

Reconversion et surélévation des bâtiments administratifs en logements



Mandats d'études parallèles

Rapport du collège d'expert·e·s

ORGANISATEUR

urbaplan
Valentina Grimaldi

AMENAGEMENT, URBANISME,
ENVIRONNEMENT

Urbaplan
Valentina Grimaldi,
Francesca Igowa
Marcos Weil
rue Abraham-Gevray 6
cp1722 – 1211 Genève 1
+41 58 817 01 20
www.urbaplan.ch
certifié iso 9001:2015

Sommaire

Préambule	5
Un héritage stimulant et complexe	5
1. Introduction	7
1.1 Contexte et cadre du projet	7
1.2 Objectifs des MEP	8
1.3 Procédure	9
1.4 Maître d'ouvrage	10
1.5 Calendrier de la procédure	10
1.6 Composition du collège d'expert.e.s	11
1.7 Critères de jugement	12
2. Éléments du programme	13
2.1 Programme	13
2.2 Résultats de la consultation publique	14
3. Évaluations du premier tour	17
3.1 Équipes invitées	17
3.2 Contrôle de conformité	18
3.3 Expert.e.s Conseils et expertises	18
3.4 Délibération du collège d'expert.e.s	20
3.5 Évaluation des projets non retenus	20
3.5.1 Projet proposé par le groupe piloté par 3BM3	20
3.5.2 Projet proposé par le groupe piloté par Burckhardt	24
3.5.3 Projet proposé par le groupe piloté par FDMP	28
3.6 Recommandations du collège d'expert.e.s pour les projets sélectionnés	32
3.6.1 Recommandations générales	32
3.6.2 Recommandations pour le deuxième tour pour le groupe piloté par Lacroix Chessex	33
3.6.3 Recommandations pour le deuxième tour pour le groupe piloté par Lin.Robbe.Seiller	34
3.6.4 Recommandations pour le deuxième tour pour le groupe piloté par Nomos Architectes	36
4. Évaluations du deuxième tour	39
4.1 Équipes retenues pour le deuxième tour	39
4.2 Contrôle de conformité	39
4.3 Expert.e.s Conseils et expertises	40
4.4 Délibération du collège d'expert.e.s	42
4.5 Présentation des projets non retenus	42
4.5.1 Projet proposé par le groupement piloté par Nomos Architectes	42
4.5.2 Projet proposé par le groupement piloté par Lacroix Chessex	47
5. Projet lauréat des MEP	51
5.1 Présentation du projet lauréat : groupement piloté par LIN.ROBBE.SEILLER	51
5.2 Recommandations du collège d'expert.e.s pour l'attribution du mandat	57
5.3 Recommandations du collège d'expert.e.s pour le projet	57
6. Conclusion	59
7. Approbation du rapport par le collège d'expert.e.s	60

Préambule

Un héritage stimulant et complexe

Le mot du Président

La discipline architecturale traverse régulièrement des périodes où l'histoire s'accélère, marquée par une remise en question de ses valeurs, sous l'effet des transformations rapides de la société. Ce fut le cas dans les années 1970, avec la crise pétrolière, et cela se manifeste à nouveau ces dernières années, avec encore plus d'intensité. L'urgence des problématiques écologiques et énergétiques, l'impact grandissant du réchauffement climatique, et la nécessité de maîtriser le bilan carbone imposent des réflexions approfondies et des réponses innovantes.

Par ailleurs, en Suisse, la planification territoriale est fondée sur le principe du «bâtir vers l'intérieur», instauré à la suite de la votation fédérale de 2013. Dans ce contexte, la transformation des espaces de bureaux en logements devient une question cruciale et il est impératif d'approfondir notre compréhension des enjeux liés à cette mutation. En effet, la vacance croissante des surfaces tertiaires s'accompagne d'une aggravation de la crise du logement, particulièrement dans les grandes agglomérations. Trouver des solutions à cette double problématique représente un défi majeur pour les années à venir.

Plusieurs propriétaires s'engagent aujourd'hui dans des projets de transformation de ce type, une évolution encourageante. Parmi eux, la compagnie AXA se distingue par une initiative exemplaire : l'organisation de mandats d'étude parallèles (MEP) pour la transformation et la surélévation d'un bâtiment tertiaire lui appartenant, situé dans la commune de Lancy. Cette mutation, cependant, est particulièrement exigeante. Le bâtiment, représentatif du style international des années 1970 et 1980, se caractérise par des façades entièrement revêtues de verre collé réfléchissant, du type façade-rideau dépourvue d'ouvrants, et par un plan de grande profondeur — des caractéristiques a priori peu adaptées aux usages résidentiels.

Face à une telle situation exigeante, plusieurs questions essentielles se posent : comment concevoir de nouveaux logements de qualité, en adéquation avec une sphère domestique et durable ? Comment ouvrir ce bâtiment sur son environnement immédiat et renforcer son intégration au quartier ? Quelles solutions permettent d'atteindre des performances énergétiques optimales tout en maîtrisant le bilan carbone ? Et enfin, comment garantir la viabilité financière d'un tel projet ?

Je dois reconnaître qu'à certains moments des présentations et des exposés des expert-e-s, j'ai eu personnellement le sentiment de vivre une forme de post-formation — une expérience qui, peut-être, définit en partie la nature même du métier d'architecte. Ce ressenti s'est particulièrement manifesté face à quelques interrogations, parmi d'autres, soulevées et débattues lors des séances du collège d'expert-e-s :

Le remploi, intégré dans une démarche vertueuse et durable : comment récupérer et réutiliser, notamment les verres de façade, tout en surmontant les défis techniques que cela implique ?

L'image du bâtiment : quel langage architectural adopter pour établir un dialogue subtil entre le nouveau et l'existant ? Comment valoriser l'héritage patrimonial — y compris à travers la question du emploi — tout en intégrant les exigences d'un nouveau contexte domestique ? Faut-il rester fidèle au vocabulaire initial ou opter pour une expression hybride, tissant plusieurs registres ?

Le bilan carbone : quels paramètres appliquer à la méthode de calcul afin de mesurer les émissions de gaz à effet de serre, et quelles implications en tirer pour les choix architecturaux et techniques ?

Face à ces enjeux, je tiens à souligner ici la grande qualité des projets. Ils ont permis de faire progresser de manière significative le niveau de connaissances nécessaires pour aborder la complexité — à la fois exigeante et stimulante — des problématiques posées. Ces travaux nous ont également offert, au fil des délibérations du collège d'expert·e·s, l'opportunité d'engager une réflexion riche, créative et positive sur l'avenir de cet immeuble.

Le projet lauréat, en particulier, s'est distingué par une réponse d'une grande qualité aux défis soulevés par ces MEP. Je tiens à exprimer mes remerciements à toutes les équipes du premier et second degré pour leur engagement et leurs propositions. Merci également aux membres du collège d'expert·e·s et aux spécialistes pour leur travail approfondi et leurs échanges constructifs, toujours empreints de cordialité.

Enfin, toute ma gratitude va aux autorités communales pour leur support et à AXA pour avoir pris l'initiative d'organiser ce concours, qui constitue un exemple éclairant de démarche prospective et collaborative.

Bruno Marchand,

professeur honoraire EPFL, président du collège d'expert·e·s

Lausanne, le 4 décembre 2024

1. Introduction

1.1 Contexte et cadre du projet

La parcelle privée faisant l'objet des MEP est localisée à l'avenue des Morgines 2-4-6 à Lancy. Elle se situe dans un quartier caractérisé par un grand dynamisme et une forte évolution, qui se traduit par la présence de multiples projets à des échelles différentes.

Le bâtiment administratif des années 1980 est situé entre deux axes de circulation majeurs, la route du Pont-Butin et la route de Chancy, offrant une bonne desserte en transports publics. Compte tenu de son affectation administrative actuelle, le bâtiment entretient une relation limitée avec le tissu urbain environnant. En direction de l'avenue des Morgines et de la route des Bossons, le site jouxte un quartier résidentiel, marqué par la présence des bâtiments en barres réalisés dans les années 1960 par les architectes Honegger, témoins d'un héritage architectural moderniste significatif.

Les trois bâtiments 2-4-6 avenue des Morgines ne sont pas recensés dans l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) ni dans le Recensement cantonal architectural (RAC). Dès lors, aucune forme de préservation particulière doit être prise en compte lors de la conception du projet.

Ainsi, les MEP s'inscrivent dans une démarche générale de mutation du quartier, le but étant de transformer ce bâtiment destiné et dimensionné pour des bureaux (18,9 mètres d'épaisseur; plan libre au RDC ponctué par une trame de poteaux; des étages avec une organisation de bureaux, trois sous-sols de parking), en un bâtiment offrant de nouveaux logements, des commerces et services, à travers une surélévation et une rénovation de l'existant. Ce choix répond aux études de marché du maître d'ouvrage et aux attentes cantonales, alliant rénovation du bâti existant, création de logements, préservation de la végétation et réduction du bilan carbone. Il s'inscrit ainsi dans les objectifs des politiques publiques d'aménagement du territoire et répond aux exigences du plan climat.

La parcelle, affectée en zone D3, est régie par le PLQ n° 27477 datant de 1982 : une abrogation de ce dernier est nécessaire pour modifier son affectation et permettre la surélévation. La présente procédure des MEP se réalise en parallèle de l'abrogation du plan localisé de quartier engagé par l'État de Genève. La Ville de Lancy est également partenaire du projet, qui se réalisera en application de l'article 2.al.2-c de la LGZD, sous réserve de la validation du Conseil Municipal.

Fig. 1 : Bâtiment des Morgines 2-4-6 et son contexte



1.2 Objectifs des MEP

La reconversion des bâtiments administratifs en logements répond à plusieurs défis majeurs. Sur le plan stratégique, le projet s'inscrit dans la volonté d'AXA de répondre à la forte demande de logements sur le marché genevois, tout en intervenant sur un bâtiment de bureaux vacant, en phase avec les objectifs de densification et d'optimisation des surfaces bâties fixés par l'État de Genève.

Sur le plan environnemental, il vise à réduire les émissions de GES (gaz à effet de serre) en misant sur la réutilisation des structures et matériaux existants pour limiter l'énergie grise, tout en intégrant des typologies adaptées à la nouvelle affectation et des matériaux durables. La rentabilité économique est également prise en compte, avec un programme locatif à loyer libre et un mix de logements répondant aux besoins du marché pour garantir la viabilité financière du projet. Au rez-de-chaussée, un programme de commerces de petite taille et services, intégrant un espace socio-culturel pour les habitant.e.s de la Ville de Lancy, connecte le bâtiment à son voisinage.

Le projet doit assurer que le futur bâtiment s'intègre harmonieusement dans le quartier, en raison de sa nouvelle fonction résidentielle mixte et sa localisation au croisement entre la route de Chancy et celle du Pont-Butin. La porosité des rez-de-chaussée vers le quartier, la valorisation des espaces extérieurs en faveur de la biodiversité, de la gestion de l'eau et du confort des futur.e.s habitant.e.s, ainsi que l'intégration efficace du stationnement vélo sont également essentielles.

Enfin, plusieurs enjeux techniques et réglementaires doivent être pris en compte pour assurer la sécurité, la conformité légale et la qualité des logements proposés, particulièrement pour ce qui concerne le respect des exigences en termes de bruit et risques d'accidents majeurs liés aux axes routiers.

Pour répondre à ces enjeux ambitieux, les MEP Les Morgines poursuit les objectifs suivants, partagés en amont de la procédure entre les différents acteurs impliqués :

- Durabilité énergétique et climatique :
 - Prise en compte les objectifs de neutralité carbone d'ici 2050 ;
 - Respect des standards THPE / Minergie et optimisation énergétique ;
 - Réduction de l'empreinte carbone via des matériaux à faible émission et la construction circulaire;
 - Maximisation des apports solaires et intégration des énergies renouvelables;
 - Réemploi des matériaux et gestion durable des ressources.
- Expression architecturale :
 - Intégration esthétique et fonctionnelle des surélévations et des transformations des immeubles;
 - Réflexion sur les matériaux et proportions assurant une relation au contexte et une qualité de l'habitat (loggias, jardins d'hiver, vues, façades ventilées, éléments durables).
- Qualité et rentabilité des logements :
 - Création de typologies qualitatives, durables dans le temps et maximisation des surfaces locatives;
 - Optimisation des coûts de construction, entretien et exploitation.
- Respect du cadre réglementaire

- Respect des aspects OPAM, protection acoustique, sécurité incendie, gabarits etc.
- Faisabilité technique
 - Concepts techniques, statiques, énergétiques convaincants.
- Économie de construction et simplicité :
 - Planification efficace et détails constructifs durables, pour minimiser les coûts et maximiser la longévité.
- Respect du contexte arboré et de la biodiversité :
 - Préservation des arbres existants et adaptation au climat (ombrage, biodiversité, gestion des eaux);
 - Aménagements extérieurs durables et fonctionnels.
- Ouverture et intégration dans le quartier : prise en compte des résultats de la consultation publique des habitant.e.s et associations, réalisée en concertation avec la Ville de Lancy et le Canton de Genève.

1.3 Procédure

La procédure est organisée sous la forme de mandats d'étude parallèles (MEP) de projets, organisés en deux degrés sur invitation, sur la base du règlement SIA 143, 2009, sans en faire une application stricte. Ce choix offre la possibilité d'un dialogue entre les professionnel-le-s, le maître d'ouvrage et les personnes représentant la Ville de Lancy et l'État de Genève, permettant d'évaluer progressivement les choix de projet et d'approfondir les propositions les plus intéressantes. Elle comprend deux dialogues (intermédiaire et final) avec respectivement six et trois équipes.

