

STELLAR 32

PLAN-LES-OUATES – GE

MAÎTRE D'OUVRAGE

Stellar Immo SA
Place de Cornavin 3
1201 Genève

PILOTE DU PROJET

M3 Real Estate SA
Place de Cornavin 3
1201 Genève

PLANIFICATEUR DU PROJET

GBI SA
Avenue Louis-Casai 79
1216 Cointrin

ENTREPRISE GÉNÉRALE

Hestia Constructions SA
Rue des Bains 33
1205 Genève

ARCHITECTES

RDR architectes SA
Avenue Dapples 54
1006 Lausanne

Domulor Architectes SA
Rue de la Corrairie 19
1204 Genève

INGÉNIEURS CIVILS

Ingéni SA Genève
Rue du Pont-Neuf 12
1227 Carouge

BUREAUX TECHNIQUES

CVC
Weinmann Energies SA
1217 Meyrin

SANITAIRE

Martin & Doy,
ingénieurs conseils Sàrl
1212 Grand-Lancy

ÉLECTRICITÉ

DSSA Ingénieurs Conseils SA
1228 Plan-les-Ouates

INGÉNIEURS ACOUSTICIENS

AAB - J. Stryjenski & H. Monti SA
1227 Carouge

INGÉNIEURS SÉCURITÉ

Securitas SA – SBIS
1205 Genève

COORDINATEURS SÉCURITÉ

3Conseils, Rogerio Fernandes
1234 Vessy

INGÉNIEURS

ENVIRONNEMENT

Alterego Concept SA
1213 Petit-Lancy

GÉOTECHNIQUE

GADZ SA
1213 Petit-Lancy

GÉOMÈTRE

Haller Wasser + partner SA
1227 Carouge

COORDONNÉES

Rue des Bains 33
1205 Genève

Conception 2014
Réalisation 2016 – 2020

Édité en Suisse



CENTRE D'INFORMATION
ARCHITECTURE ET CONSTRUCTION



IMMEUBLE POLYVALENT

HISTORIQUE/SITUATION > Établi à Plan-les Ouates – parfois appelé Plan-les-Watches, au vu du nombre d'horlogers de réputation internationale installés dans ces lieux – à l'intersection des routes de Base et Galaise, le bâtiment offre plus de 36 000 mètres carrés à la location. Il est composé de trois entités indépendantes conçues pour héberger plusieurs entreprises du secteur tertiaire, de l'artisanat, de l'industrie et un hôtel.

Situé dans une zone industrielle qui doit accueillir d'autres projets immobiliers d'envergure, le site est à portée immédiate de l'autoroute et relié au cœur de Genève en moins de 20 minutes par une nouvelle ligne de tram. Le projet Stellar 32 aura fait l'objet d'une longue gestation, bousculé qu'il a été par l'évolution du marché de l'immobilier qui s'est retourné durant son élaboration.

En 2014, un premier projet, évalué comme trop rigide, a été abandonné pour laisser place à un concept plus dynamique et plus souple, apte à accueillir à la fois de grandes entités et des locataires aux besoins plus modestes. Le projet révisé a exigé la demande d'une nouvelle autorisation de construire.

CONCEPT > Stellar 32, qui présente une façade unitaire, se subdivise en trois bâtiments contigus mais indépendants, avec trois entrées séparées – route de Galaise 32, 34 et 36 – qui, chacune, donne accès aux quatre niveaux de sous-sol et aux sept niveaux en hauteur. Cette fragmentation est dissimulée à l'extérieur par une façade d'aluminium eloxé, de polycarbonate et de verre. Entre les trois éléments du bâtiment deux éléments de liaison déterminent deux patios à ciel ouvert.

