Pensimo

Pensimo Management SA
Obstgartenstrasse 19
Case postale 246, 8042 Zurich

+41 44 518 02 00
pensimo.ch

Développement de projets
Construction de logements et de commerces
Construction de bureaux et de commerces
Rénovation de logements
Rénovation de bureaux et de commerces

Juli 2023

Développement de projets

Dübendorf, Zwicky Sud
Développement de projet / construction neuve, logement / activités

Depuis 1840, la filature Zwicky fabriquait ici du fil à coudre et à tisser. Lorsqu'en 2001, l'entreprise a délocalisé sa production à l'étranger, elle a laissé, au nord de Zurich, une vieille fabrique et plus de vingt hectares de terrain pratiquement inutilisés. Y a depuis vu le jour un quartier urbain de grande qualité dans un secteur qui, depuis quelques années, se densifie pour former une véritable ville: la «Glattalstadt». Le site Zwicky bénéficie d'une excellente desserte par le train, le tram et la route. On trouve à proximité le centre commercial Glatt, deux écoles privées, l'institut de recherche Empa et plusieurs magasins de meubles. Le quartier voisin de Hochbord est un autre pôle de développement.
Le projet Zwicky Sud, pionnier sur les plans social et écologique, a été élaboré par Senn Development en collaboration avec Wüest Partner et le bureau d'architecture Schneider Studer Primas. Il combine logements, locaux de travail, activités culturelles et services. Conception urbanistique, forte densité et architecture expérimentale sont ici garantes de qualité de vie.
Les fondations de placement Turidomus et Adimora ont réalisé deux des cinq bâtiments, avec une centaine de logements pour personnes seules, couples, familles et étudiants et, dans les niveaux de socle, plus de 5000 mètres carrés de surfaces artisanales et commerciales. L'engagement de la coopérative Kraftwerk1 et la bonne collaboration entre tous les intervenants ont permis de proposer des locaux bon marché pour des ateliers, ce qui contribue pour beaucoup à l'animation du quartier.

Propriétaires Fondations de placement Turidomus et Adimora
Date de réalisation 2014 – 2016
Développement Senn Development, Saint-Gall
Architecture Schneider Studer Primas, Zurich
Exécution Senn Construction, Saint-Gall

Propriétaires Fondations de placement Adimora et Turidomus
Date de construction 2018 – 2020
Architectes Haerle Hubacher Architekten, Zurich;
Steib & Geschwentner Architekten, Zurich

Schlieren, ensemble urbain Reitmen Développement de projet, logement

À l'été 2013, la fondation de placement Turidomus a acquis dans la Badenerstrasse, à Schlieren, des terrains d'une superficie d'environ 20 000 mètres carrés, situés dans le périmètre du plan d'aménagement détaillé ‹Schlieren Ouest› approuvé en 2011. Autrefois, on avait ici pratiqué l'agriculture et, par la suite, le commerce du bois ; puis des concessionnaires de voitures d'occasion étaient venus s'installer. Le site accueille désormais l'ensemble urbain Reitmen, qui comporte près de 185 logements locatifs dans un environnement de grande qualité. L'atmosphère qui y règne est due à la présence de points d'identification marquants dans les espaces extérieurs, ainsi qu'à une offre de logements adaptée à des besoins et situations de vie différents. Une partie des appartements, réalisée par la fondation de placement Adimora, relève du segment économique.
Un parc public occupe le cœur de cet ensemble. Depuis 2022, le site est desservi par la ligne de tramway de la Limmattalbahn et, à proximité immédiate, une nouvelle école accueille près de 450 élèves.
Dans le cadre d'une procédure de mandats d'étude parallèles à deux degrés, à laquelle ont participé 19 équipes de concepteurs renommés, le collège d'experts, présidé par Silva Ruoss, a retenu le projet du bureau zurichois Haerle Hubacher Architekten, élaboré en collaboration avec les architectes-paysagistes Raderschallpartner. Les études portant sur environ 30 % du volume bâti ont été confiées aux architectes Steib & Geschwentner.

Propriétaires Fondations de placement Turidomus und Pensimo
Date de réalisation 2018 – 2021
Architecture Michael Meier & Marius Hug Architekten, Zurich
Paysage Studio Vulkan Landschaftsarchitektur, Zurich
Réalisation Senn Construction, Saint-Gall

Dübendorf, Stettbach Mitte Construction neuve / développement de projet, logement / vente / bureau

Le site, d'une superficie de 17 333 mètres carrés, se trouve juste à côté de la gare de Stettbach, qui est devenue un important pôle d'échange dans la vallée de la Glatt. Dans le cadre d'un appel d'offres public lancé par la Ville de Dübendorf, la fondation de placement Turidomus et Senn Resources se sont vu attribuer les terrains en droit de superficie. En 2014, Senn Resources a mené, en étroite collaboration avec Turidomus, une procédure de mandats d'étude parallèles. Le projet lauréat, dû au bureau Michael Meier & Marius Hug Architekten, a servi de base pour l'élaboration du plan d'aménagement détaillé privé entré en vigueur fin 2016.
Les deux immeubles dont se compose l'opération marqueront de façon appropriée l'entrée dans le quartier et seront constitutifs de la silhouette urbaine. Le bâtiment à cour du périmètre nord complétera le front bâti le long de la tranchée ferroviaire, tandis que le bâtiment compact du périmètre sud ponctuera la Zürichstrasse d'un accent urbanistique. Les liaisons aménagées entre les deux canaliseront les flux de passants et assureront une bonne intégration de la gare de Stettbach dans le quartier.
Les bâtiments abriteront un large éventail de commerces et de restaurants au rez-de-chaussée, des surfaces de bureaux utilisables de façon flexible au premier étage et, dans les étages supérieurs, une grande diversité de logements de moyen et haut standing destinés à un public au mode de vie urbain. Les travaux ont commencé en 2018; leur achèvement est prévu en 2021.

Propriétaire Fondation de placement Turidomus
Date de réalisation 2019 – 2021
Architecture Zita Cotti Architekten, Zurich
Paysage Koepflipartner Landschaftsarchitekten, Lucerne
Développement Pensimo Management, Zurich

Winkel, Tüfwis
Développement de projet, logement

L'ensemble Tüfwis, au centre de Winkel, a été réalisé entre 1972 en 1974. En 2013, la fondation de placement Turidomus, la commune et l'école primaire ont engagé une procédure dite coopérative, qui a abouti à une conception directrice de développement du site.
En 2015, la population a approuvé la révision partielle du règlement de construction communal. La moitié des 79 logements existants ont été conservés, et près de 120 nouveaux appartements sont en cours de réalisation. Dans le cadre d'un concours anonyme, des bureaux de Winkel, Zurich, Bruxelles et Amsterdam avaient remis 17 propositions, dont huit avaient été retenues pour le second degré. Le jury a désigné lauréat le projet de Zita Cotti Architekten et Koepflipartner Landschaftsarchitekten.
Les quatre nouveaux immeubles forment, avec la rangée existante, une figure délimitant un généreux espace ouvert. Malgré son caractère introverti, l'ensemble ne donne pas l'impression d'être fermé sur lui-même, mais au contraire perméable. Avec leurs décrochements en hauteur, les nouveaux volumes s'intégreront élégamment dans le bâti et la topographie du site. La place de jeux créée devant l'immeuble existant et le réaménagement de la Spichergasse en zone de rencontre animeront l'espace extérieur.
Les nouveaux bâtiments présentent des plans compacts, aux possibilités d'utilisation variées. Des portes à deux battants permettront d'opter soit pour des pièces ouvertes, soit pour des chambres fermées. Quant à la rangée existante, elle sera adaptée aux exigences actuelles et continuera de faire organiquement partie de l'ensemble.