Les équipes pluridisciplinaires invitées sont composées d'un.e architecte en tant que bureau de planification générale et pilote, d'un.e expert.e pour les questions d'acoustique, un.e pour les enjeux OPAM, d'un.e ingénieur civil, d'un.e spécialiste-conseil énergie et bilan carbone, d'un.e architecte-paysagiste, d'un.e ingénieur CVSE et d'un.e ingénieur protection incendie. En raison de l'importance des enjeux liés à la rénovation de l'existant et au réemploi des matériaux, le collège d'expert.e-s a invité les équipes sélectionnées lors du dialogue intermédiaire à intégrer les compétences d'un.e ingénieur.e en structures et d'un ingénieur.e spécialiste des façades pour le deuxième tour.

Une visite de site a été organisée au démarrage de la procédure. La démarche se déroule de manière non anonyme, avec des échanges entre chaque concurrent et le collège d'experts. Les concurrents n'ont cependant pas connaissance des propositions des autres équipes jusqu'à la publication des résultats des MEP. Ce processus garantit ainsi un jugement professionnel et compétent du travail créatif des participants.

La première phase, exploratoire, est orientée sur la recherche d'un parti architectural et à démontrer la faisabilité technique, fonctionnelle et architecturale des propositions, tout en tenant compte du contexte urbain et des exigences du programme. Les équipes participantes y présentent des solutions innovantes pour la réorganisation et la surélévation des bâtiments existants, avec une attention particulière à l'aménagement du rez-de-chaussée et des espaces extérieurs.

La deuxième phase est concentrée sur la préparation d'un avant-projet d'architecture conforme au cahier des charges, servant de base au projet définitif. Les prestations demandées au 1^{er} et 2^{ème} tour correspondent à une commande d'avant-projet partiel.

Des sessions de réponse aux questions ont été organisées à chaque tour, permettant de compléter la documentation des équipes, notamment avec le rapport de synthèse de la concertation et des informations plus détaillées concernant le bâtiment existant.

À l'issue de cette procédure, le collège d'expert-e-s choisit un projet lauréat et formule des recommandations au MO pour un développement ultérieur du projet.

1.4 Maître d'ouvrage

AXA Anlagestiftung représentée par AXA Investment Managers Schweiz AG organise ces mandats d'étude parallèles en tant que Maître de l'ouvrage.

1.5 Calendrier de la procédure

Le tableau suivant présente les étapes clés de la procédure en deux tours.

Étapes clés de la procédure	Date
Lancement officiel des MEP et visite de site	28 février 2024
Délai pour questions	8 mars 2024
Envoi des réponses	18 mars 2024
Rendus des projets du 1er degré	14 mai 2024
Analyse des rendus par les spécialistes-conseil	15 mai – 3 juin 2024
Présentation et dialogue intermédiaire avec le collège d'experts	4 – 5 juin 2024
Sélection des équipes et envoi de recommandations du collège d'experts pour le 2ème degré	Fin juin 2024
Délai pour les questions	5 juillet 2024
Envoi des réponses	15 juillet 2024
Rendus des projets du 2ème degré	18 octobre 2024
Analyse et rapport des spécialistes-conseil	23 octobre – 22 novembre 2024
Présentation et dialogue finale au collège d'experts	26 – 27 novembre 2024

Délibération du collège d'experts	27 novembre 2024
Recommandations au MO et propositions d'adjudication	10 décembre 2024
Annonce des résultats officiels et finalisation du rapport du collège d'experts	Décembre 2024

A l'issue de la procédure, une présentation du projet au groupe de suivi citoyen et une exposition publique seront organisées pour partager les résultats du concours.

1.6 Composition du collège d'expert.e.s

Le collège d'expert.e.s est composé des personnes suivantes :

M. Bruno Marchand, architecte Président des MEP

M. Francesco Della Casa, architecte cantonal

M. Marc Widmann, architecte indépendant

M. Damien Bonfanti, conseiller administratif de la Ville de Lancy

M. Alain Fischer, Conseiller municipal de la Ville de Lancy

M. Frederick Widl, Head Real Assets Suisse, architecte, AXA Investment Managers Schweiz AG

M. Dominik Arioli, Local Head Development and Construction
Real Assets Suisse, Architecte, AXA Investment Managers Schweiz AG

Mme Monica Ferrandiz, Team Leader Development and Construction Suisse
Romande, architecte, AXA Investment AG Managers Schweiz AG

M. Michel Roberti, Head Asset Management Suisse Romande, Actifs immobiliers, AXA
Investment Managers Schweiz AG

Trois suppléants ont également été désignés :

Christophe Joud, architecte indépendant

Tobias Da Silva, urbaniste, Ville de Lancy

Sabine Feuereisen, Development Project Manager, architecte, AXA Investment
Managers Schweiz

Monsieur Joud et Da Silva ont participé aux journées du collège d'experts, Madame
Feuereisen a été excusée.

1.7 Critères de jugement

Le collège d'expert.e.s a apprécié les propositions sur la base des exigences et enjeux du cahier des charges, en appuyant son appréciation sur les rapports des spécialistes conseils. Les critères pris en compte pour le jugement sont exposés à la suite.

Qualité urbanistique, paysagère et architecturale

- > Intégration dans le contexte environnant ;
- > Typologies de logements, de haute qualité spatiale, durables dans le temps, compactes et fonctionnelles ;
- > Conformité au programme ;
- > Qualité spatiale et d'usage, bien-être des usagers ;
- > Flexibilité d'usage des RDC ;
- > Fonctionnalité et orientation dans les sous-sols ;
- > Qualité des aménagements extérieurs.

Aspects techniques et environnementaux

- > Prise en compte des critères écologiques et de durabilité ;
- > Performance et évolutivité du concept énergétique des bâtiments ;
- > Bilan carbone ;
- > Gestion de l'eau (ex.: gestion durable des eaux pluviales) ;
- > Application du cadre réglementaire (construction, OPAM, acoustique, stationnements, énergie, etc.) ;
- > Adéquation et qualité de la proposition.

Aspects économiques

- > Rapport qualité-coût de construction, faisabilité technique ;
- > Maximisation des surfaces locatives ; mix typologique des logements ;
- > Choix constructifs et durabilité des solutions proposées, simplicité des propositions (coûts de construction et coût de cycle de vie) ;
- > Prise en compte des contraintes d'exploitation et d'entretien.

Le collège d'expert.e.s également tenu en compte :

- > L'organisation de chaque candidat ;
- > Son aptitude au dialogue, sa manière de communiquer et de répondre aux recommandations émises par le collège d'expert.e.s ;
- > Qualification des personnes clés désignées pour le projet ;
- > La clarté des documents produits.

Lors du deuxième dialogue, les critères relatifs aux aspects techniques ont été complétés par une évaluation de la faisabilité et efficacité structurelle des propositions ainsi que par une évaluation de la pertinence des propositions en termes de réemploi des matériaux de façade. Des expert.e.s-conseil spécialisés sur ces thématiques viennent compléter le groupe de travail initialement prévu par le cahier de charges. Le maître d'ouvrage de son côté a ajouté un expert façade et statique à la procédure pour l'analyse des propositions.

2. Éléments du programme

2.1 Programme

Les éléments essentiels du programme du cahier de charges sont résumés à la suite :

Typologies de logements :

- Les logements répondent aux exigences OPAM et aux normes acoustiques, garantissant un confort optimal, pour les façades exposées au bruit.
- Typologies souhaitées : 5 à 10 % de logements de 2,5 pièces (~ 40 m² SU), 30 % de logements de 3 ½ pièces (~ 60 m² SU), 50 % de logements de 4 ½ pièces (~ 90 m² SU), 10 à 15 % de logements de 5 ½ pièces (~ 115 m² SU).
- Chaque logement dispose d'un espace privé extérieur d'une largeur d'au moins 2,2 m de largeur et d'une cave individuelle (4-5 m²).
- Surface minimale des chambres de 12 m²; chambre principale, min 15 m².
- Les logements doivent être équipés de salles d'eau adaptées pour l'installation de machines à laver et sèche-linge.

Programme annexe au logement :

- Prévoir des buanderies communes, avec une machine / six appartements.
- Intégrer des locaux fonctionnels, tels qu'un local de conciergerie bénéficiant de lumière naturelle, des locaux techniques adaptés à l'entretien, ainsi que des espaces conformes aux normes pour la gestion des déchets.

Surélévation et toitures :

- La surélévation comprend deux étages pleins et un étage en attique,
- La végétalisation extensive des toitures et l'installation de panneaux photovoltaïques sont favorisées.

Rez-de-chaussée :

- Des surfaces flexibles sont proposées pour des commerces et des activités de proximité (de 50 à 250 m²).
- Environ 200 m² sont aménagés pour des activités socio-culturelles.
- Une interaction qualitative entre le rez-de-chaussée et la rue est assurée, avec des façades transparentes et des espaces collectifs végétalisés.

Circularité, durabilité et bilan carbone :

- Le guide de construction circulaire est suivi, avec une préférence pour des matériaux sains, recyclés ou biosourcés. (guide donné en annexe du cahier des charges)
- Des mesures de réduction des îlots de chaleur et d'adaptation aux changements climatiques sont intégrées.
- L'empreinte carbone est minimisée tout au long de leur cycle de vie.

Stationnements et mobilité :

- La priorité est donnée aux mobilités douces. Les places pour les véhicules et les cycles doivent être localisées en majorité en sous-sol, des places de courte durée sont également localisées à proximité des entrées.
- Un accès facilité aux parkings est prévu pour les personnes résidentes, les visiteurs et locataires externes, avec une gestion adaptée.

Espaces extérieurs pour les locataires :

- Des espaces paysagers sont aménagés pour favoriser la biodiversité et la gestion des eaux pluviales.
- Des équipements intergénérationnels, tels que des aires de jeux, des bancs et des points d'eau, sont intégrés.
- L'ensemble arboré existant doit être préservé et valorisé.

Gestion des déchets :

- Douze bennes enterrées sont installées, regroupées et accessibles conformément aux normes locales.
- Un local à encombrants sécurisé et accessible pour les services communaux.

Rentabilité et coûts de construction :

- Les surfaces locatives sont optimisées, et un choix judicieux des matériaux et des systèmes techniques permet de maîtriser les coûts de construction

2.2 Résultats de la consultation publique

Une consultation publique a eu lieu le 20 avril 2024 dans le quartier des Morgines à Lancy afin d'impliquer les habitant-e-s inscrit.es et les associations locales invitées dans un processus de réflexion collective. Un groupe de suivi a été composé pour suivre la démarche et réfléchir aux possibles contributions de ce projet à l'évolution du quartier. Le démarrage du processus d'abrogation du PLQ a également été communiqué.

Cette démarche s'est organisée autour d'une balade exploratoire permettant aux personnes participantes de relever les points d'attention du quartier, soumettre des propositions et notifier les éléments ou endroits appréciés.

Fig. 2 : Affiche pour la présentation de la consultation publique



Un atelier par tables thématiques a abouti aux recommandations suivantes :

Programmer des espaces adaptés et conviviaux

- Privilégier la création d'espaces propices à renforcer le lien social, intergénérationnel :
 - par des espaces publics de séjour de qualité (rues confortables où se rencontrer, intégrant du mobilier, etc.)
 - par la valorisation des locaux au rez-de-chaussée.
- Un lieu de rencontre et des équipements pour les enfants et les familles sont estimés nécessaires dans le quartier, la capacité d'accueil du "Terrain d'aventure" existant au nord du quartier étant en décalage avec la demande réelle. Le nouveau projet est une opportunité pour retrouver un espace de ce type.
- Le besoin d'une crèche a été évoqué. Cette question a été exclue à la suite de la consultation des autorités cantonales et communales en fonction du niveau de risque OPAM 1 du site.
- Un manque d'espaces de restauration à bon prix a également été mentionné. Il est proposé d'accueillir un petit commerce, tel qu'un tea room ou/et café/boulangerie, pouvant bénéficier d'un espace extérieur qui valorise les façades au sud et à l'ouest du bâtiment, en lien avec la route de Chancy et l'avenue des Morgines.

Garantir une activité et une attractivité du site

- Favoriser l'implantation de commerces locaux au lieu de grandes surfaces, en privilégiant notamment les commerçant-e-s qui ont perdu leur bail au Centre Caroll, ainsi que l'artisanat. Privilégier l'ouest du bâtiment sujet à plus de passages sur l'avenue des Morgines, des locaux traversants pouvant

bénéficier d'espaces extérieurs côté est et de vitrines vers l'avenue des Morgines.

- Se concentrer sur la temporalité des services et des animations, particulièrement le dimanche, afin de renforcer l'activité et l'attractivité de la rue et du quartier à différents moments de la journée et de la semaine. Il serait à définir les types de services déficitaires en prenant en compte l'offre planifiée dans les projets périphériques (Small City, Tour Carroll, etc.) afin d'identifier les priorités et promouvoir la complémentarité.
- Éviter néanmoins des activités bruyantes, particulièrement le soir.
- Soigner les accès pour les livraisons pour les commerces et services au rez-de-chaussée.

Préserver et améliorer les continuités végétales

- Il est nécessaire de préserver et valoriser l'arborisation afin d'avoir plus de zones d'ombre et de canopée, dans la continuité de l'ensemble de l'avenue des Morgines.
- Soigner la végétalisation des abords du site à travers des filtres végétaux, pour avoir des espaces plus confortables et appropriables par les habitants-e-s à l'ouest de la parcelle et un accès plus convivial en lien avec l'avenue des Morgines, qui doit être apaisée.

