

ENTRE MURS

Logements pour locations temporaires dans les interstices urbains genevois

VERDU Elodie - Projet de master 2020

ORTELLI Luca - MARCHAND Bruno - POROTTO Alessandro

Les différents projets proposés s'installent dans la continuité du travail de l'énoncé théorique de master. Ce dernier visait à comprendre et appréhender le système de logements genevois et, plus précisément, les espaces interstitiels urbains non construits. En effet, la demande de location est très forte dans le canton, pourtant il est facile d'observer que nombre d'espaces urbains du centre-ville ne sont pas exploités. C'est ainsi que 25 identités croisées ont été recensées dans les quartiers des Eaux-Vives, de Plainpalais et des Pâquis. Ces terrains partagent des caractéristiques communes, comme des murs mitoyens bornés ainsi que de très petites dimensions. Cela engendre des contraintes très fortes de toutes sortes comme une luminosité moindre, des vis-à-vis importants et surtout des surfaces habitables réduites. Ces considérations faites, le choix de proposer des logements pour des personnes de passage s'est fait assez naturellement et ceci pour plusieurs raisons. Tout d'abord, Genève est une ville qui rayonne à l'international grâce à ses nombreuses organisations. Toutefois, ces dernières attirent beaucoup de personnes qui ne restent souvent que pour une courte durée (moins de 3 ans) et contribuent ainsi à augmenter la demande déjà forte de logements. De plus, les dimensions restreintes des terrains n'intéressent guère les promoteurs immobiliers puisque les surfaces habitables sont réduites et peu propices à héberger des familles à long terme. La thématique de l'optimisation des surfaces est à l'origine du développement de ces plans. Au-delà de la question des surfaces restreintes, ces projets se retrouvent également très contraints par les immeubles adjacents. Le but recherché était donc de pouvoir proposer des projets qui soient bien intégrés à leur environnement bâti tout en conservant une identité propre, comme un fil conducteur, et ce, à travers la couleur de crêpi choisis et les fenêtres. Néanmoins, le projet ne peut fonctionner qu'avec des conditions environnementales adéquates comme des murs mitoyens bornés et une parcelle traversante. Cela explique que certains espaces contigus ne puissent jamais être construits.

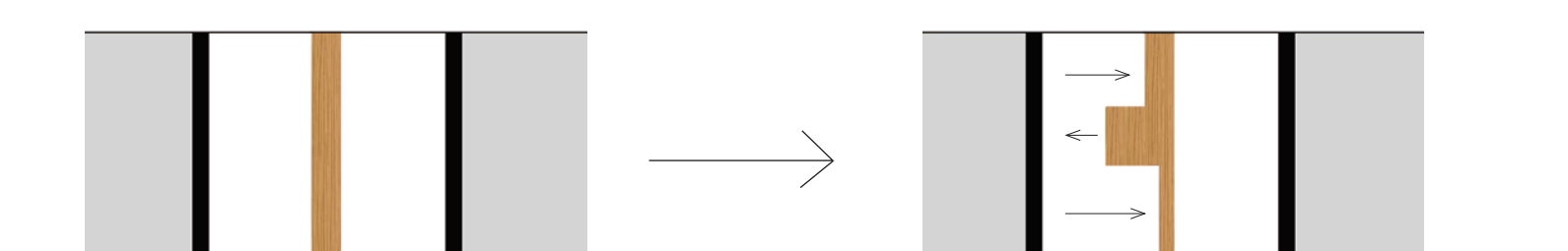
Dimension des pièces selon l'Ordonnance 843.142.3 (1er Janvier 2013)

Séjour / cuisine 26m²	Chambre 10m²	Salle de bain 4m²	40 m²	
Séjour / cuisine 32m²	Chambre 14m²	Salle de bain 4m²	50 m²	
Séjour / cuisine 32m²	Chambre 14m²	Salle de bain 4m²	60 m²	

Différents types

Type 1 55 - 75 m²					
Cage d'escalier 15m²	Appartement 40m²		55 m²		
Cage d'escalier 15m²	Appartement 50m²	Loggia 10m²	75 m²		
Type 2 75 - 115 m²					
Cage d'escalier 15m²	Appartement 60m²		75 m²	 	
Cage d'escalier 15m²	Appartement 40m²	Appartement 50m²	Loggia 10m²	115 m²	  +
Type 3 115 - 135 m²					
Cage d'escalier 15m²	Appartement 40m²	Appartement 60m²		115 m²	 
Cage d'escalier 15m²	Appartements 50m²	Appartement 60m²	Loggia 10m²	135 m²	  
Type 4 135m² et +					
Cage d'escalier 15m²	Appartements 60m²	Appartement 60m²	Loggia 10m²	135 m²	   +

