



# RESIDENZA STEP TOWER

ANCIENNEMENT VALLE MAGGIA CENTER  
LOCARNO – TI

N° 12126F

**Maître d'ouvrage**  
Credit Suisse Funds AG  
représentée par  
CS Asset Management  
(Schweiz) AG  
Construction Switzerland-Eastern,  
WDIR 121  
Kalandergasse 4  
8045 Zurich

**Entreprise totale**  
HRS Real Estate AG  
Via San Salvatore 13  
6900 Lugano-Paradiso

**Architectes**  
Mino Caggiola Architects SA  
Viale Cassarate 1  
6900 Lugano

**Ingénieurs civils**  
AFRY Svizzera SA  
Via Lischedo 11  
6802 Rivera

**Bureaux techniques**  
Électricité  
Elettroconsulenze Solcà SA  
Via Penate 16  
6850 Mendrisio

**Ingénieurs CVCS**  
VRT Visani Rusconi Talleri SA  
Centro Carvina 2  
6807 Taverna

**Acoustique et  
physique du bâtiment**  
EcoControl SA  
Via Rovedo 6  
6604 Locarno

**Architecte paysagiste**  
Andrea Branc  
arch. paesaggista HTL/OTIA  
Via delle Vigne 40  
6648 Minusio

**Coordonnées**  
Via Valle Maggia 13 / Via Galli 8  
6600 Locarno

**Conception**  
2017 – 2018

**Réalisation**  
Décembre 2019 – Décembre 2021



## SITUATION/HISTORIQUE

Le complexe est situé sur un terrain plat et rectangulaire. Ce terrain à forte densité se trouve au cœur du quartier Campagna à deux pas à l'ouest de la vieille ville. Auparavant s'y dressaient plusieurs petits bâtiments d'habitation et à usage commercial. Ils sont désormais remplacés par une structure compacte qui exploite l'espace de façon optimale dans le quartier. La façade de cette nouvelle construction, divisée en petits volumes, avec ses fenêtres à la française basses légèrement décalées les unes par rapport aux autres, s'intègre pleinement dans l'environnement.

## CONCEPT/ARCHITECTURE

Le projet se compose de deux immeubles résidentiels distincts attenants aux deux rues. Ils s'élèvent sur un « niveau-socle » de la longueur du terrain. Accueillant une filiale d'une chaîne de commerce de détail dont l'entrée donne sur la rue principale ainsi que des bureaux et entrepôts. Outre l'accès au magasin, des places de parc extérieures sont à disposition à l'ouest du niveau-socle. À l'est, une rampe mène au sous-sol et dessert le parking souterrain. La façade côté rue principale est en repli par rapport à la perspective, des arbres ont été plantés sur le toit végétalisé du socle. Une haie importante se déploie le long de la limite de la parcelle ouest.



La tour nord côté via Valle Maggia compte six étages, la tour sud qui donne sur la via Domenico Galli trois étages. L'accès aux appartements de 1,5 à 4,5 pièces se fait par des cages d'escaliers intérieurs. Presque tous ces logements disposent d'un balcon d'angle. L'attique de la tour nord est quant à lui entouré d'une surface végétalisée. Certains appartements ont une vue sur le lac Majeur. Toutes les unités sont pourvues d'un système de commande digital que l'on peut contrôler depuis un smartphone. Les portes des appartements possèdent des cadenas électroniques pouvant être verrouillés ou déverrouillés avec un badge ou également grâce à son smartphone. La communication avec la régie peut elle aussi avoir lieu par voie numérique. Le parking souterrain dispose d'une station de chargement pour les voitures électriques.

## CONCEPT ÉNERGÉTIQUE/ PARTICULARITÉS

La résidence Step Tower satisfait aux standards Minergie® et Greenproperty, symboles de développement durable et d'efficacité énergétique. Le chauffage et la production d'eau chaude se font par des pompes à chaleur air/air, qui, en été, rendent possible aussi un « free cooling ». Des mesures spéciales de protection contre le bruit empêchent que soit troublée la tranquillité des résidents. Conformément aux réglementations cantonales (normes), la pompe à chaleur se double d'une installation photovoltaïque sur le toit. Dans les appartements, en été, le chauffage par le sol réduit la température cible de 2 à 3 degrés par rapport à l'hiver.

Un défi particulier lors de ce projet a été de gérer les questions liées au sous-sol. Celui-ci s'est révélé sableux et a dû être assaini et compacté avec une géogrille de stabilisation et un mélange de granulats 0,45 deux couches. Tout a été mis en œuvre pour répondre aux exigences du site.

### DURABILITÉ

- Standard Minergie®
- Greenproperty



### CARACTÉRISTIQUES

Coût total (CHF)	<b>18,3 millions</b> (hors TVA)
Surface du terrain	<b>2 912 m<sup>2</sup></b>
Volume SIA 416	<b>26 100 m<sup>3</sup></b>
Surface totale de planchers	<b>7 360 m<sup>2</sup></b>
Étages	
- en sous-sol	<b>1</b>
- niveau-socle	<b>1</b>
- bloc A	<b>6</b>
- bloc B	<b>3</b>
Surface de vente au rez-de-chaussée	<b>800 m<sup>2</sup></b>
Appartements en location	<b>44</b>
- 1,5 pièce	<b>8</b>
- 2,5 pièces	<b>23</b>
- 3,5 pièces	<b>9</b>
- 4,5 pièces	<b>4</b>
Nombre d'appartements	<b>60</b>
- 2½, 3½ et 4 ½ pièces	
Places de parc	<b>28</b>
- en surface	<b>28</b>
- en sous-sol	<b>50</b>