



# LÉMAN 24 / LA BASTIDA MARTIGNY – VS

## MAÎTRE D'OUVRAGE

Swiss Prime  
Fondation de placement  
Frohburgstrasse 1  
4600 Olten

## REPRÉSENTANT DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Contour Gestion de projets SA  
Chemin de Mornex 6  
1003 Lausanne

## ENTREPRISE TOTALE

HRS Real Estate SA  
Avenue de France 10  
1950 Sion

## ARCHITECTES

CONCEPTION  
Raumlabor.ch  
Naphtastrasse 10  
8005 Zürich

## RÉALISATION

Bureau d'architecture  
Pierre Steiner SA  
Chemin du Chantey 5  
1817 Brent

## INGÉNIEURS CIVILS

Alpatec SA  
Rue du Simplon 11  
1920 Martigny

## BUREAUX TECHNIQUES

CVS  
VHTechnic Sàrl  
Avenue des Mayennets 29  
1950 Sion

## ÉLECTRICITÉ

BEE Bureau d'études  
électriques SA  
Avenue de la Gare 29  
1950 Sion

## INGÉNIEUR SÉCURITÉ FEU

Ecofireconcept Sàrl  
Les Sombribondes 15  
3973 Venthône

## INGÉNIEUR ACOUSTIQUE

d'Silence acoustique SA  
Chemin Isabelle de  
Montolieu 161  
1010 Lausanne

## GÉOTECHNIQUE

Karakas et Français SA  
Avenue des Boveresses 44  
1010 Lausanne

## COORDONNÉES

Rue du Léman  
24, 26, 28, 30 & 32  
1920 Martigny

Conception 2018 – 2019  
Réalisation 2019 – 2021

Édité en Suisse



## BÂTIMENT MIXTE

**HISTORIQUE/SITUATION** > Implanté à la rue du Léman 24 à 32, au cœur de Martigny, ce majestueux vaisseau accueille à la fois des activités commerciales, des logements en location standard ainsi qu'un établissement médico-social. Ce dernier regroupe 39 appartements protégés pour séniors et 68 chambres médicalisées. Un parking couvert sur deux niveaux vient compléter l'ensemble.

**PROGRAMME/CONCEPT ARCHITECTURAL** > Implantée parallèlement et en retrait de la rue, la nouvelle construction fait front à une petite esplanade qui distribue les principaux accès aux logements et aux commerces. Cet espace est délimité par le socle du bâtiment et par un muret de protection bordant le trottoir. C'est sur cette plateforme, accessible uniquement aux piétons, que s'ouvrent les vitrines des commerces et le prolongement extérieur de la cafétéria de l'établissement médico-social.

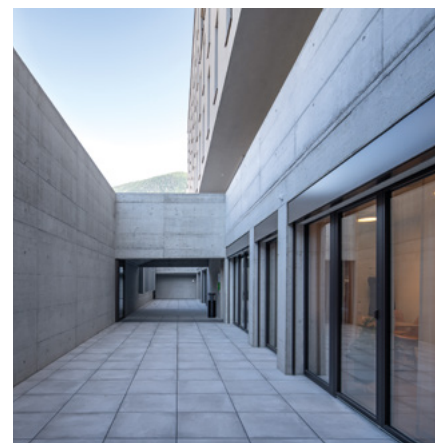
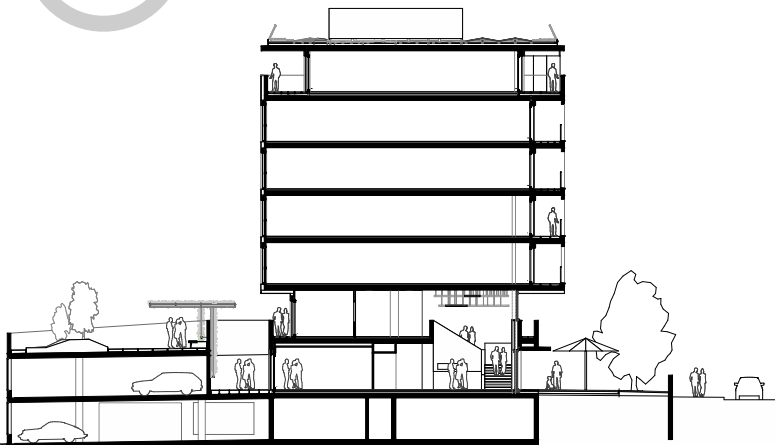
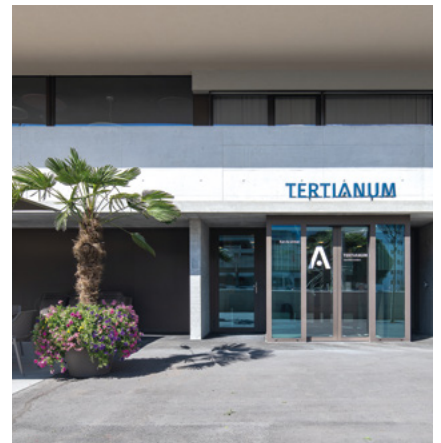
Adossés à la partie arrière du socle, les deux niveaux de parking abritent 91 places privées et publiques. Leurs accès sont disposés le long d'une circulation périphérique au bâtiment. Surplombant la toiture, une grande terrasse suspendue fait office d'espace extérieur dédié aux divers occupants de l'immeuble. Ce lieu, ouvert à tous, a pour vocation de favoriser les échanges et les relations sociales.