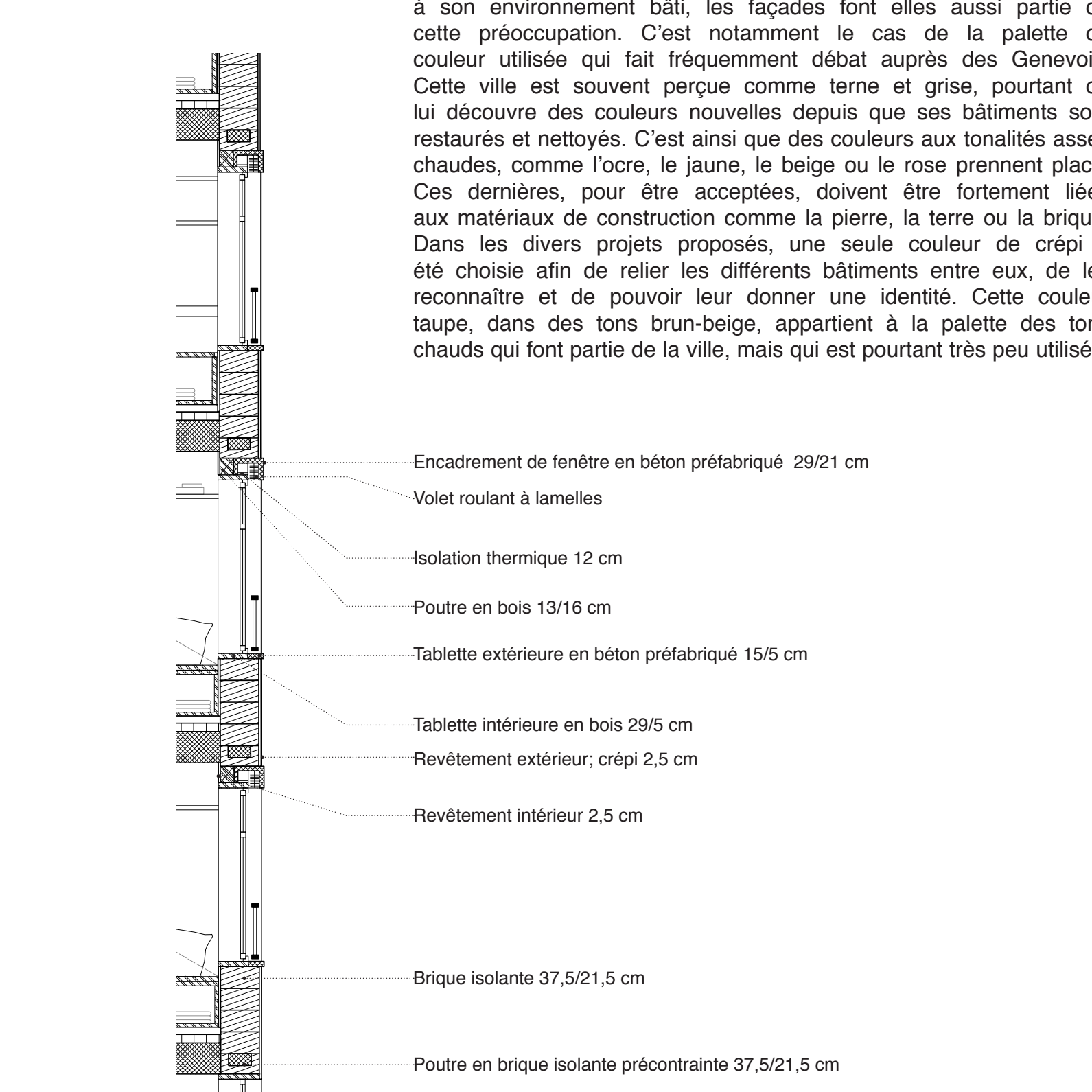
Principe du mur de rangement modulaire



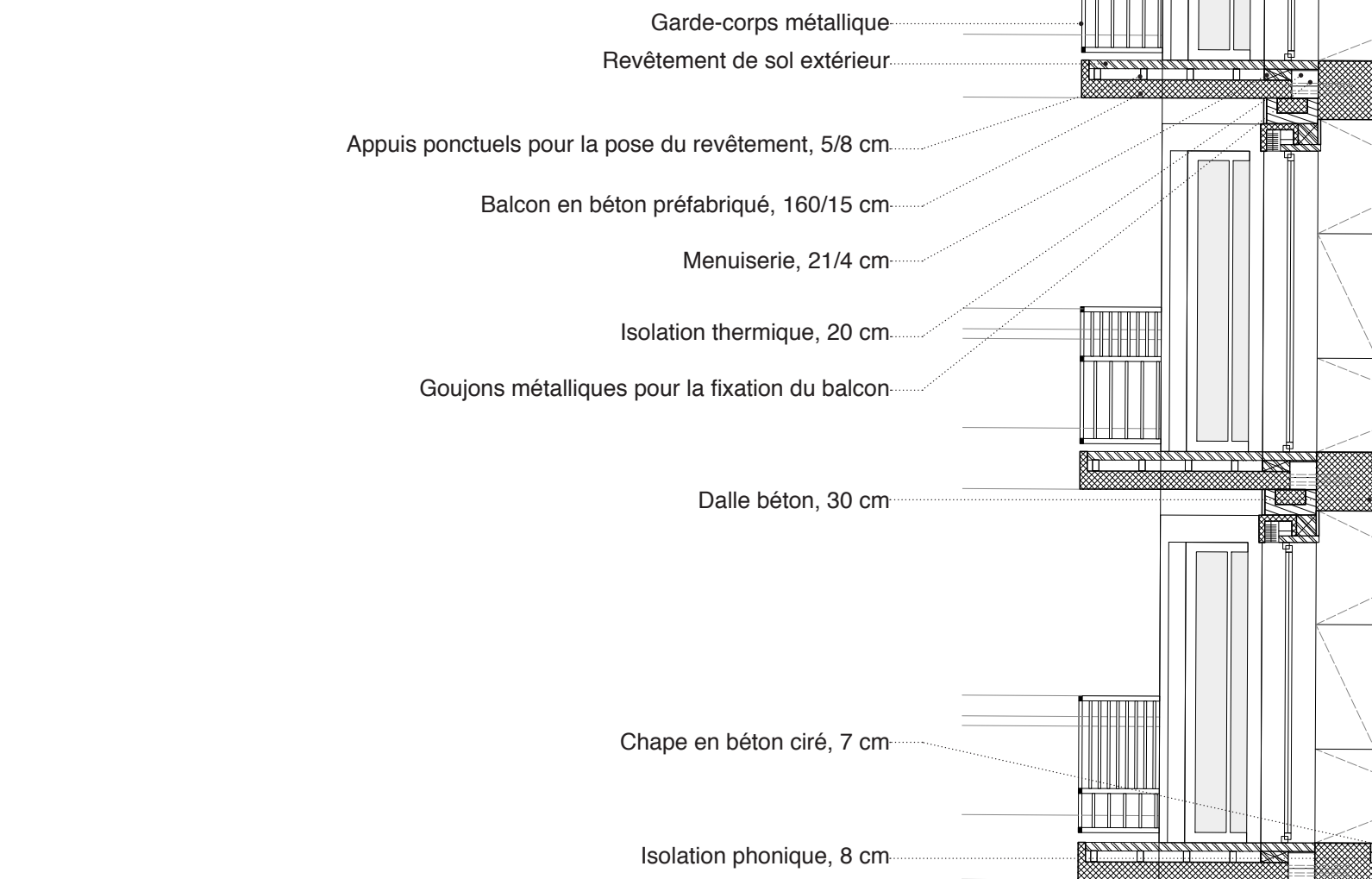
Matériaux de construction

Les petites dimensions, qui sont le point de départ de chacune des réflexions de ces projets, ont conduit à s'intéresser à l'optimisation des surfaces habitables. Dans la construction, cela passe par la recherche d'un système constructif qui puisse être assez compacte. D'ordinaire, l'épaisseur des murs oscille souvent aux alentours des 45 à 50 cm (20 cm de mur porteur + 20 cm d'isolation + 5-8 cm de revêtement). Or, dans des dimensions aussi restreintes, chaque centimètre doit être optimisé. La solution provient de l'observation de la ville de Genève, puisque dans l'énoncé théorique il a souvent été question de l'intégration des projets dans un contexte préétabli. La cité de Calvin est une ville construite avec de la maçonnerie crépée, ce qui a orienté le choix constructif vers une solution similaire. C'est la brique isolante en terre cuite qui a été choisie puisqu'elle est à la fois portuse et isolante. Il s'agit d'un système constructif dit à « isolation répartie » qui, outre sa facilité de mise en œuvre, permet de gagner de précieux centimètres de surface habitable avec une épaisseur de mur d'environ 42 cm. Les recherches sur ce matériau, et notamment sur ses fabricants, ont permis de découvrir, au sein de l'entreprise Terreal, des briques d'angles adaptables (brique multi-angles). Elles permettent des géométries plus complexes, comme des bow-windows ou des angles obtus.

