



La mutation exemplaire des Acacias

SERGE GUERTCHAKOFF (IMMOBILIER.CH)

LOGEMENT Dans ce quartier bien connu de Genève, 320 appartements et 16 clusters étudiants ont remplacé un paquebot des années 1960 qui avait mal vieilli. Avec en sus, un îlot central verdoyant et un gain d'une centaine de logements

L'architecture reflète son époque, avec les valeurs dominantes du moment. Il n'est dès lors pas surprenant qu'un bâtiment conçu en 1960-1961 ne soit plus adapté aux attentes actuelles, que ce soit en matière d'isolation, de normes énergétiques, de typologies des logements ou encore de la place attribuée à la mobilité douce.

A Genève, le cas de l'ensemble Les Acacias illustre remarquablement bien cette évolution. Située sur cinq parcelles totalisant environ 9400 mètres carrés, la version originelle conçue par les frères Jean-Jacques, Pierre et Robert Honegger, des architectes à l'origine de la cité Carl-Vogt ou encore de la Cité nouvelle d'Onex, se composait d'une galette administrative et commerciale de deux niveaux sur laquelle reposaient trois barres de cinq étages placées perpendiculairement à la route des Acacias. Une des trois barres abritait uniquement des bureaux, tandis que 235 logements, très majoritairement des studios desservis par d'interminables couloirs, se répartissaient dans les deux autres barres.

Davantage de logements

La version 2026 de cet ensemble, qui a été renommé sobrement «Les Acacias», propose 320 appartements (allant de studios de 24 m² à des 6 pièces de 123 m²), ainsi que 16 clusters étudiants. Il s'agit d'un mode d'habitat partagé composé d'unités privatives autonomes (chambre, salle de bains) regroupées autour de grands espaces

communs (cuisine et salon). «Il était prévu au départ de consacrer

les deux premiers niveaux au-dessus des arcades commerciales à des surfaces de bureaux. Mais, finalement le maître d'ouvrage a opté pour la création de ces 16 clusters étudiants», observe Joscha Oberndörfer, responsable de projet chez UBS Asset Management.

Les nouveaux logements seront disponibles en trois étapes: la première phase dès mars 2026 (93 logements), la deuxième en juillet 2026 (125 logements) et la troisième en décembre 2026 (118 logements). Une centaine sera contrôlée pendant dix ans selon les directives de la LDTR (loi sur la démolition, transformation et rénovation), les autres seront en loyer libre. Les logements LDTR feront l'objet de critères d'attribution spécifiques lors du dépôt des candidatures (taux d'effort, taille du ménage, etc.). L'appel d'offres relatif à la mise en valeur des 320 appartements a été remporté par Gérofinance. Quant à la gérance, celle-ci a été attribuée à Livit. Les deux journées portes ouvertes ont attiré environ 600 personnes, venues découvrir l'appartement témoin de 100 m² (avec un loyer de 1420 francs par mois, bloqué pendant dix ans).

«Nous avons des ratios allant au-delà des minima fixés par la LDTR. Ici, nous n'avons pas voulu avoir des chambres de 9 m². Les plus petites font 11 m² car nous visons d'abord le bien-être de nos locataires», explique José Benito, Asset Manager du fonds UBS «Sima».

Concernant les 12 arcades commerciales, un géant de la distribution a repris la plus grande (850 m²) et sera le premier à

ouvrir. En outre, mentionnons la présence d'une pharmacie, d'un kiosque, ainsi que de la ville de Genève qui a signé pour trois arcades, dont deux qui seront consacrées aux activités parascolaires. A signaler que deux arcades ont été pré-équipées en vue d'accueillir des activités de restauration, avec à la clé de grandes terrasses.

Façades uniques

Les façades ont une particularité. Les architectes Magizan et CCHE, associés pour l'occasion, ont dessiné des bandeaux en céramique longs de 5 km. «Il s'agit d'un modèle unique créé à cette occasion. Chaque pièce avait un moule spécifique, ainsi qu'une chaîne de fabrication dédiée. L'argile est un matériau vivant qui nécessite un

contrôle qualité pour s'assurer d'une certaine uniformité et de sa pérennité», souligne Philippe Piot, chef de projet travaux «Les Acacias» chez Losinger Marazzi qui réalise l'ensemble. A cela s'ajoute entre les fenêtres du crépi strié verticalement. De quoi amener un rythme différent.

Les Acacias visent l'obtention du label Minergie ECO. Pour ce faire, l'ensemble sera rattaché au réseau thermique structuré GeniLac. Trois des quatre toitures seront entièrement recouvertes de panneaux photovoltaïques, de quoi parvenir à créer un regroupement de consommation propre (RCP). Un RCP permet à plusieurs consommateurs au sein d'un même immeuble d'utiliser conjointement l'électricité solaire produite localement. «En agissant comme un seul client auprès du gestionnaire de réseau, le RCP



augmente l'autoconsommation, réduit les coûts énergétiques et

améliore la rentabilité des installations photovoltaïques», précise Joscha Oberndörfer.

Afin de contribuer à lutter contre le réchauffement climatique, le maître d'ouvrage a décidé de recréer le parking en sous-sol sur

deux niveaux, sauf qu'il n'y aura plus que 167 places pour les voitures, deux places Mobility, 35 places motos et surtout 700 places pour les vélos, y compris des places spécifiques pour les vélos-cargos,

lesquels utilisent trois places de vélos classiques.

Donnant sur l'îlot central, un

local de 44 m², équipé de sanitaires et d'une cuisine sera à disposition des locataires, par exemple pour les anniversaires. A ce propos, relevons que la cour intérieure sera richement arborée et accessible en plusieurs points. Il y aura aussi des jardinières réparties entre les 1er et 3e étages. ■

AVEC LE SOUTIEN DE
Contenu soutenu financièrement par un partenaire. Réalisé par la rédaction du «Temps» ou sous sa responsabilité, avec une totale indépendance journalistique.

Voir notre charte des partenariats.



La version 2026 de l'ensemble Les Acacias propose 320 appartements, 16 clusters étudiants et 12 arcades. (NIGHTNURSE IMAGES AG)

FONDS IMMOBILIER

Un propriétaire solide

Derrière la Société immobilière Acacias-Lievre B SA se trouve le plus grand fonds immobilier coté d'UBS: UBS (CH) Property Fund - Swiss Mixed «Sima», lancé en octobre 1950 déjà et dont la fortune totale s'élevait à plus de 12,2 milliards de francs à fin 2024. Ce fonds investit dans des immeubles résidentiels, commerciaux et mixtes dans toute la Suisse même si 49,4% des biens se situent à Zurich. 50,9% des surfaces sont destinées à l'habitation. ■ S. G.

«Les plus petites chambres font 11 m² car nous visons d'abord le bien-être de nos locataires»

JOSÉ BENITO, ASSET MANAGER
DU FONDS UBS «SIMA»