

Maitre de l'ouvrage

Consorts Besson
Besson Dumont & Cie SA
Boulevard du Théâtre 5
1205 Genève

Entreprise générale

Zschokke Entreprise Générale SA
Rue du 31-Décembre 42
Case postale 6450
1211 Genève 6

Collaborateurs :
R. Delale, E. Jenny

Architectes

Bureau d'architectes
Urs Tschumi
Rue du Pré-Naville 1
1207 Genève

Collaborateur :
François Erni

Ingénieurs civils

Dal Busco - Yokoyama SA
Rue Jacques-Grosselin 21
1227 Carouge

Collaborateur :
E. Mottet

Bureaux techniques

Géotechnique:
Luc Tappolet
Quai de Corsier 28
1246 Corsier

Géomètre

Kuhn J.P. & Wasser J.C. SA
Rue de la Fontenette 23
1227 Carouge

Coordonnées

Rue de la Terrassière 23
1207 Genève

Conception 1996 - 1999

Réalisation 1999 - 2001

**HISTORIQUE / SITUATION**

A la recherche d'un équilibre urbanistique. En 1957 déjà, un plan d'aménagement a été adopté pour le développement des îlots situés entre la place des Eaux-Vives et Villereuse. Partiellement réalisé et ensuite abrogé, ce plan a fait l'objet de nombreuses révisions pour aboutir en 1990 à un PLQ (Plan localisé de quartier) qui prévoyait le maintien et la réhabilitation de deux immeubles situés au front de la rue de la Terrassière.

Cette solution devait rapidement se révéler peu réaliste, compte tenu de la vétusté des bâtiments existants. C'est finalement en 1998 que, d'entente avec le Service d'Urbanisme de la Ville de Genève, une nouvelle modification du plan a pu être autorisée, aboutissant à la solution aujourd'hui réalisée. Elle tient compte, en particulier, de l'implantation et du gabarit des immeubles avoisinants, notamment de celui de la ING-Banque Bruxelles Lambert, dessiné par Mario Botta et achevé en 1996, qui constitue l'un des éléments les plus remarquables de l'environnement bâti.

la pièce. Le loyer des surfaces commerciales et des appartements situés en attique, reste par contre libre. Une étude a également porté sur une solution comportant un garage souterrain. On a finalement renoncé à cette option, en raison des difficultés géotechniques rencontrées localement et vérifiées lors de la construction de la banque voisine: elles auraient entraîné des coûts de réalisation inacceptables.

PROGRAMME

Cinq niveaux de logements à loyers contrôlés, commerces et attiques libres. Les 10'450 m³ SIA de la construction proposent une surface brute de planchers de 3'605 m² répartis entre rez-de-chaussée, attique et cinq étages intermédiaires, plus deux niveaux souterrains.

Les surfaces offertes sont essentiellement dévolues aux logements, lesquels présentent tous plus de trois pièces. Le rez accueille des surfaces commerciales.

A noter que les appartements aménagés dans les étages sont soumis à la loi sur les démolitions et transformations d'immeubles, cette dernière limitant le prix de location à

Photos

Volumes structurés et thèmes architecturaux homogènes avec les constructions voisines, notamment avec celle de la banque ING-BBL dessinée par M. Botta: la nouvelle réalisation s'insère remarquablement en tête d'îlot, malgré les nombreux écueils réglementaires et pratiques auxquels se sont confrontés les concepteurs.



PROJET

Assumer les contraintes réglementaires et découlant de la mixité des affectations.

La volumétrie des constructions résultant des dispositions contraignantes du PLO et l'existence de deux autres immeubles inscrits dans le périmètre concerné, déjà réalisés, l'expression formelle du nouveau bâtiment se trouvait en quelque sorte prédéterminée: elle se devait de conférer à l'ensemble cohérence et unité architecturale.

On a opté à cet effet pour une solution comportant une vaste cour intérieure et une distribution des étages distincte du bâtiment, fonctionnant comme une articulation avec l'immeuble voisin.

Ce système est complété par des coursives qui garantissent des distributions horizontales intérieures. Il constitue, avec le choix pour les appartements, de plans ouverts, sans affectations prédéfinies, l'essentiel des caractéristiques fortes du projet.

On assume ainsi avec élégance les contraintes dictées par la mixité des affectations, notamment au niveau des prises de jour en façades et à celui des gabarits d'implantation, lesquels imposent un volume bâti peu compatible avec un plan traditionnel de distribution et d'aménagement destiné à l'habitation. Ainsi résout-on également les questions posées en matière d'économie du projet, fixées en regard des loyers maximum autorisés pour la majeure partie des volumes.