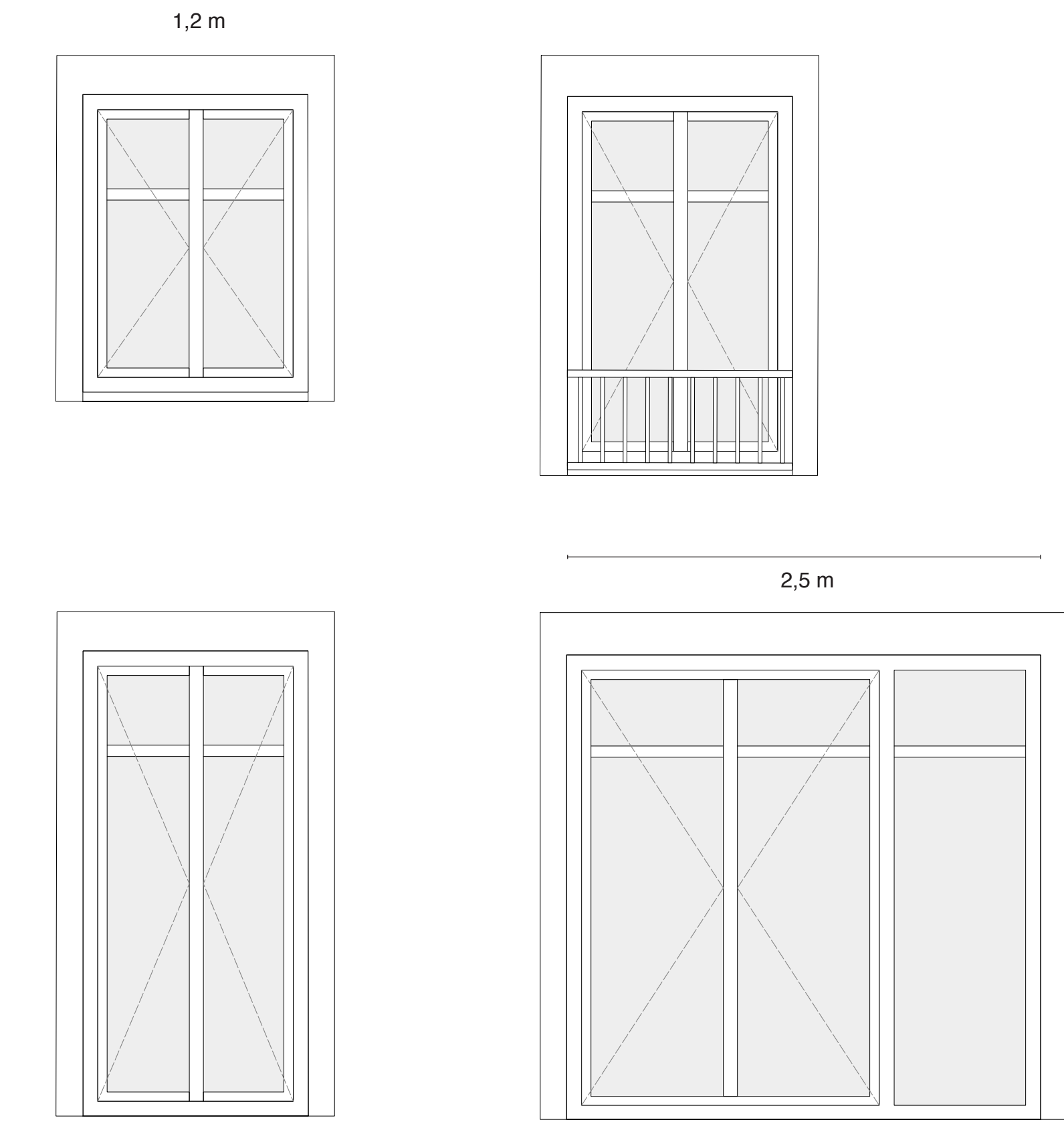
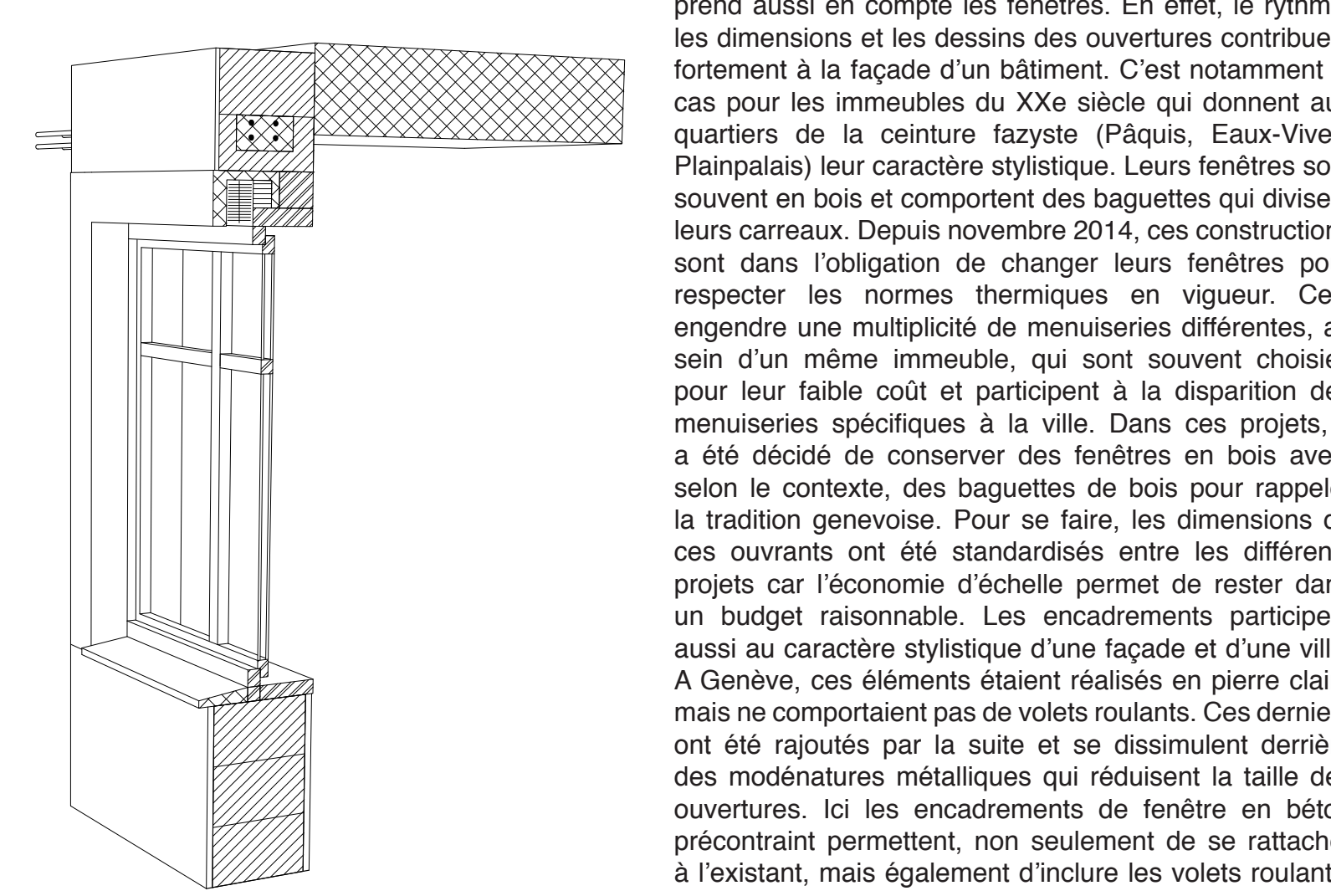
Détail façade type



La crise sanitaire a, plus que jamais, révélé le besoin des citadins de pouvoir profiter d'un espace extérieur. C'est ainsi que chaque projet propose des balcons assez généreux et toujours exposés au Sud ou à l'Ouest. Ceci permet de bénéficier davantage de lumière naturelle dans les appartements. Cependant, le fait d'être en ville génère tout de même des nuisances telles que les vis-à-vis. Dans les rues les plus fréquentées ou des balcons ont été proposés, le dessin des garde-corps permet de diminuer les regards indiscrets et de préserver son intimité tout en ne perdant pas en lumière naturelle. Le catalogue d'exemples qui a été réalisé pendant l'énoncé de master a servi de référence pour ces balcons, notamment avec la reprise des garde-corps métalliques du projet d'immeuble de logements aux Pâquis, en 2014, par l'Atelier Bonnet. C'est grâce à la présence plus ou moins dense des barreaux verticaux, selon que l'on se trouve au premier ou au dernier étage, que les vis-à-vis sont minimisés.