Intégration dans le quartier

- Assurer une continuité vers l'avenue des Morgines, la route de Chancy et la route du Pont-Butin, au sud de la parcelle. La différence de niveaux entre le site et la route de Chancy est notamment un élément à travailler.
- Intégrer une perméabilité piétonne au sein du site, afin de permettre un accès plus direct à l'arrêt de bus sur la route du Pont-Butin à la pointe Sud du bâtiment.
- Au sud du bâtiment : optimiser les espaces extérieurs pour encourager un lien plus fluide et une meilleure visibilité entre la route de Chancy et l'avenue des Morgines afin de valoriser l'accès en transports publics.
- Au nord-est de la parcelle, porter une attention particulière à la relation entre le site et les écoles du quartier, notamment en termes de visibilité du rez-de-chaussée et continuité des espaces extérieurs avec les espaces publics adjacents sur des parcours sécurisés.
- Offrir du stationnement permettant de libérer davantage les espaces publics de la voiture sans réduire l'offre en stationnement globale du quartier.

Créer des conditions favorables à la préservation de la biodiversité

- Prendre en compte la présence d'un site prioritaire pour la faune dans les phases suivantes du projet.
 - Lors de la préparation de la demande définitive en autorisation de construire, un inventaire faunistique devra être réalisé pour vérifier qu'il n'y a pas d'autres espèces protégées présentes sur la parcelle.
 - Lors des travaux, ces mesures techniques seront prises pour la protection des arbres.
 - Les arbres sur la parcelle doivent être préservés.
- A proximité du site de projet se situent plusieurs sites prioritaires pour le martinet noir. L'insertion de nichoirs est à réaliser lors d'une reconversion des façades.

3. Évaluations du premier tour

3.1 Équipes invitées

Les équipes invitées au premier tour sont :

- > **3BM3** (pilote, architectes)
- > Ingeni SA (Ingénieur civil)
- > Caeli Ingénierie Sàrl (Ingénieur CVS et électricité)
- > CSD Ingénieurs SA (Expert énergie et bilan carbone, acousticien et OPAM)
- > SRG Engineering (Ingénieur sécurité incendie)
- > Vimade Architectes-Paysagistes (Architecte-paysagiste)

- > **Burckhardt + Partner SA** (pilote, architectes)
- > Thomas Jundt Ingénieurs civils SA (Ingénieur civil)
- > SRG Engineering (Ingénieur CVS et électricité)
- > BG Ingénieurs Conseils SA (Expert énergie et bilan carbone)
- > Amstein+Walthert SA (Ingénieur sécurité incendie)
- > BATJ SA (Acousticien)
- > CSD Ingénieurs (Expert OPAM)
- > Verzone Woods Architectes Sàrl (Architecte-paysagiste)

- > **FDMP** (pilote, architectes)
- > ESM Ingénierie SA (Ingénieur civil)
- > Chuard Ingénieurs CVC-MSR (Ingénieur CVS)
- > Batelec SA (Ingénieur électricité)
- > Sorane SA (Expert énergie et bilan carbone)
- > SECURIconcept SA (Ingénieur sécurité incendie)
- > Architecture & Acoustique SA (Acousticien)
- > WSP/BG Ingénieurs Conseils SA (Expert OPAM)
- > Artfolia Architectes paysagistes (Architecte-paysagiste)
- > Tekhné SA (Economiste)

- > **Lacroix Chessex** (pilote, architectes)
- > Muttoni & Fernandez – Ingénieurs Conseil SA (Ingénieur civil)
- > SB Technique SA (Ingénieur CVS)
- > PSA – Bureau d'ingénieurs conseil SA (Ingénieur électricité)
- > Magenta EKO (Expert énergie et bilan carbone)
- > Ecoservices Ingénierie environnement sécurité (Ingénieur sécurité incendie et OPAM)
- > Batj SA (Acousticien)
- > Mint Gardens (Architecte-paysagiste)

- > **Lin.Robbe.Seiller** (pilote, architectes)
- > B+S Ingénieurs SA (Ingénieur civil)
- > Weinmann Energies (Ingénieur CVS)
- > Zanetti Ingénieurs conseils (Ingénieur électricité)
- > Osmia Advisors SA (Expert énergie et bilan carbone)
- > AQ Plus SA (Ingénieur sécurité incendie)
- > Architecture & Acoustique SA (Acousticien)
- > WSP/BG Ingénieurs-conseils SA (Expert OPAM)

> Atelier Descombes Rampini SA (Architecte-paysagiste)

- > **Nomos Architectes** (pilote, architectes)
- > EDMS SA (Ingénieur civil)
- > Energestion SA (Ingénieur CVS et électricité)
- > LeBird SàRL (Expert énergie et bilan carbone)
- > Adexia SA (Ingénieur sécurité incendie)
- > Architecture & Acoustique SA (Acousticien)
- > CSD Ingénieurs (Expert OPAM)
- > Atelier Plum (Architecte-paysagiste)

3.2 Contrôle de conformité

Le contrôle de conformité a été effectué par le secrétariat du concours le 14 mai 2024, dans les locaux de urbaplan Genève où les projets ont été reçus.

Tous les projets répondaient aux exigences du règlement et pouvaient être admis au jugement.

3.3 Expert·e·s Conseils et expertises

Les expert·e·s conseil suivants ont accompagné le collège d'experts pour l'évaluation des projets. Chaque expert·e a présenté son analyse des projets au collège d'expert·e·s le 5 juin 2024. Les expertises ont été fournies selon les critères d'évaluation ci-dessous.

Expertise LCI, Alain Mathez, Office des autorisations de construire, Genève

- > L'expertise porte sur la conformité des bâtiments projetés par rapport aux gabarits et aux distances aux limites de propriétés.
- Gabarits
- RACI
- Vide étage

Bruit, Paul Royo, SABRA

- > Traitement de la problématique OPB
- > Etude ou pré-étude acoustique
- > Réflexion typologique orientée bruit
- > Concept de protection acoustique
- > Réflexion sur les ambiances sonores
- > Prise en compte de la SIA 181

Risques Majeurs, Charles Delahaye, INEXIS

- > Positionnement des entrées principales et des voies d'évacuation sur la façade opposée à la route du Pont-Butin et le plus loin possible de la route de Chancy, permettant d'évacuer l'ensemble des occupants de façon efficace et entièrement du côté opposé aux routes OPAM
- > Des aménagements extérieurs le long des routes de Chancy et du Pont-Butin qui empêchent l'écoulement de liquides dangereux vers les bâtiments en cas de déversement sur les routes

- > Intégration de mesures constructives permettant de répondre au niveau d'exigence liée au risque : matériaux des façades résistantes au feu, prises d'air en toiture. Ces mesures seront examinées de façon précise au moment de la demande définitive d'autorisation de construire.
- > Ne pas prévoir une occupation sensible dans le bâtiment (crèche, structure pour enfants ou pour personnes à mobilité réduite, etc.).

Protection incendie, Charles Delahaye, INEXIS

- > Géométrie / AQ
- > Système porteur
- > Accès pompiers
- > Compartimentage
- > Évacuation
- > Escalier VEV
- > Parking
- > Façades
- > Désenfumage par balayage
- > Balisage, éclairage de sécurité

Coût de construction et descriptif qualité, Daniel Dorsaz, IEC

- > L'évaluation économique est structurée suivant la méthode du code de frais par éléments (CFE). Cette méthode est basée sur deux critères associés :
 - les quantités de référence définissant la volumétrie du bâtiment ;
 - les valeurs de référence (V.R) appliquées aux quantités de référence, reflétant le niveau qualitatif du bâtiment.

Bilan carbone, Laurent Cornaglia, MANECO

- > Evaluation durabilité
 - Construction circulaire et empreinte carbone
 - Adaptation au changement climatique et gestion des eaux
 - Energie
- > Évaluation qualitative bilan carbone (lecture par partie d'ouvrage)
 - Excavations, Démolitions, Structure porteuse / Mesures et renforts statiques
 - Façades, Vitrages et cadre, Fenêtres, portes extérieures
 - Balcons et loggias, Vitrages et cadre, Fenêtres, portes extérieures
 - Toiture
 - Aménagements extérieurs

Rentabilité économique, respect programme, fonctionnalité, Monica Ferrandiz, AXA

- > Respect du programme / fonctionnalité
- > Efficacité des surfaces,
- > Mix, nombre et taille moyenne des logements,
- > Surface commerciale, logements et places de stationnement locatifs
- > Coût et coût/m2 locatif
- > Rentabilité, en fonction des surfaces, loyers et coûts.

3.4 Délibération du collège d'expert.e.s

Le collège d'expert.es s'est réuni les 4 et 5 juin 2024 pour évaluer les projets et choisir les projets retenus pour le deuxième degré. Les projets ont été exposés dans la salle et les documents analysés par tous les membres du collège.

Le premier jour de dialogue a été dédié aux auditions des équipes candidates qui ont présenté leurs projets et répondu aux questions des membres du collège d'experts.

Ensuite les expertises techniques ont été présentées et débattues avec le collège d'experts le 5 juin.

La deuxième partie de la journée du 5 Juin a été consacrée à une analyse et à un débat général sur les projets. Chacun des six projets a été analysé en profondeur par les architectes indépendants et le président, et ensuite débattus par le collège d'experts. La discussion s'est faite de manière itérative : à chaque tour sont éliminés les projets pour lesquels il y a eu unanimité.

Le choix des projets retenus pour le deuxième tour a été pris à l'unanimité.

3.5 Évaluation des projets non retenus

3.5.1 Projet proposé par le groupe piloté par 3BM3

Ce projet prend le parti d'accorder une nouvelle expression au bâtiment transformé et surélevé, en lui conférant un caractère domestique et en créant des prolongements extérieurs pour les nouveaux logements. Cette transformation radicale, qui change profondément l'image du bâtiment, s'accompagne d'une ouverture sur le contexte environnant et d'un aménagement de la parcelle favorisant une appropriation collective du sol. L'objectif est de créer un véritable lieu de vie pour les futur.e.s habitant.e.s.

Le projet paysager vise à renforcer la qualité écologique des espaces extérieurs, notamment en dédiant presque exclusivement les secteurs nord et est à la biodiversité. La gestion des eaux pluviales est assurée par la création d'un bassin de rétention, judicieusement intégré grâce au décaissement du terrain. Le collège d'expert.e.s apprécie cette approche paysagère, mais regrette le manque de porosité induit par la masse imposante du bâti modulaire au rez-de-chaussée et par les accès en quinconce à l'arrière de la parcelle.

L'équipe s'efforce de préserver au maximum les éléments caractéristiques et structurants du bâtiment d'origine, notamment la grille structurelle et le nombre de noyaux de circulation verticaux, limités à trois pour l'ensemble du bâtiment. La rationalité du projet découle de ces choix radicaux ainsi que de la prise en compte de la grande profondeur du bâtiment, des paramètres déterminants pour les types de logements envisagés.

À l'exception des logements situés aux extrémités du bâtiment, qui bénéficient des deux orientations induites par le retournement, tous les autres logements sont mono-orientés sur les deux façades principales. La variation du nombre de pièces

s'effectue en exploitant la longueur, avec les chambres à coucher encadrant les séjours souvent placés au centre et prolongés par de généreuses loggias.

Certaines typologies comportent des cuisines intégrées aux séjours avec lesquelles elles sont en latéralité. Dans la majorité des cas, les salles de bain sont regroupées à l'arrière du logement, à proximité des chambres, souvent desservies par des sas garantissant une certaine intimité. Les espaces domestiques sont lumineux et offrent une bonne habitabilité, à l'exception des cuisines éloignées des façades et manquant d'éclairage naturel.

Même si les logements mono-orientés répondent bien à la profondeur imposée par l'immeuble de bureaux existant, le collège d'expert.e.s regrette cette configuration radicale des espaces domestiques. Ce choix est particulièrement problématique dans un contexte soumis à de fortes contraintes et à des orientations solaires défavorables, comme la façade orientée au nord et donnant sur la route du Pont-Butin. Dans ce sens, le niveau de l'attique aurait pu accueillir des logements traversants, bénéficiant des ambiances contrastées des deux côtés du bâtiment.

Le langage architectural adopte un contraste marqué par rapport à celui du bâtiment de bureaux : les façades lisses et réfléchissantes sont remplacées par le jeu d'ombres des balcons et des loggias, tandis que le verre fixe et presque sans joints cède la place à la minéralité du béton et au bois des parois de façade. L'image est désormais celle, sans ambiguïté, d'un immeuble de logements collectifs, passant ainsi du tertiaire au domestique. Cette position franche efface toutefois toute trace de l'existant, le nouveau langage architectural ne reflétant en rien la préexistence de l'immeuble de bureaux.

