

# UNE VISION HOLISTIQUE DE L'HABITAT

En construction sur la commune de Crissier, le quartier Arbora implémente un concept holistique très développé. Des constructions durables et un approvisionnement énergétique 100% renouvelable, certes, mais surtout une haute qualité paysagère et sociale.

texte : Magaly Mavilia  
photos : Naef Immobilier Lausanne





À la croisée entre les communes de Crissier, Renens et Jouxens-Mézery, le projet Arbora s'exprime entre nature et dynamisme urbain.

Les trois ensembles d'habitations – Les Pommiers, Les Chênes et Les Saules – s'intègrent dans un vaste espace verdoyant où alternent potagers, vergers, promenades arborées et cordon boisé. Les chemins et promenades qui parcourent le quartier sont agrémentés d'espaces de détente, de jeux et de loisirs.

Dans une volonté de diversité architecturale, les codéveloppeurs du projet, Losinger Marazzi et Naef Immobilier, ont choisi de travailler avec trois bureaux : Architram architecture et urbanisme, Ferrari Architectes et l'Atelier du Paysage architectes paysagistes. Quant à la vieille ferme, qui aura pour vocation d'être le lieu d'animation de l'ensemble du site, elle a été confiée à Tribu Architecture.

#### DES ESPACES VIVANTS

Sur une surface de 30 000 m<sup>2</sup>, l'Atelier du Paysage a réalisé un travail remarquable pour favoriser la biodiversité et créer des

espaces vivants. Ici des prairies fleuries, là des arbres indigènes et des buissons pour préserver l'intimité des logements. Une belle réflexion sur l'équilibre fragile d'une nature à maintenir en préservant aussi un maximum de surfaces perméables avec la création de bassins paysagers pour la gestion naturelle des eaux à ciel ouvert.

Le site, majoritairement piéton, a permis à l'Atelier du Paysage de composer des lieux de rencontres autour d'une série de mobiliers urbains, essentiellement en bois : tables, chaises longues, jeux pour les enfants, fitness urbain. « On se sent un peu à la campagne ici. Par cette grande présence du végétal, nous avons aussi envie de faire un clin d'œil à l'histoire du site en proposant des jardins potagers pour les habitants. » Chaque espace d'habitation retrouve ainsi une vie de village tandis que les promenades le long du cordon boisé et les lieux communautaires permettent de se rencontrer au grand air. La volonté de conserver un maximum d'espace vert en surface a conduit à la réalisation de deux parkings en sous-sol, accessibles depuis la périphérie du quartier.



### LA FERME

Sur le coteau à l'est du quartier, la vieille ferme joue les traits d'union. Entre passé et futur et entre les générations qui s'y rencontreront. Témoin de l'histoire rurale du site, cette ancienne bâtisse avec son parc attenant constitue le cœur du quartier.

Lieu à vocation d'animation du quartier, qui sera entièrement revisité par Tribu Architecture, la Ferme abritera des services de proximité et des espaces de rencontre. Mais l'histoire de ce bâtiment, ainsi que de l'ancienne porcherie attenante, reste à écrire avec les habitants du quartier qui s'impliqueront pour la faire vivre au gré des saisons.

### LES POMMIERS

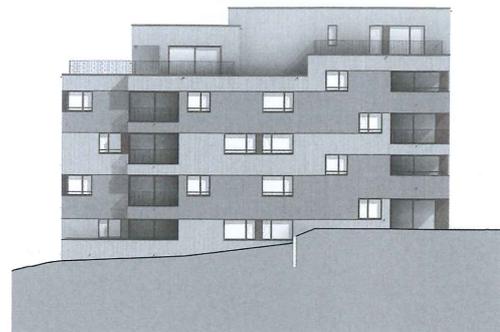
Conçu par Ferrari Architectes, l'ensemble Les Pommiers comprend un bâtiment administratif et commercial en bordure de route qui vient protéger les deux bâtiments de logements. Proposés dans une variante assez inédite, 24 des 33 appartements de 3,5 et 4,5 pièces disposent d'un studio qui permet de moduler le logement, selon le choix des acquéreurs, en version ouverte ou fermée par une cloison légère qui peut être aisément ouverte et ainsi offrir un 4,5 pièces.