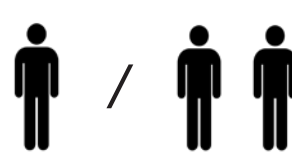


Les fenêtres

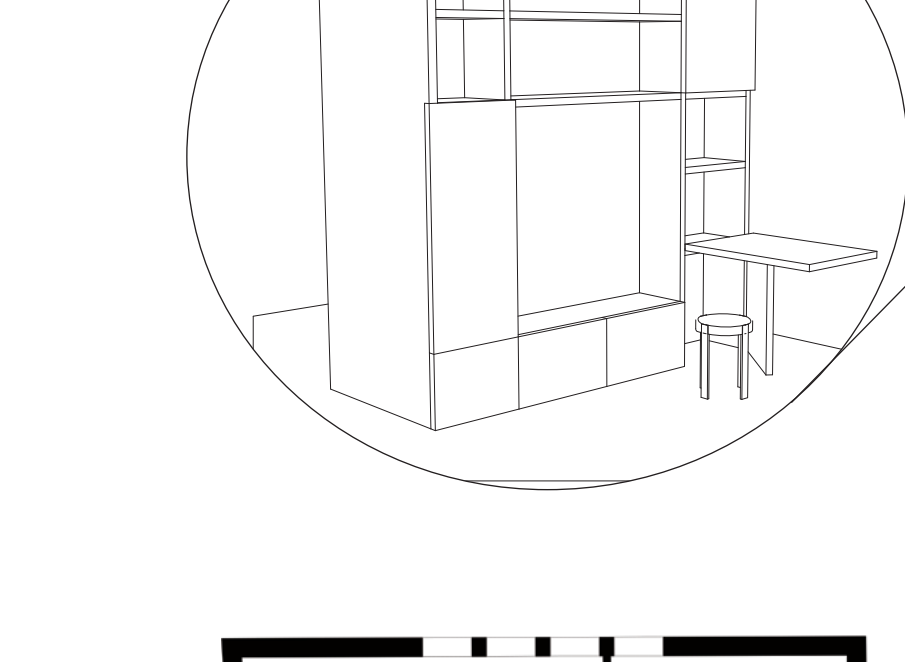
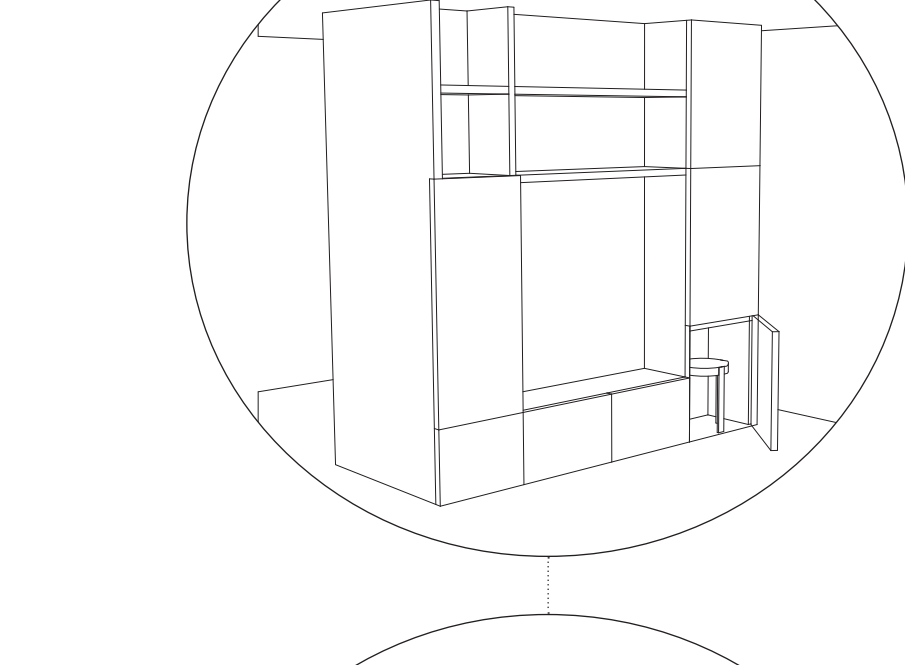
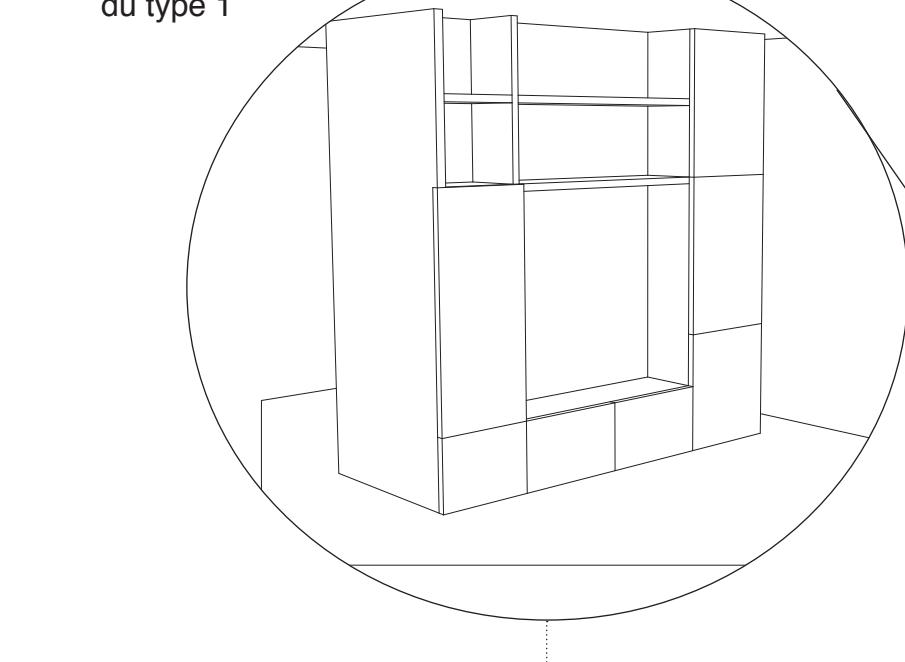


