



Fondations Immobilières  
de Droit Public

#### MAÎTRE D'OUVRAGE

Fondation HBM  
Emma Kammacher  
p.a. SFIDP Secrétariat  
des Fondations Immobilières  
de Droit Public  
Rue Gourgas 23bis  
1205 Genève

#### ARCHITECTES

Zanini Luciano,  
architecte EAUG SIA  
Rue du Tunnel 7  
1227 Carouge

#### INGÉNIEURS CIVILS

B. Ott et C. Uldry Sàrl  
Avenue Adrien-Jeandin 31  
1226 Thônex

#### BUREAUX TECHNIQUES

CHAUFFAGE - VENTILATION  
Energestion SA  
Chemin de la Gravière 2  
1227 Les Acacias

#### SANITAIRE

Buclin ingénieurs-conseils SA  
Chemin de la Vendée 22  
1213 Petit-Lancy

#### ÉLECTRICITÉ

srg | engineering  
Ingénieurs-Conseils  
Scherler SA  
Chemin du Champ d'Anier 19  
1209 Genève

#### INGÉNIEURS THERMICIENS

Perenzia Ingénieurs Sàrl  
Route de Saint-Cergue 37  
1260 Nyon

#### INGÉNIEURS

##### SÉCURITÉ INCENDIE

Phenix Conseils Sàrl  
Rue des Noirettes 32  
1227 Carouge

#### INGÉNIEURS CHIMISTES

TERRAINS POLLUÉS  
CSD ingénieurs SA  
Chemin des Semailles 50  
1212 Grand-Lancy

#### GÉOTECHNIQUE

ab ingénieurs sa  
Chemin de la Mousse 80  
1226 Thônex

#### ARCHITECTES PAYSAGISTES

Buro Sàrl d'Architecture  
Rue des Feuillantines 10  
F-75005 Paris

#### GÉOMÈTRES

Heimberg & Cie SA  
Rue Saint-Léger 18  
1204 Genève

#### COORDONNÉES

Route de Saint-Julien 110  
1228 Plan-les-Ouates

Conception 1960 - 1963  
Réalisation 2020 - 2022

Édité en Suisse

# SAINT-JULIEN 110

## PLAN-LES-OUATES - GE



### RÉNOVATION

**HISTORIQUE/SITUATION** > Réalisé sous la direction de l'architecte André Gaillard entre 1960 et 1963, le bâtiment dissimule sous une apparente banalité de grandes qualités plastiques. En effet, la sobriété extrême et la trame répétitive servent ici un parti architectural maîtrisé, où implantation, jeu de pleins et de vides et clarté constructive offrent à l'immeuble une place singulière, renforcée par le caractère hétéroclite du site.

Estompées par le vieillissement et un entretien minimaliste, ces qualités unanimement reconnues n'ont pas empêché la mise sous protection patrimoniale du bâtiment en 2018. Une contrainte autant qu'un atout quand vient l'heure de soigner les pathologies du béton, d'assainir l'enveloppe ou de répondre aux attentes de l'habitat contemporain.

**PROGRAMME/PROJET** > L'appel d'offres lancé en 2016 par la fondation propriétaire invitait à une réflexion profonde. Les travaux prévus visaient une réhabilitation complète du volume bâti, avec mise en conformité générale, rénovation des appartements et des commerces, revalorisation des aménagements extérieurs. Des interventions courantes qui, sur un objet du patrimoine architectural moderne, demandent des compétences pointues pour conserver des singularités affirmées soixante ans plus tôt. Quelques modifications typologiques ont été consenties, remplaçant les surfaces commerciales existantes en quatre nouveaux logements traversants ou transformant le garage d'origine en arcade idéale pour une affectation publique.