Un projet de serre agricole pourrait prendre place en toiture, mais un acquéreur reste à trouver. « C'est une idée. D'autre part, la gouvernance de l'ensemble des locaux communautaires sera laissée à l'association de quartier », précise Thierry Denuault, de Losinger Marazzi.

### LES SAULES

Duplex, appartements traversants, grande cour qui prend place au centre de cet ensemble en font l'un des plus dynamiques du quartier. Les six bâtiments sont conçus par les deux bureaux d'architectes : Ferrari Architectes pour les B1, B10 et le B12 qui sera occupé par une résidence-services ; Architram pour le B3, B2 et B11 réservé pour des espaces administratifs aux étages et des commerces aux rez-de-chaussée.

« Cet ensemble est très intéressant de par sa diversité, se réjouit Julie Robert, architecte et cheffe de projet chez Architram. Chaque bâtiment a sa propre architecture et typologie. Dans un des bâtiments, on accède aux appartements traversants par un escalier extérieur, dans l'autre, de grands balcons filants offrent de belles orientations et des vues dégagées. »



### DUPLEX À L'ANGLAISE

« La volonté des co-développeurs était de ne pas avoir un immeuble au sens traditionnel du terme, ni dans sa typologie, ni dans son apparence », précise Vincent Zollinger, de Ferrari Architectes. Implanté dans un parc, le bâtiment B1 s'ouvre vers le cœur de l'îlot occupé par des potagers et propose une réinterprétation des « row houses » anglo-saxonnes, maisonnettes qui partagent un mur mitoyen.

« L'usage de la brique fait référence à l'histoire du lieu qui abritait une briqueterie jusqu'en 1997, raconte l'architecte. Utilisée en alternance avec le bois, la brique apporte une belle diversité en façade et permet d'identifier chaque maisonnette. À cela s'ajoute un jeu d'appareillage vertical et horizontal et un effet de transparence décliné pour chacun des matériaux, le claire-voie pour le bois et le moucharabieh pour la brique, offrant une privacité entre chaque voisin. »

### UN BÂTIMENT EN ÉTOILE

Les 18 logements de 2,5 à 3,5 pièces du bâtiment B10 se distinguent par une typologie singulière. Cette particularité s'exprime dans l'articulation des espaces de séjour et salles à manger

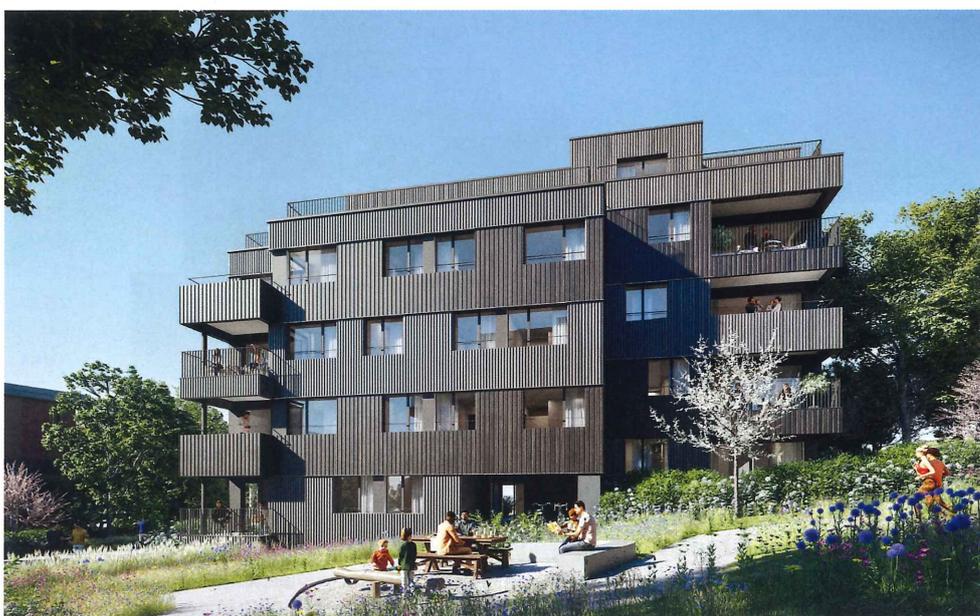
par les balcons-loggias dont la géométrie définit la forme en « étoile » du bâtiment et dont les inflexions sont soulignées par l'expression des têtes de dalles de la façade.