Au-dessus du socle s'érige un volume bâti de six niveaux, dont un en attique. Six distributions verticales, organisées systématiquement, desservent et connectent la totalité des étages et des sous-sols. C'est à l'intérieur de ce volume que sont répartis, sur trois secteurs séparés, les logements en location, les chambres médicalisées, les appartements protégés ainsi que les espaces dédiés au fonctionnement et à l'administration de l'établissement médico-social.



Les appartements traditionnels sont disposés aux deux extrémités de chaque étage. Le secteur médico-social est implanté au centre du système, permettant ainsi de favoriser et de sécuriser les relations entre ses différents secteurs.

**AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS** > Quatre arbres majeurs se dressent sur le parvis Sud du bâtiment, lequel distribue les entrées principales, les entrées des commerces et de l'EMS. Une touche verte que l'on retrouve dans les diverses plantations agrémentant la terrasse « Esplanade » située sur la partie Nord du bâtiment, en toiture du parking. Cette aire propice à la détente intègre une place de jeux, un terrain de pétanque, un jeu d'échec, une table de ping-pong, de même que des pergolas avec espaces de rencontre et d'échange mêlant toutes les générations. Par ailleurs, des jardins potagers sont mis à la disposition des locataires de l'immeuble.



Coupe du projet



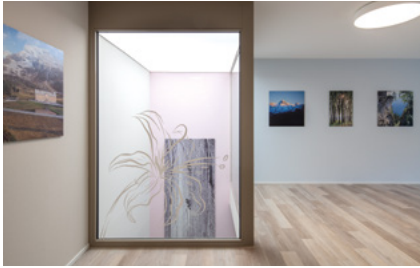
**USAGE** > L'implantation et l'organisation des 28 appartements en location permettent de proposer différentes typologies allant de 2 à 4 pièces. Tous s'ouvrent sur des prolongements extérieurs, traités sous forme de loggias ou de terrasses en attique. La partie médico-sociale accueille 68 chambres médicalisées et 39 appartements protégés de 1 à 2 pièces. La plupart des locaux communs sont répartis sur les trois premiers étages. L'entier du bâtiment respecte scrupuleusement les normes relatives aux constructions et à l'architecture sans obstacles, dans le but de garantir aux personnes à mobilité réduite ou handicapées l'usage et l'accès à tous les locaux.

**RÉALISATION** > La nouvelle construction présente une structure porteuse en béton armé répondant également aux normes parasismiques. La matérialité du socle est en béton apparent et le corps du bâtiment est revêtu d'une isolation périphérique crépie. À l'intérieur, le choix s'est porté sur des matériaux de qualité. À relever que les sols des appartements sont en PVC et parquet, en PVC et carrelage pour la partie EMS et uniquement en carrelage pour les appartements protégés. Les murs sont soit crépis soit enduits de papier en fibre de verre type Scandatex, tandis que les plafonds alternent entre gypse peint, béton brut ou faux plafonds en bacs métalliques ou placoplâtre.



**PRINCIPAUX DÉFIS** > L'Entreprise Totale, HRS Real Estate SA, a dû faire face à plusieurs défis. Dans un premier temps, des inclusions rigides ont été opérées pour améliorer la portance du sol. Par ailleurs, la mixité du programme EMS et logements standards a nécessité la réalisation de plusieurs lots. Toujours au chapitre des contraintes, on relèvera la proximité de la voie de chemin de fer ainsi que l'espace réduit pour accéder au chantier. En plus, l'exécution des travaux a démarré alors que la planification n'était pas terminée. Les délais très courts (l'ouverture de l'EMS était figée) ont, malgré tout, été parfaitement maîtrisés.





**CONCEPT ÉNERGÉTIQUE** > Ce bâtiment répondant aux normes Minergie® est connecté à un réseau de chauffage à distance et il hérite de panneaux photovoltaïques en toiture. Ventilation double flux et triple vitrage sont également au programme.

### CARACTÉRISTIQUES

Surface du terrain	6 838 m <sup>2</sup>
Surface brute de plancher	16 166 m <sup>2</sup>
Emprise au rez	3 360 m <sup>2</sup>
Volume SIA	49 654 m <sup>3</sup>
Nombre d'appartements	
- Logements	28
- Appartements protégés	39
Nombre de niveaux	7
Nombre de niveau souterrain	1
Abris PC (nombre de places)	
- Abris	95
- Abris médicalisé	68
Répartition des surfaces	
- Administration	3 673 m <sup>2</sup>
- Logements	4 270 m <sup>2</sup>
- Ateliers/commerces	588 m <sup>2</sup>
- Dépôts/techniques	1 230 m <sup>2</sup>
- Autres (parking)	2 890 m <sup>2</sup>
Places de parc extérieures	15
Places de parc intérieures	91
Autres chiffres	
- Cases vélos	110
- Jardins potagers	28