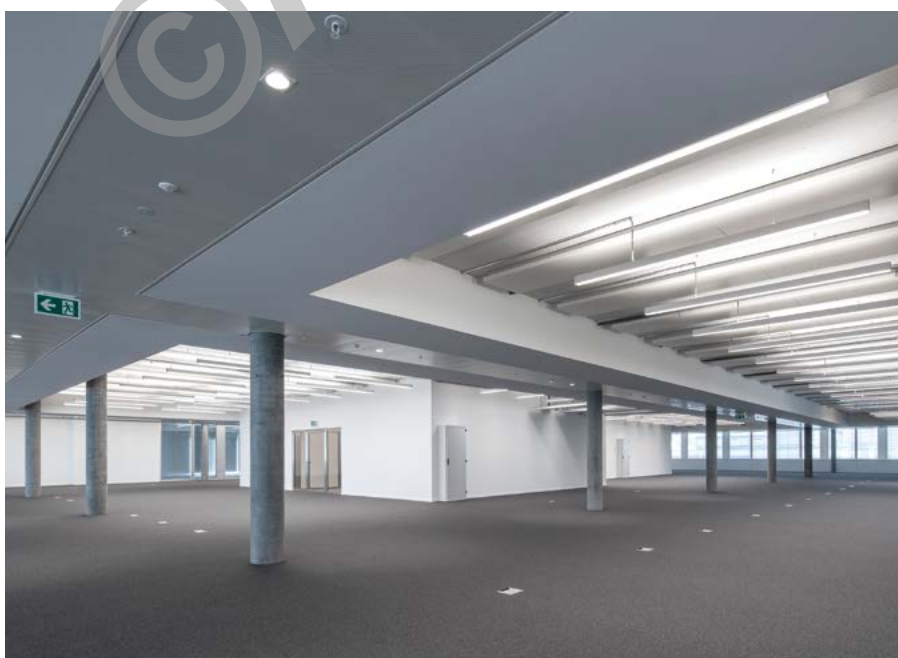
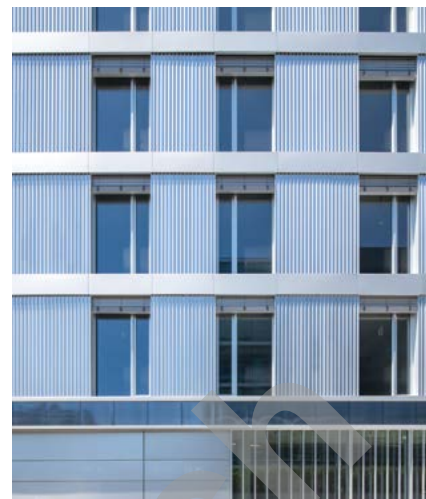
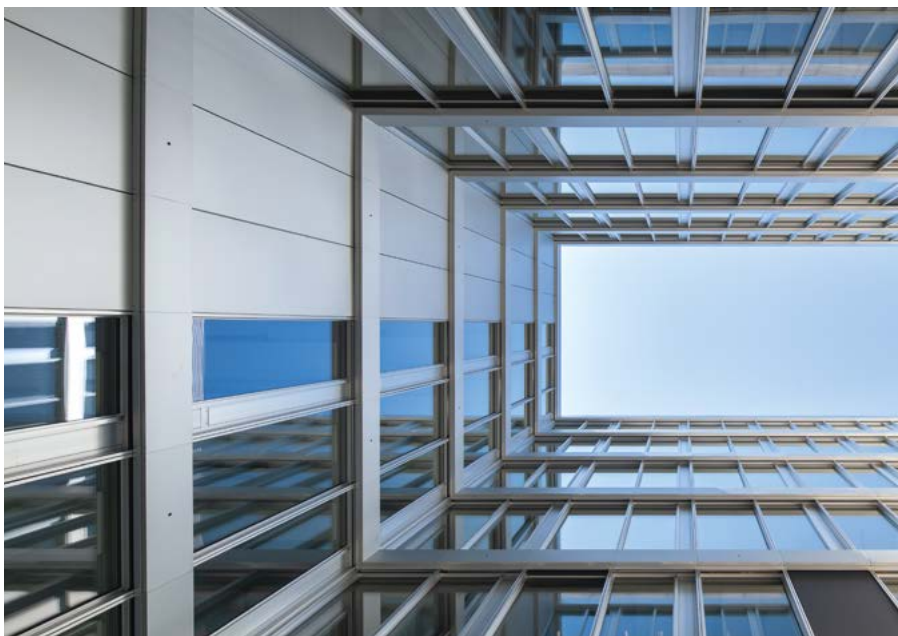


Comme les façades libres de tout élément de béton, les patios sont équipés de hautes fenêtres en bandeau qui en assurent la lumière naturelle à tous les niveaux. Au rez-de-chaussée, les façades vitrées, en pleine hauteur, assurent un maximum de luminosité.

PROGRAMME/PROJET > Ce projet propose plus de 36 000 mètres carrés à la location, dont les surfaces sont modulables du bureau de 150 mètres carrés aux plateaux de 6 000 mètres carrés. Le bâtiment est équipé de fibre optique, d'ascenseurs et de monte-charge, de faux-planchers techniques et présente une hauteur sous plafonds de 3,6 mètres qui offre de larges possibilités. Les niveaux en sous-sol comprennent 583 places de parking, des espaces de stockage et les locaux techniques.

