

Un montant estimé aux alentours de CHF 20 millions (CFC 1 à 5 HT, honoraires mandataires compris) a été demandé pour la réalisation de cette rénovation / transformation d'ouvrage. Les projets ont été également évalués sur l'écart par rapport à ces coûts cibles.

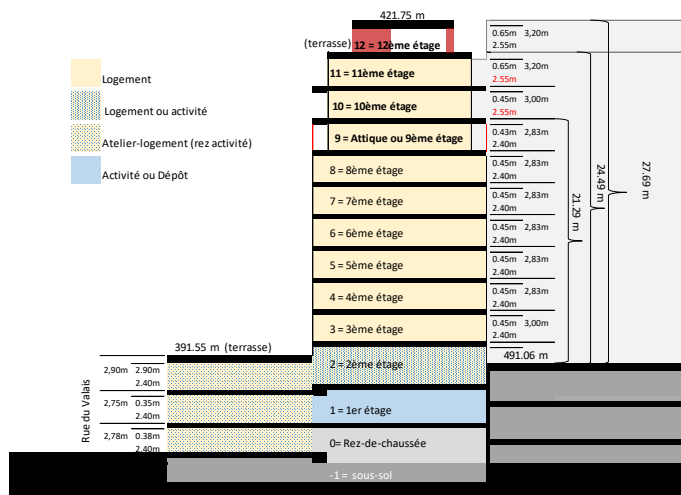
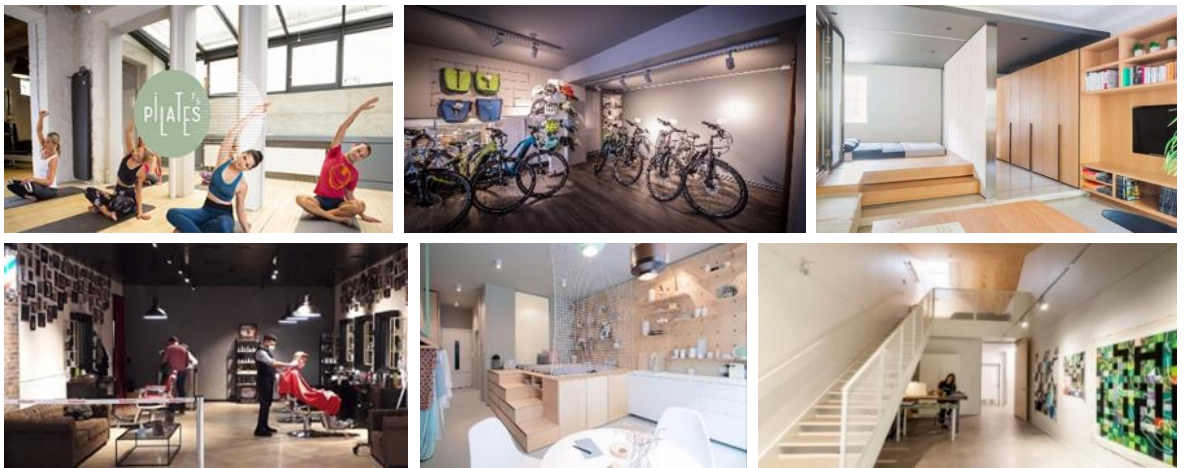
### III RAPPEL DU PROGRAMME

#### III.1 Vision & Mission

La vision du projet est de créer un « mix urbain / cool » incluant des exploitants porteurs pour la partie basse. Le tout autour des thèmes de l'alternatif « smart chic » et de la durabilité.

La mission était de concevoir un bâtiment locatif hybride qui allie logements, micro-appartements, ateliers-logements ainsi que des activités dans les branches du bien-être (sport, physiothérapie, yoga, pilates, ongles, barbershop, coiffeur, esthétique, massage, etc.), de la restauration (style cafétéria sans cuisine combinée à des ventes de café, thé, petite restauration froide, etc.), de l'artisanat ou tout autre activité indépendante. Les secteurs d'activités pouvaient être divers et se compléter, mais n'avaient pas forcément besoin d'une vitrine sur rue comme sur la rue de Lausanne.

Vision & Mission (cf. annexe n° 3) ; hypothèse à titre illustrative.