Fig. 3 : 3BM3 Planches du premier tour



ADD Investment Managers Scheme 02



ADD Investment Managers Scheme 02



ADD Investment Managers Scheme 02



ADD Investment Managers Scheme 02

MGP - Les Miroirs - Etape 1 - 2020 - Plan d'habitation



MGP - Les Miroirs - Etape 1 - 2020 - Plan d'habitation

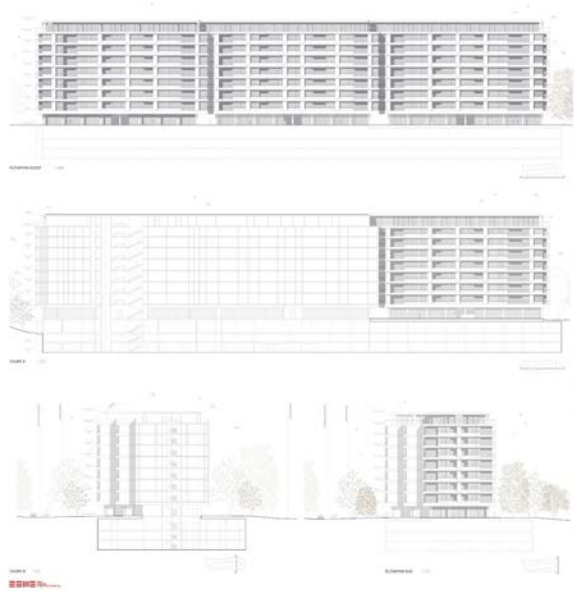


MGP - Les Miroirs - Etape 1 - 2020 - Plan d'habitation



MGP - Les Miroirs - Etape 1 - 2020 - Plan d'habitation

ADD Investment Managers Scheme 02



ADD Investment Managers Scheme 02



MGP - Les Miroirs - Etape 1 - 2020 - Plan d'habitation



MGP - Les Miroirs - Etape 1 - 2020 - Plan d'habitation

3.5.2 Projet proposé par le groupe piloté par Burckhardt

Ce projet vise à offrir une nouvelle expression au bâtiment et à sa surélévation, tout en prenant en compte les nuisances environnementales et en valorisant les interactions avec l'extérieur, que ce soit au niveau du sol ou des étages. L'aménagement paysager de la parcelle prévoit de renforcer l'alignement des arbres le long de l'avenue des Morgines et de créer un jardin collectif de l'autre côté, de façon à renforcer la biodiversité et mettre en exergue des stratégies de gestion de l'eau matérialisées par la présence d'une noue.

Malgré la volonté de créer un rez-de-chaussée fluide et de valoriser les pilotis existants, les accès libres au jardin restent sinueux et peu évidents. La présence de garages à vélos extérieurs le long des allées peut contribuer à animer ces passages, mais elle ne résout pas entièrement le problème. Le collège d'expert.e.s juge pertinent le traitement du thème de l'eau, pour des raisons évidentes de limiter les effets de la chaleur, mais regrette que la noue, avec son tracé long et strictement linéaire, compromette, du moins en partie, la fluidité des parcours dans les espaces verts du jardin.

Aux étages, quatre noyaux de circulation verticale centraux, partiellement éclairés par des vides « creusés » dans les paliers, desservent les nouvelles typologies de logements. Celles-ci sont conçues de manière rationnelle et offrent une variété de configurations: des logements traversants, des logements non-traversants placés de chaque côté du bâtiment, et des logements à double orientation situés aux extrémités. Les espaces domestiques sont bien pensés, exploitant efficacement les longueurs en profondeur et le long de la façade. Toutefois, il est regrettable que chaque étage compte un grand nombre de logements non-traversants orientés au nord et donnant sur la route du Pont-Butin, source de nuisances.

La distribution change lors de la surélévation, conçue en bois : trois noyaux de circulation sont prolongés, donnant accès à une coursive située du côté de l'avenue des Morgines. Le collège d'expert.e.s s'interroge sur la pertinence de ce dispositif. On peut douter que les habitant.e.s de logements en accession libre soient favorables à ce type de distribution collective, d'autant plus que sa position obligatoire au sud et sa largeur réduite ne permettent pas d'en faire un véritable espace de vie.

Les typologies traversantes dans les étages de la surélévation orientent la cuisine et l'une des chambres vers la coursive, posant ainsi des problèmes d'intimité, malgré l'effort de créer une distance et une opacité avec de la végétation. L'équipe propose aussi d'équiper ces logements d'une cour intérieure, ce qui est intéressant pour éclairer le centre des espaces domestiques, mais est moins efficace dans le cas de profondeurs relatives comme dans l'attique en retrait.

L'intérêt pour l'aménagement de prolongements extérieurs confortables et habitables conduit à la création d'une couche extérieure en structure métallique et rapportée à la façade existante, qui fait l'objet d'un réemploi, les panneaux de verre de la façade d'origine étant recouverts de panneaux de bois. Dans l'ensemble, le dessin des façades avec des balcons filants et des éléments légers en verre, est élégant, même si l'augmentation de l'épaisseur de la façade a pour conséquence de diminuer l'éclairage naturel des espaces intérieurs et que le nouveau langage architectural ne reflète pas la préexistence de l'immeuble de bureaux.

Fig. 4 : Burckhardt Planches du premier tour







3.5.3 Projet proposé par le groupe piloté par FDMP

Le projet Mimesis reconnaît une situation urbaine particulière aux abords de la Cité Caroll, tout en se référant à l'architecture des frères Honegger dans le contexte direct. L'aménagement paysager traite la parcelle en trois zones nuancées qui intègrent correctement la gestion des eaux : un jardin de pluie inaccessible et largement arboré le long de la route du Pont-Butin, une aire d'appropriation plus libre en vis-à-vis de l'avenue des Morgines et une zone d'esplanade en tête, côté route de Chancy, ouverte aux mobilités publiques.

Malgré la volonté de traiter un rez-de-chaussée fluide et valorisant le pilotis existant, l'organisation des halls d'entrées et des arcades commerciales en 4 formes elliptiques ne convainc pas le collège d'expert-e-s du point de vue de leur flexibilité d'usage et de l'espace généré en interstices – l'ellipse de tête occupant notamment une position ambiguë. De même, les 2 patios creusés de côté pour optimiser l'exploitation du premier sous-sol apparaissent peu efficaces (lumière et attractivité) pour faire fonctionner un rez inférieur d'activités.

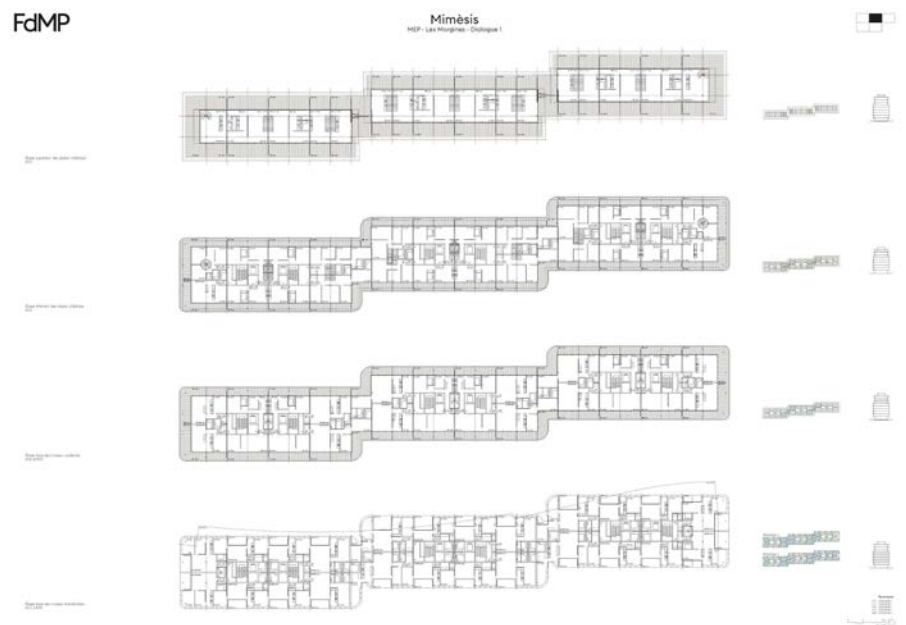
Le projet tente de maximiser le potentiel du gabarit, en créant quatre niveaux de surélévation grâce à un système de dalles compactes. Néanmoins, ce choix place le bâtiment dans une catégorie plus contraignante de grande hauteur, impliquant des mesures AEA plus importantes (ascenseurs pompiers, sas et portes supplémentaires aux paliers, mise en surpression des cages, etc.). En comparaison au gain réel de surfaces habitables, l'effort est jugé démesuré, demandant la création de plus grands logements de 5.5/6.5p, en duplex et dont l'habitabilité est moins claire.

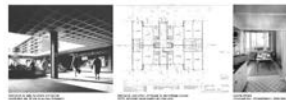
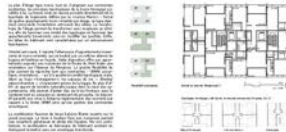
Dans les étages courants, le travail sur l'adaptation et la division en deux des noyaux existants est opportun pour limiter les appartements mono-orientés et permettre un couple de traversants de 5,5 p. Ceux-ci se réfèrent aux typologies d'Honegger notamment en empruntant la cuisine-dinette, mais le collège d'expert-e-s regrette la complexité intérieure résultante de l'exiguïté du passage entre les noyaux et impliquant notamment l'éclatement des salles d'eau. L'habitabilité des appartements mono-orientés face à la route du Pont-Butin est jugée plus difficile que celle du côté de l'avenue des Morgines ; une plus grande nuance aurait pu être apportée dans la distribution et l'assemblage typologique.

En termes d'expression, le nouveau bâtiment marque sa surélévation selon un rapport plein-vide distinct du corps existant. Dans les niveaux courants, une partie de la façade actuelle est conservée (allèges fixes miroitantes) accentuant un langage en bandeau, avec les creux en arrière-plan des loggias. Au-dessus, la surélévation exprime de façon opposée la projection des dalles, par le biais des balcons filants et la transparence des garde-corps. Avec les quatre niveaux ajoutés, il en résulte une proportion quasi équivalente de la surélévation par rapport au corps existant que le collège d'expert-e-s juge déséquilibré, exprimant plus un effet d'empilement que d'unité d'ensemble, dans le voisinage de la Cité Caroll.

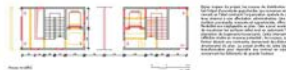
Malgré une réflexion menée en détails sur tous les aspects du cahier des charges, le projet comprend une addition d'idées qui peine à former une cohérence d'ensemble entre les choix adoptés au rez et le parti-pris développé au niveau de la transformation / surélévation.

Fig. 5 : FDMP Planches premier tour, Mimèsis





Les noyaux existants adoptés pour une optimisation importante des surfaces

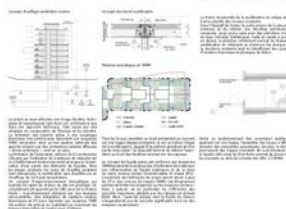


Une habitabilité de grande qualité
Inspirée des typologies d'Honnegger

Une surélévation de quatre niveaux grâce
à une structure performante, linéaire et légère



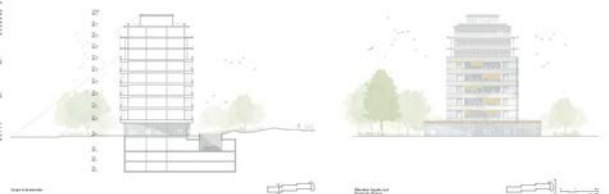
Le réemploi est au coeur du projet
avec la façade existante en partie conservée



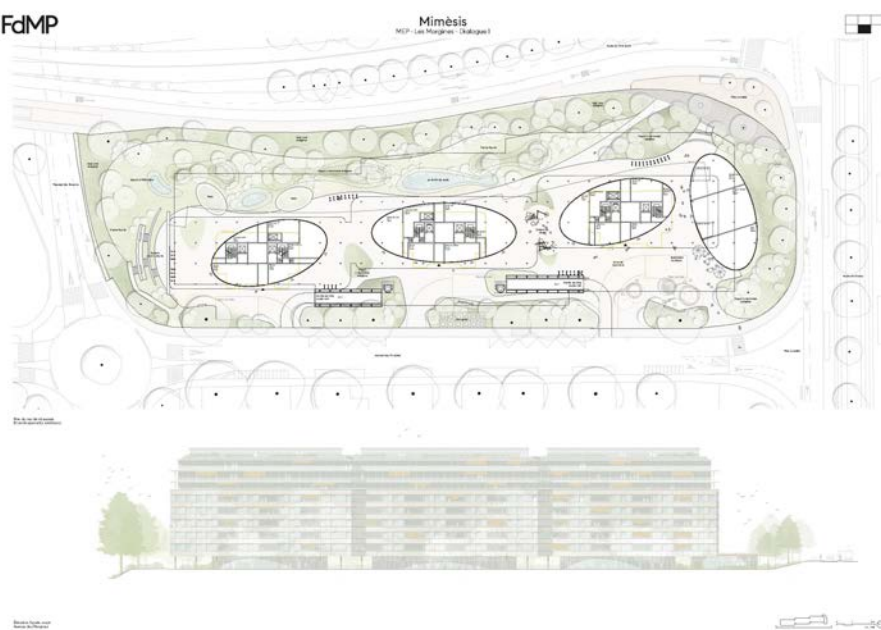
Le réemploi est au coeur du projet
avec la façade existante en partie conservée



Les généreuses surfaces de sous-sols
sont valorisées par un rez inférieur



FdMP



3.6 Recommandations du collège d'expert.e.s pour les projets sélectionnés

3.6.1 Recommandations générales

Stationnement

- Approfondir la distribution et la localisation du stationnement vélos dans le site et l'aménagement des places en fonction des différents usages (court terme, long terme, visiteurs, etc..) et des règlements en vigueur. Proposer par exemple plus de places de stationnement pour les cycles en surface, notamment en intégrant des locaux vélos dans les RDC. Veiller à un accès selon les normes au 1er sous-sol.
- Préciser la localisation des places de stationnement pour les deux roues motorisés et le fonctionnement des places louées aux riverains et les aspects de sécurité liés.

