



SAINT-JULIEN 110

PLAN-LES-OUATES – GE

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



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.



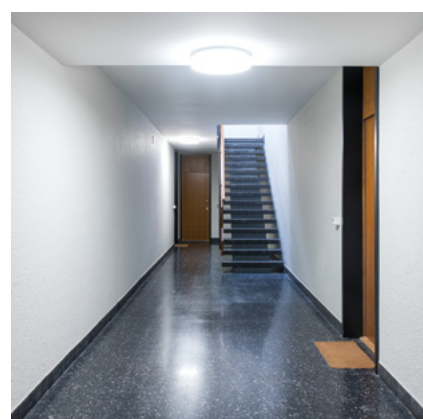
La structure en béton brut s'est vue entièrement restaurée. Elle accueille avec discrétion une isolation performante, laissant intacte la composition complexe des façades au rythme et à la finesse caractéristiques, et préservant l'habile dispositif d'accès aux appartements avec courives et rampes extérieures. 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 ²
Surface brute de plancher	2'052 m ²
Emprise au rez	600 m ²
Volume SIA	6'748 m ³
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, WÜTHRICH
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