

# IMMEUBLE D'HABITATIONS AVENUE DE LUSERNA 16 À GENÈVE

Réalisation : 2007

1200 Genève

## Nouvelle construction

### Maître de l'ouvrage

Gueyve SA  
Avenue de Miremont 27A  
1206 Genève

### Auteur du projet

Garabédian Rodolphe SA  
Architecte EPFL SIA AGA  
Avenue de Miremont 27A  
1206 Genève  
garabedian@geneva-link.ch

### Architecte d'opération

Walter Suter  
Architecte ETS  
Avenue de Luserna 16  
1203 Genève  
walter.suter@geneva-link.ch

### Ingénieur civil

Fol & Duchemin SA  
Chemin de la Vendée 27  
1213 Petit-Lancy

Photos: Charles Robert, Jacqueline Mingard



### SITUATION - PROGRAMME

Proche de la cité Vieusseux, situé sur la rive droite du lac, cet immeuble s'inscrit dans un plan d'aménagement adopté par le conseil d'état le 27 septembre 1963 et modifié le 24 octobre 1979 en 3ème zone de développement. **Tradition Genevoise.** Après les habituelles oppositions, l'immeuble voit le jour en 2007; l'étude a commencé en 1999. 15 appartements sont répartis sur 8 niveaux offrant un appartement de 5 pièces et un de 4 pièces par étage; l'attique est occupé par un grand appartement de 6 pièces. Réalisé sur la base d'un programme respectant les normes et les coûts de logements subventionnés (sans l'être), ceux-ci sont pourtant vendus en PPE.

### CARACTERISTIQUES

Surface totale du terrain : 699 m<sup>2</sup>

Surface brute de planchers :  
1'842 m<sup>2</sup>

Volume SIA : 6'560 m<sup>3</sup> et 610 m<sup>3</sup>

Coût total : CHF. 6'700'000.-

Coût m<sup>3</sup> SIA (CFC 2):  
CHF. 535.-/m<sup>3</sup>

Emprise au rez-de-chaussée:  
237 m<sup>2</sup>

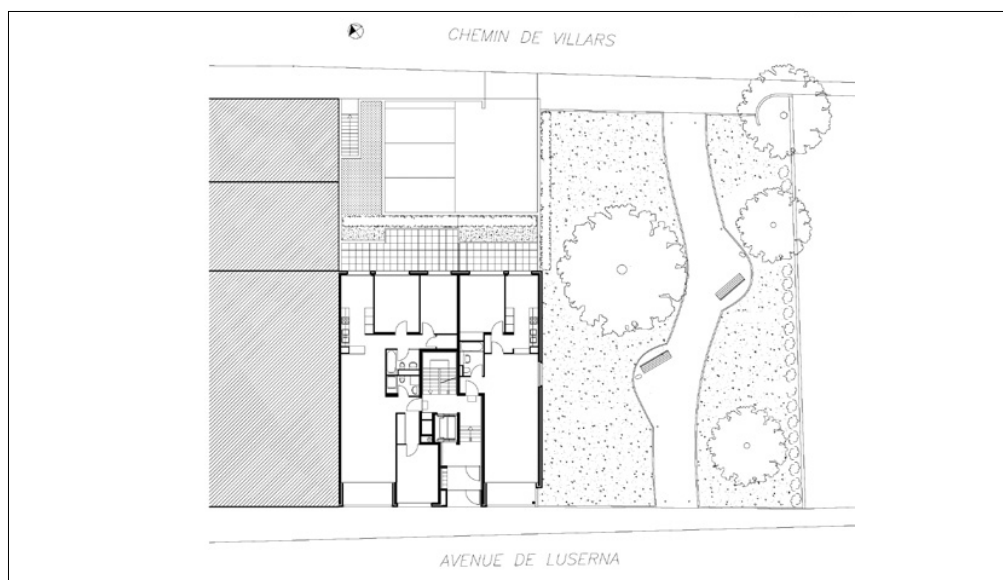
Nombre d'appartements: 15

Nombre de niveaux hors sol: 8

Nombre de niveau souterrain: 1

Places de parking extérieures: 3

Places de parking intérieures: 8





Maçonnerie, béton armé  
**CLAUDIO D'ORLANDO SA**  
 Rue J.-J. Rousseau 30  
 1201 Genève  
 T. 022 732 17 10

Fourniture des éléments  
 préfabriqués en béton  
**PRELCO SA**  
 Route du Bois-de-Bay 21  
 1214 Vernier  
 T. 022 782 22 91

Installations sanitaires  
**G. CONSTANTIN SA**  
 Chemin du Champ-des-Filles 11  
 1228 Plan-les-Ouates  
 T. 022 706 26 26

Installation de chauffage  
**A. DESPLATS SA**  
 Rue Simon Durant 13 bis  
 1227 Carouge  
 T. 022 343 41 60

Menuiserie  
**NORBA SA**  
 Route des Jeunes 7  
 1227 Les Acacias  
 T. 022 307 84 10

Carrelages  
**GATTO SA**  
 Rue des Grottes 15  
 1201 Genève  
 T. 022 733 84 00

Installation électrique  
**PIERRE SIMON SA**  
 Avenue De-Gallatin 11  
 1203 Genève  
 T. 022 344 42 44

Papier peint, parquet  
**REYMOND DECORATION SA**  
 Avenue de Thônex 57  
 1226 Thônex  
 T. 022 348 32 33

Verres et miroirs  
**LORETTI SA**  
 Route des Jeunes 91  
 1227 Carouge  
 T. 022 343 36 30

Aménagements extérieurs  
**BEP SA**  
 Route de Bossey 68  
 1256 Troinex  
 T. 022 899 11 40

Les coûts maîtrisés de la construction, un climat de taux hypothécaire favorable et une densité élevée (CUS 2,6), diminuant fortement l'incidence foncière du projet, ont permis de mettre sur le marché des logements économiques de bonne qualité avec un rapport d'exploitation inférieur à celui d'un HLM. La location d'un appartement en PPE est moins chère qu'un appartement sous régime HLM.

## PROJET

L'immeuble est réalisé dans la continuité et dans le même gabarit des constructions qui ont vu le jour dans les années 70. Un parc, réalisé aux frais des copropriétaires et cédé à la ville de Genève, marque de façon temporaire la fin de cette opération. Temporaire car le plan d'aménagement n'est pas abrogé comme le

souhaite la ville de Genève ; 2 immeubles en mitoyens peuvent être encore construit à la place du parc. Ces contraintes ont amené le projet à créer des appartements bi-orientés, traversant tout en ignorant le parc ; seuls quelques éléments translucides en plots de verre ont été accordés par les autorités et ont permis d'éclairer de façon diffuse la zone centrale des appartements situés de ce côté. Tous les appartements sont prolongés par des balcons ou une terrasse pour ceux du rez de chaussée et à l'attique.

Les acquéreurs ont bénéficié d'une grande liberté quant à l'aménagement des espaces et des finitions intérieures. L'enveloppe verticale est réalisée en élément préfabriqué lourd de type « sandwich », son parement est constitué de matériaux naturels. La structure du bâtiment, fondée sur un radier général, est en béton armé.