Rez-de-chaussée

- Redimensionner la proposition de locaux en RDC, afin d'assurer :
 - une proposition réaliste et fonctionnelle des surfaces commerciales par rapport à l'offre déjà présente dans le quartier;
 - une générosité des entrées résidentielles;
 - une bonne porosité du rez-de-chaussée par rapport au contexte urbain, prenant en compte notamment la mise en valeur des arrêts de transport public existants, la continuité et simplicité des parcours piétons, la visibilité et l'accessibilité piétonne depuis la route de Chancy et l'avenue des Morgines, tout en protégeant les entrées aux immeubles en cas d'un accident OPAM ;
- Réfléchir à la flexibilité et évolutivité du rez-de-chaussée pour que son articulation spatiale puisse être adaptée à l'évolution des besoins du marché dans le temps.
- Approfondir la programmation du RDC, en intégrant :
 - un local socio-culturel, pour répondre aux besoins de la Ville de Lancy exprimés dans le cahier de charges des MEP ;
 - des commerces et des services de proximité, par exemple un café tea-room, pour répondre aux demandes issues de la consultation publique (cf. synthèse de la démarche en annexe) ;
 - en complément de la programmation commerciale, prévoir des locaux pour des ateliers d'artistes et d'artisans, programme soutenu par la Ville de Lancy et réfléchir aux qualités particulières des espaces ouverts proposés en relation avec ces programmes.

3.6.2 Recommandations pour le deuxième tour pour le groupe piloté par Lacroix Chessex

Le projet présente une unité et une simplicité dans la lecture du concept architectural, ce qui est apprécié par le collège d'expert-e-s.

La relation du bâtiment au sol est équilibrée, le rapport du bâtiment avec les espaces extérieurs est pertinent et bien articulé, notamment la « libération » du parc des contraintes de sécurité et accès, la proposition de gestion des eaux et du concept paysager général.

Une attention particulière est portée à la relation avec le contexte bâti existant : le positionnement conceptuel se traduit concrètement par le réemploi des matériaux et l'articulation des façades domestiques, exprimant ainsi une dimension de transformation urbaine claire.

L'approche permettant l'économie des matériaux est détaillée et le concept énergétique est cohérent. L'approche bilan carbone est également complète.

Points d'attention pour le deuxième tour :

> Typologies :

- Le collège d'expert-e-s invite l'équipe conceptrice à améliorer la compacité des appartements, en introduisant plus d'appartements de taille moyenne et une plus grande variété dans les typologies proposées.
- Afin d'atteindre cet objectif, des appartements mono orientés sont admis du côté de l'avenue des Morgines, notamment avec des solutions mettant en valeur le joint creux de la façade.
- La souplesse et liberté obtenues par la proposition structurelle au premier niveau de la surélévation pourrait être explorée davantage pour une meilleure articulation des typologies de logements et une expression en façade.

> Bâti existant et réemploi :

- Démontrer la faisabilité du réemploi de parties de la façade actuelle pour les garde-corps.
- Approfondir les détails du réemploi selon les recommandations générales.

> Conformité légale :

- Le gabarit légal LCI doit être respecté en tout point. Le gabarit de l'attique dépasse légèrement le gabarit légal de la toiture. Une adaptation est à prévoir.
- Vérifier la faisabilité du mur anti-bruit en limite de parcelle et respecter les règlements en vigueur. La réalisation d'un mur de plus de 2m n'est pas conforme à la loi en limite de parcelle. Art. 112 de la LCI sur les Murs :
« Les murs en bordure d'une voie publique ou privée, ou entre deux propriétés ne peuvent, dans la mesure où ils sont autorisés, excéder une hauteur de 2 m. Le département peut exiger que les ouvrages autorisés soient distants jusqu'à 1,20 m du bord d'une voie publique ou privée. Il peut, en outre, exiger la plantation de végétation. ».

3.6.3 Recommandations pour le deuxième tour pour le groupe piloté par

Lin.Robbe.Seiller

Le collège d'expert.e.s souligne la capacité de la proposition à respecter le lieu et son contexte, tout en proposant une transformation marquée qui positionne le bâtiment dans un contexte élargi, en relation avec une séquence de bâtiments singuliers le long des routes de Chancy et du Pont-Butin.

La mise en valeur des points de vue, la variété typologique qui découlent de la proposition, originale, sont appréciées et méritent d'être maintenues et approfondies. La solution typologique permettant de tirer parti du joint négatif dans les typologies est appréciée, ainsi que la qualité des appartements dans lesquels la cuisine assume un rôle central dans la séquence d'espaces internes.

Points d'attention pour le deuxième tour :

> Organisation du rez-de-chaussée et intégration urbaine :

- Proposer un redimensionnement des espaces fermés du rez-de-chaussée, considérés trop importants.
- Requestionner la continuité géométrique du RDC avec les étages afin de favoriser une plus grande richesse des espaces situés au niveau du sol ;
- Une plus grande porosité doit être proposée au niveau du rez-de-chaussée et en relation au contexte urbain. En particulier, des perméabilités doivent être recherchées vers la route du Pont-Butin afin de rendre plus fluide l'accès piéton aux arrêts de transport public existants.
- La relation du bâtiment avec la route de Chancy doit être développée davantage sur le plan de la continuité physique et l'articulation de la séquence RDC/espaces extérieurs privés/espaces publics.

> Programmation :

- La quantité d'espaces d'activité devrait être mieux calibrée en relation à l'offre présente dans le quartier. Prendre en compte les recommandations pour toutes les équipes concernant la programmation du RDC.

> Typologies :

- La qualité des typologies proposées mérite d'être développée plus en détail. Une réduction des couloirs doit être réfléchie dans la mesure du possible et l'articulation des séquences d'espaces diagonaux doit être approfondie.

> Bâtiment existant et réemploi

- Approfondir davantage les solutions de réemploi de matériaux proposés et en démontrer la faisabilité, notamment en ce qui concerne le réemploi des verres existants pour les allèges, les garde-corps et les parties opaques de la façade.

> Expression architecturale

- Les images proposées au premier tour indiquent faussement une équivalence altimétrique entre la parcelle du projet et la route du Pont-Butin. Cette relation doit être corrigée pour refléter l'altimétrie exacte et la relation à la route proposée. La matérialité affichée dans les images est considérée « dure » et doit être affinée par rapport aux aspects de transparence, de protection solaire et d'appropriation des espaces extérieurs par les habitant.e.s.

>Conformité légale :

- L'application des prescriptions du RACI doit être vérifiée, notamment la profondeur des salles de douche des trois pièces doit être de 1,80 m.
- Les jours croisés doivent être affinés.

> Protection incendie :

- Le concept est abouti et les mesures proposées vont au-delà du minimum légal : affiner le concept.

> OPAM – Coordination avec l'État de Genève en cours :

- La faisabilité d'un point de vue OPAM doit être approfondie. Notamment, le dépassement de l'emprise du bâtiment actuel doit être justifié : démontrer que le niveau de risque n'augmente pas de façon significative par rapport au screening OPAM de base.
- Clarifier la distance entre la façade et l'axe OPAM. Notamment, le calcul des distances réglementaires de la façade doit se faire depuis le bord de la route.

> Bruit :

- Proposer une réflexion sur les ambiances sonores des différents espaces proposés ;
- Une étude acoustique détaillée sera nécessaire en phase de demande d'autorisation pour vérifier que les exigences de l'article 31 OPB seront bien respectées en fonction des contraintes constructives fines (position des ouvrants exposés au bruit notamment). Pour les MEP, éliminer les risques acoustiques, chaque espace doit être conforme.

> Analyse des coûts et rentabilité :

- Maintenir l'efficacité, la densité et la variété typologique proposée.
- Veiller strictement aux coûts de construction.

3.6.4 Recommandations pour le deuxième tour pour le groupe piloté par Nomos Architectes

Le collège d'expert·e·s apprécie la radicalité du projet, qui repose sur une approche respectueuse de l'architecture du bâtiment actuel et sur le réemploi des matériaux ainsi que sur des choix clairs quant à son organisation typologique. Il relève une richesse dans son adaptation fonctionnelle vers une architecture domestique, à travers la proposition d'espaces intermédiaires et de transition et une sensibilité dans la mise en relation au contexte urbain.

Points d'attention pour le deuxième tour :

> Organisation du RDC et des sous-sols :

- Illustrer, à travers un schéma, le fonctionnement des circulations TIM et MD proposée avec l'introduction de la nouvelle rampe de parking.
- Démontrer la faisabilité de la nouvelle rampe, en plan et en coupe, et en termes de géométrie et circulation. L'appui d'un ingénieur mobilité ou la prise de contact avec les services cantonaux est jugé pertinent à cet effet.

> Programmation :

- Le collège d'expert·e·s n'estime pas pertinente la localisation de la buanderie en toiture et invite l'équipe conceptrice à réfléchir à sa relocalisation, ainsi qu'à la localisation des espaces de service des logements. En outre, la pergola en toiture semble non conforme concernant les gabarits à respecter.
- Prendre en compte les indications sur la programmation du RDC adressées à toutes les équipes ; augmenter l'attractivité des entrées et prévoir une offre en surfaces commerciales et surfaces annexes.

> Typologies et organisation du bâtiment :

- La rentabilité du projet doit être améliorée, en prenant en compte différents aspects :
Réduction du nombre de noyaux de distribution verticale ;
Augmentation de la surface utile principale, notamment aux étages des logements et surélévation, et ponctuellement en RDC ;
Corriger le mix des logements pour atteindre les exigences du cahier des charges ; proposer des logements plus compacts et introduire davantage de petits logements.
Afin d'atteindre cet objectif, il est accepté de proposer des logements mono-orientés exclusivement vers l'avenue des Morgines ;
- Il n'est pas souhaité de réaliser un bâtiment de grande hauteur. La proposition doit rester dans un gabarit de 30 m, y compris tous les locaux exploitables (buanderies).
- La spatialité du jardin d'hiver et espaces intermédiaires bioclimatiques doit être améliorée en termes dimensionnels et mise en relation avec les différentes caractéristiques des façades sur les différents côtés (est et ouest). Ces espaces ne doivent pas compter dans les surfaces locatives et doivent être déclarés en sus dans le tableau des surfaces.

> Bâtiment existant et réemploi :

- Concernant les loggias, la possibilité de réutiliser des verres en contrecœur comme garde-corps doit être démontrée.
- Démontrer de façon claire le concept de réemploi et la faisabilité technique.

> Expression architecturale :

- Le projet propose un changement stylistique trop marqué entre l'extension et le bâtiment rénové. Réfléchir à une harmonisation de l'expression architecturale tout en respectant les caractères particuliers des deux parties.

> Entretien de la façade :

- Clarifier l'entretien et le nettoyage de la façade ; a priori, un nettoyage individuel par les locataires est privilégié.

> Conformité légale :

- Le gabarit légal LCI doit être respecté en tout point. La construction du gabarit doit être corrigée, en appliquant la verticale de façade au fil de façade extérieur. Dans le cas actuel du projet, ceci implique qu'une légère partie du dernier étage et de la superstructure en attique sont hors gabarit de toiture. Proposer une légère adaptation de l'attique et du couronnement du bâtiment.
- Vérifier que chaque pièce présente un jour donnant directement sur l'extérieur.

> Protection incendie :

- Selon l'illustration en coupe, le bâtiment devrait être considéré de grande hauteur (élevé), tandis que le concept se base sur un bâtiment de moyenne hauteur. Il est souhaité de rester dans la catégorie d'un bâtiment à moyenne hauteur.
- Préciser cet aspect et prévoir une évolution du projet en conformité avec les recommandations du collège d'expert-e-s, qui excluent l'hypothèse de réalisation d'un bâtiment de grande hauteur.
- Toutes les circulations verticales étant neuves, vérifier la conformité AEAI d'un escalier 1/4 tournant de largeur 120 cm.
- Le désenfumage par balayage doit être évoqué (3 sous-sols).

> Bruit :

- Affiner la réflexion typologique d'un point de vue bruit ;
- Proposer une réflexion sur les ambiances sonores des différents espaces ;
- Une étude acoustique détaillée sera nécessaire en phase de demande d'autorisation pour vérifier que les exigences de l'article 31 OPB seront bien respectées en fonction des contraintes constructives fines (position des ouvrants exposés au bruit notamment). Pour les MEP, éliminer les risques acoustiques, chaque espace doit être conforme.

> Climat et confort thermique :

- Affiner la réflexion typologique du point de vue climatique et du confort thermique.

> Analyse des coûts et rentabilité

- Augmenter de manière significative la rentabilité du projet (surfaces locatives, mix de logements selon cahier des charges, coût de construction).

4. Évaluations du deuxième tour

4.1 Équipes retenues pour le deuxième tour

Les équipes retenues pour le deuxième tour sont

- > **Lacroix Chessex** (pilote, architectes)
- > Muttoni & Fernandez — Ingénieurs-Conseils SA (Ingénieur civil)
- > SB Technique SA (Ingénieur CVS)
- > PSA — Bureau d'ingénieurs-conseils SA (Ingénieur électricité)
- > Magenta EKO (Expert énergie et bilan carbone)
- > Ecoservices Ingénierie environnement sécurité (Ingénieur sécurité incendie et expert OPAM)
- > Batj SA (Acousticien)
- > Mint Gardens (Architecte-paysagiste)
- > Dr Lüchinger+Meyer Ingénieurs civils SA (Ingénieur façade)

- > **Lin.Robbe.Seiller** (pilote, architectes)
- > B+S Ingénieurs SA (Ingénieur civil)
- > Weinmann Énergies (Ingénieur CVS)
- > Zanetti Ingénieurs-conseils (Ingénieur électricité)
- > Osmia Advisors SA (Expert énergie et bilan carbone)
- > AQ Plus SA (Ingénieur sécurité incendie)
- > Architecture & Acoustique SA (Acousticien)
- > WSP/BG Ingénieurs-conseils SA (Expert OPAM)
- > Atelier Descombes Rampini SA (Architecte-paysagiste)
- > BCS (Ingénieur façade)

- > **Nomos Architectes** (pilote, architectes)
- > EDMS SA (Ingénieur civil)
- > Energgestion SA (Ingénieur CVS et électricité)
- > LeBird SàRL (Expert énergie et bilan carbone)
- > Adexia SA (Ingénieur sécurité incendie)
- > Architecture & Acoustique SA (Acousticien)
- > CSD Ingénieurs (Expert OPAM)
- > Atelier Plum (Architecte-paysagiste)
- > Xmade (Ingénieur façade)

4.2 Contrôle de conformité

Le contrôle de conformité a été effectué par le secrétariat du concours le 21 octobre 2024, dans les locaux de urbaplan Genève où les projets ont été reçus.