Propriétaires Fondations de placement du Groupe Pensimo
Date de réalisation env. 2021 – 2030
Architecture Studio Märkli, Zurich ; Boltshauser Architekten, Zurich ; Lütjens Padmanabhan Architekten, Zurich ; Bureau Alexander Brodsky, Moscou ; Graser Architekten, Zurich
Développement Pensimo Management, Zurich

Regensdorf, site Zwhatt
Développement de projet

D'une superficie de quatre hectares, le site Zwhatt fait partie du secteur en développement Bahnhof Nord, qui représente, avec plus de 21 hectares, l'un des plus vastes du canton de Zurich.
Situé à proximité immédiate de la gare RER de Regensdorf-Watt, le site est relié de façon optimale au centre-ville de Zurich. Le plan d'aménagement détaillé entré en vigueur en 2018 permettra de transformer l'ancien site industriel Gretag en un quartier urbain mixte. Il est prévu de réaliser jusqu'en 2030, en trois étapes, plus de 600 logements et près de 10 000 mètres carrés de surfaces tertiaires, ainsi qu'environ 650 places de stationnement.
Dans le cadre d'une procédure appelée «charrette», le Studio Märkli a défini, en été 2018, la composition urbanistique du futur site. À la fin de la même année, l'acquisition de l'immeuble de la Fernfachhochschule (Haute école spécialisée à distance) au 60, Althardstrasse, a permis d'arrondir le périmètre.

Horw / Kriens, site Ziegeleipark Développement de projets, logements et commerces

Un quartier d'habitation doté de généreux espaces extérieurs sort de terre sur le site de l'ancienne tuilerie Horw (sur le territoire des communes de Horw et de Kriens). Le site s'inscrit dans le plan d'aménagement détaillé ‹Zentrumszone Bahnhof Horw› en vigueur depuis 2011, qui est lui-même un volet de l'aménagement du secteur en développement de Lucerne Sud.
En 2017, la fondation de placement Turidomus a acquis les deux périmètres de construction N1 et N2, au nord du Ziegeleipark, pour y réaliser un ensemble de logements comportant des surfaces destinées aux activités et services en lien avec l'habitat. L'un des grands atouts du site réside dans le vaste parc public, aménagé par Studio Vulkan au sud des deux périmètres et agrémenté par les deux cours d'eau attrayants du Steinibach et du Schlimbach.
En 2018, la fondation a lancé un mandat d'étude parallèle impliquant 15 bureaux d'architecture, au terme desquels le périmètre N1 a été attribué à Baumann Roserens Architekten, et le périmètre N2 à noAarchitecten.
Un bâtiment en U doté d'un vaste hall d'entrée et d'espaces communautaires est en cours de construction sur le périmètre N1. Édifié sur dix niveaux desservis par deux cages d'escalier, il s'ouvre côté sud et entretient ainsi une relation directe avec le parc. L'immeuble du périmètre N2 compte, lui, six niveaux. Les redents qui en articulent les longs côtés fragmentent visuellement la masse bâtie et génèrent un plan organique. Chacun des quatre corps de bâtiment est structuré en demi-niveaux par une spacieuse cage d'escalier centrale. Les deux nouveaux immeubles totalisent près de 200 logements, du 1,5 au 4,5 pièces et à la colocation pour étudiants.

Propriétaire Fondation de placement Turidomus
Date de construction 2020 – 2022
Architectes Baumann Roserens Architekten, Zurich (périmètre N1), noAarchitecten, Bruxelles (périmètre N2)
Réalisation Anliker, Emmenbrücke

Propriétaires Fondation de placement Turidomus
Date de construction 2022 – 2024
Développement HRS Investment, Frauenfeld
Architectes Caruso St John Architects, Zurich

Aesch et Reinach, lotissement ‹Aere› Développement de projets Construction de logements et de commerces

L'entreprise Stöcklin Logistik SA a transféré son siège social vers Laufon dès 2020. Son ancien site d'implantation sur le territoire des communes d'Aesch et de Reinach accueille aujourd'hui de nouveaux bâtiments d'habitation s'intégrant dans un projet immobilier qu'ont imaginé conjointement la fondation de placement Turidomus, HRS Investment et le prestataire de soins Senevita.
Turidomus possède cinq bâtiments de ce complexe immobilier : une tour, un ensemble résidentiel, deux villas urbaines et un cube. 136 logements locatifs et des locaux commerciaux sont en cours de construction sur une surface de plancher de plus de 30 000 mètres carrés. Le projet s'étend sur les deux communes d'Aesch et de Reinach, ce qui explique son nom : ‹Aere›.
Menée depuis le début en collaboration avec HRS Investment, la conception des nouvelles constructions de la fondation de placement Turidomus porte la signature de Caruso St John Architects. L'un des atouts du projet est l'environnement verdoyant qui relie tous les bâtiments entre eux. Le jardin ‹Stöcklingarten›, un des nombreux espaces verts aménagés au centre du bien immobilier, offre des points de rencontre agréables pour les résidentes et les résidents.
Le permis de construire définitif a été délivré en février 2022. Le terrassement et les forages pour les sondes géothermiques ont démarré après les travaux de démolition et de dépollution. La livraison échelonnée est prévue à compter de l'automne 2024.

Bussigny, Côté Gare
Développement de projets
Construction de logements et de commerces

Ce vaste site de 22 600 mètres carrés appartenait autrefois au centre d'impression d'Edipresse et à l'entreprise de commerce de l'acier Kindlimann. Il est remarquablement desservi du fait de sa proximité immédiate avec la gare de Bussigny. Lausanne est à 11 minutes, Genève à 55 minutes et l'aéroport de Genève à environ une heure. HRS a acquis des terrains, les a aménagés, puis vendus par contrats d'entreprise totale à la fondation de placement Turidomus et à Bâloise Vie SA. Les travaux de construction ont débuté en 2019, l'emménagement se faisant par étapes jusqu'en 2024.

Le projet ‹Côté Gare› adapte ses offres aux besoins des différents habitants et habitantes. Il s'agit principalement de 471 logements, qui vont du studio au 5,5 pièces, de la colocation à l'appartement duplex ou triplex, sans oublier le logement d'utilité publique et l'appartement adapté aux personnes handicapées. Les surfaces commerciales peuvent être aménagées en café, en restaurant ou en petites boutiques, qui dynamiseront le quartier. Côté services, une crèche, une salle de musique, un atelier de réparation, une salle communautaire, des chambres d'hôtes et un espace de co-working sont également prévus.

La production de chaleur et de froid se fait au moyen de pompes à chaleur géothermiques, tandis que des panneaux photovoltaïques installés sur les toits approvisionnent le quartier en électricité. L'environnement verdoyant assure par ailleurs un climat des plus agréables et favorise la biodiversité dans cet espace urbain.