### III.2 Groupes cibles

Le bâtiment est à but 100 % locatif. Les groupes cibles ont été défini selon les différentes typologies décrites dans le Cahier des charges, à savoir pour les micro-logements (professionnels, employés ou indépendants, expatriés ou employés d'organisations internationales), pour les appartement en attique et surélévation (couples professionnels, éventuellement avec enfants), pour les ateliers-logements (professionnels, commerciaux, artistes et artisans). Les branches recherchées n'avaient pas besoin d'avoir obligatoirement pignon sur rue, mais, de par leur activité, devaient pouvoir contribuer à une valorisation de la rue du Valais. Pour les quelques surfaces d'activités restantes qui n'auraient pu être valorisées en ateliers-logements (arrière du bâtiment par exemple), des activités ne nécessitant pas particulièrement la lumière du jour ou puisant de la lumière, devaient être recherchées et proposées (type fitness). (Groupes cibles, cf. annexe n° 3).

### III.3 Bâtiment logements

Le bâtiment 9 rue du Valais sera transformé, conformément au PLQ, en logements. Cette nouvelle affectation devra répondre à une typologie de logements de petite taille (micro-logements), répartis de manière égale sur les différents étages, pour environ 45 unités (non compris attique et surélévation) selon les données ci-dessous. L'adjonction de balcons dans la façade devait être étudiée, tout en respectant les évaluations et recommandations du rapport acoustique. La répartition était une donnée de base. Le projet devait prendre en compte les caractéristiques de l'étage 2 et proposer un programme spécifique, tout en essayant de favoriser si possible du logement (environ 100 m<sup>2</sup>).

	Type d'appartement	SUP/ Unité	%	Nombre	SUP totale
Étages 3-8	1.5 à 2 pièces genevois	25-35 m <sup>2</sup>	40 à 50 %	18 à 22	Env. 680 m <sup>2</sup>
	2.5 à 3 pièces genevois	40-50 m <sup>2</sup>	50 à 60 %	22 à 26	Env. 960 m <sup>2</sup>
	<b>SUP totale</b>		<b>100 %</b>	<b>44</b>	<b>1'640 m<sup>2</sup></b>

### III.4 Surélévation et attique

En plus de l'attique existant, une surélévation idéalement de deux étages était demandée, avec une sortie en toiture pour utiliser une partie comme terrasse commune. Une typologie de logements plus spacieux sur un ou deux niveaux (de plein pied ou en duplex) devait être proposée dans les niveaux de surélévations ainsi que dans l'attique.

	Type d'appartement	SUP/ Unité	%	Nombre	SUP totale
Étages 9-11	3 pièces genevois	45-55 m <sup>2</sup>	50 %	6	Env. 300 m <sup>2</sup>
	4 pièces genevois evtl. duplex	60-70 m <sup>2</sup>	33 %	4	Env. 270 m <sup>2</sup>
	5 pièces genevois evtl. duplex	80-90 m <sup>2</sup>	17 %	2	Env. 175 m <sup>2</sup>
	<b>SUP totale</b>		<b>100 %</b>	<b>12</b>	<b>745 m<sup>2</sup></b>

### III.5 Bâtiment activités

Les bâtiments 7 et 11 rue du Valais affectés en activités seront requalifiés en modules d'« ateliers-logements » sur trois niveaux sur sous-sols ; le rez-de-chaussée étant dédié à de l'activité, le sous-sol étant quant à lui dédié à du stockage - dépôt (comptabilisé dans la SUP → transformé par les spécialistes ensuite en SUS). Ces nouvelles formes d'habitation devaient être simples, rationnelles, flexibles et réversibles en activité, de manière à obtenir une dérogation du Service de l'urbanisme et de la Commission d'architecture.

Etages	Type d'appartement	SUP/ Unité	%	Nombre	SUP totale
0-3	Ateliers-logements	* 110-150 m <sup>2</sup>	100 %	11-15	1'665 m <sup>2</sup>

\* Les surfaces des ateliers-logements devront être affinées en fonction de la trame dans le projet rendu.

Une ou des surfaces d'activités plus traditionnelles, permettant de gérer l'interface entre les deux corps de bâtiments ou les parties arrières, pouvait(aient) être proposée(s). Cette activité pouvait être liée à un petit espace communautaire pour les micro-logements.