Tous les projets répondaient aux exigences du règlement et pouvaient être admis au jugement.

4.3 Expert·e·s Conseils et expertises

Les expert·e·s conseils suivants ont accompagné le collège d'expert·e·s pour l'évaluation des projets. Chaque expert·e·s présente son analyse des projets au collège d'experts les 26 et 27 novembre 2024. Les expertises ont été fournies selon les critères d'évaluation ci-dessous.

Expertise LCI, Alain Mathez, Office des autorisations de construire, Genève

L'expertise porte sur la conformité des bâtiments projetés par rapport aux dispositions réglementaires sur les constructions et notamment les aspects suivants :

- > Gabarits
- > RACI
- > Vide étage

Protection incendie, Charles Delahaye, INEXIS

- > Géométrie/AQ
- > Système porteur
- > Accès pompiers
- > Compartimentage
- > Évacuation
- > Escalier VEV
- > Parking
- > Façades
- > Désenfumage par balayage
- > Balisage, éclairage de sécurité

OPAM, Charles Delahaye, INEXIS

- > Positionnement des entrées principales et des voies d'évacuation sur la façade opposée à la route du Pont-Butin et le plus loin possible de la route de Chancy, permettant d'évacuer l'ensemble du bâtiment de façon efficace et entièrement du côté opposé aux routes OPAM
- > Des aménagements extérieurs le long des routes de Chancy et du Pont-Butin qui empêchent l'écoulement de liquides dangereux vers les bâtiments en cas de déversement sur les routes
- > Intégration de mesures constructives permettant de répondre au niveau d'exigence liée au risque : matériaux des façades résistantes au feu, prises d'air en toiture. Ces mesures seront examinées de façon précise au moment de la demande définitive d'autorisation de construire
- > Ne pas prévoir une occupation sensible dans le bâtiment (crèche, structure pour enfants ou pour personnes à mobilité réduite, etc.).

Bruit, Paul Royo, SABRA

- > Traitement de la problématique OPB
- > Étude ou pré étude acoustique
- > Réflexion typologique orientée bruit
- > Concept de protection acoustique
- > Réflexion sur les ambiances sonores
- > Prise en compte de la SIA 181
- > Ventilation et parking

Réemploi des façades, Laurent Félix, BIFF SA

- > Fonctionnalité/adéquation/qualité

- > Système statique/stabilité/solidité
- > Sécurité des personnes
- > Isolation thermique hiver
- > Inertie thermique
- > Protection solaire
- > Étanchéité à l'eau
- > Perméabilité à l'air
- > Protection acoustique
- > Protection feu
- > Dilatation
- > Système de pose/mise en œuvre
- > Durée de vie + garantie/risques
- > Développement durable/Énergie grise/circularité
- > Santé des utilisateurs
- > Entretien/nettoyage

Énergie et bilan carbone, Silvia Bernardi, MANECO

- > Évaluation durabilité
 - Construction circulaire et empreinte carbone
 - Adaptation au changement climatique et gestion des eaux
 - Économie de construction
 - Énergie
- > Bilans carbone
 - Calcul des émissions de GES selon une répartition par CFC
 - Calcul des émissions de GES selon une répartition par CFC et faisabilité façade
 - Calcul, selon approche LCI, concept de construction/rénovation bas carbone
 - Calcul de ratio, selon faisabilité du réemploi de façade (en CO2/m2 de SRE, SU ou unité)
- > Subventions énergétiques

Coût de construction et descriptif/qualité, Arnaud Tournan, IEC

- > L'évaluation économique est structurée suivant la méthode du code de frais par éléments (CFE). Cette méthode est basée sur deux critères associés :
 - les quantités de référence¹ définissant la volumétrie du bâtiment ;
 - les valeurs de référence (V.R) appliquées aux quantités de référence reflétant le niveau qualitatif du bâtiment.

Structure, Sylvain Dubois, JUNDI Ingénieurs

- > Compréhension structurelle du bâtiment existant
- > Système porteur de la surélévation
- > Noyaux verticaux existants et neufs
- > Travaux de renforcement de la structure

Facteurs économiques, Monica Ferrandiz, AXA

- > respect du programme/fonctionnalité
- > Efficacité des surfaces,
- > Mix, nombre et taille moyenne des logements,
- > Surface commerciale, logements et places de stationnement locatifs
- > Coût et coût/m2 locatif
- > Rentabilité, en fonction des surfaces, loyers et coût.

¹ Le tableau des quantités de référence est formulé dans une version plus détaillée au 2è tour.

4.4 Délibération du collège d'expert·e·s

Le collège d'expert·e·s s'est réuni les 26 et 27 novembre 2024 pour évaluer les projets et choisir un projet lauréat à recommander au MO pour la réalisation du projet. Les projets candidats ont été exposés dans la salle et les documents analysés par tous les membres du collège.

Le premier jour de dialogue a été dédié aux auditions des équipes candidates qui ont présenté leurs projets et répondu aux questions des membres du collège d'expert.e.s.

Ensuite, les expertises techniques ont été présentées et débattues avec le collège d'expert·e·s le 26 et 27 novembre.

La deuxième partie de la journée du 27 novembre a été consacrée à une analyse et à un débat général sur les projets. Chacun des trois projets a été analysé en profondeur par les architectes indépendants et le président, et ensuite débattu par le collège d'expert.e.s. La discussion s'est faite de manière itérative : à chaque tour sont éliminés les projets pour lesquels il y a eu unanimité.

Le choix du projet lauréat a été pris à l'unanimité.

4.5 Présentation des projets non retenus

4.5.1 Projet proposé par le groupement piloté par Nomos Architectes

Les auteurs du projet adoptent une démarche visant à préserver les qualités essentielles du bâtiment existant tout en améliorant les conditions de vie, tant pour les logements que pour les espaces extérieurs. Ils désignent cette approche sous le terme d'« harmonie architecturale durable ». Le principe de la façade-rideau est ainsi maintenu, avec la conservation des verres de contrecœur, les vitrages supérieurs étant remplacés par du verre transparent. Une seconde façade intérieure en bois est ajoutée, renforçant ainsi à la fois la performance thermique et d'usage du bâtiment.

Au niveau du sol, le projet propose de requalifier et d'apaiser l'avenue des Morgines, notamment grâce à un repositionnement stratégique de la rampe de parking sur le passage des Bossons. Ce réaménagement transforme l'avenue en un axe principalement dédié à la mobilité douce, créant ainsi une continuité spatiale entre le bâtiment et celui des frères Honegger situé en face. Cette intervention renforce aussi les perméabilités entre l'espace semi-public et le jardin collectif à l'arrière, où la biodiversité est valorisée notamment par des stratégies de gestion durable de l'eau. Le collège d'expert.e.s salue cette initiative, mais souligne néanmoins la nécessité de vérifier l'impact de la nouvelle rampe sur la logique de mobilité à l'échelle communale afin d'assurer une cohérence globale.

Dans le bâtiment existant, chaque étage est desservi par sept noyaux de circulation verticale centraux : deux dans les corps de bâtiments latéraux et trois dans le bâtiment central, obtenus grâce à la déconstruction partielle des plateaux. Chaque noyau dessert en moyenne trois logements, deux traversants et un non-traversant situé au centre. Les appartements bénéficient de pièces spacieuses et d'une disposition fonctionnelle, bien que l'on puisse regretter la présence d'un grand nombre de chambres à coucher orientées vers la route du Pont-Butin, exposées aux nuisances sonores.

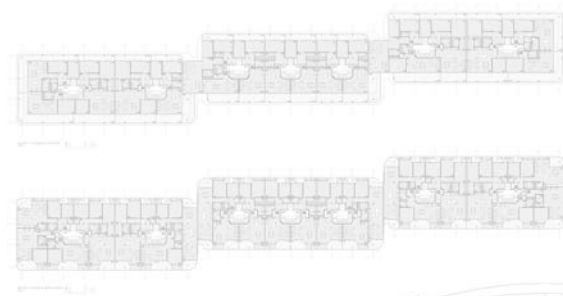
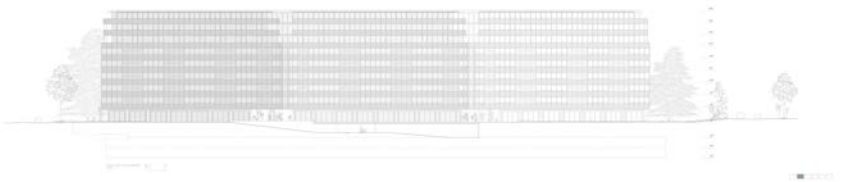
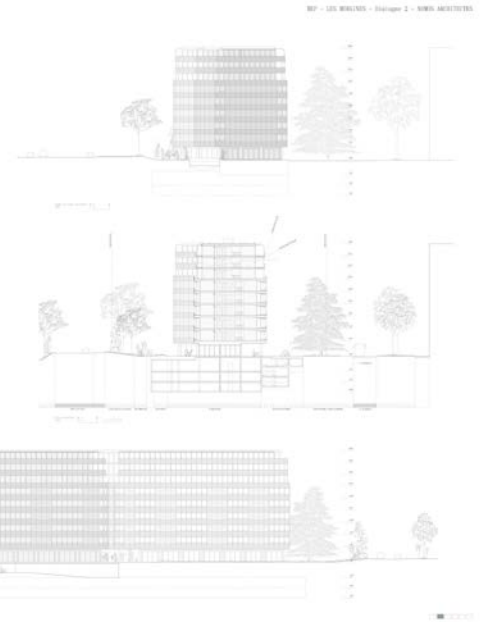
Pour atténuer ces nuisances et tirer parti de l'interface entre la façade existante et la nouvelle en bois, les auteurs du projet proposent une couche de prolongements extérieurs climatiques et habitables, courant le long des deux façades principales. Ces espaces se manifestent sous forme de loggias et de jardins d'hiver aux configurations variées. Le collège d'expert.e.s salue ce dispositif par son intérêt architectural et son potentiel d'appropriation par les habitant.e.s, tout en relevant sa fragmentation ainsi que le manque de générosité spatiale de certaines de ses parties.

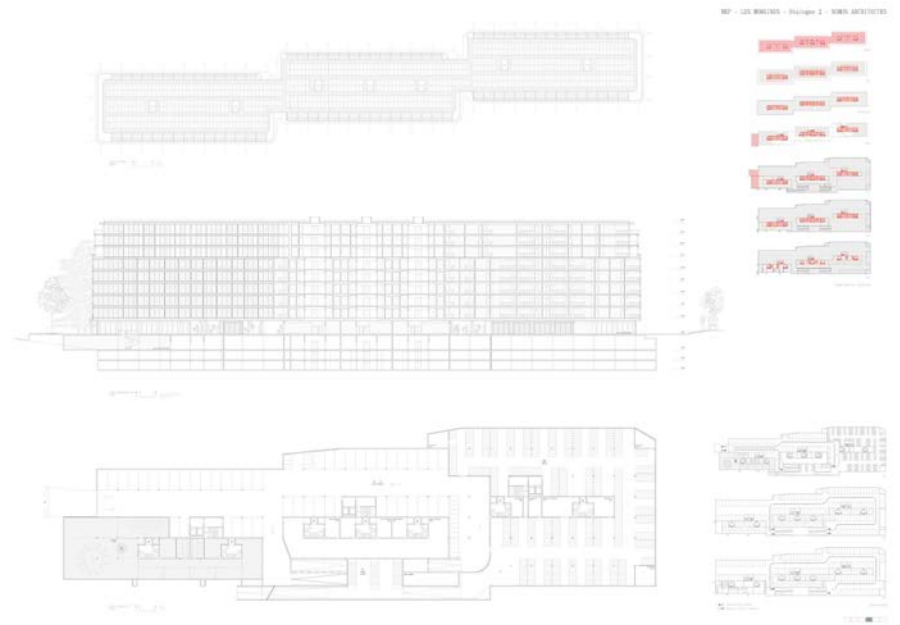
Les logements de la surélévation reprennent une disposition relativement similaire à celle des niveaux inférieurs, bien qu'une variation typologique eût été possible et sans doute souhaitable. La principale différence réside dans l'introduction d'un dispositif de « decks de bateau » qui s'étendent sur toute la longueur des façades. Ces espaces extérieurs, particulièrement généreux, présentent un réel intérêt architectural et d'usage. Toutefois, une question se pose quant à l'opportunité d'y intégrer également des jardins d'hiver, afin de renforcer l'unité visuelle et fonctionnelle de l'ensemble de l'immeuble.