Type 1

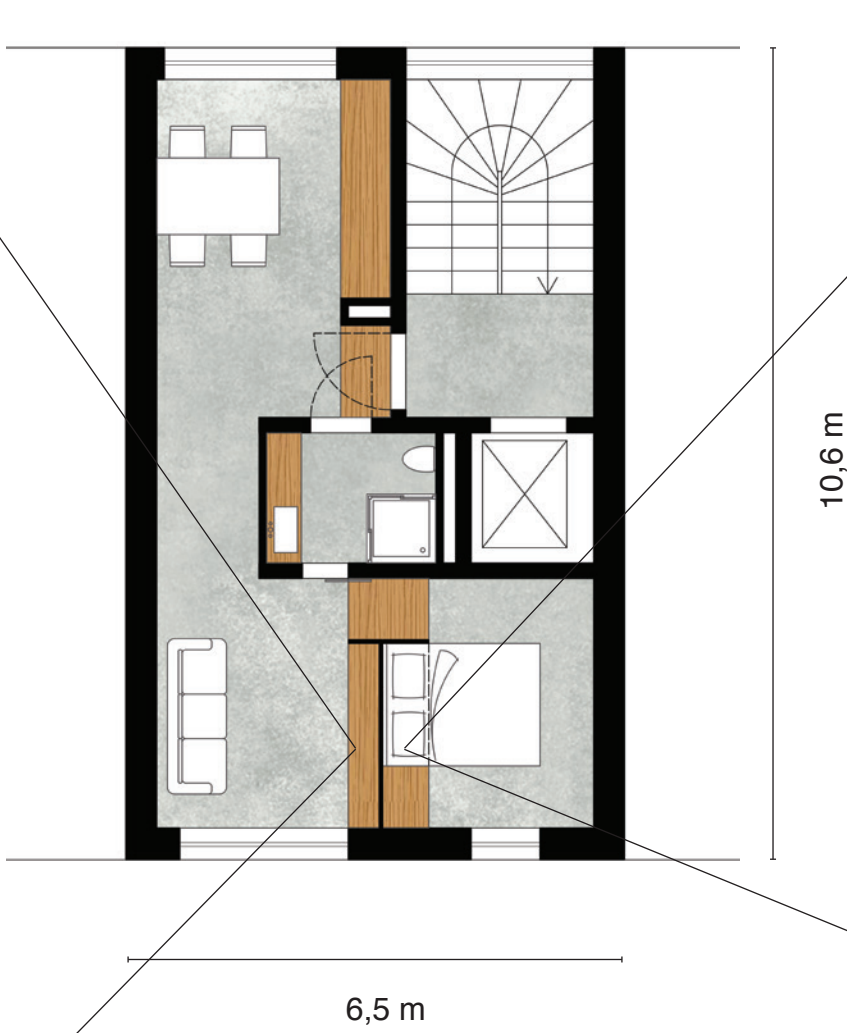
45 rue du 31 Décembre, Eaux-Vives



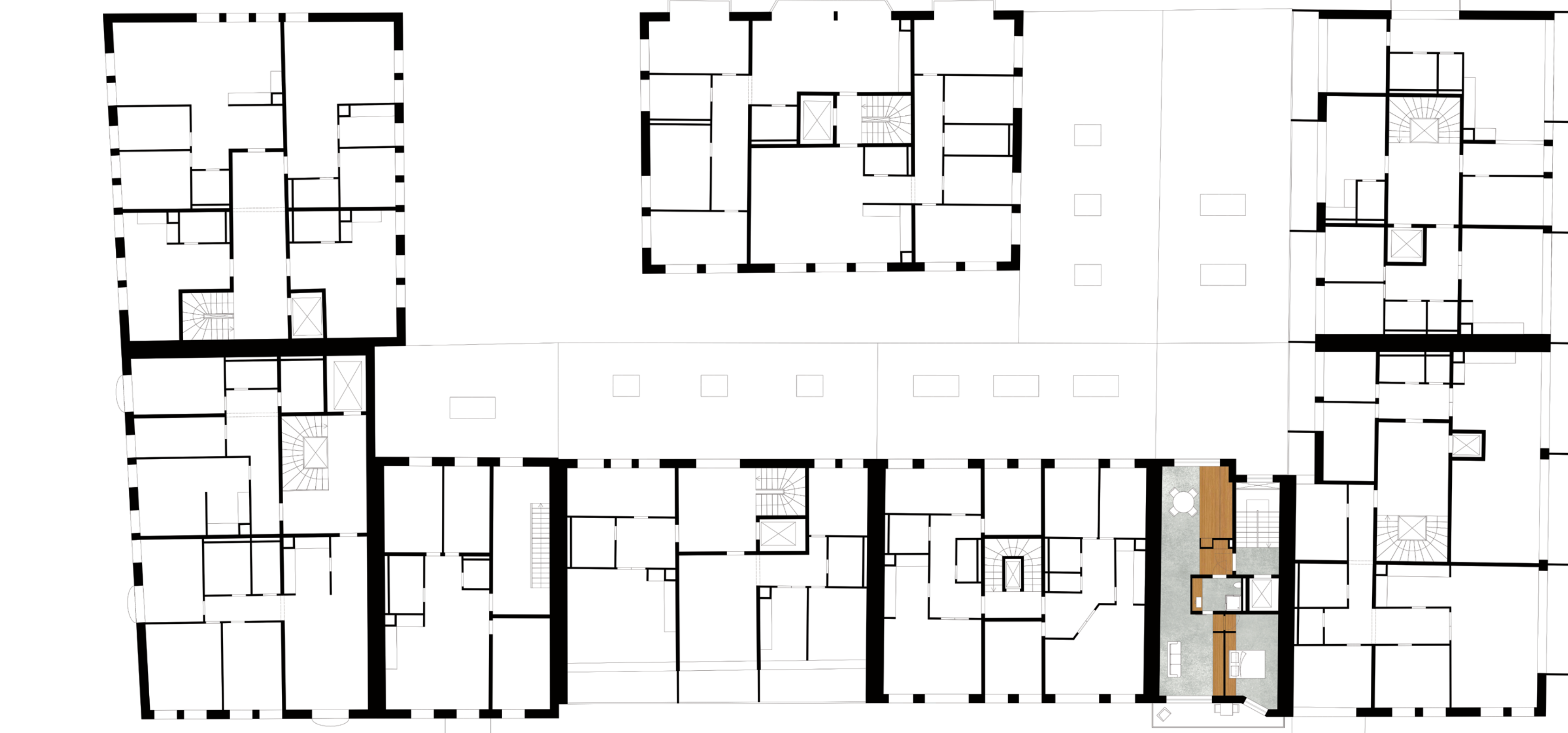