Le bâtiment est couronné par un attique développé en continuité de la façade nord. Sa position libère de larges terrasses au sud et limite son impact sur les bâtiments qui le jouxtent.

### LES CHÊNES

Intimistes et tranquilles, les immeubles d'habitations dominent le quartier et sont dotés d'un attique par bâtiment avec de grandes terrasses qui offrent la plus belle vue sur le lac, le Jura et la campagne.

Des appartements cocons, dont l'ensemble fait un peu penser à de grandes villas locatives où la matérialité des façades se distingue par un beau travail du bois et des demi-niveaux qui suivent la pente.



### DES LABELS QUI VONT PLUS LOIN

Codéveloppeur du projet avec Naef Immobilier, l'entreprise totale Losinger Marazzi a poussé très loin le concept du bien-vivre et de la durabilité dans ce projet.

Pionnier dans la conception d'écoquartiers, dont celui d'Eikenott à Gland fut parmi les premiers en Suisse romande, Losinger Marazzi a entrepris ici une véritable démarche holistique qui inclut trois labels bien distincts : Minergie-Eco, pour le bâti, Well Community, qui concerne plus précisément l'humain, et BiodiverCity, qui se concentre sur l'aspect paysager et la biodiversité du lieu. En plus de la certification Minergie-Eco, qui assure performance énergétique, qualité de construction et

efficacité des bâtiments, Losinger Marazzi a souhaité développer une démarche initiée dans le quartier d'Églantine, à Morges. « Ce triple puzzle répond à un engagement sociétal qui va bien au-delà de l'aspect énergétique, souligne Thierry Denuault, directeur développement immobilier de l'agence de Lausanne, Losinger Marazzi. Avec le label américain Well Community, nous avons souhaité développer un véritable concept sociétal où le bien-être et la santé, au sens large, des habitants sont favorisés et mis en avant. Il s'agit aussi de mettre une marque sur les espaces et les services proposés aux habitants dans nos quartiers et qui va bien au-delà du simple fait de construire des habitations. » ➔





### CONCEPT MULTI-ÉNERGIE

Une chaudière centrale à pellets et des pompes à chaleur sur sondes géothermiques fourniront à la fois chaleur et rafraîchissement grâce à un système de récupération sur l'air extrait et de répartition de l'énergie selon les besoins différenciés des espaces de bureaux et de logements.

« Le retour d'expérience sur le quartier d'Églantine, à Morges, nous permet d'attendre entre 80 et 100% d'auto-consommation photovoltaïque et 30% d'autonomie grâce à la mise en place d'un regroupement de consommation propre (RCP) », se félicite Damien Robin, responsable du service efficacité énergétique chez Losinger Marazzi et de la planification énergétique du quartier Arbora. La part d'électricité en provenance du réseau est certifiée 100% énergie renouvelable hydraulique suisse.

En contracting avec Romande Énergie pour le chauffage et avec le Service intercommunal des énergies de la commune de Crissier pour l'énergie électrique et solaire, ce type de contrat d'approvisionnement offre un cadre favorable pour les futurs usagers et acquéreurs. « C'est toute la force du modèle du contracting, analyse Thierry Denuault. D'une part, l'investissement n'est pas porté par le propriétaire, d'autre part ce dernier n'a pas à se soucier de la maintenance technique des installations. Sa production d'énergie est garantie 100% locale et renouvelable. C'est un système plus vertueux économiquement et énergétiquement. Le projet y gagne, le client y gagne et la planète y gagne aussi. »