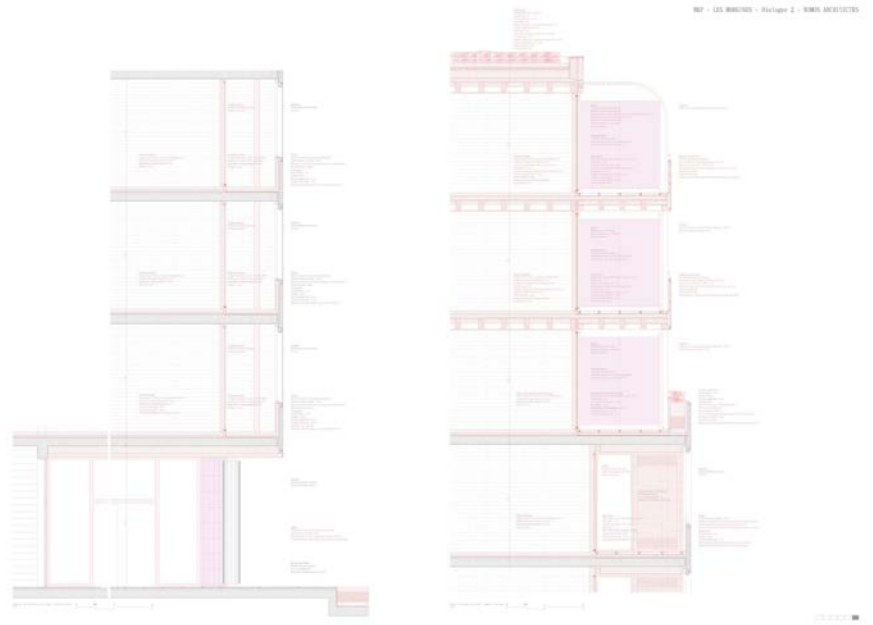
La nouvelle structure de la surélévation, simple et conçue en béton et bois en plancher mixte bois-béton, tire parti de manière judicieuse de la surcapacité statique du bâtiment existant. Sur le plan de l'expression architecturale, la surélévation se distingue toutefois du bâtiment rénové. Les niveaux additionnels, légèrement en retrait, présentent des contrecœurs revêtus de panneaux solaires, tandis que la corniche est habillée d'un revêtement métallique. Cette juxtaposition de matériaux et de finitions, malgré son intérêt, génère une diversité de langages architecturaux qui manquent de cohérence dans l'ensemble.

Fig. 6 : Nomos, Planches du deuxième tour









4.5.2 Projet proposé par le groupement piloté par Lacroix Chessex

Le projet développe une attitude de transformation respectueuse de l'immeuble existant, où la reconversion de son image s'effectue par un principe clair d'évidement de l'enveloppe, afin d'y insérer de nouveaux éléments de domesticité. Les façades miroitantes sont ainsi ouvertes par la dépose d'une partie des vitrages de vision et leur réinstallation, en éléments d'allèges, aux étages de surélévation. Cette méthodologie de réemploi permet la sauvegarde d'une grande quantité de verres et fait l'objet d'une maîtrise rigoureuse des détails techniques et du scénario de reconditionnement sur place, que salue le collège d'expert.e.s.

Il en résulte un changement de caractère de l'immeuble de bureaux dans une forme de continuité d'expression, la surélévation étant légèrement démarquée à la fois par l'ouverture de ses angles et ses allèges recomposées aux reflets différenciés. Néanmoins, la réelle apparence des vitrages repositionnés à la surélévation est à préciser quant à l'effet de continuité visuelle recherché en images et à son devenir face au vieillissement des verres. Le rez-de-chaussée, quant à lui, est requalifié grâce à de nouveaux halls d'entrée généreusement mutualisés entre les cages et des porosités libérant les accès.

À l'intérieur, les plateaux sont reconfigurés à partir de huit cages distributives optimisées. L'étage type propose des appartements de tête aux terminaisons du bâtiment et une combinaison rationnelle de deux grands appartements traversants autour de chaque cage, insérant un petit mono-orienté sur l'avenue des Morgines. Malgré la qualification de traversants des appartements types, une chambre vient en réalité systématiquement occuper la travée centrale, conditionnant cette relation en termes d'usages et de perception. La configuration en second front des cuisines disposées de façon linéaire et au-devant de ces chambres est aussi questionnée du point de vue de son habitabilité, bien que la grande hauteur libre d'étage favorise l'entrée de lumière en profondeur.

Au niveau de la surélévation, le projet prend le parti d'une structure autonome faite de voiles béton transversaux en drapeaux qui s'appuient sur les noyaux et suspendent le premier niveau ajouté. Cette solution efficace du point de vue structurel est occupée par des typologies en duplex qui définissent un couronnement, mais ne démontrent pas pour autant une exploitation complète de la libération spatiale offerte. En effet, le 6e niveau exempt de tout poteau est considéré comme un étage type et ne prend pas en compte l'opportunité de développer des appartements singuliers ou plus flexibles, pour augmenter la diversité d'habitat.

Aux étages supérieurs, la série des duplex aux surfaces restreintes, peine également à convaincre sur la générosité des logements, insérés dans une trame figée, et le bien-fondé de l'effort structurel proposé. Au fond, ce choix structurel ne tire pas profit de la surcapacité des structures existantes (diminution de moitié des charges d'exploitation, entre l'affectation bureau et logement), une autre qualité propre à l'existant qui s'inscrit pourtant dans les principes du « déjà-là » et de la notion de reconversion.

Du point de vue technique, le collège d'expert.e.s apprécie l'étude et les réponses précises apportées sur la problématique du bruit, autant aux étages du logement qu'au niveau de la parcelle, et sur les aspects bioclimatiques, notamment dans la gestion de la surchauffe estivale.

Enfin, la stratégie végétale et paysagère mise en œuvre reflète une attention soignée des abords et une bonne intégration des porosités vis-vis du contexte. L'aménagement instaure une hiérarchie entre les différents flux doux et motorisés, avec un unique point d'attention sur la sortie deux-roues qui peut se retrouver en conflit avec la mobilité piétonne.

Fig. 7 : Lacroix Chessex Planches deuxième tour



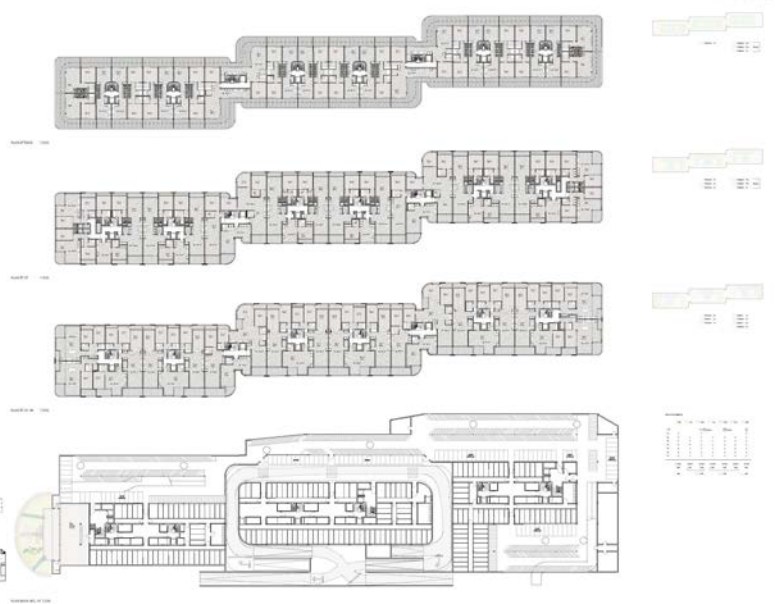
Plan des 100% Locataires - Étage 1



Locataires - Étage 1



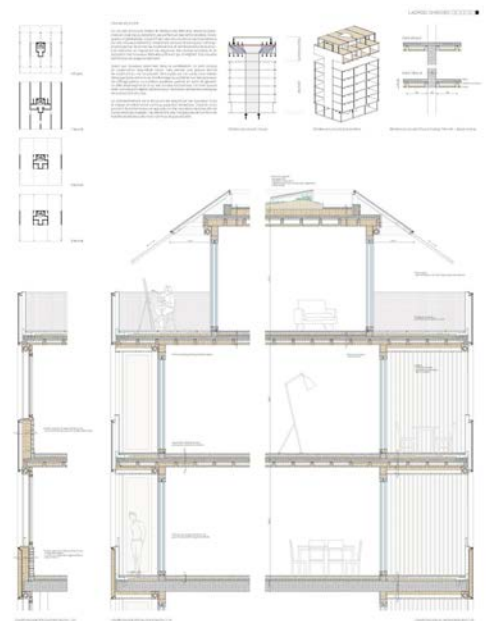
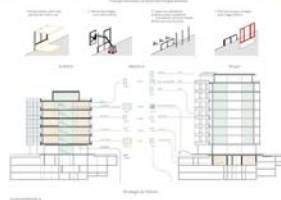
Plan des 100% Locataires - Étage 2



Wohnung 1007 - Schnittansicht - Übergang 1



Wohnung 1007 - Schnittansicht - Übergang 2



5. Projet lauréat des MEP

5.1 Présentation du projet lauréat : groupement piloté par LIN.ROBBE.SEILLER

Le projet de transformation de l'équipe LRS propose non seulement la reconversion fonctionnelle d'un bâtiment de bureaux en logements, mais également la requalification de son identité urbaine et architecturale. Une surélévation de deux niveaux plus un attique, ainsi que des extensions horizontales à tous les angles du bâtiment existant en modifiant clairement la morphologie. Le caractère du bâtiment, aujourd'hui abstrait, presque furtif, acquiert une présence géométrique plus forte, une forme libre marquée par ses excroissances polygonales. Cette hypothèse se fonde avec justesse sur la localisation du site, à la croisée de la route de Chancy et de la route du Pont-Butin, le long de laquelle les espaces vastes et les bâtiments atypiques de grande échelle se succèdent.

La pertinence de ce dispositif volumétrique se vérifie également à l'échelle typologique. Il augmente les surfaces habitables et offre de riches possibilités d'aménagements des plateaux de logements, avec de nouveaux dégagements. Les trois noyaux de distribution verticale existants sont conservés et réaménagés tandis que deux cages supplémentaires sont insérées aux articulations du plan. Au total, cinq cages intérieures spacieuses et éclairées zénithalement regroupent chacune quatre ou cinq logements par niveau. D'une part, de grands appartements traversants exploitent intelligemment la grande profondeur héritée de l'affectation actuelle. D'autre part, des logements d'angle occupent les nouvelles excroissances du plan, selon des schémas typologiques en quinconce ou en diagonale qui renforcent la perception des dégagements et des vues nouvellement offertes. Tous ces appartements bénéficient de vues sur le Jura et/ou sur le Salève qui concrétisent l'intégration urbaine et territoriale du projet.

Ainsi, toutes les typologies de quatre pièces et plus sont multiorientées et jouissent de plusieurs loggias bien dimensionnées. Les appartements de trois pièces, eux, s'orientent sur l'avenue des Morgines, calme et ensoleillée. D'une manière générale, la spatialité des espaces collectifs, halls, cuisines, séjours est riche et généreuse, tandis que celle des chambres est parfois modeste et moins propice aux appropriations variées. Typologiquement, les étages existants et de surélévation sont identiques, en accord avec l'intention de constituer un bâtiment qui forme un nouveau tout, couronné par un attique. Seul le dernier niveau se différencie et accueille les petits appartements prolongés par leurs terrasses. L'ensemble des qualités d'organisation et des dispositifs décrits ci-dessus permet de répondre simplement, presque naturellement, aux exigences de sécurité et de confort climatique et acoustique.

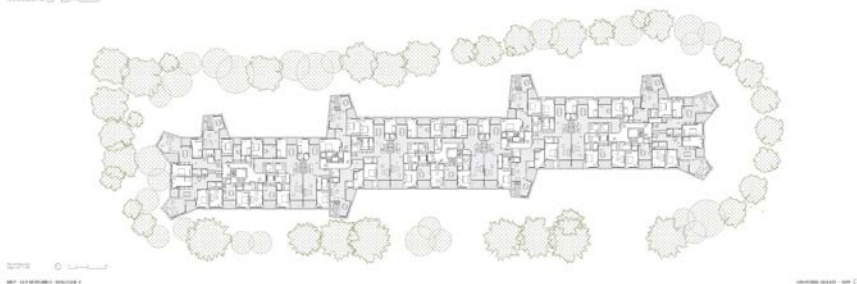
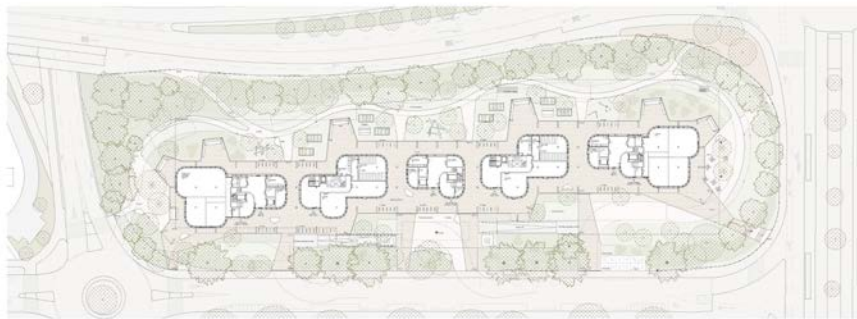
En ce qui concerne le réemploi des éléments de construction existants — principalement les façades et les cloisons — le parti architectural visant à modifier l'image et le caractère du bâtiment pourrait sembler peu propice au premier abord. Le projet démontre qu'il n'en est rien, en proposant un inventaire rigoureux et une déconstruction soignée des structures en place en vue de leur réintégration. La façade-rideau existante, par nature indépendante, se prête bien à une dépose complète permettant la révision, la réfection et le tri in situ, en vue de son réemploi ou de sa

