Régimo Genève
Services immobiliers

Des logements de qualité à loyers abordables dans les grands ensembles

L'exemple de la Cité du Lignon dans le canton de Genève

Journée du logement 6 novembre 2014
OFL - Granges

Patrick Wicht – Vice-Président du Comité Central du Lignon

Cité du Lignon
2’780 appartements

Architectes : Addor, Julliard, Bolliger, Payot - Ingénieurs : Weisz, Heerde, Budry

Cité du Lignon
Quelques chiffres

Construction :	1963-1971
Terrain :	280’000 m2
Densité :	1m2 terrain = 1m2 plancher
Volume bati :	1’200’000 m3
Surface des façades :	125’000 m2 = 15 terrains foot
Coût de construction :	CHF 158’000’000 yc terrain
Longueur bâtiment :	1065 mètres

Chauffage urbain (à distance) par SIG

16 sous-stations alimentent la Cité

Frais de chauffage : CHF 4’500’000.00/an

2’780 logements

75 entrées de 12 à 18 étages

2 tours de 26 et 30 étages – 9 entrées

4 garages souterrains de 2’025 boxes

Taille des appartements :

3 pièces de 52 à 54 m2

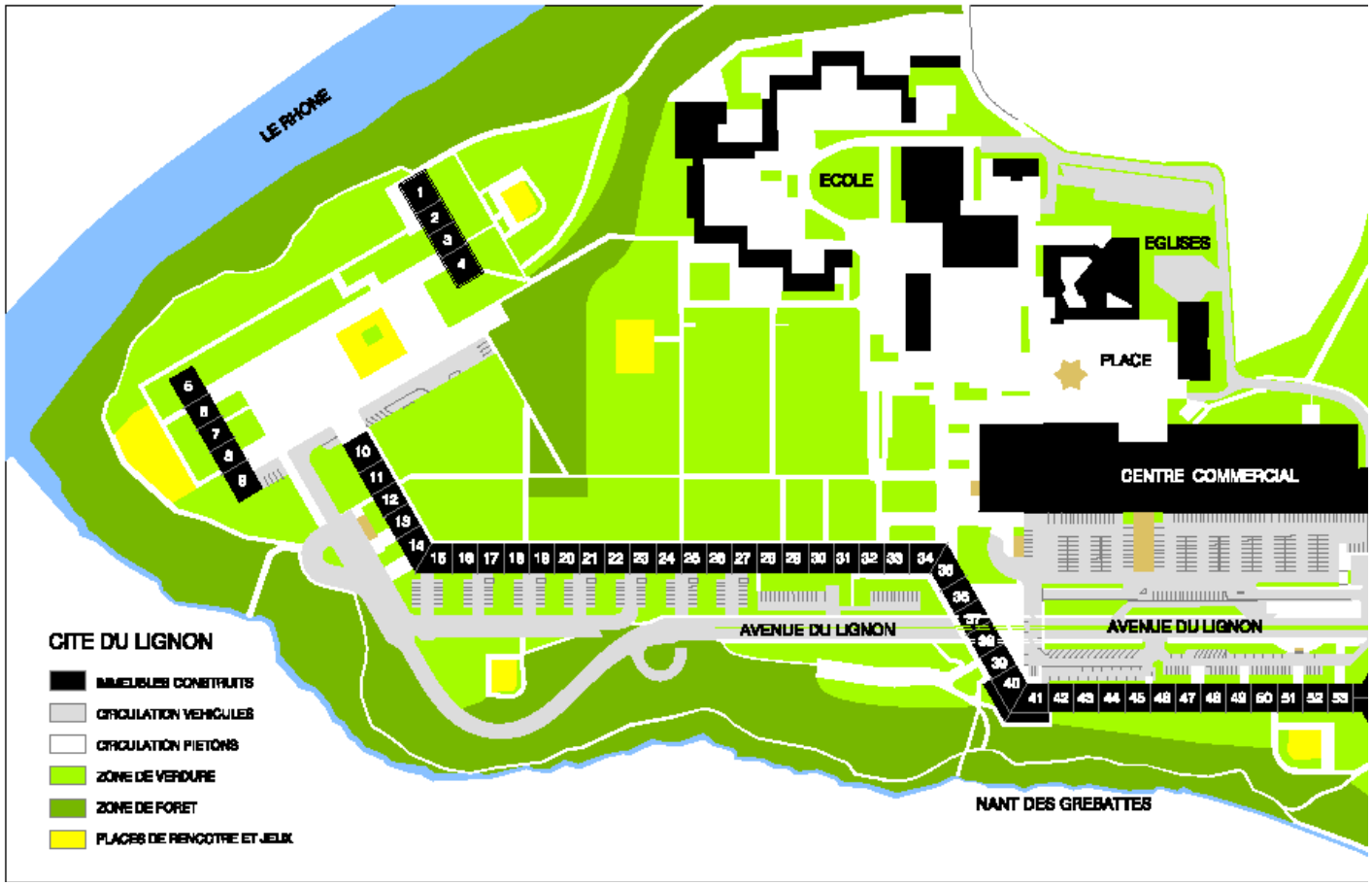
4 pièces de 80 m2

5 pièces de 94 m2

7 pièces de 130 m2

Environ 6’500 habitants en 2014

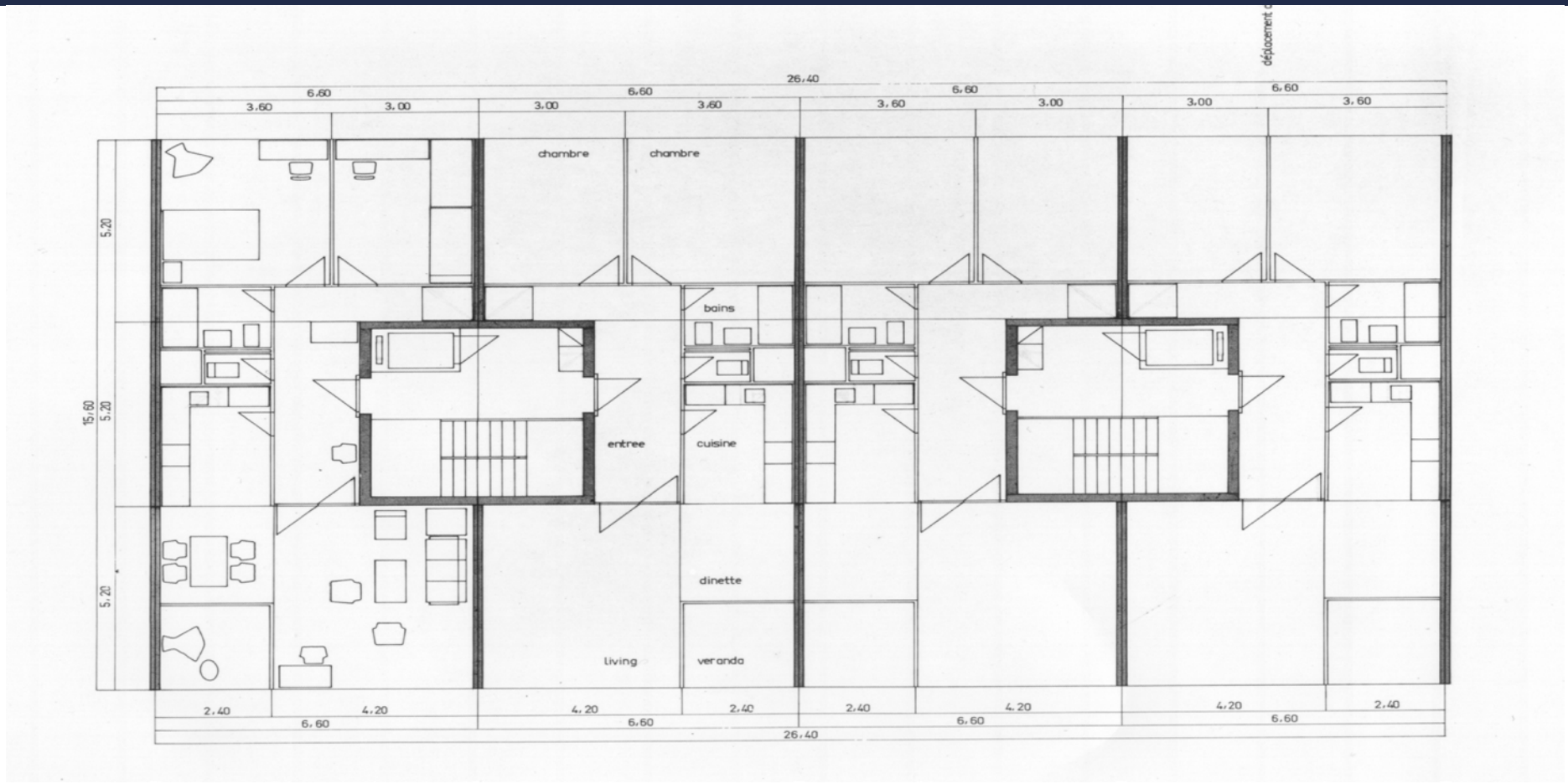
Plan de situation



