

CLUSE-VIOLETTE

TROIS IMMEUBLES LOCATIFS ET ACTIVITÉS

Genève-Plainpalais - GE

Maître de l'ouvrage

Mobilière
Société d'assurance sur la vie SA
Chemin de la Redoute 54
1260 Nyon

Les Hôpitaux Universitaires
de Genève
Rue Gabrielle Perret-Gentil 4
1211 Genève 4

Entreprise générale

EDIFEA SA
Chemin du Château-Bloch 11
1219 Le Lignon

Chefs de projet:
Rémi Prach
Jacques Thiebaut

Architectes

Atelier d'architecture
André Gallay & Jacques Berger Sàrl
Chemin de la Marbrerie 5
1227 Carouge

Chef de projet:
Jean-Daniel André

Collaborateur:
Marco Armenante

Ingénieurs civils

ICR ingénieurs conseils sa
Promenade-Noire 1
2000 Neuchâtel

Bureaux techniques

exécution
CVSE:
E.C.M. SA
Avenue de la Piscine 26
1020 Renens

Géotechnique:
AB ingénieurs SA
Rue de Chêne-Bougeries 31
1224 Chêne-Bougeries

Architecture paysagère

La Touche Verte
Avenue Rosemont 6
1208 Genève

Géomètre

Géomètres Associés
Ney & Hurni SA
Rue Chabrey 6
1202 Genève

Coordonnées

Boulevard de la Cluse 75-77
Rue Jean-Violette 32
1205 Genève - Plainpalais

Conception 2008 - 2010

Réalisation 2012 - 2014



HISTORIQUE / SITUATION

Dynamisme urbain. Périmètre formé par le boulevard de la Cluse, les rues Jean-Violette et Cingria, le terrain se trouve au cœur de la ville, dans un des quartiers les plus vivants de Genève.

Si la situation apparaît au premier abord comme idéale, elle comporte en réalité divers inconvénients (nuisances sonores, pollution du sol, orientation pas optimale). Brillamment maîtrisées par les architectes, ces complications n'empêcheront pas la naissance d'un projet intelligent et durable, bénéficiant sans réserve des commodités présentes sur le site,

telles que la proximité avec les commerces, les parcs, les écoles ou encore le réseau de transports publics.

PROGRAMME

Un nouvel îlot. La démolition de la friche industrielle existante permet de profiter pleinement des potentialités du terrain. Le régime foncier autorise des gabarits élevés, pour des affectations mixtes (logement, commerce et tertiaire). Les études s'arrêtent sur un concept simple: trois bâtiments disposés en "L" conformément avec la disposition des parcelles et des rues.



Avec deux gabarits différents alignés aux bâtiments voisins (R+7 et R+6), cette option offre à l'ensemble pas moins de 67 appartements de 2 à 6 pièces, 19 studios, 930m² d'arcades commerciales et, répartis entre le premier et le deuxième étage, plus de 1'100m² de surface de bureaux. Le grand sous-sol abrite divers locaux techniques ainsi qu'une cinquantaine de places de stationnement. L'ensemble est destiné à la location.

PROJET

Avoir trouvé sa place. Éléments clés du projet, les passages sous les immeubles permettent d'accéder à une jolie cour intérieure. Loin d'être traité en simple espace évidé, ce grand patio se présente comme un véritable lieu de vie, abritant une crèche municipale flambant neuve. Avec des bancs, des arbres en pleine terre et des massifs fleuris, l'aménagement soigné crée une ambiance paisible, profitable à tous les habitants.

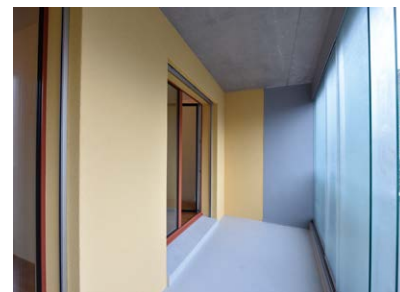
Situés au cœur des volumes bâtis, les ascenseurs et escaliers communs distribuent des logements aux typologies classiques. Les grands appartements sont traversants. Les façades donnant sur la rue sont traitées de façon assez fermée, orientation nord-est et bruits de circulation obligent ; celles ouvertes sur l'arrière proposent de larges balcons. Malgré sa taille imposante et ses affectations mixtes, l'ensemble se veut homogène. L'expression des façades mêle la simplicité -peu de matériaux, teintes retenues, modules répétitifs et rythmes séquencés avec des détails originaux qui évitent la lourdeur monotone d'un langage très urbain. On relève en particulier les éléments saillants qui, depuis l'intérieur et à partir du deuxième étage, orientent subtilement le regard vers les espaces verts alentours ou les percées visuelles qu'offre encore le quartier.