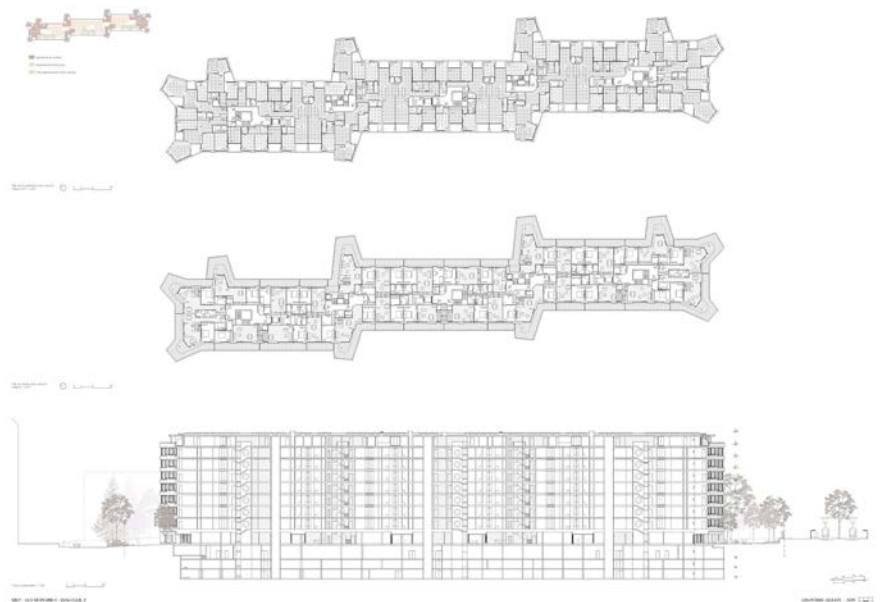
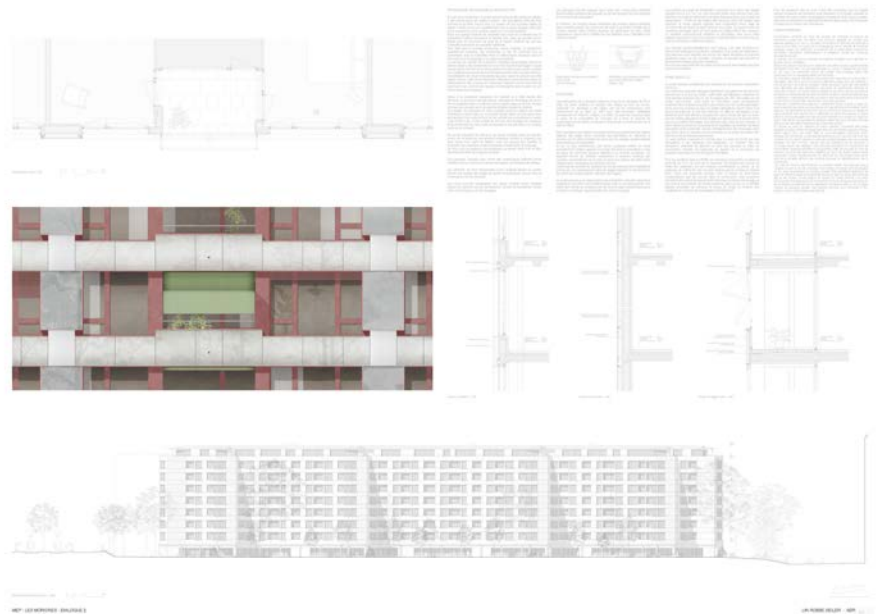
revalorisation. Ainsi, plus de deux tiers des cadres vitrés existants sont réutilisés comme parement des nouvelles façades ventilées. Avec les cloisons et revêtements réemployés, ils participent à la concrétisation du nouveau caractère architectural de l'ensemble.

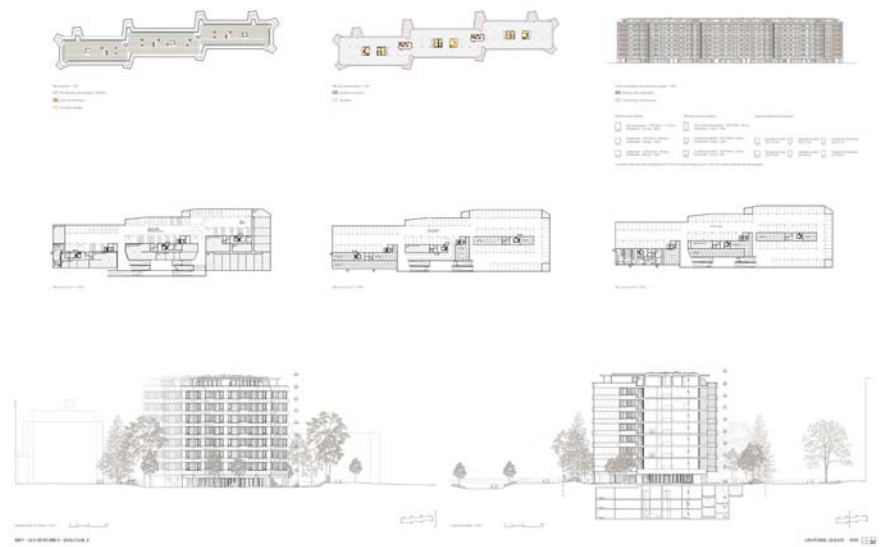
Du point de vue structurel, le projet se distingue par la réponse simultanée aux problématiques de surélévation et d'extension. Les dalles alvéolées de la surélévation, légères et au bilan carbone favorable, créent un lien avec les immeubles Honegger voisins. Au rez-de-chaussée, de nouveaux piliers rectangulaires assurent les descentes de charges et surtout, forment des portiques qui constituent l'ancrage urbain du bâtiment. La disposition des entrées, accès publics, des activités et des usages est convaincante. Le collège d'expert.e.s s'interroge cependant sur la forme arrondie des locaux et sa relation avec les portiques. Le projet des aménagements extérieurs est simple et cohérent, tout en possédant une marge de développement. Une couronne végétale renforcée entoure d'un côté un parvis comme interface avec le quartier et de l'autre un jardin comme espace de vie des habitant.e.s. La proposition des espaces couverts sous les extensions est particulièrement bien appréciée.

Fig. 8 : L.R.S., Planches du deuxième tour









5.2 Recommandations du collège d'expert·e·s pour l'attribution du mandat

Le collège d'expert·e·s recommande à l'unanimité au maître de l'ouvrage de confier le mandat pour la planification du projet à l'équipe :

- > Lin.Robbe.Seiller (pilote, architecte)
- > Atelier Descombes Rampini SA (Architecte-paysagiste)
- > B+S Ingénieurs SA (Ingénieur civil)
- > BCS (Ingénieur façade)
- > Weinmann Énergies (Ingénieur CVS)
- > Zanetti Ingénieurs-conseils (Ingénieur électricité)
- > Osmia Advisors SA (Expert énergie et bilan carbone)
- > AQ Plus SA (Ingénieur sécurité incendie)
- > Architecture & Acoustique SA (Acousticien)
- > WSP/BG Ingénieurs-conseils SA (Expert OPAM)

Il estime ce projet le plus capable de répondre aux attentes du maître de l'ouvrage et à ses ambitions pour la transformation de ce bâtiment.

5.3 Recommandations du collège d'expert·e·s pour le projet

Le collège d'expert·e·s invite l'équipe lauréate à affiner, lors de l'élaboration des phases à venir, certains aspects du projet qui sont détaillés dans les recommandations suivantes.

> Au rez-de-chaussée, le collège relève la pertinence de l'ancrage au sol du bâtiment, reformulé à travers l'introduction du portique de piliers rectangulaires. L'aménagement proposé dans les projections au sol des excroissances est intéressant, car il offre de nouveaux espaces de vie intermédiaires pour les habitant.e.s. toutefois :

- La proposition formelle des murs arrondis des locaux en RDC doit être réévaluée, afin de clarifier la relation spatiale entre les locaux fermés, l'espace des « niches » et les piliers rectangulaires du portique.
- L'articulation des halls d'entrée doit être affinée, pour qu'elles soient plus généreuses et représentatives ;
- La hauteur sous plafond proposée au rez-de-chaussée, devrait être vérifiée.

> Pour ce qui concerne les aménagements extérieurs :

- La réflexion sur les ambiances sonores doit être approfondie, en particulier en lien avec l'espace socioculturel et les aménagements destinés aux habitant.e.s. L'intégration d'un dispositif antibruit dans le projet de la butte paysagère, tout en préservant des ouvertures vers le maillage de

cheminements piétons, mérite d'être explorée. Ce dispositif devra conserver une hauteur maîtrisée.

- Le nombre de places pour les vélos semble insuffisant et doit être vérifié et amélioré pour répondre au confort des habitants et aux normes.

> L'image de la façade décrite par les détails fournis présente une articulation particulièrement précieuse des modules, qui s'ajoute à sa matérialité singulière et à un choix de couleur pour les parties opaques :

- Privilégier une articulation plus épurée entre les éléments horizontaux et verticaux de la façade ventilée.
- La palette de couleurs gagnerait à davantage plus de sobriété et de neutralité.
- Consolider les solutions proposées pour résoudre les joints croisés dans le respect des normes des constructions, notamment aux angles entre les « excroissances » du bâtiment.

> Les concepts proposés pour le réemploi des matériaux doivent être approfondis davantage, en favorisant en premier lieu le réemploi in situ et les matériaux peu transformés :

- en termes de résultat esthétique, développer davantage le concept présenté de mosaïque entre éléments vitrés nouveaux, réemployés et leurs différents traitements (isolants, de vision, ajout de panneau en aluminium, etc.).
- Dans une perspective opérationnelle, approfondir et vérifier en détail les propositions de mise en œuvre (fonctionnement du chantier, phasage, stockage, etc.), la faisabilité technique (détails et garanties de qualité et sécurité nécessaires au projet) et en maîtriser les coûts.

> Le concept structurel doit évoluer et être simplifié, notamment :

- Le décalage des piliers existants de façade, nécessitant des travaux de démolition-reconstruction importants, doit être ciblé : vérifier si l'affinage des appartements et du dimensionnement des chambres permet le maintien.
- Prendre en compte dans l'approfondissement du projet, la surabondance de résistance du bâtiment.
- Vérifier si le renforcement de la structure au rez-de-chaussée doit correspondre à un renforcement de la structure aux étages et fondations, ainsi que la correspondance des structures proposées avec celle du parking existant.
- La structure de la surélévation, respectant peu la trame existante, nécessite des transitions de charges.

> L'habitabilité des logements proposés est très qualitative, toutefois les points d'amélioration suivants peuvent être considérés :

- Le dimensionnement et les proportions des chambres secondaires peuvent être plus généreux.
- Veiller à la qualité de la lumière de jour dans les circulations et cuisines.
- Le réemploi des cloisons vitrées de bureau pour en faire des cloisons de chambres et l'apport de lumière naturelle dans les halls est apprécié. Leur position et emploi ne doit pourtant pas entraver un bon fonctionnement des chambres individuelles (positionnement, meuble, obscurcissement, etc.).

6. Conclusion

Remerciements

En tant que maître de l'ouvrage, nous tenons à souligner la haute qualité des projets soumis, qui reflètent une réflexion approfondie sur des enjeux essentiels tels que la durabilité, la circularité de la construction et la transformation typologique du bâti tertiaire en logements. Ces thématiques, au cœur des préoccupations actuelles, ont donné lieu à des débats riches et inspirants tout au long de la démarche.

Nous remercions la Ville de Lancy et le Canton de Genève pour leur soutien et leur participation active, qui ont été déterminants pour la réussite de ce processus.

Nos remerciements s'adressent également à tous les participants pour leur engagement exceptionnel et la qualité remarquable de leurs propositions, au collège d'expert.e.s pour la richesse des échanges et des discussions, ainsi qu'aux expert.e.s-conseil, dont le regard critique a permis de nourrir cette réflexion. Enfin, nous saluons l'organisation irréprochable d'Urbaplan, qui a assuré le bon déroulement de la procédure.

Ce projet met en lumière des défis architecturaux et urbains majeurs, et nous sommes convaincus que les propositions élaborées contribueront durablement à l'évolution et à la qualité de notre cadre bâti.

Monica Ferrandiz,

Team Leader Development, AXA Investment AG Managers Schweiz AG

7. Approbation du rapport par le collège d'expert·e·s

Le collège d'expert·e·s approuve le présent rapport

Date : 21 Janvier 2025

A stylized blue ink signature, possibly reading 'B. Marchand', consisting of a large 'B' followed by a horizontal line and a downward stroke.

M. Bruno Marchand
Président du collège d'expert·e·s

A blue ink signature consisting of several vertical strokes of varying heights, resembling the letters 'M' and 'A'.

M. Dominik Anoli

A blue ink signature with a series of loops and a long horizontal tail.

Frederick Widl

A blue ink signature that appears to read 'Monica Ferrandiz' in a cursive script.

Mme Monica Ferrandiz

A blue ink signature consisting of a few loops and a horizontal line.

M. Michel Roberti

A blue ink signature with a vertical line and a cursive 'Francesco'.

M. Francesco Della Casa

A blue ink signature that reads 'M. Widmann' in a cursive script.

M. Marc Widmann

A blue ink signature that reads 'Bonfanti' in a cursive script.

M. Damien Bonfanti

A blue ink signature consisting of a horizontal line with a small loop at the end.

M. Alain Fischer