Propriétaire Fondation de placement Turidomus
Date de construction 2019 – 2024
Architectes CCHE Architecture Design, Lausanne; JBMN Architectes, Lausanne / Favre + Guth Architecture, Genève
Réalisation HRS Real Estate, Saint-Sulpice

Construction de logements et de commerces

Propriétaire Fonds immobilier Swissinvest
Date de réalisation 2013 – 2015
Architecture Pool Architekten, Zurich
Développement, réalisation Feldmann Immobilien, Muri

Wohlen, Am Bahnhof Construction neuve, logement / activités

Avec ses 15 000 habitants environ, la commune argovienne de Wohlen forme le centre d'une petite agglomération. Étant bien desservie par le rail et la route, la localité est aussi attractive pour les pendulaires. Comme son nom l'indique, l'ensemble «Am Bahnhof» se situe juste à côté de la gare. Le projet a été développé par Feldmann Immobilien, en collaboration avec Wüest Partner. Le bureau zurichois Pool Architekten est sorti lauréat de la procédure de mise en concurrence organisée en 2006. En 2008, des oppositions ont retardé l'octroi du permis de construire, qui n'a pu être délivré qu'à la suite d'un arrêt du Tribunal fédéral en 2012. Le premier coup de pioche a été donné un an plus tard.
L'opération se compose de deux bâtiments de six à sept niveaux, qui diffèrent et par leur typologie, et par leurs dimensions: le premier est un immeuble allongé qui délimite le bien-fonds du côté du centre de la localité; le second, un plot qui ponctue le site. L'ensemble qu'ils forment avec la maison Feldschlösschen met sensiblement en valeur le quartier de la gare. Comme les bâtiments voisins, les nouveaux immeubles baignent dans un espace vert fluide aux allures de parc. Avec leur revêtement de façade émaillé qui chatoie dans des tons bleus, ils rappellent les immeubles d'habitation milanais des années 1960.
Le bâtiment allongé comporte sept logements de 2 ½ pièces, neuf de 3 ½ et douze de 4 ½; le plot, un de 2 ½ pièces et dix de 3 ½. Ces 39 appartements sont complétés par environ 440 mètres carrés de surfaces de vente et de bureaux.

Zurich, Dörflistrasse 47
Démolition-reconstruction, logement

Situé dans le «vieil» Oerlikon, cet immeuble bénéficie de la proximité de divers services, commerces et équipements, mais subit aussi un fort trafic routier. La substance des bâtiments qui avaient été réalisés en 1941 et rénovés en 1980 – Allenmoosstrasse 146, 148, 150 – présentait des déficits trop importants pour justifier une nouvelle rénovation. En outre, plus de 50 pour cent du potentiel constructible du bien-fonds restaient inexploités. Aussi un concours de projets sur invitation a-t-il été lancé, en 2014, en vue d'une démolition-reconstruction. Le jury a recommandé de réaliser la proposition de Michael Meier & Marius Hug Architekten.
Le projet séduit par son implantation urbanistique précise et son caractère à la fois domestique et élégant. Il convainc aussi par la qualité spatiale et fonctionnelle des logements. Le long de la bruyante Dörflistrasse, les architectes ont disposé les cuisines et les salles de bains sur la rue, et ils ont doté les pièces d'angle d'oriels donnant sur les côtés plus calmes. Les séjours et salles à manger-cuisines s'étendent toujours d'une façade à une autre, mais l'espace se resserre entre les deux de manière à définir deux zones bien distinctes. La pièce d'angle, chaque fois reliée au séjour par une porte toute hauteur, peut être utilisée aussi bien comme bureau que comme bibliothèque.
Située au point le plus bas du terrain en pente, l'entrée principale se signale par le relief en béton vertical qui la surmonte. Les 19 logements de l'immeuble vont du 2½ au 4½ pièces et composent ainsi une offre équilibrée.

Propriétaire Fondation de placement Pensimo
Date de réalisation 2016 – 2018
Architecture Michael Meier & Marius Hug Architekten, Zurich
Paysage Balliana Schubert Landschaftsarchitekten, Zurich
Planification des coûts et gestion de projet Befair Partners, Zurich

Propriétaire Fondation de placement Turidomus
Date de construction 2018 – 2021
Architectes Bassi Carella Marello Architectes, Genève
Réalisation Bâtima, Genève

Thônex, ‹Belle-Terre›
Construction de logements

Thônex est située à l'est de Genève, à la frontière avec la France. Le Léman Express – le RER genevois – et de nouvelles lignes de bus de navette ont considérablement amélioré, fin 2019, l'intégration de la commune dans le réseau de transports publics. L'aire de développement ‹Les Communaux d'Ambilly› s'étend entre un quartier de villas individuelles au sud et une forêt jouxtant l'hôpital des Trois-Chêne au nord. Sur le site, 3000 logements sortiront de terre en trois phases échelonnées jusqu'à 2030.
Plusieurs concours d'architecture ont été lancés sur la base du concept urbanistique proposé par le bureau lausannois Urbaplan. Durant la première phase, la fondation de placement Turidomus a construit deux bâtiments de 88 logements locatifs et 2 locaux commerciaux. La taille des appartements varie de 1,5 à 5,5 pièces (système suisse alémanique de comptabilisation), mais 60 % de l'offre (de 1,5 à 3,5 pièces) est pensée essentiellement pour les petits ménages. Un bon tiers des appartements est constitué d'unités plus grandes. Les plans sont plutôt restreints, mais dans la norme des appartements genevois.

Propriétaire Fondation de placement Turidomus
Date de réalisation 2019 – 2021
Architecture Zita Cotti Architekten, Zurich
Exécution Allreal, Zurich

Bâle, Hochstrasse
Démolition-reconstruction, logement

Situé derrière la gare CFF de Bâle, le quartier de Gundeldingen connaît actuellement une phase de valorisation. À la Hochstrasse, la rangée de maisons comprise entre la Pfeffingerstrasse et la Solothurnerstrasse datait de la fin du XIXe siècle. Utilisée pendant des années comme auberge de jeunesse, elle était en mauvais état. La reconvertir en logements ordinaires aurait demandé des investissements trop lourds pour être rentables. Aussi la fondation de placement Turidomus a-t-elle décidé de la remplacer par un nouvel immeuble.
En 2008 déjà, le bureau Zita Cotti Architekten était sorti lauréat d'une procédure de mandats d'étude parallèles impliquant huit équipes. Au lieu de se composer de plusieurs maisons, le front de rue sera désormais constitué par un seul immeuble qui refermera l'îlot et lui permettra de s'affirmer face au site ferroviaire. Le long de la Hochstrasse, la gradation du nombre d'étages rachètera la différence de hauteur entre les deux rues latérales. L'architecte a tiré parti de cette configuration pour introduire des différences de niveau dans une grande partie des appartements et créer ainsi des situations spatiales stimulantes. L'offre de logements s'adressant principalement à une population urbaine vivant surtout dans des ménages de petite taille ou en colocation, la majeure partie des 44 appartements compteront 2, 2½ ou 3½ pièces. Des surfaces destinées à des activités et un parking compléteront le programme.
Après une période de retards pendant laquelle les anciens bâtiments ont été utilisés de façon temporaire, le chantier a démarré en 2019.