Construction en plusieurs étapes

Préfabriqué à échelle industrielle

Plan type logement de 4 pièces



Objectif premier : s’approprier les espaces

Répartition des tâches et budget de fonctionnement

Dès la fin de la construction, les propriétaires approuvent un règlement organique qui détermine les règles de fonctionnement et la prise en charge des frais communs.

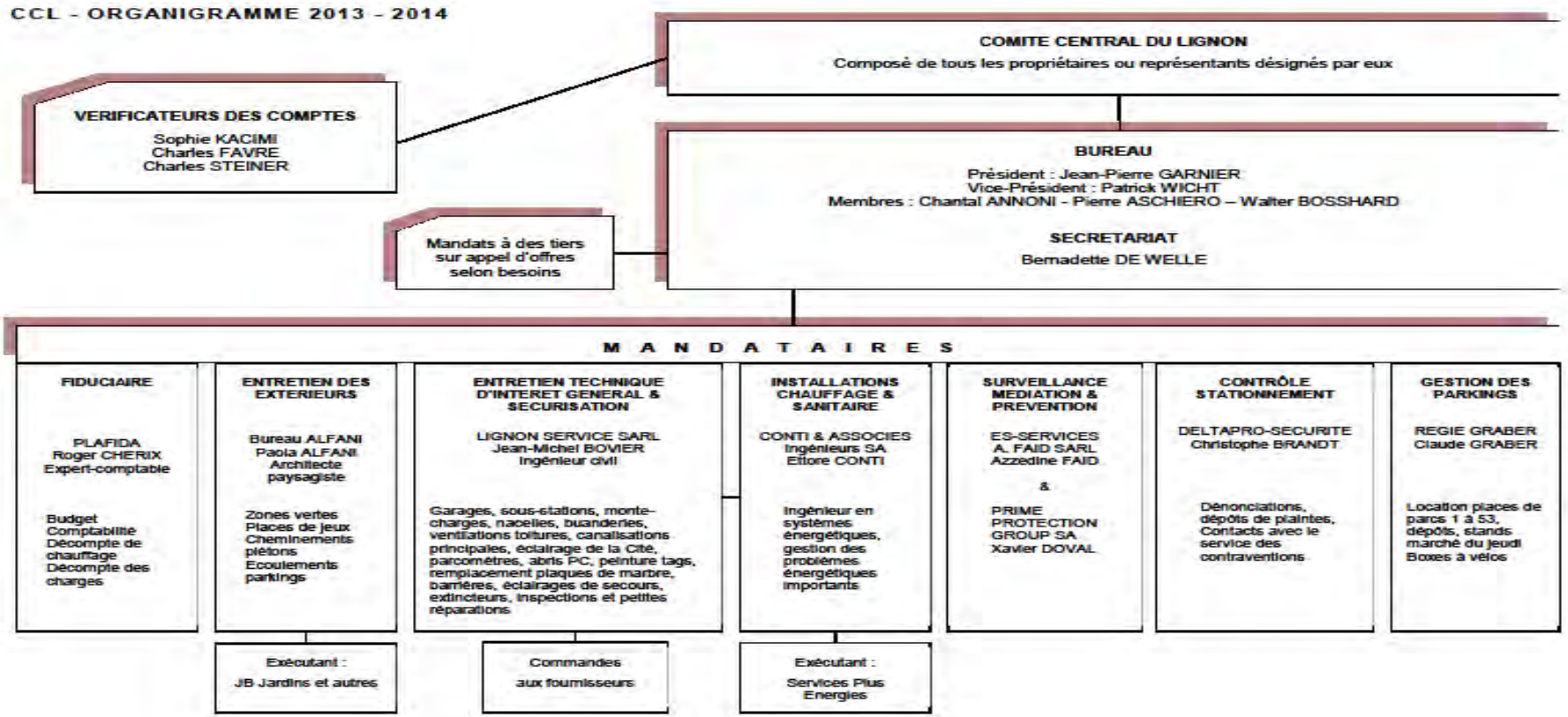
Il est décidé que la répartition des investissements annuels se fera sur la base du prorata des 10’687 pièces que comptent les 84 bâtiments d’habitation du Lignon.