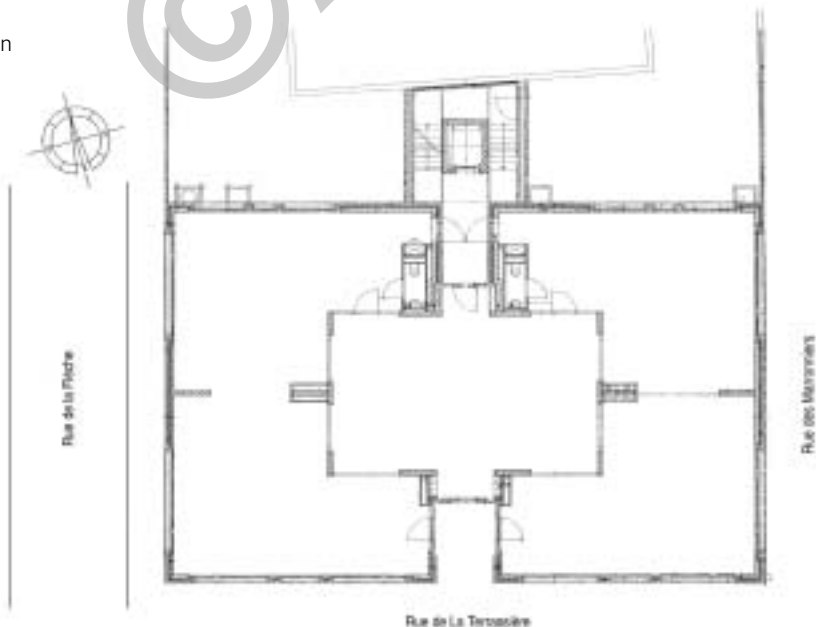
Les solutions retenues pour la réalisation du projet englobent le traitement des aménagements extérieurs, eux aussi largement conditionnés par les exigences de la Ville. Celle-ci ayant pour intention de redéfinir la circulation motorisée dans le secteur, en réservant un espace séparé pour les transports publics, les concepteurs se sont trouvés dans l'obligation de régler trois des façades par rapport à leur juxtaposition avec le domaine public. Seul l'accès au noyau des distributions verticales restait à aménager pour obtenir une cohérence de niveaux et de traitement, notamment sur le plan des matériaux choisis, soit, dans le cas particulier, des pavés de grès porphyre.



Escalier d'accès immeuble Terrassière no 23

Vue depuis la rue des Marronniers

Plan





Cour intérieure de l'immeuble Terrassière no 23



Escalier d'accès aux étages Terrassière no 23



Entrée de l'immeuble rue de la Flèche no 5

Caractéristiques générales

Surface brute de planchers	:	3'605 m ²
Emprise au rez	:	441 m ²
Volume SIA	:	10'450 m ³
Nombre d'étages sur rez:		5 + attique
Nombre de niveaux souterrains:		2
Abri PC	:	47 pl.

Entrée de ING-BBL





Vue d'ensemble Ilot Terrassière

Seoo

ENTREPRISES ADJUDICATAIRES ET FOURNISSEURS

Liste non exhaustive

Démolition	SOTRAG SA 1163 Etoy	Serrurerie	COMEVIL Sàrl Liberio Dino 1029 Villars-Ste-Croix
Echafaudages	ZSCHOKKE Construction SA 1219 Aire	Cylindres	TAVELLI NOVERRAZ SA 1227 Carouge
Gros œuvre et béton	BELLONI SA 1227 Carouge ZSCHOKKE Construction SA 1219 Aire	Ascenseurs	AS Ascenseurs SA 1052 Le Mont-sur-Lausanne
Préfabriqués	PRELCO SA 1214 Vernier	Chapes	CHILLEMI & Cie SA 1205 Genève
Traitement surfaces extérieures	ZSCHOKKE Construction SA 1219 Aire	Carrelages / Faiences	GATTO SA 1201 Genève
Façade bois-métal / stores menuiserie intérieure	CIB Coopérative de l'Industrie du Bois 1225 Chêne-Bourg	Sols sans joints	ZSCHOKKE Construction SA 1219 Aire
Ferblanterie	Hubert RUTSCH 1228 Plan-les-Ouates	Parquets et plinthes	REYMOND Décoration SA 1226 Thônex
Etanchéité	DENTAN Etanchéité SA 1226 Thônex	Plâtrerie - Peinture Papiers peints	DITECO SA 1217 Meyrin
Isolation et crépissage extérieur	René BRUNNER 1227 Les Acacias	Cheminées	SICILIA & Fils SA 1213 Onex
Electricité	EGG-TELSA SA 1205 Genève	Cuisines et Armoires	Bruno PIATTI SA 1227 Carouge
Chauffage	Claude et François MINO 1228 Plan-les-Ouates	Equipements abris cloisons de caves	ABRIMAT Sàrl 1285 Athenaz (Avusy)
Ventilation	TRAITAIR SA 1217 Meyrin	Nettoyage bâtiment	CLEAN MAINTENANCE SA 1202 Genève
Sanitaire	SCHNEIDER SA 1205 Genève	Panneau de chantier	STUDIO DECOR Sàrl 1203 Genève