Grand-Lancy, Bachet-de-Pesay
Démolition-reconstruction

Érigée dans les années 1930, la cité existante est située à proximité immédiate du vaste secteur en mutation Praille-Acacias-Vernets (PAV). Les cinq barres qui la composent comptent 108 logements assez exigus. Bien que recensées à titre d'exemple intéressant de logement économique, elles seront remplacées par une nouvelle opération. En 2013, la commission d'investissement a approuvé le crédit nécessaire à l'organisation d'un concours SIA 142. Menée en collaboration avec les propriétaires de la parcelle située de l'autre côté du boulevard et la Ville de Lancy, cette procédure à deux degrés a abouti, au printemps 2017, au choix de la proposition de Jaccaud Spicher Architectes Associés. Le projet d'ensemble prévoit la construction de 229 logements, dont 163 pour la fondation de placement Turidomus. À une cinquantaine de 2½ pièces et autant de 3½ et de 4½ pièces s'ajouteront quatre 5½ pièces et neuf logements pour étudiants. Les logements d'utilité publique, qui constitueront, conformément aux dispositions applicables, près d'un tiers de l'offre, seront dimensionnés au plus juste, avec moins de 90 mètres carrés pour un 4½ pièces et environ 50 pour un 2½ pièces. Les autres logements à loyers contrôlés seront, eux, un peu plus spacieux.
La Ville de Lancy a cédé son terrain à la Fondation communale immobilière de Lancy (FCIL), avec laquelle a été signée une convention régissant les modalités de la collaboration. Celle-ci prévoit par exemple qu'une parcelle de la FCIL puisse être d'abord construite pour reloger une partie des habitants des immeubles voués à la démolition.

Propriétaire Fondation de placement Turidomus
Date de réalisation 2020 – 2022
Architecture Jaccaud Spicher Architectes Associés, Genève
Représentant du maître d'ouvrage M&R Conseils Projets Immobiliers, Morges / Genève

Propriétaire Fondation de placement Adimora
Date de construction 2020 – 2022
Architectes Lyra Architekten, Zurich; Herzog Architekten, Zurich
Développement, réalisation Halter, Münchenstein

Reinach, ‹Les Cinq›
Construction de logements

D'une superficie d'environ 17 000 mètres carrés, le terrain situé dans la Fleischbachstrasse à Reinach est susceptible d'accueillir de nouvelles constructions, soit environ 150 logements. Il a été cédé par Immobilien Basel-Stadt en droit de superficie en partenariat (‹modèle de Bâle›). Lors d'une procédure d'attribution en deux temps, Halter SA a soumis dans une première phase une offre non contraignante sans investisseur final. Pour la seconde phase, elle a demandé à la fondation de placement Adimora de formuler avec elle une offre contraignante.
L'aire ‹Les Cinq› est située dans un quartier résidentiel calme, bien pourvu en commerces de proximité. Elle est à deux arrêts de tram du centre-ville de Reinach et de celui de Münchenstein ; la gare de Bâle est accessible en 13 minutes. Les écoles et la zone de loisirs de proximité sont, quant à elles, à un jet de pierre.
Un projet des bureaux zurichois Lyra Architekten, Herzog Architekten et ASP Landschaftsarchitekten est à la base du plan de quartier. Ces bureaux devaient être également assumés par la superficiaire. Sur les 150 appartements, environ la moitié sont des 3,5 pièces, environ un quart des 2,5 pièces et près d'un cinquième des 4,5 pièces. Le parking souterrain comprend 105 places.

Propriétaire Fondation de placement Pensimo
Date de construction 2022 – 2024
Architectes Nord Architekten, Bâle

Birsfelden, Gempenstrasse 1, 3 Bâtiments d'habitation de remplacement

Un mandat d'étude parallèle a été lancé en 2019 pour remplacer des bâtiments d'habitation dans la Gempenstrasse à Birsfelden. Le jury a attribué à l'unanimité le premier rang à la proposition de Nord Architekten et Meta Landschaftsarchitektur de Bâle. Intitulé ‹Zwischen den Zeilen› (entre les lignes), leur projet répartit le volume sur deux bâtiments parallèles qui flanquent une cour commune.
Dans les nouvelles constructions, la typologie des logements permet des formes d'habitat diversifiées. Tout en bas, une série d'appartements duplex donne l'impression de maisons mitoyennes disposant d'un accès direct à la cave. Ils sont surmontés de deux étages d'appartements classiques. Enfin, des micro-appartements occupent le sommet des deux bâtiments. Cages d'escaliers, coursives, escaliers de secours et passerelles forment un système de circulation qui permet des parcours variés à travers les immeubles.
Trait d'union extérieur, la cour est avant tout un espace de rencontre entre les habitantes et les habitants. Les espaces verts extérieurs sont aménagés en jardins privés. Les deux bâtiments présentent une architecture hybride : la zone médiane de chaque rangée est de construction massive, les strates formées par les coursives et les balcons sont en bois, tout comme la façade.

Zurich, Anton-Higi-Strasse Bâtiments d'habitation de remplacement

Les immeubles existants – deux bâtiments jumelés échelonnés datant de 1953 et abritant 16 appartements – cèdent la place à une nouvelle construction. Pour ce projet, un mandat d'étude avec six équipes a été organisé. Il a été remporté par Chebbi Thomet Bucher Architektinnen. Les architectes ont remplacé les anciennes constructions par une rangée d'habitations parallèles à la pente. Elles s'étagent et se fondent parfaitement dans l'environnement verdoyant de ce quartier de Zurich-Affoltern.

Deux noyaux desservent respectivement trois appartements par étage. Ces 24 logements au total sont principalement des 3,5 et des 4,5 pièces. Complétés par un certain nombre d'unités plus petites et plus grandes, ils créent un mix immobilier. Le cœur de chaque appartement est constitué d'une cuisine spacieuse. Alors que les appartements d'angle présentent des plans plutôt compacts, la pièce à vivre des appartements centraux s'étire en longueur entre les deux façades. Dans cet espace, quelques marches épousent la courbe du terrain.

Le nouvel ensemble est une construction hybride : composée de poteaux, de refends et de dalles en béton coulées sur place, la structure intérieure est massive, tandis que les murs extérieurs sont en ossature bois continue avec isolation thermique intégrée. Les sondes géothermiques dotées d'un système ‹free cooling› permettent de chauffer les appartements en hiver et de les rafraîchir légèrement en été. Quant aux toits, ils accueillent une installation photovoltaïque.

Propriétaire Fondation de placement Turidomus
Date de construction 2022 – 2024
Architectes Chebbi Thomet Bucher Architektinnen, Zurich

Construction neuve, bureau / activités

Zurich, NOERD
Construction neuve, bureau et activités

C'est le fait que l'entreprise Freitag lab.ag cherchait à relocaliser son siège social et ses activités de production qui a suscité la réalisation de ce singulier projet à Neu-Oerlikon. L'opération a été développée par Senn BPM – en qualité d'investisseur intermédiaire –, en collaboration avec Wüest Partner et l'architecte Beat Rothen. Les locataires sont principalement issus de l'économie créative zurichoise, un secteur orienté à la fois production industrielle et services. Senn BPM a du reste lui-même déplacé ses bureaux zurichois à la Binzmühlestrasse.

L'idée de s'accommoder d'une qualité d'espace un peu plus «brute» pour garantir des loyers abordables a profondément marqué ce projet simple, «vert» et évolutif. La grande halle de production située au centre du complexe est entourée par des ateliers à coursives intérieures. En façade, les dalles en porte-à-faux servent de prolongements extérieurs aux bureaux et ateliers, tout en les protégeant efficacement du soleil. Les eaux de toiture sont réutilisées par la station de lavage des bâches Freitag. NOERD est alimenté par un réseau de chauffage à distance pratiquant la compensation carbone.

Les façades se composent d'éléments bois préfabriqués qui assurent un climat intérieur sain. En offrant des espaces de pause et de précieux biotopes pour la faune et la flore, les toitures compensent les surfaces bâties. La couche de terre déposée sur le toit de la halle permet par ailleurs d'en limiter le réchauffement. La petite surface marécageuse qui subsistait sur le site – la dernière d'Oerlikon – a, elle, été conservée.