Stellar 32 intègre un hôtel de catégorie supérieure, confirmée par trois étoiles, qui offre 118 chambres réparties sur sept niveaux. Destinée prioritairement aux voyageurs d'affaires, l'enseigne propose un concept de séjour longue durée avec services à disposition, le tout à proximité immédiate de nombreux centres industriels et à des prix abordables. Sans lien avec l'hôtel, un restaurant propose aussi l'accès à une terrasse installée dans le patio central.





RÉALISATION > La portance du bâtiment est assurée - en plus des cages d'escalier et d'ascenseurs - par des poteaux qui supportent des dalles à corps creux: elles se composent de deux couches minces et de nervures qui les relient, avec moins de matière et de meilleures performances que celles des dalles pleines.

TECHNIQUE > Labellisé Minergie, Stellar 32 répond à tous les critères de sauvegarde de l'énergie et de protection de l'environnement. Sous les plafonds, des caissons suspendus assurent chauffage, refroidissement et ventilation. La chaleur est fournie par la centrale à distance de la zone industrielle de Plan-les-Ouates (CAD ZIPLO) qui récupère les rejets thermiques à basse température des entreprises, pour couvrir une part importante des besoins de chauffage des bâtiments de la zone industrielle. Un système automatique gère l'éclairage en fonction des apports naturels extérieurs.

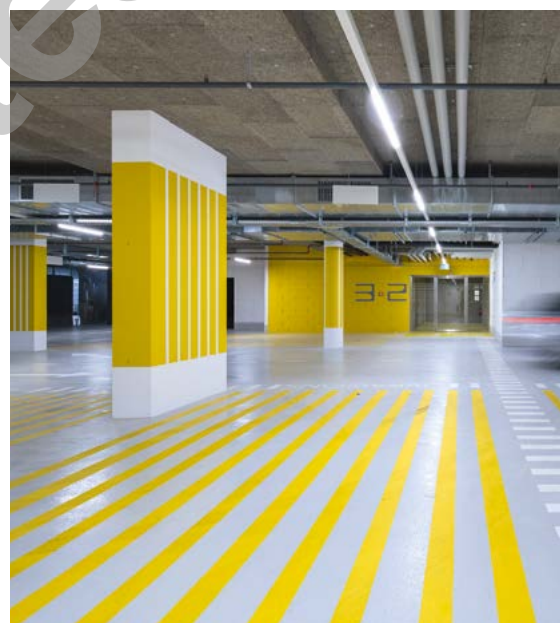
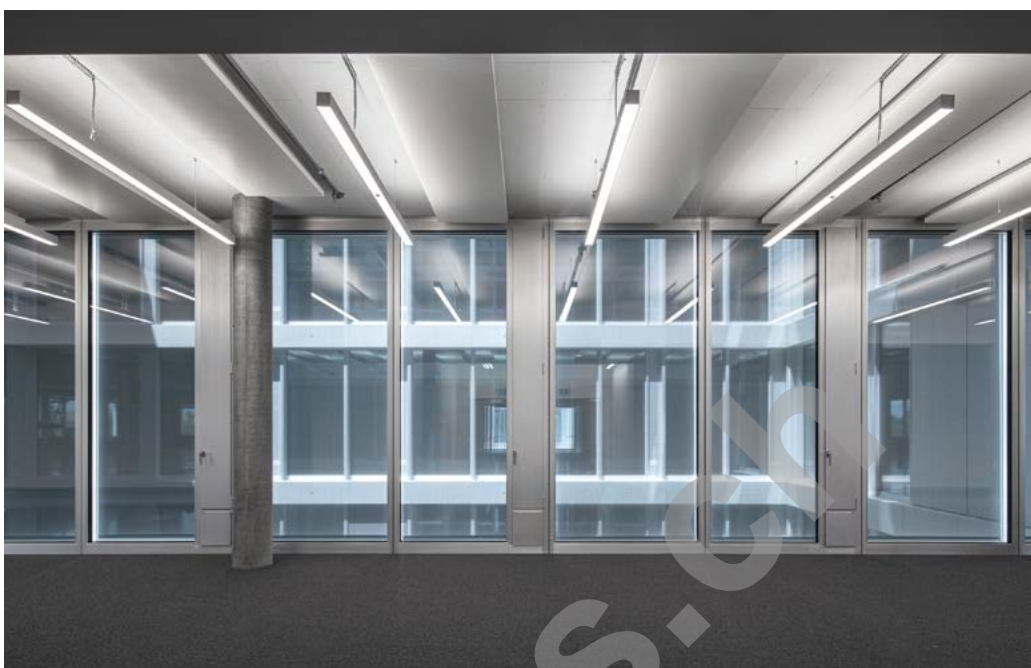
MESURES PARTICULIÈRES > Pour assurer la sécurité des fouilles, des parois moulées ont été créées pour stabiliser les tranchées pendant les opérations de forage, de ferrailage et de bétonnage.