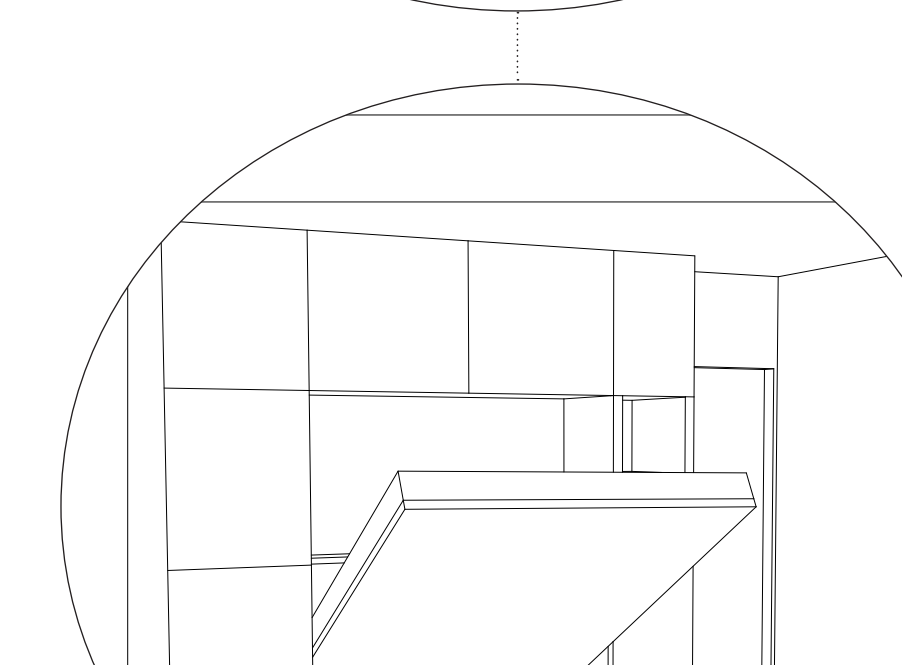
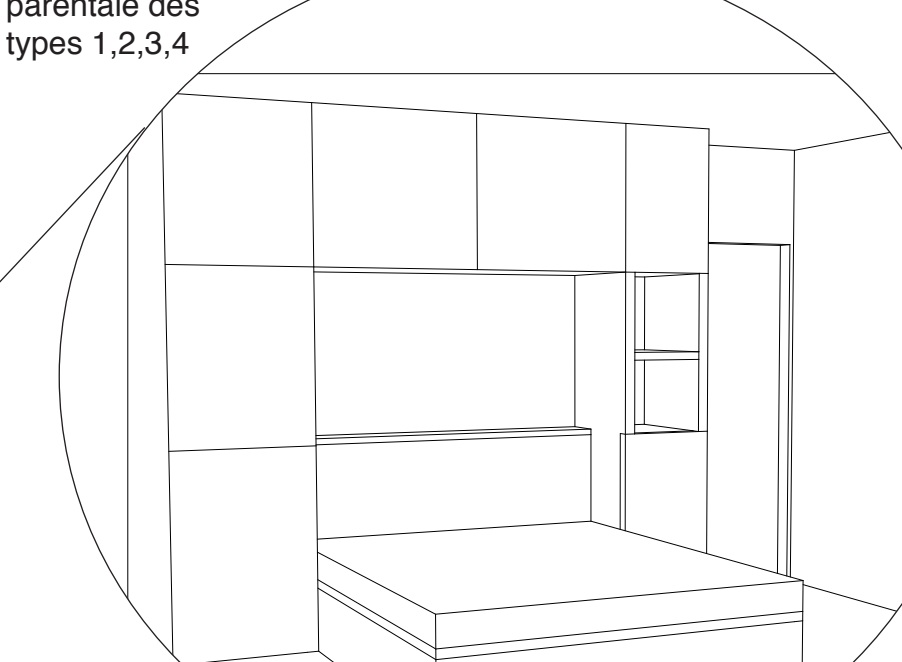
Meuble de salon du type 1