### III.6 Distributions

A priori, les circulations verticales n'auront pas vocation à être modifiées ; la circulation verticale du corps de bâtiment 7-11 rue du Valais pouvait toutefois faire l'objet d'une adaptation si la gestion de l'interface entre les parties hautes et basses des immeubles le nécessitait.

### III.7 Parkings

Les immeubles existants disposent de trois places de parking. La mobilité douce sera privilégiée. Des places de parking à vélos en nombre suffisant, conformes aux demandes réglementaires et objectifs de durabilité, devaient être disposées dans la partie basse de l'ouvrage.

### III.8 Aménagements extérieurs

Les aménagements extérieurs sont très peu existants sur la parcelle propre au MO ; cependant, une attention particulière sera portée sur la gestion des accès et cheminements ainsi que sur le traitement des toitures, notamment celles de la partie basse.

La toiture basse devait faire l'objet d'une réflexion et d'un aménagement qui sera dédié aux « ateliers-logements » de façon privée. La toiture de la tour pouvait faire l'objet d'un aménagement commun sur une petite partie de la toiture. Le reste de la toiture sera destiné à la technique ; une attention particulière devait être apportée à l'intégration de cette dernière en lien avec les exigences de la Commission d'architecture.

Un concept d'utilisation du trottoir et du domaine public au pied du bâtiment donnant sur la rue du Valais pouvait être envisagé en lien avec les « ateliers-logements ».

## IV JUGEMENT - CRITIQUES

### IV.1 Jugement

Lors de la journée de dialogue et jugement, le Collège d'experts a siégé au complet.

Trois participants ont rendu un projet. Le bureau DVK architectes avait annoncé préalablement son retrait de la mise en concurrence.

Les rencontres avec les participants se sont déroulées dans la matinée. Les trois bureaux ont disposé d'une demi-heure de présentation, suivie d'environ vingt minutes de questions / réponses.

L'après-midi, le Collège d'experts a pris connaissance des analyses des Spécialistes, portant notamment sur les aspects fonctionnels et d'entretien, les aspects financiers (coûts et rentabilité), les aspects légaux (gabarits et LCI), les aspects liés à la durabilité (construction, écologie et énergies) et les appréciations des modélisations BIM fournies par les participants.

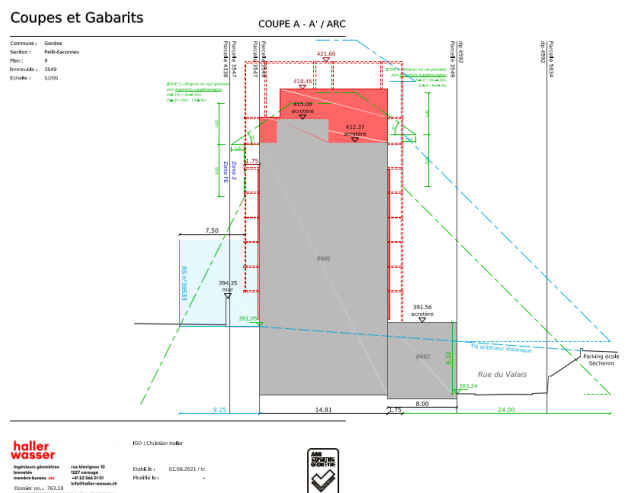
Fort de ces informations, le Collège d'experts a entamé le jugement par une analyse approfondie des qualités de chaque proposition ; il a ensuite procédé à l'analyse comparative portant sur les critères de jugement et les qualités essentielles recherchées.

Suite à ces discussions, le Collège d'experts a choisi à l'unanimité de recommander pour la suite des études le projet « No time to die » du bureau Lacroix Chessex SA.

### IV.2 Critique du projet Arcadie SA



ARCADIE SA - Projet « LIANA »



## **Concept, approche générale**

Les auteurs ont pris le parti de maintenir au maximum la substance existante, d'en réinterpréter les façades pour donner une nouvelle image à la ville. Cette idée du maintien de la substance est perçue comme vertueuse et est très appréciée.

Dans un second temps, en ce qui concerne le maintien de la substance allant jusqu'aux éléments de façade, se pose la question de sa réinterprétation et de son appropriation. Les auteurs le résolvent par l'apport d'un exosquelette, dont la raison d'être première est de soutenir les balcons et de permettre un développement de la végétalisation par des plantes grimpantes. Les balcons disposés en quinconce sur la façade permettent un jeu dans la volumétrie. Si ce dispositif est très élégant, il semble légèrement disproportionné par rapport au nombre de balcons offerts.