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS > Une place couverte pour les deux-roues a été aménagée. Un espace végétalisé a pris place le long de la route de Base et une petite végétalisation décore les patios des entrées communes.

CARACTÉRISTIQUES

Surface du terrain	8 729 m ²
Surface brute de planchers	60 760 m ²
Emprise au rez	5 360 m ²
Volume SIA	226 700 m ³
Nombre de niveaux	Rez + 5 + Attique
Nombre de niveaux souterrains	4
Places de parc intérieures	583
Places de parc extérieures	19

DÉFIS ET POINTS FORTS > Le défi du projet tenait à l'évolution du marché immobilier. En s'installant à la périphérie urbaine, Stellar 32 visait à proposer à des tarifs compétitifs des locaux modernes, totalement équipés et très souples dans leur offre de lotissement. Le pari semble réussi puisque les surfaces ont été largement occupées dès leur disponibilité.



ENTREPRISES ADJUDICATAIRES ET FOURNISSEURS

LISTE NON EXHAUSTIVE

Terrassement
PIASIO SA
1227 La Croix-de-Rozon

Travaux spéciaux
IMPLENIA SUISSE SA
1213 Onex

Échafaudages
ECHAMI ECHAFAUDAGES SA
1214 Vernier

Maçonnerie – Béton armé
CONSTRUCTION PERRET SA
1242 Satigny

INDUNI & CIE SA
1213 Petit-Lancy

Escaliers préfabriqués
CREABETON MATÉRIAUX SA
1523 Granges-près-Marnand

Isolation et crépi
MICHEL CONA SA
1201 Genève

Éléments de façade préfabriqués
BETONTEC SA
25300 Vuillecin
France

Ferblanterie – Étanchéité
CERUTTI TOITURES SA
1227 Les Acacias

Façades métalliques – Menuiseries extérieures
PROGIN SA MÉTAL
1131 Tolochenaz

Stores
LAMELCOLOR SA
1212 Grand-Lancy

Installations électriques
SEDELEC SA
1227 Carouge

Lustrerie
IMPACT LD & LUMIVERRE SA
1222 Vésenaz

Tableaux électriques
SIEMENS SUISSE SA
1228 Plan-les-Ouates

Obturation coupe-feu
FIRE SYSTEM SA
1227 Les Acacias

Installation Sprinkler
D.E.S SYSTÈMES DE SÉCURITÉ SA
1032 Romanel-sur-Lausanne

Installations de ventilation
BOUYGUES ENERGIES & SERVICES SUISSE SA
1213 Petit-Lancy

Installations sanitaires
TAPERNOUX SA
1233 Bernex

Calorifugeage sanitaire
WERNER ISOLATIONS SA
1203 Genève

Ascenseurs – Monte-charges
KONE (SUISSE) SA
1010 Lausanne

Plateforme élévatrice
GILGEN DOOR SYSTEMS SA
1196 Gland

Chapes
BÂTISOLS SÀRL
1202 Genève

Carrelages
ENTREPRISE JEAN LANOIR SA
1227 Les Acacias

Résines
SIKA TRAVAUX SA
1217 Meyrin-Satigny

Plâtrerie – Plafonds – Peinture
D'ORLANDO GPI GYPSERIE PEINTURE ET ISOLATION SA
1222 Vésenaz

Menuiseries intérieures
EVM MENUISERIE SÀRL
1217 Meyrin

Plafonds hybrides
MWH SUISSE SA
1203 Genève

Faux-planchers
LENZLINGER FILS SA
1233 Bernex

Sonorisation – Audio-visuel
SIEMENS SUISSE SA
1228 Plan-les-Ouates

Nettoyages
GLOBE NETTOYAGE SÀRL
1202 Genève

Aménagements extérieurs
LEONELLI & FILS, STEFANO LEONELLI SUCCESSEUR
1232 Confignon