Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 95 (2023)

Heft: 3

Artikel: La grande maison dans la prairie

Autor: Clémeçon, Patrick

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-1049675

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 04.10.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

LA GRANDE MAISON DANS LA PRAIRIE

Avec la Résidence Les Campanules, la Fondation des logements pour personnes âgées ou isolées (FLPAI) fait une fleur aux seniors du canton de Genève. Et agrandit joliment le patrimoine immobilier de la fondation.

PATRICK CLÉMENÇON

Serpentant sur plus de 300 mètres de longueur comme un grand dragon endormi dans un écrin de verdure, sur une parcelle arborisée de près de 20 000 m² de la presqu'île d'Aïre dans la ville de Vernier (GE), la Résidence Les Campanules a ouvert ses portes au printemps 2023. Les 164 logements de cet immeuble avec encadrement pour personnes âgées (IEPA) de type HLM (habitation à loyer modéré) ont très vite été loués, la demande pour ce type d'habitat étant forte dans la région genevoise.
Le maître d'ouvrage en sait quelque chose. La FLPAI œuvre en effet avec succès dans ce segment immobilier depuis belle lurette. Fidèle à sa devise depuis le 11 juin 1930, la fondation a toujours privilégié le bien-vivre ensemble et veillé à ce que ses locataires bénéficient d'un encadrement spécialisé, prodigué dans la dignité et le respect. Sous la houlette de son actuel codirecteur, Jacques Cuttat, et de son Conseil d'administration, elle a ajouté ces dernières années à son patrimoine deux bâtiments de très belle facture architecturale : la Résidence IPEA Guy Bjorkman aux Franchises à Genève[1] et la Résidence IPEA Les Campanules. La fondation gère désormais plus de 530 logements répartis sur 6 immeubles dans le canton de Genève.

Patience et résilience

La Résidence Les Campanules est construite sur un terrain en droit de superficie de 99 ans, octroyé à la FLPAI par le canton de Genève. Sa genèse remonte à 2007-2008. A l'époque, il s'agissait de construire un EMS et la fondation avait organisé un concours d'architecture, remporté par le consortium Ruffieux-Chehab Architectes SA pour le projet et l'Atelier March SA pour la direction des travaux. Mais le projet s'enlise. En partie à cause d'une question de densité du bâti, la ville de Vernier ne souhaitant pas dépasser les 0,6 d'indice d'utilisation du sol, alors que l'Etat de Genève souhaitait au minimum un indice à 0,8. Le projet a également été quelque peu retardé par les propriétaires des villas environnantes, qui voyaient d'un mauvais œil un gros bâtiment remplacer les moutons et les chevaux qui paissaient jusqu'alors tranquillement à l'horizon d'une prairie en jachère.
« Quand j'ai pris mes fonctions de directeur de la FLPAI en 2009, j'ai hérité d'un dossier en panne. Pire, en 2010, l'Etat nous fait savoir qu'il n'avait plus besoin des lits d'un EMS supplémentaire », soupire Jacques Cuttat. Faisant alors preuve d'une belle capacité de résilience, la FLPAI décide de troquer le programme de l'EMS initial contre un programme IPEA, en bonne intelligence avec les architectes et les autorités concer-

Vue extérieure avec passage ouvert dans le bâtiment. DR / Yves André

Le lumineux appartement témoin. DR / @Evohome

nées. Et retrouvait du coup sa mission fondamentale, qui n'est pas de construire des EMS, mais des logements pour seniors. En 2013, la fondation signe une convention avec la ville de Vernier pour régler le problème de la densité du bâti.
Mais il faudra encore plusieurs années de procédures administratives, de rencontres et de débats pour lever les nombreuses oppositions des voisins, de modifications du plan directeur de la ville, de négociations pour le nombre de places de parking, avant que le projet ne soit définitivement approuvé par la municipalité de Vernier, suite à une mémorable assemblée de quartier en janvier 2020 où tous les voisins (à une abstention près) ont enfin donné leur bénédiction au projet. A peine tous les obstacles avaient-ils été levés que débarquait... le Covid-19 et toute la cascade de conséquences induites par la pandémie, depuis les retards de livraison de matériaux et d'éléments de construction jusqu'à certaines faillites d'entreprises qui étaient partie prenantes du chantier, en passant par des contraintes de sécurité sanitaire accrues.