La question se pose également par rapport à la réglementation, à savoir si l'extension de la volumétrie hors du périmètre serait autorisée. Cette deuxième « peau » en saillie réduit la hauteur du gabarit de la surélévation selon la LCI, cf. coupe et gabarit. La partie arrière de l'exosquelette implique la création de servitude d'empiètement avec les propriétaires voisins qui ne peuvent être considérés comme acquis.

## **Système distributif et circulations**

Le système distributif est conservé.

La distribution des espaces est conçue de manière très claire, des halls d'entrée jusqu'aux appartements.

Une seule entrée est destinée aux espaces communs ainsi qu'aux appartements. Les ateliers sont desservis directement depuis la rue ; ils se développent sur 5 niveaux du sous-sol à la terrasse, offrant des espaces extérieurs pour chacun des ateliers.

La distribution des différents espaces est précise et fonctionnelle. L'efficacité requise est atteinte.

Les activités se développent sur la partie arrière des 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> niveaux et sont desservies très clairement par deux volées droites d'escalier depuis l'entrée principale.

Des locaux de dépôts sont accessibles depuis les ateliers-lofts, soit depuis la circulation arrière.

## **Ateliers-logements, appartements et espaces intérieurs / Activités**

Les ateliers sont très bien distribués et bénéficient également d'un apport de lumière zénithale. Se pose la question de ce que devient la seconde chambre au niveau supérieur si l'apport de lumière n'est pas garanti. Ce projet soulève la question des ateliers « familiaux » qui pourraient être attendus par une telle opération.

Dans la tour, les petits appartements sont bien conçus et respectent le Cahier des charges en termes d'éléments de mobilier demandés (cuisines, armoires). Chaque appartement dispose d'un petit balcon extérieur.

La sortie en toiture se fait via une trappe qui apporte la lumière vers l'intérieur sur des terrasses privées aménagées.

Les appartements situés dans le corps principal de la tour sont essentiellement mono-orientés, mis à part les deux duplex, placés dans l'angle non éclairé qui manquent de clarté dans le plan. Il est regrettable de ne pas trouver plus d'appartements bi-orientés.

La toiture est aménagée en terrasse collective accessible par l'escalier et l'ascenseur, agrémentée de plantages de l'exosquelette, apportant un agrément pour tous les usagers.

## **Construction et expression**

Les auteurs différencient l'écriture architecturale de la barre versus la tour. C'est un choix qui va à l'encontre de l'écriture actuelle.

L'expression de la barre, dont Le rythme et la verticalité sont appréciés, dénote néanmoins un caractère exclusivement commercial.

Le Collège d'expert a regretté le manque d'audace du bâtiment. Il a jugé l'exostructure trop timide, ne répondant pas à tous les atouts qu'elle amorce. La végétalisation de l'exostructure est très appréciée mais semble insuffisante.

De plus concernant la police du feu, il pourrait y avoir des difficultés à insérer un ascenseur pompiers si l'on passait en immeuble à grande hauteur avec la surélévation.

L'excroissance au niveau de la toiture pour définir son accès n'est pas très judicieuse ; elle crée une façade sur rails qui ne semble pas très contrôlée.

## **Durabilité / Facility Management**

L'exosquelette végétalisé, les balcons rapportés positionnés en quinconce, l'isolation par l'extérieur et les dalles brutes en sous face participent d'un ensemble cohérent pour une protection thermique et un confort hivernal et estival.

Le projet apporte une quantité non négligeable d'énergie grise pour le domaine construction (surélévation de la tour en béton armé, exosquelette en ossature métallique, façade très vitrée dans la surélévation, exosquelette se prolongeant en terrasse, arrosage des plantes).

Le projet ne présente que peu de caractéristiques de construction durable pour une compatibilité avec les labels visés. Le projet ne présente aucune surface dédiée aux panneaux photovoltaïques, or, la réglementation genevoise HPE rénovation impose ces surfaces.

Le nombre de vélos dans un local est atteint selon les exigences.

## **Coûts et technique**

La réalisation de l'exosquelette induit des coûts non négligeables pour la création des balcons. La surélévation confirmée en bois-béton et le parti pris d'une intervention minimum sur le reste du projet permet de maîtriser ces coûts et de rester dans un budget approprié aux exigences financières du MO.

