

# Annecy | Logements de qualité au profit de la mixité

Programme de logements *La Roseraie*

20 avenue du Parc des Sports, 74000 Annecy

Annecy, nul ne l'ignore, est une ville prisée où il fait bon vivre, et son attractivité ne va pas sans certaines difficultés : il devient de plus en plus difficile de se loger dans la ville de Saint François de Sales, dans laquelle la demande est nettement supérieure à l'offre. Les prix des loyers sont parmi les plus élevés de France et la nécessité de proposer des logements accessibles incarne un enjeu capital. La recherche de la mixité sociale passe par la création de logements soumis aux revenus, et une ville vivante est une ville capable d'accueillir la diversité dans son ensemble. Les acteurs publics, conscients de cette situation, sont à l'œuvre pour favoriser l'émergence de ces nouvelles habitations. C'est pour répondre à ce besoin qu'a été lancé le

programme immobilier « La Roseraie II » : immeuble de locatif social porté par Haute-Savoie Habitat, et réalisé par l'architecte Cathrin Trebeljahr, qui s'inscrit dans une démarche de bien-vivre en ville. Le terrain, occupé auparavant par un bâtiment de quatre logements et une maison, a été divisé en deux projets immobiliers distincts, et a ainsi été investi pour répondre à la dynamique immobilière du moment. Le positionnement du bâtiment a nécessité, à l'intersection du boulevard de la Rocade et de l'avenue du Parc des Sports, de traiter avec attention les façades les plus vues, à l'angle nord-ouest et au pignon nord. Afin de minimiser les nuisances sonores, aucune ouverture n'a été réalisée au rez-de-chaussée côté rocade.



## De l'art de placer un immeuble dans la ville

C'est un fait : le bâtiment attire l'œil et suscite des interrogations. On observe une dégression par rapport aux constructions voisines, et ce mouvement accompagne l'entrée de ville, avec des immeubles plus hauts, et la place des Romains, avec des habitations plus basses. L'édifice étant situé à un croisement bien particulier, le rapport à l'espace était primordial. « Il était important de faire la transition entre la ville haute et la ville basse, précise l'architecte Cathrin Trebeljahr. Cette différenciation marque les horizontales et apporte une nuance à l'ensemble de l'immeuble. La forme, telle une coque de navire, dénote avec les structures avoisinantes, plus classiques, rectangulaires. Proposer quelque chose de différent tout en restant dans l'esprit des lieux, tel était aussi l'objectif à atteindre. » Un effort important a été consenti sur la colorimétrie : le bâtiment s'associe aux teintes environnantes, recouvert d'un enduit vert-de-gris pour les étages et d'un béton de la même teinte pour le rez-de-chaussée. Les menuiseries sont en bois-aluminium, les garde-corps et autres éléments de serrurerie sont en métal, couleur bronze. L'enduit vert olive, granuleux, apporte du caractère à la façade et commence au premier étage, là où s'arrête le socle en béton classique, lisse et sobre.

## Grande diversité de logements

Livré en février 2024, suite à un dépôt de permis de construire déposé en 2019, le projet a rencontré des difficultés relatives à des fouilles archéologiques et à la longue période de pandémie, mais sa réalisation a vu l'achèvement de 34 appartements comprenant des T2 (8), T3 (14), T4 (9) et T5 (3), se développant sur six niveaux et desservis par deux cages d'escalier pourvues d'un ascenseur. La variété des surfaces proposées permet ainsi de répondre à un maximum de sollicitations, et d'accueillir aussi bien des familles que des personnes seules, tout en jouant sur un éventail de revenus.

## Au sommet de l'immeuble, le sommet des montagnes

Le travail sur la lumière était l'un des autres points majeurs du projet, et c'est pourquoi les fenêtres présentent de larges ouvertures, équipées de brise-soleil orientables. Cette attention rappelle la phrase de Le Corbusier : « L'architecture est le jeu savant, correct et magnifique, de formes assemblées dans la lumière ». Le rez-de-chaussée et le local vélo ont ainsi été pensés comme des espaces spacieux, aérés, qui s'inscrivent dans une recherche de confort au quotidien et interpellent par leur luminosité. La volonté de proposer un édifice

à la matérialité pérenne, avec menuiserie en aluminium, et des finitions de qualité, était au centre des préoccupations de l'architecte et de l'équipe de maîtrise d'œuvre. Au sommet de l'immeuble (R+6), dont la hauteur a été définie par rapport au projet immobilier adjacent, se trouve une particularité notable : 200 m<sup>2</sup> sont mis à disposition des résidents, formant une grande terrasse qui accueille des bacs pour plantations et où se déploie un panorama féérique sur les montagnes. Des jardinières ont été installées pour permettre la création et le développement d'espaces potagers. Ce projet démontre qu'il est possible de proposer des logements sociaux agréables, à l'architecture soignée, réfléchie, et en adéquation avec les exigences urbaines du moment.



MAÎTRE D'OUVRAGE **Haute-Savoie Habitat**

CONDUITE D'OPÉRATION **Cathrin Trebeljahr**

ÉQUIPE DE MAÎTRISE D'ŒUVRE

Concepteur : **Cathrin Trebeljahr** | Économiste : **Michel Forgue** |  
BET Structure : **Plantier** | BET Fluides : **Thermi Fluides** | Paysagiste : **Land wave**

SURFACE DE PLANCHER **2 548 m<sup>2</sup>** | COÛT DES TRAVAUX : **4 620 839 € HT**  
COÛT DE L'OPÉRATION (HORS FONCIER) **5 841 779 € TTC** | DÉBUT DU  
CHANTIER **01/2022** | LIVRAISON **03/2024** | MISE EN SERVICE **04/2024**