## LISTE DES MANDATAIRES ET INTERVENANTS

**Co-développeur du projet et commercialisation**  
Naef Participations  
Financières SA

**Co-développeur du projet et entrepreneur total**  
Losinger Marazzi SA

**Investisseur logements locatifs**  
Vaudoise Vie, Compagnie  
d'Assurances SA

**MANDATAIRES**  
**Architectes**  
Architram architecture  
et urbanisme SA  
Ferrari Architectes  
Lausanne SA

**Ingénieur civil**  
MP ingénieurs conseils SA

**Ingénieur civil RLJ**  
Ingénieurs Conseils SA

**Ingénieur CVSE**  
Tecnoservice Engineering SA

**Ingénieur VRD**  
BBHN SA

**Ingénieur bois**  
Cambium Ingénierie SA

**Géomètre**  
Bureau d'études ROSSIER SA

**Géotechnicien**  
Karakas et Français SA

**Architectes paysagistes et urbanistes**  
L'Atelier du Paysage Sàrl

**Spécialiste protection incendie**  
FSE Fire Safety &  
Engineering SA

**Label Minergie**  
Amstein + Walthert Genève SA

**Label Biodiversity**  
Elan

**Ecologue**  
Ecoscan SA

**ENTREPRISES**  
**Préparation du terrain**  
Walo Bertschinger SA  
Romandie

**GO Soutènement de fouilles**  
Greuter AG

**Étanchéité de toiture et ouvrage**  
Groupe Travaux Spéciaux SA

**Terrassements**  
Cand-Landi SA

**Echafaudages**  
Conrad Kern AG  
J.D.S. Echafaudages SA  
Roth Echafaudages SA

**Béton et béton armé**  
Béton Décor Sys Sàrl  
Gentile SA  
Pro Armature SA

**Revêtement extérieurs-Métal bois**  
AFA Montages Sàrl  
AGTAN SA

**Façade en bois**  
André SA  
JPF-Ducret SA  
Ray SA

**Portes métalliques et virées métalliques**  
Berisha SA Constructions  
métalliques

**Menuiserie des extérieurs**  
I & Z Menuiserie Sàrl  
Nilo Montage Sàrl  
EgoKieffer AG

**Étanchéité Ferblanterie**  
FPS Concept Sàrl

**Ferblanterie**  
Geneux Dancet SA  
PHIDA Résine SA



## LISTE DES MANDATAIRES ET INTERVENANTS

**Étanchéité**  
PHIDA Étanchéité (VD) SA

**Crépissage**  
Clot SA  
Crimax Clément Peinture SA

**Crépissage des façades**  
Groupe Egli AG

**Électricité**  
Amaudruz SA  
Home-Électricité Sàrl  
RBM Électricité SA  
Sapin SA

**Installations électriques-Mise en terre**  
Léman Paratonnerres Sàrl

**Chauffage**  
Alvazzi Groupe SA  
Dema Chauffage Sàrl  
S-Chauffage Sàrl

**Production de chaleur**  
Caloritec SA

**Ventilation**  
air-3 SA

**Sanitaires**  
S-Techniques SA  
VLA Groupe SA  
Filit sàrl

**Protection incendie**  
Sprintec Protection  
Incendie SA

**Cuisine**  
Sabag Romandie SA  
Zecchinon Cucine srl

**Ascenseurs**  
Ascenseurs Schindler SA

**Plâtrerie/Peinture**  
DiviSwiss SA  
Emaresi Sàrl  
Luigi Martignano & Fils Sàrl

**Ouvrages métalliques**  
Piller Constructions  
Métalliques SA  
Ramelet Fils SA

**Menuiserie porte palières**  
G. Sciboz SA

**Menuiserie intérieure et agencement**  
Norba Production SA

**Menuiserie**  
Wider SA

**Menuiserie courante**  
Keller Treppenbau AG  
Losinger Marazzi AG

**Résine de sol**  
Balzan + Immer SA

**Chapes**  
Batisols Romandie SA  
G. Cacciamano, Stéphane  
Bertacchi successeur SA

**Nettoyage du bâtiment**  
Samsic Facility SA

**Aménagement extérieur-Mise en forme du terrain**  
Menétrey SA

**Intérimaires**  
ABC Interim SA  
Frijob SA  
Moreno placements SA  
New work human resources SA  
Interima SA  
Sky Job SA  
Planetinterim Sàrl

