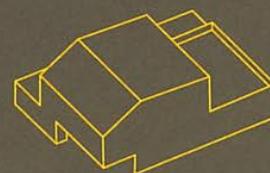
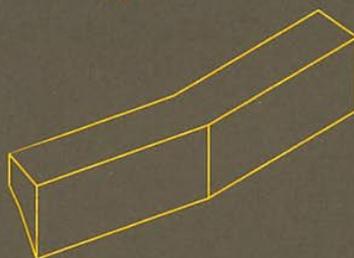
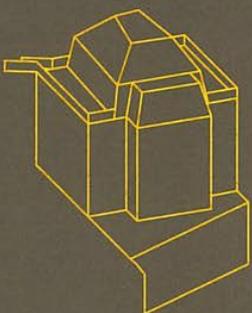
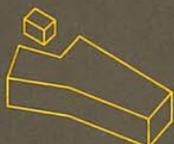
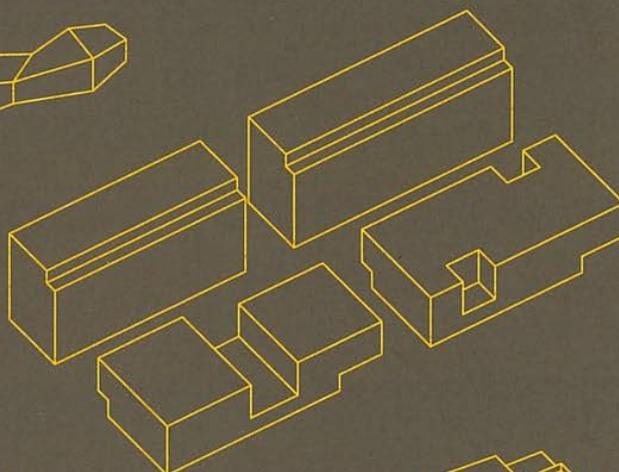
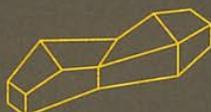
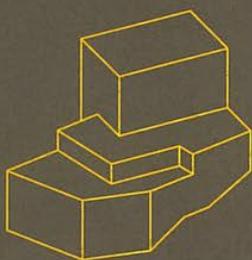
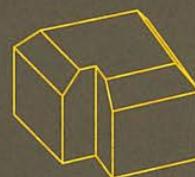
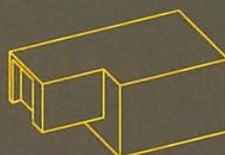
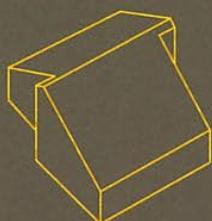
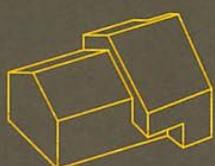
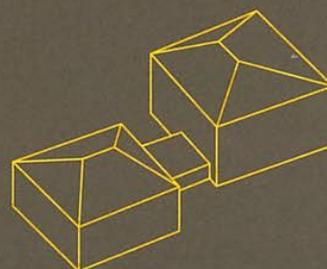
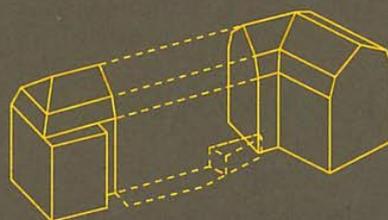