## **BIM**

L'intégration des paramètres ainsi que le géoréférencement n'ont pas posé de problème. Cependant, il convient de faire attention à la résolution des conflits, les phases Revit, ainsi que le nommage des composants. Les livrables ont pu être sortis directement depuis la maquette BIM. Il convient également de vérifier les exports pour que l'ensemble des éléments soit exporté. Des erreurs ont été relevées avant l'envoi des maquettes.



## **Système distributif et circulation**

L'examen des plans contredit toutefois cette relation étroite à la ville. La configuration des entrées ne reflète pas la générosité exprimée dans les intentions ; le système d'accès et de distribution dans le socle du bâtiment manque de clarté et de lisibilité. La séparation des liaisons verticales par l'ascenseur et par l'escalier, accessibles par des entrées différentes, est particulièrement confus. La complexité des circulations aboutit à multiplier les longueurs de couloirs et nuit à la compréhension du projet.

## **Ateliers-logements, appartements et espaces intérieurs / Activités**

De part et d'autre de la travée centrale, les ateliers-logements se développent sur trois niveaux plus sous-sol et sortie en toiture. La travée centrale déroge à la systématique en proposant des typologies diversifiées accueillant des activités différentes (surfaces commerciales, ateliers, bureaux) imbriquées selon un découpage volumétrique quelque peu compliqué. Ce plan réserve en second plan des locaux communs borgnes.

La toiture de la barre est dédiée à une terrasse collective agréablement aménagée mais dont l'accès souffre de la complexité distributive. Le rapport entre les appartements micro-living du niveau 3 et cette terrasse collective reste également à traiter.

Les appartements situés dans le corps principal de la tour bénéficient des surfaces de jardins d'hiver rapportés en façades. Si ces extensions des logements sont séduisantes du point de vue de l'habitabilité, la question de la surchauffe d'été reste en suspens selon l'expertise thermique.

Le Collège d'experts regrette également que la question de la flexibilité ne soit abordée que sous l'angle des aménagements intérieurs et exemplifiée par un cloisonnement escamotable des micro-living.

Le projet propose trois niveaux avec des grands logements, les deux derniers sur la partie surélevée sous forme d'appartements duplex offrant l'avantage de grands appartements traversants. Des balcons de belle dimension prennent la place des jardins d'hiver, augmentant le confort des appartements.

La toiture est aménagée en terrasse collective accessible par l'escalier et l'ascenseur, agrémentée de plantages et de pergolas, apportant une plus-value indiscutable.

## **Construction et expression architecturale**

Si le Collège apprécie le renouvellement de l'image recherché par le projet, il reste moins convaincu par la lourdeur de l'intervention sur l'immeuble, dont les façades sont complètement démontées et reconstruites. L'ampleur des moyens déployés se traduit dans l'analyse économique qui démontre un coût d'intervention supérieur aux coûts cible du Cahier des charges. De même, la double façade en verre a un impact important sur l'énergie nécessaire pour la construction, au détriment de l'objectif de durabilité recherché par le MO.

## **Durabilité / Facility management**

Si le traitement de l'isolation périphérique est simplifié par la façade en verre et les loggias, la façade sud-ouest doit faire l'objet d'une attention particulière pour éviter les risques de surchauffe. Le candidat propose l'implantation d'une pergola solaire en superstructure des aménagements de toiture ; les panneaux PV sont ajourés pour laisser passer la lumière au détriment d'une puissance de production plus importante. Le concept de caissons multiples Lignatur sur une ossature métallique est une solution idoine pour la surélévation et la réduction de l'énergie grise. Les matérialités retenues sont cohérentes et ne présentent pas de problématiques particulières pour l'environnement.



## **Concept, approche générale**

Le projet prend le parti de s'inscrire dans une continuité formelle avec l'architecture existante marquée par des façades en bandeaux. Des nouveaux balcons et loggias viennent interrompre ponctuellement les bandeaux existants et le bâtiment transformé et surélevé se dote d'une nouvelle peau qui vient actualiser et transfigurer les traits significatifs de l'architecture qui caractérise déjà cet ensemble urbain. La géométrie et la disposition des nouveaux balcons opère une couture habile avec le bâtiment voisin. L'alternance des petits balcons et des balcons continus génère des effets de reliefs en double hauteur qui par leur dimension semblent s'adresser au regard lointain et confèrent une forte plasticité au traitement de l'angle.

