

Habitat socio-écologique

Ce programme de 60 logements locatifs sociaux constitue une brique de plus au sein de l'écoquartier Vallin-Fier. Il se veut cohérent avec l'esprit de ce site privilégiant sur 17 hectares la construction de logements mixtes (1 050 à terme) multipliant les profils sociologiques, privilégiant les matériaux durables ainsi que les modes de déplacement doux. L'opération, portée par le bailleur social Haute-Savoie Habitat avec le concours de l'agence d'architectes Brenas Doucerain, a consisté à

répartir les logements sur deux bâtiments et à inscrire le tout dans la continuité urbaine de cette ville dans la ville. Encadrés par deux programmes privés, les immeubles s'ouvrent au sud vers un jardin potager et se distinguent par leur justesse, tant au niveau du trait que du retrait. Ils s'inscrivent par ailleurs dans une optique de durabilité et d'insertion paysagère fortes, se payant même le luxe d'une démarche participative associant les locataires. Un habitat socio-écologique à taille humaine.

mots clés

logement
bois
béton
parc et jardin

adresse

Chemin des Fins Nord
Allée Marie Paradis
74000 Annecy

ANNECY



LOGEMENTS LOCATIFS DE L'ÉCOQUARTIER DE VALLIN FIER À ANNECY

MAÎTRE D'OUVRAGE
Haute-Savoie Habitat

ÉQUIPE DE MAÎTRISE D'ŒUVRE
CONCEPTEUR - Brenas Doucerain
architectes
ÉCONOMISTE - OPUS ingénierie
BET STRUCTURE - Bureau Plantier
BET FLUIDES - Bureau Brière
Paysagiste - ADP Dubois
BET QE - Inddigo

SURFACE DE PLANCHER : 4 300 m²

COÛT DES TRAVAUX
5 539 309 € HT

COÛT DE L'OPÉRATION (HORS FONCIER)
7 150 157 € TTC

DÉBUT DU CHANTIER : avril 2016
LIVRAISON : mai 2018
MISE EN SERVICE : mai 2018

Initialement pensé pour multiplier les espaces publics, le plan masse d'aménagement du quartier Vallin-Fier a rapidement recentré le débat autour d'une incontournable densification, l'optimisation du foncier annécien restant une priorité compte-tenu du fort contexte démographique. L'un des enjeux de ce programme taillé entre le chemin des Fins Nord et l'allée Marie Paradis, a donc consisté à respecter cet esprit urbain tout en s'inscrivant dans un tissu paysager allégé de mails piétonniers et de bouquets de verdure. Afin de limiter l'impact des immeubles, orientés nord-sud selon l'axe principal du quartier, un effort tout particulier a été porté sur le traitement des volumes et des gabarits qui s'alignent par rapport au chemin piéton et à la voie principale, les voitures étant cantonnées aux parkings souterrains (une place par logement). Les bâtiments ont par ailleurs privilégié une composition du dernier étage selon le principe d'un attique en retrait, ce qui vient minimiser l'effet de masse. Le traitement général de l'enveloppe, avec ses pré-murs en béton marquant le soubassement, ses fenêtres de dimensions diverses, ainsi que ses grandes "épinés de bois"-lien et transition entre les balcons-, tout cela sert la composition des façades et l'allègement. Les bâtiments viennent ainsi souligner et accompagner le plan masse du quartier. Les deux blocs profitent par ailleurs de leur positionnement en décalage pour dialoguer avec leur environnement en créant des perspectives et des séquences, parcours pour le regard. L'homogénéité de traitement et le soin apporté aux finitions, caillbotis bois donc -jusqu'aux fonds de loggias- ainsi que serrureries et garde-corps en acier laqué, participent de cette insertion.

Sentiment de bien-vivre

Si le sentiment d'appropriation, clef d'un bien-vivre chez soi, naît certainement de la qualité du bâti, il éclora d'autant plus que le projet a fait l'objet, originalité, d'une démarche participative incluant les locataires. Ceux-ci ont pu intervenir sur certains choix de prestations (couleurs des peintures intérieures) ainsi que sur les modalités de gestion. Les logements sont léchés, privilégiant les huisseries bois qualitatives -exit le PVC- les fenêtres équipées de brise-soleil orientables, les grandes hauteurs sous plafond au rez-de-chaussée (2,80 m) ainsi que les généreuses ouvertures plein sud. De ce côté, une esplanade végétalisée et plantée d'arbres fruitiers, pour un usage futur, pourra renforcer le sentiment d'une vie à l'abri des

rumeurs de la ville, espace de jeux pour les enfants et jardins partagés. De fait, l'écriture paysagère n'est pas là que pour "faire joli", jardins et haies taillés au cordeau. Pensée dans le cadre d'une véritable éco-conception, celle-là s'est intéressée tout autant aux espaces pour le bien-vivre ensemble qu'aux aspects écologiques proprement dits. Sans sophistication donc: ce champ, au sud, préfère l'esprit "verger" aux espaces trop jardinés nécessitant beaucoup d'entretien. Les variétés locales anciennes d'arbres fruitiers (poiriers, pommiers et cerisiers...) avoisinent les nids et les hôtels à insectes tandis qu'une noue, ceinturant le bâtiment, sert d'appui aux toitures végétalisées pour l'absorption des eaux pluviales.

Le végétal a droit de cité

Ailleurs, le dessin des jardinets a été inspiré du travail de serrurerie des architectes. C'est le cas tout particulièrement des terrasses s'ouvrant du côté de l'allée Marie Paradis, qui servent à la mise à distance de la vie publique avec leurs pare-vues aux balcons et leurs ganivelles taillées à juste hauteur. Et les cépées fleuries de magnolias, savonniers, arbres à miel et lilas (etc.) viennent y conforter le retour de la nature en ville. À l'opposé, côté chemin des Fins Nord, le vocabulaire est plus classique, en relation avec le monde urbain, qui tisse une allée de gazon et de chênes (en cohérence avec les abords de l'école voisine). Et s'il fallait une preuve supplémentaire que le végétal a droit de cité, celui-ci a été habilement intégré au cœur même des circulations nécessaires aux véhicules de secours et qui irriguent l'îlot: une allée de pas japonais, entrecroisée de gazon, dessine la largeur nécessaire aux interventions. Fiable et résistante, la solution est aussi économique et écologique, contribuant à la perméabilité des sols.

Exemplarité

Du détail au global, le programme s'est montré exemplaire, en cohérence avec l'esprit "écologique" du quartier. Le chauffage collectif est assuré grâce au gaz de ville et assorti de panneaux solaires thermiques horizontaux (en toiture) qui fournissent l'eau chaude. Fortement isolés, tant au niveau de la chape que des murs béton "sandwich", les bâtiments s'inscrivent dans les standards du label Minergie avec un niveau de consommation de 20 % inférieur aux limites imposées par la Réglementation Thermique 2012. Un projet discret et en avance sur son temps.

collectif

LGT18-col039

74 Haute-Savoie
caue
Conseil d'architecture,
d'urbanisme et de
l'environnement

L'îlot-S
7 esplanade Paul Grimault
bp 339
74008 Annecy cedex
Tél 04 50 88 21 10
Fax 04 50 57 10 62
caue74@caue74.fr
www.caue74.fr



Rédaction: Laurent Gannaz - octobre 2018
Photographies: Béatrice Caffier
Conception graphique: Anthony Denizard, CAUE de Haute-Savoie

1 - Balcon au dernier niveau

2 - Accès indépendant aux logements
du rez-de-chaussée

3 - Le parc public est au contact du bâtiment

4 - Façade ouest sur rue