Propriétaire Fondation de placement Turidomus
Date de réalisation 2009 – 2011
Architecture Beat Rothen, Winterthour
Développement, réalisation Senn BPM, Saint-Gall

Berne-Wankdorf, siège central des CFF
Construction neuve, bureau

Pour leur siège central, les CFF ont construit dans le quartier de Wankdorf, sur deux parcelles cédées en droit de superficie par la commune municipale de Berne, deux immeubles de bureaux de huit niveaux abritant 1550 postes de travail. En 2014, la fondation de placement Turidomus a signé, dans le cadre d'une transaction de type «sale-and-rent-back» (vente et reprise à bail), le contrat d'achat et de mise en location des nouveaux bâtiments.

Situé au bord des voies ferroviaires, le premier des deux volumes principaux s'organise autour de deux puits de lumière. Le rez-de-chaussée, qui abrite la réception et un grand restaurant, est accessible au public. L'escalier du foyer mène aux salles de conférence et de réunion du premier étage. Les zones de travail des niveaux supérieurs sont aménagées selon un concept «multispace» modulaire. Le second immeuble, de plan allongé, occupe la partie nord du site, perpendiculairement à la Wankdorfallee. On y entre par un hall double hauteur, d'où l'on accède à la cafétéria et au centre de conférence public du premier étage.

Les deux immeubles, qui répondent au standard Minergie-P, se distinguent par les lames verticales mobiles de leurs façades. Ce système intelligent, qui combine verre feuilleté laminé et toile à revêtement métallique mince, assure une protection solaire optimale. Cinq tons métallisés différents produisent des images qui varient selon la lumière et l'heure du jour. L'ensemble constitue, avec l'horloge CFF géante visible depuis la gare de Wankdorf, une adresse à l'identité affirmée.

Propriétaire Fondation de placement Turidomus
Date de réalisation 2011 – 2014
Architecture Lussi + Halter, Lucerne
Exécution Anliker, Emmenbrücke (sur mandat des CFF)

Ittigen, Swisscom Businesspark Construction neuve, bureau

Entre 2012 et 2014, Swisscom Immeubles a réalisé, sur son site Ey à Ittigen, un immeuble de bureaux abritant 1700 postes de travail pour environ 2000 collaborateurs. En 2012, la fondation de placement Turidomus a signé, dans le cadre d'une transaction de type «sale-and-rent-back» (vente et reprise à bail), le contrat d'achat et de mise en location du nouveau Swisscom Businesspark. Implanté à la limite du pôle de développement de Berne-Wankdorf, le complexe est très bien desservi par les transports publics, et le fait d'être situé au bord de l'autoroute A1 lui confère une grande visibilité.

Au centre de l'immeuble se déploie, sur les cinq niveaux, un atrium traversé de passerelles et d'escaliers qui sert à la fois de zone de rencontre et d'espace de distribution. Le rez-de-chaussée comporte salles de conférence et bureaux, ainsi qu'un restaurant avec terrasse. Dans les étages, l'atrium est entouré de zones de bureaux de 18 mètres de profondeur, qui bénéficient d'un éclairage naturel sur deux côtés. Quant aux deux niveaux de sous-sol, ils abritent environ 240 places de stationnement, ainsi que divers locaux techniques et de stockage.

Le Swisscom Businesspark est l'un des plus grands immeubles de bureaux labellisés Minergie-P-Eco de Suisse. Le concept de ventilation repose sur la circulation naturelle de l'air et utilise l'atrium comme «poumon», ce qui permet de se passer d'une climatisation centralisée. La production de chaleur est assurée par 90 sondes géothermiques que complète, à des fins de production d'électricité, une installation photovoltaïque en toiture.

Propriétaire Fondation de placement Turidomus
Date de réalisation 2012 – 2014
Architecture Atelier 5 Architekten und Planer, Berne
Exécution Entreprises mandatées individuellement par Swisscom Immeubles

Plan-les-Ouates, route de la Galaise Immeuble de bureaux et d'activités Stellar 32

Plan-les-Ouates est une commune d'un peu plus de 10 000 habitants située au sud-ouest de Genève. Sa zone industrielle présente une concentration unique en Suisse d'entreprises horlogères de renom, au nombre desquelles figurent notamment Patek Philippe, Rolex, Vacheron Constantin et Ralph Lauren Watch and Jewelry Company. Le prolongement de la ligne de tram 15 reliera directement le secteur avec la gare de Cornavin, mais aussi avec la commune française de Saint-Julien-en-Genevois. De l'autre côté de la route de Base, vis-à-vis du nouveau complexe de bureaux et d'activités Stellar 32, s'étendra le futur quartier des Cherpines, qui devrait accueillir quelque 4000 habitants et 2500 emplois.
Situé à l'angle des routes de Base et de la Galaise, Stellar 32 a été réalisé par le développeur M3 Real Estate. Le complexe comporte, au total, plus de 30 000 mètres carrés de surfaces à louer. Deux patios le subdivisent en trois corps de bâtiment qui peuvent fonctionner de façon indépendante, mais aussi être réunis. Une hauteur de plafond de 3,38 mètres autorise l'implantation d'activités variées. Turidomus a fait l'acquisition du bâtiment C, dont la tête, située à l'opposé de la route de Base, abrite un hôtel.

Propriétaire Fondation de placement Turidomus
Date de réalisation 2018 – 2020
Architecture RDR Architectes, Lausanne
Exécution PI G32 SA, Plan-les-Ouates

Rénovation de logements

Bâle, Davidsbodenstrasse 5 Rénovation d'un immeuble de logements

Érigé en 1973, l'immeuble se situe à l'angle de la Davidsbodenstrasse et du St. Johanns-Ring, dans le quartier de Saint-Jean. Dans le voisinage se trouvent plusieurs instituts de l'Université de Bâle (départements de chimie et de physique, section de pharmacologie, « Biozentrum », etc.). Les 15 petits logements que comporte le bâtiment représentent donc une solution idéale pour les collaborateurs de l'université, qu'ils y habitent de façon permanente ou n'y résident que pendant la semaine. Le rez-de-chaussée, lui, abrite un cabinet de physiothérapie.

Dans le cadre de la rénovation, les étroits balcons d'origine ont été annexés à la surface habitable, ce qui a permis d'agrandir les séjours, mais aussi de supprimer les ponts de froid en assurant la continuité de l'isolation. Des vitrages toute hauteur, en partie ouvrants, compensent au moins partiellement la perte d'espace extérieur privatif qui résulte de ce choix.

Outre le fait que l'immeuble présente un volume compact adossé à deux murs coupe-feu, la mise en place d'une isolation adaptée aux exigences actuelles, la combinaison entre des aérateurs de fenêtre et un système d'extraction d'air vicié avec récupération de chaleur et le raccordement du bâtiment au réseau de chaleur à distance ont permis d'obtenir une certification Minergie.