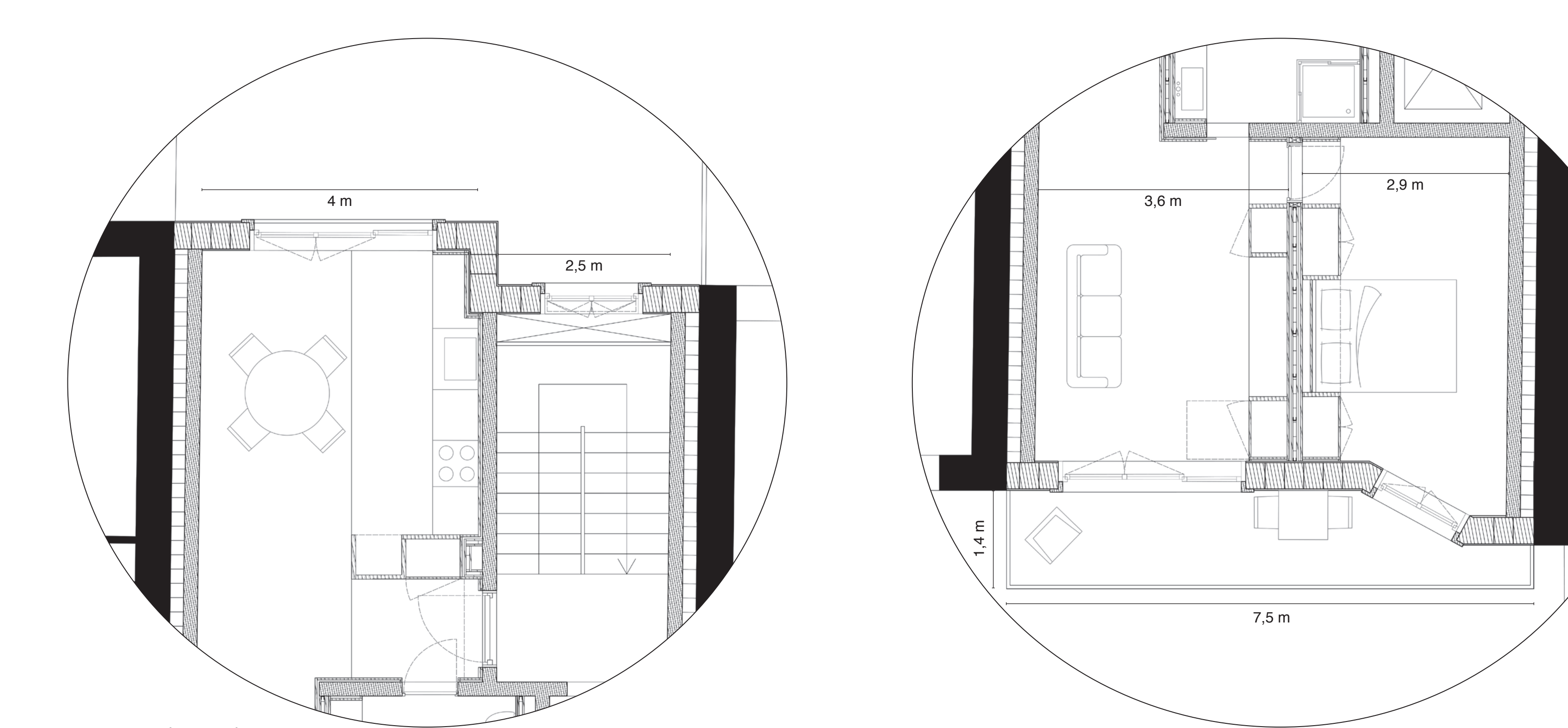
Plan du type 1 et principe du mobilier



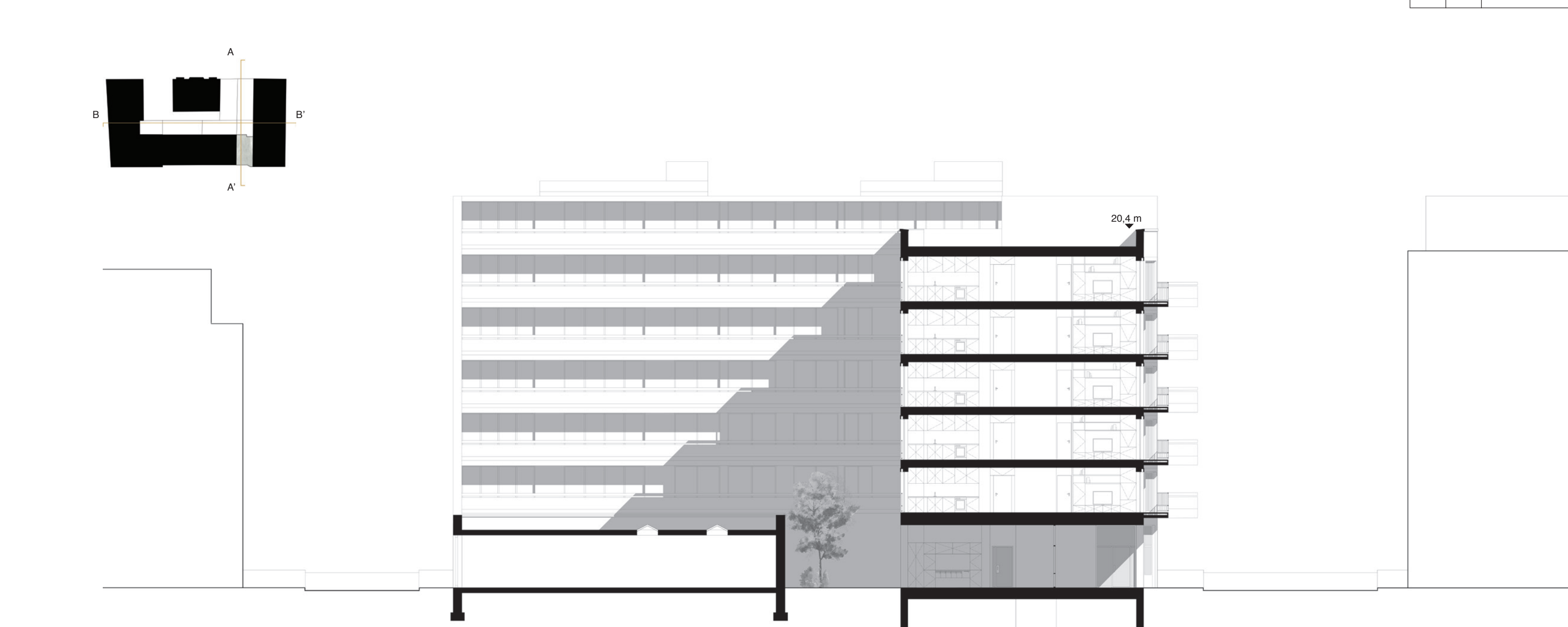
Meuble de la chambre parentale des types 1,2,3,4



Plan d'étage type en contexte 1/200



Plan de détails de l'étage 1/50



Coupe AA' 1/200



Élévation sur rue 1/200