Le bureau du CCL est chargé de la gestion de ces budgets et rend compte à l’assemblée générale des propriétaires.

Budget annuel des frais communs :

Entretien des extérieurs	660’000
Sécurisation	250’000
Entretien des installations	400’000
Electricité /eau	1’800’000
Frais d’administration	290’000
Total CHF	3’400’000

Organisation et mandataires externes



Aspects positifs et négatifs du Lignon

+

+ Site géographique exceptionnel
+ Coût de construction qui a permis des loyers modérés dès le départ
+ Utilisation rationnelle sol = 8% des 28ha
+ Urbanisme attractif qui permet des activités économiques ≠ Cité-dortoir
+ Préservation de grands espaces verts, nombreuses zones libres de circulation
+ Réseau transports publics adapté
+ Sentiment d'appartenance fort

-

- Structure monumentale impressionnante, volume hors norme de béton, alu et de verre pas forcément facile à appréhender
- Perceptions différentes du sentiment d'insécurité ou d'anonymat
- Adaptation des infrastructures et des équipements d'un complexe de 50 ans
- Coûts des mises aux normes, nettoyage, entretien des espaces verts, évacuation déchets encombrants
- LDTR (Loi sur les rénovations GE)

Importance du Lignon sur le marché genevois de la location

Tenant compte qu'il faut environ 10 ans pour construire un immeuble à Genève et du taux de logements vacants de 0,4%, le Lignon avec près de 100 déménagements par an permet à 100 familles de trouver un logement à des conditions acceptables. C'est donc une soupape essentielle sur le marché de la location à Genève.

Exemple de loyers de relocation :

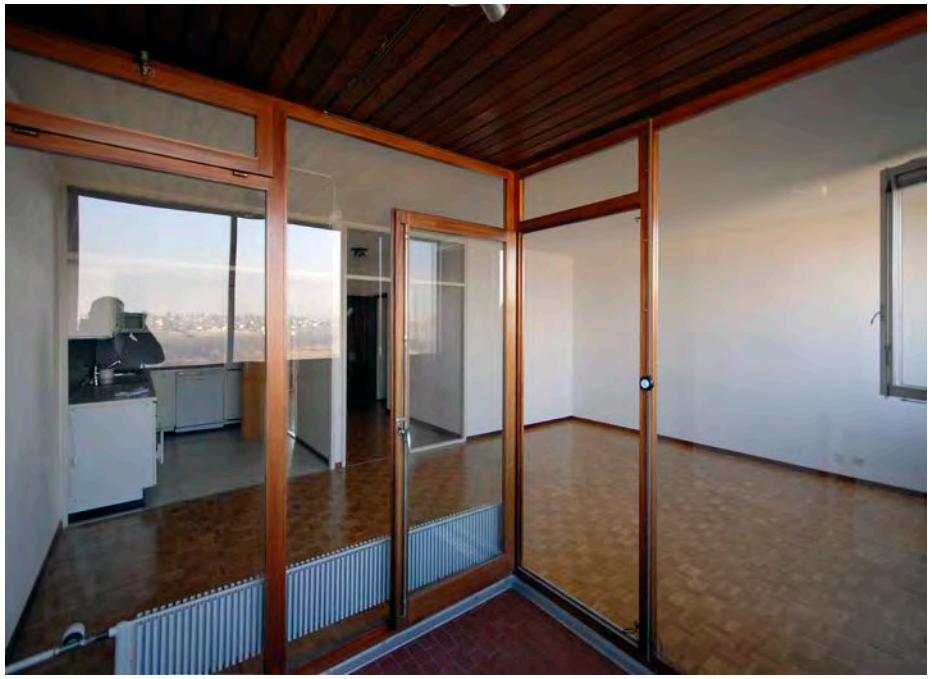
3 pièces	1350.00	300.00/m2
4 pièces	1800.00	270.00/m2
5 pièces	2100.00	270.00/m2
7 pièces	2800.00	260.00/m2