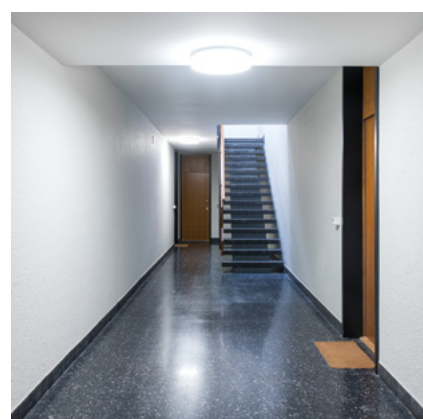
La structure en béton brut s'est vue entièrement restaurée. Elle accueille avec discrétion une isolation performante, laissant intacte la composition complexe des façades au rythme et à la finesse caractéristiques, et préservant l'habile dispositif d'accès aux appartements avec coursives et rampes extérieures. Importantes également pour conserver le vocabulaire voulu par André Gaillard, les options liées au traitement des baies ont été particulièrement soignées. C'est le cas avec les nouvelles menuiseries dont les partitions sont conformes à celles d'origine, mais aussi avec les systèmes d'obscurcissement tels que les stores en toile ou les efficaces volets roulants. L'expression générale soignée se traduit enfin par des choix chromatiques où dominent des teintes sobres, réhaussées par la présence lumineuse des toiles solaires. Les logements ont tous bénéficié d'une rénovation complète (y compris l'ensemble de leurs installations techniques), avec des cuisines et des salles d'eau refaites entièrement à neuf. Toujours à l'intérieur mais cette fois dans les espaces communs, des jours zénithaux ont été créés pour éclairer naturellement les paliers du deuxième étage.

Entièrement déqualifié, le grand terrain qui entoure l'immeuble a fait l'objet d'une attention toute particulière. Peu avenantes, les voitures en stationnement du côté de la route de Saint-Julien font désormais place à un joli parc d'arbres fruitiers conçu pour les locataires, en pleine adéquation avec les réaménagements paysagers alentours portés par la commune. Le stationnement est assuré désormais sur l'arrière, avec un parking et des boxes. S'ajoutent enfin divers équipements tels qu'une déchetterie et un local pour encombrants.

Exemplaire à plus d'un titre, l'opération permet à cet immeuble longtemps déconsidéré de retrouver ses lettres de noblesse. Celles d'une qualité architecturale simple et très bien conçue, au profit du plus grand nombre.



CARACTÉRISTIQUES	
Surface du terrain	1'844 m <sup>2</sup>
Surface brute de plancher	2'052 m <sup>2</sup>
Emprise au rez	600 m <sup>2</sup>
Volume SIA	6'748 m <sup>3</sup>
Nombre d'appartements	18
Nombre de niveaux	Rez + 2
Nombre de niveau souterrain	1 sous-sol
Places de parc intérieures	5
Places de parc extérieures	8



## ENTREPRISES ADJUDICATAIRES ET FOURNISSEURS

LISTE NON EXHAUSTIVE

Échafaudages  
**JDS ÉCHAFAUDAGES SA**  
1242 Satigny

Maçonnerie - Béton armé  
**ARN, WÜTRICH  
FRIGERIO SA**  
1227 Carouge

Menuiseries extérieures  
**NORBA GE SA**  
1228 Plan-les-Ouates

Électricité  
**COMETEL SA**  
1205 Genève

Fermetures coupe-feu  
**ISOLTESA SA**  
1242 Satigny

Chauffage  
**SERVICES PLUS ENERGIES SA**  
1233 Bernex

Ventilation  
**JTECH SA**  
1225 Chêne-Bourg

Sanitaire  
**RUTSCH SA**  
1228 Plan-les-Ouates

**PFISTER & ANDREINA SA**  
1206 Genève

Serrurerie  
**SERRURERIE JAUNIN SÀRL**  
1242 Satigny

Système de verrouillage  
**BAUD TAVELLI SA**  
1212 Grand-Lancy

Chapes  
**BALZAN + IMMER SA**  
1242 Satigny

Carrelage  
**GATTO SA**  
1242 Satigny

Parquet  
**MS SERVICES SA**  
1227 Carouge

Plâtrerie - Peinture  
**MÉGEVET & CIE SA**  
1203 Genève

Menuiseries intérieures  
**VOLONTÀ DANIELE, DANART**  
1203 Genève

Cuisines  
**SABAG ROMANDIE SA**  
1203 Genève

Aménagements extérieurs  
**GDB GIOVANNI DAL BUSCO SA**  
1253 Vandoeuvres