C'est par ailleurs par le dispositif des balcons ajoutés que le projet vient afficher la domesticité de sa nouvelle affectation.

Outre sa finesse de traitement, la continuité architecturale proposée est aussi convaincante pour inscrire la surélévation dans la constitution d'un nouvel ensemble cohérent dans lequel la nouvelle intervention vient conclure le bâtiment jouté.

## **Système distributif circulation**

Si l'intervention sur la structure de la façade existante est réduite au minimum, les auteurs proposent de déplacer la cage d'escalier des circulations verticales contre le pignon du bâtiment voisin ; lieu peu éclairé et de ce fait peu idoine à recevoir des surfaces habitables. Si cette stratégie engendre des travaux d'une certaine importance, les avantages qu'elle génère sont multiples : le coin sombre est dédié à la distribution verticale, les surfaces libérées de l'ancien escalier présentent des grandes qualités en termes d'ensoleillement et de vue ; le déplacement permet aussi de coller l'édicule d'accès en toiture contre le bâtiment voisin et évite ainsi une excroissance qui aurait été difficile à intégrer dans le pignon vers les rails.

Au surplus, la nouvelle cage proposée semble être facilement adaptable pour obtenir un dispositif d'accès pompiers conforme à une éventuelle catégorisation en bâtiment élevé.

La nouvelle allée traverse tout le bâtiment jusqu'au rez-de-chaussée où elle trouve un accès indépendant réservé aux logements. L'escalier existant est maintenu pour accéder aux trois niveaux des surfaces d'activité du corps horizontal. Desservi au rez-de-chaussée par une entrée indépendante, il est relié aux deux niveaux supérieurs à l'allée des logements par un couloir permettant à la fois une indépendance complète de ces surfaces et un accès aisé pour les habitants de l'immeuble.

## **Ateliers-logements, appartements et espaces intérieurs / Activités**

Le cœur des surfaces d'activités est constitué par une salle en double hauteur. Cette nouvelle centralité est également exprimée par le choix de ne pas emballer la façade existante. Même si le jury s'est interrogé sur la pertinence de ce choix, il faut relever que cet événement en façade a l'intérêt double de laisser une trace des couches de l'histoire de la construction et d'afficher un événement majeur qui vient marquer un point d'arrêt dans la longueur, sinon indifférenciée du corps bas.

Les ateliers-logements se développent sur quatre niveaux et bénéficient d'une terrasse en toiture. La possibilité de séparer les accès aux étages permettant de louer indépendamment les arcades du rez-de-chaussée donne une flexibilité locative intéressante. L'apport de lumière zénithale qui éclaire l'espace de vie au premier étage est un dispositif efficace améliorant beaucoup la qualité de ces appartements mono-orientés.

L'ajout de fenêtres arrière en limite de propriété aurait été à traiter via l'obtention d'une servitude de droit de jour avec le propriétaire voisin, car l'ouverture se trouve sur la limite de propriété ou presque (pas de distance).

Les terrasses sur le toit architecturées par les escaliers et les pergolas sont convaincantes et assurent une bonne intimité, tant entre voisins qu'envers les appartements des étages supérieurs.

Les appartements proposés dans le corps principal sont convaincants et montrent l'attention portée à l'habitabilité et l'appropriation des petits espaces. Tous les appartements sont dotés d'un espace extérieur et le choix des loggias rentrantes dans la façade côté rail est un dispositif efficace et reconnu pour répondre aux problématiques de dépassement des valeurs limites d'immissions du bruit.

Au total, 7 appartements sont traversants dans la tour (niveau 03-09) et ceci leur admet ainsi une bonne luminosité est et ouest.

Les appartements de la surélévation sont habilement conçus et sous forme de duplex ; les appartements au nombre de 5 sont bien organisés et bénéficient de deux orientations.

Le toit aménagé comme une grande terrasse collective accueille la buanderie et est équipé d'un coin cuisine. Cette terrasse amène une plus-value indiscutable et vient renforcer l'attractivité des petits appartements.