Propriétaire Fondation de placement Pensimo
Date de construction 1973
Date de rénovation 2013
Architecture et exécution Flubacher Nyfeler Partner Architekten, Bâle

Zurich, Regensbergstrasse 67
Rénovation et surélévation d'un immeuble locatif

Érigé en 1983 dans un quartier tranquille d'Oerlikon, cet immeuble présentait divers défauts constructifs qu'il s'agissait d'éliminer pour que les logements puissent continuer d'être loués à long terme. Le bâtiment transformé ne se présente pas seulement dans un nouvel habit: il a aussi été surélevé d'un attique abritant trois appartements supplémentaires. À l'intérieur, toutes les conduites ont été remplacées et les salles d'eau, cuisines et autres éléments de mobilier fixes ont été entièrement refaits (désamiantage compris). Tous les travaux ont été effectués alors que les logements étaient occupés. La pose de nouvelles fenêtres en bois-métal et la suppression des anciens balcons ont permis une rénovation énergétique optimale des façades. Les nouveaux balcons en bois brut sont revêtus du même bardage que le reste du bâtiment, avec lequel ils forment ainsi une unité. Il en va de même du nouvel attique, constitué de panneaux dérivés du bois de six centimètres d'épaisseur et d'un plancher supérieur à solives apparentes.
Si les architectes n'ont pu apporter que des touches modestes aux logements existants, les nouveaux appartements en attique se distinguent par leurs espaces baignés de lumière, où le bois clair des parois et des plafonds contraste avec les tons sombres des sols coulés, des cadres de fenêtres et des meubles de cuisine.
L'étude très élaborée des détails et les hautes ambitions architecturales des concepteurs ont certes représenté un défi pour les artisans, mais elles ont abouti à un niveau de qualité peu courant dans des logements locatifs.

Propriétaire Fonds immobilier Swissinvest
Date de construction 1983
Date de rénovation / surélévation 2015
Architecture Bee Ronner Architekten, Zurich

Berne, Thunstrasse 32 – 36
Rénovation

Ces trois immeubles réalisés au tournant du XXe siècle forment un ensemble néo-Renaissance, le numéro 36 présentant toutefois déjà des traits Art nouveau, en particulier au niveau de l'oriel. La façade sur rue et les deux façades latérales se composent de briques de parement et d'éléments en grès; la façade arrière est crépie. Ces trois bâtiments classés, dont la dernière rénovation remontait à 1980, ne comportent plus aujourd'hui que six logements au total, les autres locaux étant utilisés comme bureaux.
Une étude a été menée pour évaluer les travaux de rénovation nécessaires et leur degré d'urgence respectif. Les interventions retenues se sont pour l'essentiel limitées à l'enveloppe des bâtiments. Les ouvrages de ferblanterie ont été étanchéifiés et l'oriel remis en état. Les éléments métalliques – poteaux en fonte, poutres et cadres métalliques des balcons – ont été protégés de la corrosion et peints. Les parties de façade crépies et les volets ont été peints également. Le toit-terrasse du numéro 36, sur lequel étaient posés de lourds bacs de béton, a dû être couvert et rénové. Les fenêtres et les éléments en grès n'ont fait l'objet que d'une rénovation partielle, une rénovation complète étant prévue à plus long terme.
Les analyses ont révélé que la sécurité structurale du parking enterré sous l'espace vert situé à l'arrière n'était pas assurée en raison de l'épaisseur excessive de la couche de terre qui recouvrait l'ouvrage. L'occasion a été saisie de réaménager le jardin – jusque-là négligé – en un espace extérieur attractif et accessible à tous.

Propriétaire Fondation de placement Pensimo
Date de construction 1899 – 1901 (Alexander Béguin)
Date de rénovation 2017
Architecture et exécution GWJ Architektur, Berne

Propriétaire Fondation de placement Pensimo
Date de construction 1982 – 1984
Date de rénovation 2017
Architecture et exécution Dubach Holzinger Architekten, Zurich

Schlieren, Langackerstrasse 24 – 30
Rénovation et agrandissement

Après plus de trente ans d'existence, ces deux immeubles doubles situés dans la Langackerstrasse à Schlieren avaient besoin d'être rénovés. L'indice d'utilisation du sol en vigueur permettait par ailleurs de réaliser des logements supplémentaires, l'offre ayant ainsi été portée de 57 à 61 appartements.
Les travaux, exécutés alors que les logements étaient occupés, ont consisté à refaire entièrement les cuisines et les salles de bains – tuyauterie comprise –, à moderniser les installations électriques ainsi qu'à rénover les ascenseurs et les cages d'escalier. Des buanderies supplémentaires ont été aménagées dans les locaux de bricolage existants et les plafonds des caves ont été isolés. Dans les logements vacants, les revêtements de surface ont aussi été rénovés.
L'enveloppe du bâtiment a par ailleurs été elle aussi assainie et améliorée : les façades ont été dotées d'une couche supplémentaire d'isolation extérieure crépie, tandis que les fenêtres, les volets roulants et les garde-corps des balcons ont été remplacés. Les toitures plates ont été rénovées. Le parking souterrain a été remis en état et son système de ventilation remplacé. Le système de chauffage à distance existant a été équipé d'un dispositif de mesure, de commande et de communication.
Chacun des logements de 5,5 pièces en attique a été subdivisé en deux appartements de 2,5 et 3,5 pièces. Quant aux quatre logements de 3,5 pièces supplémentaires, ils ont été réalisés dans une annexe au numéro 30.

Vernier, cité du Lignon
Rénovation d'un grand ensemble

Conçue par Georges Addor, la cité du Lignon a vu le jour entre 1963 et 1971 dans un méandre du Rhône, à l'ouest de Genève. La barre coudée de plus d'un kilomètre de long qui en constitue l'élément principal est le plus long bâtiment d'habitation de Suisse. À l'origine conçue pour 10 000 habitants, la cité n'en compte plus aujourd'hui qu'environ 5500. Important témoin politique, économique, social et architectural de l'époque, elle a été placée sous protection. Pour des raisons historiques, les véhicules d'investissement du Groupe Pensimo possèdent 16 des 86 travées d'immeuble du complexe.

Les façades de type mur-rideau donnent à l'ensemble son visage typique de l'époque, toujours aussi convaincant sur le plan formel. Des raisons énergétiques imposent toutefois de les rénover. Un projet de recherche mené à l'École polytechnique fédérale de Lausanne (EPFL) a permis d'identifier les mesures aptes à répondre aux différentes contraintes économiques, patrimoniales et énergétiques. Ont ainsi été étudiées quatre variantes d'intervention, allant de la simple maintenance (A) au remplacement à l'identique (D), en passant par la remise en état (B) et la rénovation (C). La variante C s'est révélée présenter le meilleur rapport entre économies d'énergie et coûts. Après avoir poursuivi les études dans ce sens, le fonds immobilier Swissinvest a rénové la première façade en 2012. Les logements, eux, ont été remis en état selon un concept très attentif au choix des matériaux et à l'exécution. Les autres travées d'immeuble du Groupe Pensimo seront rénovées au cours des prochaines années.

Propriétaires Fondations de placement Turidomus, Pensimo et Imoka; fonds immobilier Swissinvest
Date de construction 1963 – 1971 (Georges Addor)
Date de rénovation 2012 / 2017 – 2020
Concept façades TSAM / EPF Lausanne (Franz Graf)
Concept logements, coordination façades Jaccaud Spicher Architectes Associés, Genève

Genève, Rue Jean-Violette 10
Rénovation d'un immeuble

L'immeuble qui se dresse dans le quartier central de Plainpalais est bien desservi par les transports en commun. Bien entretenu, son état d'origine était resté en grande partie préservé même 50 ans après sa construction en 1971, à l'exception de la toiture plate, rénovée en 2009. En revanche, le reste des éléments de construction étaient arrivés en fin de cycle de vie. L'enveloppe présentait également des lacunes et des vulnérabilités sur le plan énergétique. Dans l'avant-projet, les architectes Aeby Perneger & Associés avaient formulé différentes options de rénovation, du simple assainissement du chauffage à la rénovation totale du bâtiment, surélévation comprise.
Un compromis a été finalement trouvé : modernisation et isolation de la façade, renouvellement des fenêtres et des stores, rénovation de la cage d'escalier (protection contre l'incendie) et assainissement des conduites sanitaires, rénovation des appartements (en particulier les cuisines, les salles de bains et les installations électriques) ainsi qu'un nouveau chauffage. Les travaux ont commencé au printemps 2015, alors que les logements étaient partiellement occupés.

