



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)	18,3 millions (hors TVA)
Surface du terrain	2 912 m²
Volume SIA 416	26 100 m³
Surface totale de planchers	7 360 m²
Étages	
- en sous-sol	1
- niveau-socle	1
- bloc A	6
- bloc B	3
Surface de vente au rez-de-chaussée	800 m²
Appartements en location	44
- 1,5 pièce	8
- 2,5 pièces	23
- 3,5 pièces	9
- 4,5 pièces	4
Nombre d'appartements	
- 2½, 3½ et 4 ½ pièces	60
Places de parc	
- en surface	28
- en sous-sol	50