Plusieurs facteurs induisent un maintien des loyers abordables :

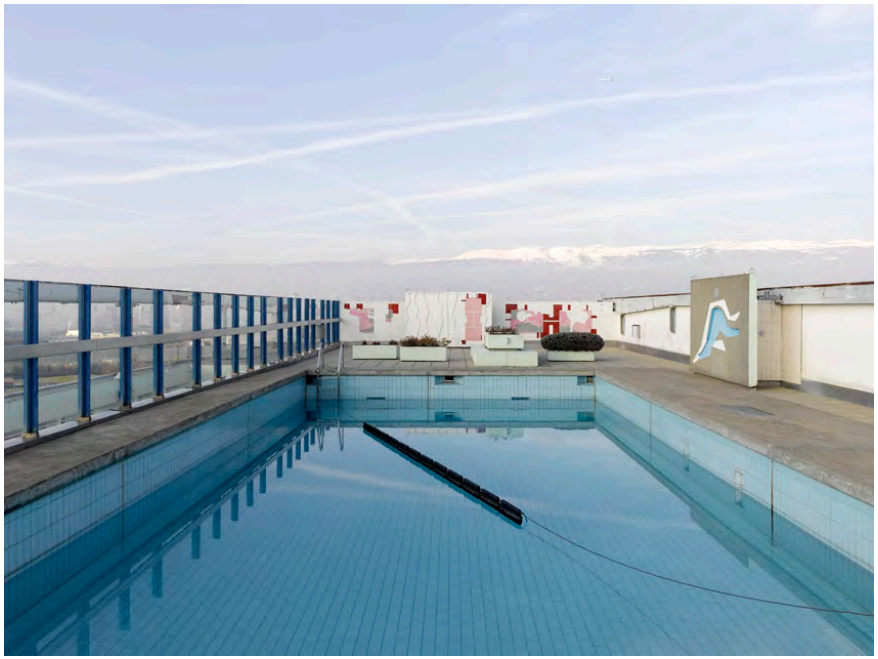
- ✓ Près de 1/3 des logements appartiennent à des fondations parapubliques du canton de Genève. Elles appliquent donc une politique de loyers déterminée par l'Etat
- ✓ Contrôle de l'Etat et blocage des loyers lors des travaux de rénovation des immeubles et des appartements (LDTR)
- ✓ Contestation du loyer initial

Raisons pour vivre au Lignon

- ✓ Loyers modérés pour des logements de belles surfaces dans une réalisation architecturale hors du commun. Qualité de construction et d'entretien élevée
- ✓ Appartements de type traversant, sauf pour les 3 pièces, sans vis-à-vis, ensoleillement maximum grâce à la double orientation, cadre de vie agréable, espaces de détente préservés
- ✓ Esprit de village, petite ville à la campagne, tissu social dense, clubs, sociétés, associations, contrat de quartier avec la Ville de Vernier
- ✓ Ecoles et services au cœur de la Cité (bureaux, centre commercial, églises, salles de sports et de spectacles, crèches, EMS, clinique, place du marché, etc.)
- ✓ Réseau transports publics dense, proximité du centre ville et des axes routiers, cheminements piétons sécurisés
- ✓ Regroupement familial et social, mixité intergénérationnelle, > 100 nationalités



LE LIGNON



Le Lignon dans les détails

Etude EPFL–TSAM F. Graf./G. Marino
www.infolio.ch

Films d'archives du Lignon
www.rts.ch/archives

Films sur la vie au Lignon
www.youtube.com/lignon

HOCHPARTERRE (6-7/2011)
www.hochparterre.ch

Pensimo Management
www.pensimo.ch

Comité Central du Lignon
www.lignon.ch

Régimo Genève SA
www.regimo.ch

Lignon plage 2065

Un art de vivre unique en Suisse