Sécurité et services

La Résidence Les Campanules a malgré tout fini par accueillir ses premiers locataires au printemps 2023. Et ce en tenant le budget prévisionnel, grâce à une coopération exemplaire entre maître d'ouvrage et architectes, tout en se passant des services d'une entreprise générale de construction. D'un point de vue médico-social, la résidence répond aux objectifs de la politique cantonale de maintien à domicile des seniors et offre un service de gérance sociale assuré par l'institution genevoise de maintien à domicile (imad). Un veilleur de nuit permet à tout le monde de dormir sur ses deux oreilles. Les trois grands halls d'entrées de l'immeuble R+3 donnent accès aux logements des étages supérieurs.
Pour des raisons de sécurité, appartements et espaces communs sont équipés de cordons d'alarme et de détecteurs de mouvements, permettant au besoin l'intervention rapide du personnel qualifié. Le rez accueille une grande salle à manger, une terrasse, une salle polyvalente, un espace salon-cheminée, de vastes buanderies et un commerce d'appoint. Le long et large corridor qui court à chaque étage sur les 300 mètres du bâtiment est ponctué d'espaces de rencontres meublés et ouverts sur l'extérieur par de grandes et hautes baies vitrées. On relèvera qu'un soin tout particulier a été apporté aux

Plan du 1er étage. DR/ Association Ruffieux-Chehab Architectes SA et Atelier March SA

INFOS GÉNÉRALES

Objet : Résidence Les Campanules
Localisation : chemin des Campanules 2, 4, 6, 1219 Aïre
Maître d'ouvrage : Fondation des logements pour personnes âgées ou isolées (FLPAI)
Architectes : Association Ruffieux-Chehab Architectes SA, projet et Atelier March SA, direction des travaux
Architecte-paysagiste : Approches SA à Lausanne
Liens FLPAI : https://www.flpai-geneve.ch/, https://residence-campanules.ch/

ameublements des espaces communs, dont la qualité de design est à mille lieues du formalisme déprimant que l'on trouve trop souvent dans les établissements réservés aux seniors.

Qualité et loyers abordables

Les appartements de 3 ou 4 pièces, cuisine comprise, offrent tous au minimum un séjour-cuisine équipé dans un agencement ergonomique, une salle d'eau avec douche à l'italienne sans seuil, une ou deux chambres et un espace extérieur privé, balcon ou terrasse, ainsi qu'une cave individuelle et une place de parc souterraine en option. Avec des parquets en chêne et des pièces tempérées hiver comme été par un chauffage/refroidissement au sol, les logements sont très agréables à vivre et sont baignés de la lumière naturelle qui entre par les grandes baies à triple vitrage qui donnent sur le parc extérieur.

Luminieuse buanderie au rez, donnant sur la cour intérieure principale.
DR / Yves André

« Nous avons eu plus de 500 candidatures pour nos 164 logements ! Il faut dire que notre résidence IPEA se distingue des autres institutions du même type de la région par une très haute qualité constructive, avec plus de locaux communs, des logements plus spacieux, un vrai parc entourant le bâtiment, un vrai restaurant au rez... et tout cela à des loyers très abordables à long terme, puisqu'ils resteront sous contrôle de l'Etat pour toute la durée de notre droit de superficie », sourit Jacques Cuttat.

Plan, système constructif et matériaux

Afin de rester dans les marges très serrées du budget de construction, les architectes ont opté pour un système constructif simple de dalles et de murs porteurs en béton. Une façade ventilée avec un revêtement extérieur en lames de sapin prégrisé habille chaleureusement tout le pourtour de la structure porteuse en béton. Déterminé par une grande répétitivité des typologies des logements, la rationalité du plan a permis des économies d'échelle et de donner une unité de caractère très marquée au bâtiment.

Les dalles en béton apparentes en façade soulignent subtilement la désarticulation voulue des corps du bâtiment soudés les uns aux autres, qui serpentent sur la parcelle en dessinant deux grandes cours de part et d'autre de l'immeuble, tout en réduisant l'impact visuel global du bâti, dont le visiteur et les habitants ne perçoivent que des fragments successifs au gré de leurs déplacements. Des percées au rez relient visuellement le parc de part et d'autre du bâtiment. « Nous avons veillé à ce que les espaces intérieurs entretiennent une relation privilégiée avec le paysage environnant du parc, en étroite collaboration avec les paysagistes », soulignent les architectes. Labellisée « Très haute performance énergétique » (THPE), la résidence est alimentée par des sondes géothermiques et des panneaux photovoltaïques en toiture. ■

[1] Lire article dans « habitation » 4-2020, pages 9-13 : https://bit.ly/45xQqJS

Confort, sécurité et
loyers accessibles à tous

LOGEMENTS DE QUALITÉ
POUR SENIORS GENEVOIS

Appartements de 3 et 4 pièces
avec ou sans encadrement

6 résidences à Genève

Plus d'information :
Fondation des Logements pour Personnes Âgées ou Isolées
022 308 51 90 — info@flpai.ch