Les enjeux du développement vers l'intérieur



32 exemples de densification
réalisés en Suisse





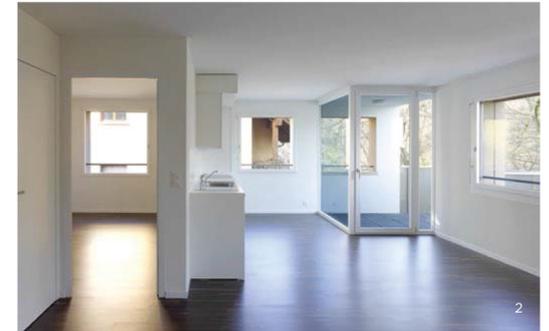
7 GENOLIER (VD) | ROUTE DE LA GARE

IMMEUBLE DE 14 LOGEMENTS POUR HABITANTS DE LA COMMUNE

Type de densification Nouvelle construction

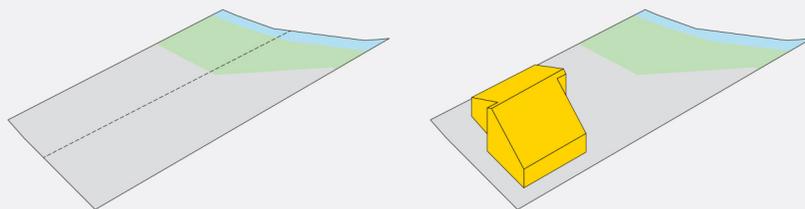
Mise en service 2013

Maître d'ouvrage Commune de Genolier

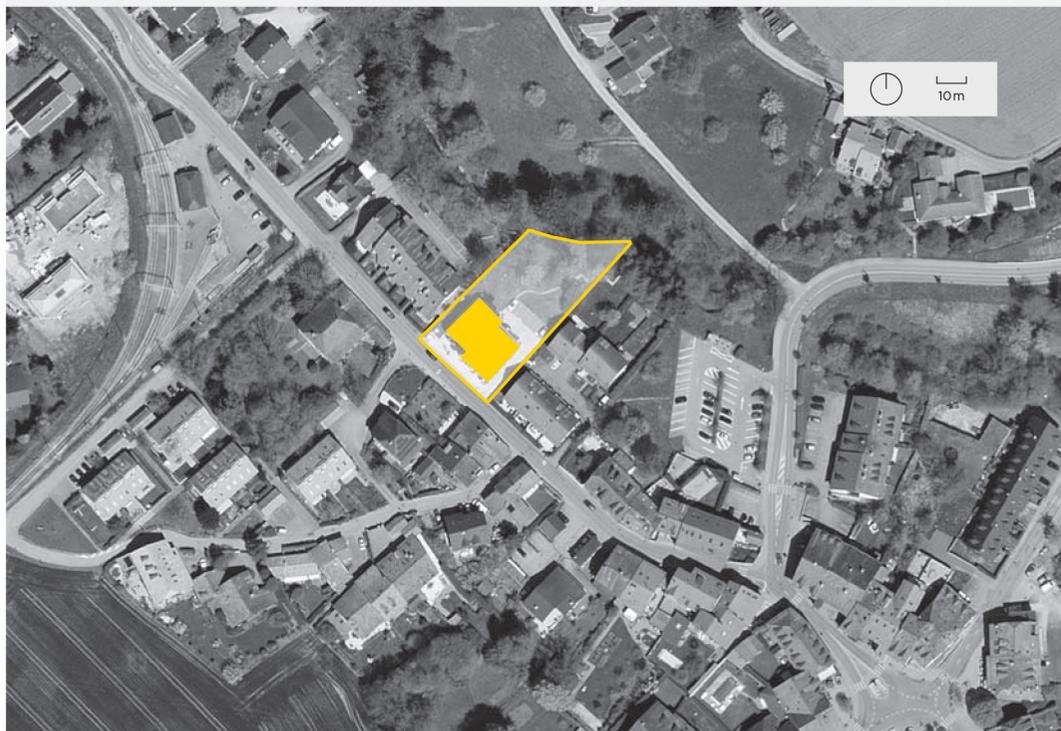


GENOLIER (VD) | ROUTE DE LA GARE

Immeuble de 14 logements pour habitants de la commune



	AVANT	APRÈS	BILAN
Surface parcelle	1796 m ²	1796 m ²	
Surface bâtie	0 m ²	365 m ²	+365 m ²
Surface de plancher	0 m ²	1226 m ²	+1226 m ²
Densification humaine	0 h/e	34 h/e	+34 h/e



Le projet, situé au centre du village de Genolier, sur la route de la Gare, a été réalisé à l'instigation de la commune. Le Conseil communal avait sollicité la Municipalité pour créer des logements à loyers modérés destinés aux habitants de la commune. Après une première tentative – suite à la récupération d'un bâtiment existant du village – n'ayant pas abouti pour des questions de rentabilité, la Municipalité a lancé une nouvelle opération sur deux parcelles communales contigües et vierges de constructions.

Un concours d'architecture intégrant la dimension économique

Cette nouvelle construction a fait l'objet d'un concours d'architecture. Les concurrents ont dû également fournir une estimation du coût de réalisation de leur projet afin de permettre au jury, auquel participaient le municipal concerné et le syndicat de Genolier, d'évaluer la faisabilité financière. Le volume du bâtiment, à la façade en crépi minéral, est découpé pour s'inscrire dans l'alignement des constructions voisines. Au sud, il délimite la cour d'entrée, séparée de la rue par un muret, et, au nord, le jardin paysager. La toiture est recouverte de tuiles de terre cuite brune et percée de plusieurs ouvertures dans le plan de ses pans : elle donne ainsi une image d'unité depuis la rue et valorise l'orientation nord-sud, où s'élèvent les façades principales. Une rampe en pente légère permet d'accéder au jardin, qui mène à la forêt et à son ruisseau. Le parc est aménagé d'un espace de détente et de grillades pour les habitants de l'immeuble.

Des appartements bi-orientés et ouverts sur l'extérieur

L'ensemble comprend 14 logements pour des jeunes couples ou des personnes âgées. Sur un étage type, au plan très efficace et rationnel, on trouve quatre appartements de 3,5 pièces, disposés aux quatre angles du volume pour offrir une double orientation à chaque logement. La relation intérieur-exté-

rieur est renforcée grâce à des balcons-loggias. Les sanitaires se superposent au centre du bâtiment afin de libérer un maximum de surface pour les espaces de vie et les chambres. La production de chaleur du bâtiment est réalisée par une pompe à chaleur air-eau ainsi que des panneaux solaires thermiques pour une partie de l'eau chaude sanitaire. En raison de la présence d'eau dans le terrain, les travaux préparatoires de ces installations ont été importants. La ventilation est quant à elle assurée par un système de simple flux.

Un loyer adapté à la situation financière des locataires

Les loyers sont calculés au « prix coûtant », qui comprend les coûts de réalisation, d'exploitation et les provisions pour l'entretien. Selon la situation des locataires, la valeur du terrain est prise en compte ou non dans le calcul des loyers, constituant ainsi une forme de subvention au logement. Pour l'attribution des appartements – tous en location – la commune applique une « directive pour l'attribution des appartements », basée en premier lieu sur les attaches des postulants à la commune de Genolier et fixant aussi un nombre de personnes minimal par logement.

Projet : François Meyer Architecture www.meyerar.ch
Photographies : (1/2) © Thomas Jantscher www.jantscher.ch
(3) © Nicolas Sedlatzchek www.nicolassedlatzchek.ch