

Le Carré d'Élise, 70 logements sociaux Thonon-les-Bains

« Générosité »

Maître d'ouvrage:
Léman Habitat

Architectes:
SOHO ATLAS

BET:
Esba (structure),
Projectec (fluides),
Orlando Mapelli
(économiste et
OPC), ALPVRD
(VRD), Apave
(bureau de contrôle)

Surface plancher:
4 494 m²
(neuf), 985 m²
(réhabilitation)

Coûts:
6,4 M€ HT
(neuf); 1,1 M€ HT
(réhabilitation)

Entreprises
principales:
Megevand (gros
œuvre), Groppl
(terrassement
/ VRD), Poralu
(menuiseries
extérieures), EFG
(menuiseries
intérieures), Villegas
(métaillerie), SPIE
(habillages façades),
Roguet paysage
(espaces verts),
Meyrier (chauffage
plomberie), SPIE
Sud-Est (électricité)

Dates:
Concours
d'architecture 2014
Livraison début 2018



BENOÎT FAUCHER, chef de produit de l'entreprise Terreal

— Pour cet ensemble de logements en cours de chantier, quel est le modèle utilisé ?

— Il s'agit du Thermoreal-Gebrik. Il répondait notamment à deux spécifications pour ces immeubles de Thonon. D'une part, satisfaire les exigences liées à l'aléa sismique présent sur le site du projet, qui se trouve en Zone 3. C'est donc grâce à l'avis technique dont dispose le produit que son emploi fut possible. Et d'autre part, satisfaire aux normes incendie des logements collectifs. En effet, ce produit a passé avec succès les essais LÉPIR2 obligatoires pour ce type de bâtiment d'habitation collectif. Sur le bâtiment A, il est posé sur l'ensemble des quatre façades, sur toute la hauteur de ce R+3, la couleur est ici d'un noir uni. Sur les autres bâtiments, il habille les rez-de-chaussée sur rue,

et la teinte est un gris clair très moderne. La pose y est partout horizontale.

— Quels sont ses avantages en termes de pérennité ?

— La teinte de la terre cuite est apportée par les pigments minéraux qui réagissent lors de la cuisson à plus de 1000 °C et donne sa teinte au produit cuit. La durabilité chromatique est donc parfaite, sans aucune altération au cours du temps.

Sa propreté dans le temps est assurée par le nettoyage qu'opèrent les eaux de pluie. Sa résistance aux chocs, enfin, permet ce type de pose en rez-de-chaussée d'immeuble de logements collectifs, même côté voie publique.

Thonon housing development

Léman Habitat paid generous attention to this development from the start: it organised an architecture competition that would give rise to a series of proposals to provide residents with a living environment on a human scale and establish a harmonious rapport with the surrounding houses. Soho was unanimously voted the winner, having designed a number of solutions that would provide a degree of privacy, both among residents and between them and the rest of the neighbourhood.

First of all, Soho arranged the various components of the programme—affordable housing for first time buyers and rented flats—into open blocks of four. Although most of the buildings are aligned with the avenue, they are slightly set back behind the filter of simple rectangular blocks containing the machine rooms and services. The sliding shutters protecting at least 50% of the length of each terrace also act as filters. The terraces are very generously proportioned: some are 8 metres wide and 1.8 metres deep, with extensions at right angles to the living rooms.

In addition to privacy, achieving the right scale was of primary importance to ensure good relations between neighbours. Each landing leads to four flats at most. The flats for first-time buyers and the rented units both have their own secure underground parking areas.



Comment un bailleur social peut prendre soin tant de ses résidents que des habitants alentour.

Léman Habitat, plus gros bailleur social de ce côté du lac, a porté à cette opération une attention manifeste dès le début: il organisa un concours d'architecture, afin que puissent se dégager une série de propositions quant à la manière de traiter les relations entre les bâtiments à venir, leurs futurs occupants, et le voisinage en place. Pareil recours à une consultation publique, devenu rare parmi les opérateurs d'habitat aidé, mérite d'être souligné. Soho la remporta à l'unanimité des membres du jury, pour ses réponses architecturales comme urbaines à la problématique posée par le maître d'ouvrage.

Le terrain, dominant Thonon et le Léman, faisait charnière entre un ensemble de maisons individuelles et des collectifs à R+3 ou R+4. S'y trouvait déjà un volume d'habitation auparavant affecté à des gendarmes, de quelque 1000 m², qu'il s'agissait de rénover pour en faire 10 appartements locatifs sociaux. S'agissant des logements à construire, Léman Habitat a fait le choix de ne point densifier à l'extrême, afin d'établir d'harmonieuses relations avec les maisons proches ainsi que leurs habitants, et d'apporter aux résidents un lieu de vie à échelle humaine. Les architectes ont accompagné ce choix en multipliant les dispositifs propres à assurer un certain degré d'intimité entre les résidents, d'une part, et entre ceux-ci et le reste du quartier, de l'autre.

D'abord, ils ont agencé en îlot ouvert les diverses composantes du programme: 10 logements en accession sociale dans

le bâtiment A, 50 logements locatifs sociaux répartis entre les bâtiments B et C, les 10 logements réhabilités constituant le bâtiment D. Même si l'essentiel de la composition s'aligne sur l'avenue du Châtelard, les immeubles sont placés en léger retrait. Et de ce côté-ci comme sur la voie perpendiculaire est établi un filtre, au moyen de simples parallélépipèdes hors œuvre qui constituent les locaux techniques ou de services. C'est aussi un effet de filtre qu'apportent les volets coulissants semi-occultants qui équipent aux étages l'ensemble des terrasses et balcons. « Ici, j'ai développé le procédé bien au-delà des solutions courantes, précise Olivier Tissot. Nous avons voulu en effet des terrasses particulièrement amples, jusqu'à 8 m de large pour certaines, et 1,80 m de profondeur avec en plus un renforcement au droit du séjour. Les volets couvrent au moins 50 % du linéaire de chaque terrasse, inutile autrement de faire des espaces supplémentaires aussi généreux: si les habitants s'y sentent exposés à tous les regards, ils ne les utiliseront pas. »

Des écrans coulissants couvrent 50 % du linéaire de chaque terrasse.

Avec les dispositifs d'intimité va de pair la recherche d'une échelle mesurée, le tout étant gage de rapports de voisinage sereins. Chaque palier comporte au maximum quatre logements. Ce sont deux parkings souterrains indépendants et sécurisés, l'un dédié aux logements en accession, l'autre aux logements locatifs, que dessert la rampe d'accès éclairée naturellement.