### **Construction et expression architecturale**

Les auteurs proposent une nouvelle peau réalisée avec des plaques de fibrociment et des menuiseries et de stores à rouleau en bois. Si le choix du bois apparent se justifie parfaitement d'un point de vue compositionnel, il devra être vérifié ultérieurement du point de vue de la durabilité et de l'entretien. L'aspect brut conféré par les plaques de fibrociment évite tout effet ostentatoire et ancre la nouvelle intervention dans son contexte quelques peu modeste. Cette matérialité franche affiche ainsi l'esprit urbain contemporain recherché, un esprit décomplexé mais parfaitement pertinent et actuel.

### **Durabilité et Facility Management**

Le concept de protection thermique hivernale et estivale est cohérent. L'isolation périphérique extérieure apporte une solution technique viable pour éviter les ponts de froid, les protections solaires extérieures et les balcons rapportés auraient un intérêt, mais l'exposition nord-est de cette façade limite au préalable le risque de surchauffe. La façade sud-ouest de la tour présente quant à elle de plus grands risques de surchauffe, notamment pour les logements non traversants. Les panneaux solaires semblent représentés sur une partie de la toiture de l'édicule qui n'est pas utilisé pour une terrasse commune. Il existe deux locaux à vélos cumulant 44 places, mais leur accès reste difficile pour les utilisateurs.

### **Coûts et technique**

Si la création d'une nouvelle cage d'escalier engendre des coûts de démolition-reconstruction important, la philosophie d'intervention douce sur le reste des corps de bâtiments, les façades et la surélévation permettent de maintenir le projet dans une enveloppe budgétaire cohérente avec les enjeux financiers.

### **BIM**

Le niveau de la maquette numérique n'a pas permis d'exploiter le projet. Un rendu de façon traditionnelle a été demandé (en contradiction avec le paragraphe coûts dans le Cahier des charges BIM).

## V RECOMMANDATIONS DU JURY ET AU PROJET LAUREAT

Le Jury recommande la poursuite du projet « No time to die » de Lacroix Chessex SA. Il demande cependant à ses auteurs, en étroite collaboration avec le MO et son pilote, d'effectuer un travail de recalibrage et de détails. Les points d'attention suivants devront être pris en compte et traités en accord avec le MO :

- Etudier la nécessité ou non du maintien de la cage d'escalier existante pour desservir les surfaces d'activités et créer une distinction de flux entre la cage d'activité et la cage des logements.
- Les appartements de 1.5 pièces devraient prévoir la cuisine dans la zone d'entrée comme dans le 2 pièces. Ce changement devrait permettre une plus grande liberté d'appropriation sans contraindre l'emplacement du lit.
- Le stationnement vélos devra être revu en termes d'accès et augmenté pour répondre au label de durabilité visé.
- L'intégration des panneaux solaires en toiture devra être étudiée ultérieurement. Confirmation de l'objectif MO : labellisation SNBS et standard HPE rénovation.
- Si l'intégration de fenêtres dans le pignon coté chemins de fer devait se confirmer, étudier la possibilité de créer de plus grandes ouvertures.
- La finition en bois apparent des menuiseries extérieures et des stores roulants devra être évaluée et discutée ultérieurement.
- Si le parti pris de la matérialité des façades est cohérent avec l'ensemble du projet, il ne répond pas entièrement à l'attente du MO en termes d'image et de visibilité de la société Ina Invest SA pour son premier projet à Genève. Cette matérialité devra également être réétudiée en termes d'énergie grise utile à la réalisation des plaques de fibrociment.
- Le bureau a pris le parti de modifier la trame de la barre. La trame de la barre (si conservation de l'existant ou non) est à réétudier dans le cadre du programme et des groupes cibles en avant-projet. La question de la lecture horizontale de la barre d'ateliers-lofts est également posée alors que ceux-ci se développent dans la verticalité ; le témoin des années 80 est également questionné et une pointe plus moderne pourrait permettre d'amener la vision du MO en un bâtiment renouvelé, avec une connotation urbaine, sensible et étincelante. La toiture de la barre comme 5<sup>e</sup> façade est très importante pour le MO.
- Le bureau doit se former à l'utilisation de Revit (paramétrage) ainsi qu'à l'utilisation des Ifcs.



Alain Robbe, Président du Collège d'experts

Annexes au présent rapport, en format A3, soumises à droit d'auteur :

- Arcadie SA : 4 planches A0
- EMA Eric Maria Architectes Associés SA : 4 planches A0
- Lacroix Chessex SA : 4 planches A0