La structure du bâtiment est en béton armé. Une isolation périphérique crépie, déclinée en tons de jaunes habille les logements. Les arcades commerciales et les bureaux se voient traités avec une dominante d'aluminium thermolaqué gris, option qui se prolonge dans les parties saillantes des appartements.



Plan du rez-de-chaussée





Plan d'étage type

Les menuiseries extérieures en bois/aluminium ont de hautes performances d'isolation phonique et thermique.

Avec un haut standard énergétique, une ventilation à double flux et des panneaux solaires de préchauffage pour l'eau sanitaire, la partie technique offre 30% d'autonomie énergétique aux constructions.

Très bien maîtrisée, cette opération a concilié les intérêts et les attentes de deux Maîtres de l'Ouvrage institutionnels exigeants et, en matière de plan financier, répond aux critères serrés de l'office du logement. Un ensemble qui redynamise le périmètre et trouve toute sa place dans un quartier qui, plus que jamais, dégage une belle énergie positive.

Photos

L'immeuble dévolu à la location et aux commerces, s'insère dans un quartier en renouvellement.





CARACTÉRISTIQUES

Surface du terrain	:	3'117 m ²
Surface brute de planchers	:	9'068 m ²
Emprise au rez	:	970 m ²
Parc-jardin extérieur	:	1'645 m ²
Volume SIA (sans garage)	:	41'088 m ³
Garage souterrain	:	5'585 m ³
Coût total	:	38'216'590.-
Coût m ³ SIA (CFC 2)	:	615.-/m ³
Nombre d'appartements	:	67 + 19 studios
Abri PC (3 abris)	:	136 pl.
Places de parc intérieures	:	52

entreprises adjudicataires et fournisseurs

liste non exhaustive

Pieux - Palplanches
FORASOL SA
1042 Biolay-Orjulaz

Terrassements - Maçonnerie
RAMPINI & Cie SA
1214 Vernier

Echafaudages
JDS Echafaudages SA
1242 Satigny

Façades
PROGIN SA
1630 Bulle

Éléments pré-confectionnés abri PC
ABRIPROTECT SA
1214 Vernier

Menuiseries extérieures
G. BAUMGARTNER AG
1530 Payerne

Portes extérieures
POGAR SA
1260 Nyon

Ferblanterie-Couverture
A. SCHNEIDER SA
1227 Carouge

Etanchéité
GENOLET Toiture Concept SA
1227 Carouge

Revêtements coupe-feu
FIRE SYSTEM SA
1227 Les Acacias

Crépissage façade
G. D'AVERSA Sàrl
1228 Plan-les-Ouates

Stores
GRIESSER SA
1228 Plan-les-Ouates

Installations électriques
EP Electricité SA
1205 Genève

Chauffage - Ventilation
BOUYGUES Energies & Services
1212 Grand-Lancy

Installations sanitaires
G. CONSTANTIN SA
1228 Plan-les-Ouates

Agencement de cuisines
AFP Cuisines SA
1227 Carouge

Sprinklers
ABARISK SA
1032 Romanel-sur-Lausanne

Ascenseurs
OTIS SA
1213 Lancy

Ascenseurs et Monte-charge
HANDILIFT Sàrl
1028 Préverenges

Plâtrerie-Peinture
MTB Multitrawaux Bâtiment SA
1203 Genève

Portes métalliques
NOVOPORTES
1213 Onex

Éléments métal. préconfectionnés
SCHWEIZER AG, Metalbau
1024 Ecublens

Ouvrages métalliques
MDesign OSMANI SA
1564 Domdidier

Portes bois - Armoires
ALPNACH SA
1212 Grand-Lancy

Menuiserie courante
MAROBAG Romandie SA
1029 Villars-Sainte-Croix

Système de verrouillage
Mul-T-Lock
1203 Genève

Chapes
LAÏK SA
1072 Forel

Carrelages
BAGATTINI SA
1201 Genève

Parquets - Nettoyage chantier
MULTINET Services SA
1213 Petit-Lancy

Nettoyages des bureaux
PRO SERVICES Plus SA
1213 Petit-Lancy

Nettoyage-Bennes
JAQUIER Transport SA
1213 Onex

Aménagements extérieurs
Dal BUSCO Sàrl
1253 Vandoeuvres

Gardiennage
DMS Sécurité
1201 Genève