Propriétaire Fondation de placement Turidomus
Date de construction 1971
Date de rénovation 2017
Architectes Aeby Perneger & Associés, Carouge

Onex, Rue du Vieux-Moulin 9, 11
Rénovation d'un immeuble

L'immeuble de 16 étages dessine une verticale dans le ciel de l'une des villes satellites typiques de l'agglomération genevoise. Il est constitué de deux parties symétriques, dotées chacune d'une zone de circulation. Le bâtiment a été entièrement rénové pour la première fois en 1993, à l'intérieur et à l'extérieur. En 2017, un échafaudage de protection a dû être installé au rez-de-chaussée et la façade sécurisée par des filets en raison des points de fixation des façades qui se détachaient partiellement. Après évaluation des propositions de trois bureaux d'architecture genevois, c'est le concept d'Aeby Perneger & Associés qui a finalement convaincu en termes d'architecture, de construction et de coûts. Le système de façade ventilée a été maintenu. Certes, l'investissement initial est plus important que pour une façade compacte crépie, mais les coûts d'entretien sont moins élevés et la durée de vie allongée.
Les travaux exécutés sur la façade comprenaient la démolition de l'ancienne façade Eternit, y compris l'isolation et le support, ainsi que la mise en place d'une nouvelle façade revêtue de plaques en céramique. Les vitres des fenêtres ont été changées et la zone du socle remise en état. Pour remplacer les bandeaux horizontaux jaunes réalisés en 1993, purement décoratifs, les architectes ont réalisé un agencement reposant sur la structure architecturale : ils ont regroupé plusieurs ouvertures de fenêtres dans un bandeau et donné ainsi à la façade un rythme perceptible de loin.

Propriétaires Fondation de placement Turidomus
Date de construction 1969
Date de rénovation 2022
Architectes Aeby Perneger & Associés, Carouge

Propriétaire Bellerive-Immobilien / Fonds immobilier Swissinvest
Date de rénovation 2019 – 2020
Architectes Kräuchi Architekten, Bâle

Kräuchi Architekten, Bâle
Rénovation d'un immeuble

Le lotissement construit entre 1978 et 1981 dans le quartier de Matthäus du Petit-Bâle était le premier projet résidentiel d'envergure de Diener & Diener Architekten. Il a rencontré un large écho bien au-delà des limites de la ville et contribué à asseoir la réputation de Bâle ‹capitale de l'architecture› de la Suisse dès les années 1980. En bordure de rue, ce bâtiment en U possède six niveaux, tandis qu'une rangée d'ateliers de deux étages ferme la cour. Si les ateliers et le parking souterrain ont été rénovés en 2013, le reste du lotissement est, dans une large mesure, resté dans son état d'origine. Seule une partie des fenêtres a été remplacée en 1991.

Ce projet de rénovation aujourd'hui réalisé comprenait aussi bien l'assainissement de l'enveloppe du bâtiment – fenêtres, toiture, façade, balcons et protection solaire – qu'une rénovation de l'intérieur. Les cuisines et les salles de bains avec leurs faisceaux de câbles ont été remplacées, de nouvelles portes installées et les surfaces au sein des appartements rénovés. On a également modernisé les installations électriques et actualisé les cages d'escalier. Certains locaux commerciaux et bureaux ont été transformés en logements.

Lors de cette rénovation, les architectes ont veillé à conserver ou à rétablir l'expressivité architecturale du bien immobilier. La multiplicité des fenêtres a constitué un véritable défi. Ainsi, l'emblématique façade arrondie à l'angle Bläsiring / Hammerstrasse, réalisée à l'époque en bois, a-t-elle été remplacée par une structure métal-bois visuellement presque identique.

Rénovation de bureaux et de commerces

Propriétaire Fondation de placement Turidomus
Date de construction 1967
Date de rénovation 2012 – 2013
Architecture Studio Märkli, Zurich
Planification générale Hämmerle Partner, Zurich

Zurich, Bleicherweg 21
Rénovation d'un immeuble de bureaux

Érigé en 1967, cet immeuble de bureaux jouit d'une excellente situation, entre Paradeplatz et la gare d'Enge. Il est parfaitement desservi par les transports publics, quatre lignes de tram passant juste à son pied. En 2011, le principal locataire du complexe a déménagé. Avant de relouer les 5500 mètres carrés de surfaces de bureaux disponibles, l'occasion a été saisie de rénover de façon coordonnée aménagements de base, installations techniques et enveloppe du bâtiment.

Une procédure sur préqualification impliquant cinq bureaux d'architecture zurichois a permis à la propriétaire d'identifier un concept de rénovation adéquat et une équipe de concepteurs profilée.

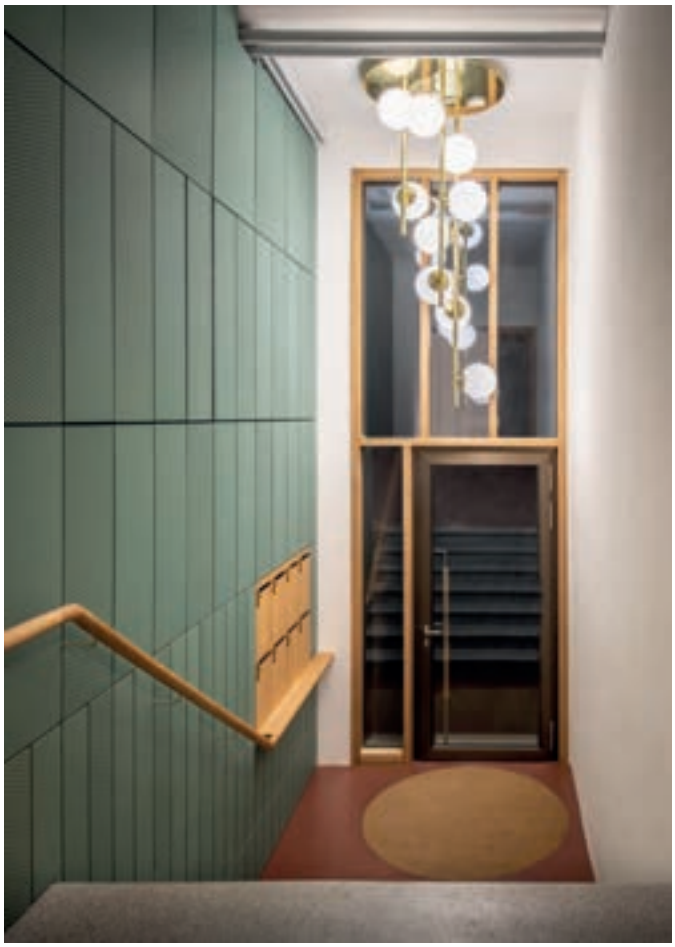
L'aspect sombre et élégant de l'édifice s'accorde avec sa localisation prestigieuse. Aussi le bureau de Peter Märkli a-t-il proposé de ne pas éliminer les plaques en granit du Labrador existantes, mais de les déposer et de les remployer autant que possible dans les nouvelles façades. Avec ses nouveaux garde-corps et son nouveau bardage en granit, l'attique s'harmonise mieux avec le reste du complexe. Les ascenseurs et les cages d'escalier avec WC ont également fait l'objet d'une rénovation complète.

