



**Fondations Immobilières
de Droit Public**

MAÎTRES D'OUVRAGE

Cif, Cabinet d'Investissements
Fonciers SA
Grand-Rue 25
1204 Genève

Fondation HBM
Emma Kammacher
Rue Gourgas 23 bis
1205 Genève

ENTREPRISE GÉNÉRALE

Jopel Entreprise Générale SA
Rue de l'Arquebuse 10
1204 Genève

ARCHITECTES

Nomos Groupement
d'Architectes SA
Rue Boissonnas 20
1227 Les Acacias

INGÉNIEURS CIVILS

NOSSOB.CH
Ingénieurs civils Sàrl
Rue des Noirettes 32
1227 Carouge

INGÉNIEUR THERMIEN

Energestion SA
Chemin de la Gravière 2
1227 Les Acacias

BUREAUX TECHNIQUES

CHAUFFAGE
Multi & Therme SA
Rue Ancienne 84a
1227 Carouge

VENTILATION

CT Climatech SA
Rue du Pré-de-la-Fontaine 15
1242 Satigny

SANITAIRE

Pfister & Andreina SA
Avenue Dumas 25b
1206 Genève

ÉLECTRICITÉ

Salvisberg Electricité SA
Rue des Délices 12A
1203 Genève

INGÉNIEUR ACOUSTICIEN

Décibel Acoustique,
Christian Zufferey
Rue de la Muse 1
1205 Genève

GÉOTECHNIQUE

Hydro-Géo Environnement Sàrl
Chemin du Fief-de-Chapitre 7
1213 Petit-Lancy

COORDONNÉES

Route de Chêne 84-86
Chemin Jules-Cougnard 2-2A
1224 Chêne-Bougeries

Conception 2013 - 2016
Réalisation 2016 - 2018

Édité en Suisse



**CENTRE D'INFORMATION
ARCHITECTURE ET CONSTRUCTION**

JULES-COUGNARD CHÊNE-BOUGERIES - GE



IMMEUBLES LOCATIFS HBM ET PPE

HISTORIQUE/SITUATION > À l'angle de la route de Chêne et du chemin Jules-Cougnard, cette parcelle dévoile enfin l'étendue de ses atouts: une orientation favorable à la présence de logement, une proximité avec la ville et ses infrastructures, un périmètre alentour en pleine mutation mais encore très bien préservé. Le long d'une des voies d'accès les plus usitées du canton mais tournés du côté des jolies villas environnantes, les deux nouveaux immeubles posés sur le terrain se trouvent incontestablement dans une situation privilégiée.

Repérées depuis une vingtaine d'années, les potentialités du site ont fait l'objet d'une réflexion poussée, mêlant les autorités cantonales et municipales ainsi que les différents propriétaires privés. La planification aboutit à un Plan localisé de quartier (PLQ) en 2010. Aussi efficace que contraignant, l'instrument circonscrit les questions d'implantation,

de gabarit, d'affectation et, dans une moindre mesure, celles des aménagements paysagers.

PROGRAMME/PROJET > Le cadre légal fort et la rigueur un peu sèche du PLQ laissent néanmoins quelques brèches. Les deux bâtiments orthogonaux s'articulent dans un faux parallélisme mais dialoguent grâce à un vocabulaire commun adapté à leurs spécificités intrinsèques. Aligné à la route de Chêne, le premier volume propose une façade à la monumentalité assumée fonctionnant comme une sorte de bouclier contre les agressions du trafic routier. Le second, plus discret, s'affirme comme un trait d'union avec le quartier de villas et le tissu bâti plus ancien existant à proximité. Les deux immeubles présentent pourtant un gabarit identique de R+3+attique, permettant la création de 48 logements et de deux grandes arcades commerciales.





Les appartements – du 3 au 7 pièces, subventionnés ou en PPE- offrent de confortables espaces à vivre ouverts en direction du Sud. Sans surprise, la palme du standing revient aux habitations des attiques, avec leur splendides terrasses.

D'une évidente contemporanéité et cadrée dans une composition au rythme répétitif, l'expression générale dégage pourtant des vues changeantes selon que l'on arrive depuis la route ou que l'on se promène du côté de la cour. Des différences formelles qui se diluent dans l'usage de matériaux sobres. L'enveloppe à la verticalité prononcée se caractérise alors surtout par la présence d'un béton brut au coffrage visible et par un bardage en bois à l'élégante lasure grisée. Sous quelques courbes et biais volontaires, les façades cachent une structure porteuse en béton armé avec murs extérieurs posés sur consoles. Un système courant couplé à des options techniques usuelles qui, grâce notamment à une ventilation mécanique à simple flux et des capteurs solaires photovoltaïques posés sur la toiture, permet tout de même aux immeubles d'accéder à la labellisation THPE (très haute performance énergétique).

Opération parfaitement maîtrisée, les deux bâtiments réussissent en même temps à assurer une bonne intégration dans un tissu existant et à affirmer une identité personnelle forte, capable d'ouvrir de nouvelles perspectives pour le développement futur du site.



CARACTÉRISTIQUES

Surface du terrain	2920 m ²
Surface brute de plancher	4985 m ²
Emprise au rez	1064 m ²
Volume SIA	25582 m ³
Nombre de niveaux	Rez + 4
Nombre de niveau souterrain	1
Abri PC (nombre de places)	97
Répartition des surfaces	
- Commerces	179 m ²
- Logements	4806 m ²
Places de parc extérieures	6
Places de parc intérieures	47



ENTREPRISES ADJUDICATAIRES ET FOURNISSEURS

LISTE NON EXHAUSTIVE

Démolition
MAULINI SA
1242 Satigny

Isolation extérieure
ISOBAT SA
1242 Satigny

Ouvrages métalliques
SERRURERIE 2000 SA
1252 Meinier

Parquet
MPS DÉCORATION D'INTÉRIEUR SÄRL
1279 Chavannes-de-Bogis

Cuisines
TEK CUISINES SA
1227 Les Acacias

Terrassement
Travaux spéciaux
AGEMA SA
1228 Plan-les-Ouates

Ferblanterie - Couverture
GENEUX DANCET SA
1217 Meyrin

Ascenseurs
AS ASCENSEURS SA
1202 Genève

Plâtrerie - Peinture
Revêtements
D'ORLANDO GPI SA
1222 Vésenaz

Revêtement terrasses attique
A. HELFER SA
1727 Corpataux

Echafaudages
VON RO ECHAFAUDAGES SA LANCY
1227 Carouge

Menuiseries extérieures
BAUMGARTNER G. AG
6332 Hagendorn

Chapes
BALZAN & IMMER SA
1214 Vernier

Menuiserie intérieure
ANDRÉ STALDER SA
1242 Satigny

Nettoyage de fin de travaux
NET & CLAIR SA
1204 Genève

Béton armé
MAULINI SA
1242 Satigny

Stores
STORMATIC SA
1233 Bernex

Carrelages LUP
BAGATTINI SA
1201 Genève

Aménagements extérieurs
EXTÉRIEURS 2000
1228 Plan-les-Ouates

CLAUDIO D'ORLANDO SA
1222 Vésenaz