À côté de l'entrée principale de l'immeuble est accroché un relief du sculpteur suisse Hans Josephsohn (1920 – 2012). Celui-ci n'est pas conçu comme un simple élément décoratif surajouté, mais comme faisant partie intégrante de la façade, qui acquiert ainsi plus de poids au niveau de la rue et cherche le dialogue avec l'espace public. Ce geste artistique invite les passants à s'attarder quelques instants.

Propriétaire Fonds immobilier Swissinvest
Date de construction 1980
Date de rénovation 2014 – 2015
Architecture Sabarchitekten, Bâle
Direction des travaux Eigenmann Partner, Muttenz

Muttenz, clinique Rennbahn
Affectation transitoire pour étudiants

Suite au déménagement de la clinique Rennbahn, ses anciens locaux, situés à la limite du secteur Polyfeld, ont été temporairement reconvertis en logements. Dans deux parties du complexe ont ainsi été aménagés des studios meublés et des appartements communautaires pour une soixantaine d'étudiants du campus muttenzois de la Haute école spécialisée du nord-ouest de la Suisse. Comme le plan de quartier régissant le périmètre n'admettait pas de logements, il a fallu que la commune édicte une réglementation dérogatoire – ce que l'intérêt public justifiait.
L'association bâloise pour le logement étudiant (Verein für Studentisches Wohnen) s'est révélée être un locataire idéal. En collaboration avec la commune et le canton, les architectes ont élaboré des solutions simples, mais non conventionnelles, qui ont permis de respecter un calendrier et un budget serrés. Ces contraintes ont donné lieu à des espaces d'habitation inhabituels. À l'exception des noyaux, les différents niveaux ont été, au préalable, entièrement vidés. Les nouveaux aménagements ont été conditionnés par la géométrie particulière du bâtiment et les prescriptions en matière de protection contre le bruit. Cloisons en plaques de plâtre vissées sur ossature, installations techniques apparentes et autres sols laissés bruts déterminent le caractère des logements. Dans les appartements communautaires, les chambres présentent un simple plancher en bois. Ce monde intérieur «chromatiquement neutre» contraste avec l'enveloppe colorée du bâtiment et offre aux étudiants un lieu de vie ouvert, à l'atmosphère unique.



Zurich, Morgartenstrasse 6, 10
Rénovation et aménagement de base

À l'origine divisé en trois travées, cet immeuble de logements et de bureaux Art nouveau fait partie d'un îlot triangulaire dans le quartier d'Aussersihl. Il se compose d'un socle de trois niveaux largement vitré, sur lequel s'élèvent deux niveaux dominés par les pleins, qui abritaient autrefois des appartements. Aujourd'hui, le bâtiment comporte principalement des bureaux, seuls quatre logements subsistant encore dans les combles. Depuis sa construction, l'immeuble avait subi plusieurs transformations, si bien qu'à l'intérieur, il ne restait pratiquement plus de la substance d'origine qu'une partie de la structure porteuse et deux cages d'escalier – celle de l'ancien numéro 8 ayant été supprimée en 1978.
La fondation de placement Pensimo a racheté l'immeuble en 2016. L'enveloppe, la structure et le reste du gros œuvre étaient en bon état compte tenu de leur ancienneté. Les travaux se sont dès lors limités, pour l'essentiel, à l'élimination des éléments de mobilier fixe réalisés par l'ancienne propriétaire et à la rénovation des aménagements de base. Cela comportait la réfection du hall d'entrée du numéro 6, l'installation de salles d'eau et de douches au sous-sol et le remplacement des ascenseurs. Dans les logements, les cuisines et les salles de bains ont été en partie refaites. Les fenêtres de la façade sur cour et les dispositifs de protection solaire de la façade sur rue ont été changés. Ces interventions ont permis de remettre au jour une grande partie de la structure d'origine et de créer des surfaces attractives pour des bureaux.

Propriétaire Fondation de placement Pensimo
Date de construction 1908 (Johann Jakob Weilenmann)
Date de rénovation 2017 – 2018
Architecture et exécution Bee Ronner Architekten, Zurich

Zurich, Hohlstrasse 612
Rénovation et surélévation d'un immeuble de bureaux

Le bâtiment fait partie d'un complexe de trois immeubles de bureaux et d'activités réalisé dans les années 1960 entre la Hohlstrasse et la ligne de chemin de fer bifurquant vers Urdorf. En 2011, Pensimo a fait l'acquisition du numéro 612, situé juste à côté de l'immeuble de bureaux Obsidian.
Les travaux ont consisté à rénover l'intégralité de l'enveloppe et des installations techniques du bâtiment, à renforcer la structure porteuse du parking souterrain, à garantir la sécurité parasismique de l'immeuble et à en adapter l'entrée. La réalisation d'un nouvel attique a par ailleurs permis de créer des surfaces de plancher supplémentaires.
Les façades rénovées se composent toujours de bandeaux horizontaux, mais ceux-ci ressortent davantage du fait de l'épaisseur accrue de la couche d'isolation et de l'aspect sombre des éléments vitrés. Pour permettre une subdivision plus flexible des surfaces de bureaux, la partition des fenêtres en bandeau a été simplifiée. Le chauffage et le refroidissement sont assurés par un système Rio-Therm.

Propriétaire Fondation de placement Pensimo
Date de construction 1962
Date de rénovation 2018 – 2019
Architecture Jomini & Zimmermann Architekten,Zurich
Exécution Meier + Steinauer Partner, Zurich

Bâle, Aeschengraben 9
Rénovation d'un immeuble de bureaux

Construit en 1964 par les frères Otto et Walter Senn, cet immeuble de bureaux présente un plan en T. Au corps de bâtiment principal de six niveaux qui donne sur la rue s'accole, côté cour, un corps de bâtiment perpendiculaire de cinq niveaux et de même surface au sol, que flanquent par ailleurs deux ailes d'un niveau. Ce complexe compte parmi les meilleurs exemples d'architecture fonctionnaliste de l'époque. Il avait subi, au fil du temps, plusieurs campagnes de rénovation intérieure, mais son enveloppe était restée dans son état d'origine.
L'indice d'utilisation du sol en vigueur aurait permis une surélévation, mais les avis négatifs de la commission d'urbanisme et du service des monuments historiques ont incité le maître d'ouvrage à y renoncer.
En 2012, les prescriptions en matière de police du feu avaient déjà imposé de rénover le parking souterrain de 219 places en partie accessible au public, dont les espaces purement utilitaires sont depuis rehaussés par un concept de couleurs de Thomas A. Berger.
Suite au départ de l'ancien locataire, l'enveloppe du bâtiment a été rénovée et la façade du rez-de-chaussée refaite en concertation avec le service des monuments historiques. Le même concept de couleurs s'étend désormais à tout l'immeuble. Les installations techniques ont par ailleurs été modernisées et la partition des surfaces locatives repensée.

Propriétaire Fondation de placement Turidomus
Date de construction 1964 (Otto et Walter Senn)
Date de rénovation 2020 – 2021
Architecture, exécution et direction des travaux
Lo Verdi Architekten, Bâle