Volume 24 Chapitre 4 Fiche 184
REALISATIONS IMMOBILIERES
EDITION no 103 DECEMBRE 1998
EDITION CRP SUISSE - 1020 RENENS

IMMEUBLES SORET 24-26 ET 28-30-32

GENEVE - GE

Maître de l'ouvrage
(24-26) Compagnie financière
de promotion immobilière,
1227 Carouge-Genève.

(28-30-32) Fondation Beau-Séjour
Hôpital, fondation immobilière
de droit public,
1211 Genève 8.

Architectes
(24-26) Rodolphe Garabedian,
architecte EPFL/SIA/AGA,
avenue de Miremont 27A,
1206 Genève.
Collaborateurs:
Karaman Paul, projet.
Perrin Marc, direction des travaux.

(28-30-32) Jean-Pierre Ortis et
Arlette Ortis, Rodolphe Garabedian,
rue Saint-Léger 4,
1205 Genève.
Collaborateurs:
Rochat Olivier, projet.
Perrin Marc, direction des travaux.

Ingénieurs civils
(24-26) Claude Fischer SA,
ingénieurs civils,
route de Florissant 112,
1206 Genève.

(28-30-32) Realini + Bader et
Associés Ingénieurs Conseils SA,
avenue du Bois-de-la-Chapelle 15,
1213 Onex.

Bureaux techniques
Electricité (24-26):
Egg-Telsa SA,
rue Guillaume-de-Marcossay 14,
1211 Genève 4.
(28-30-32) M. Chuard SA,
rue de Lyon 46,
1203 Genève.

Sanitaire (24-26):
P. Dubouchet,
rue Joseph-Girard 40,
1227 Carouge.
(28-30-32) Troger SA,
route de St-Julien 122,
1228 Plan-les-Ouates.

Chauffage (24-26):
A. Desplats SA,
rue Simon-Durand 13 bis,
1227 Carouge.
(28-30-32) C. et F. Mino,
chemin Pré-Fleuri 14,
1228 Plan-les-Ouates.

Ventilation (24-26 et 28-30-32):
Traitair SA,
chemin de Riantbosson 10,
1217 Meyrin.

Géotechnique
(24-26 et 28-30-32):
Amsler et Bombeli SA,
route de Chêne-Bougeries 31,
1224 Chêne-Bougeries.

Géomètre (24-26 et 28-30-32)
J.-P. Kuhn et J.-C. Wasser SA,
rue de la Fontenette 23,
1227 Carouge.

Coordonnées
Avenue Soret 24-26 et 28-30-32,
1203 Genève.

Conception 1995

Réalisation 1996 - 1998

1

SITUATION

Les terrains sur lesquels s'est réalisée cette opération se situent en zone urbaine dite de développement. En effet, jouxtant l'extension de la ville du XIX siècle, ce secteur bâti de petites villas a fait l'objet d'un classement en zone de développement provoquant une modification profonde de ce quartier, les trois quarts des villas ont disparu pour faire place à des immeubles de 7 à 11 niveaux et à une structuration plus urbaine de l'espace public.

La zone de développement a pour caractéristique d'être prioritairement affectée au logement et au logement social plus précisément. Pour ce faire, l'Etat et/ou la commune peut exercer son droit de préemption sur toute transaction immobilière, contrôle le prix des terrains ainsi que le plan financier de l'opération.

Sur le plan de l'urbanisme, toute construction nouvelle doit faire l'objet d'un plan localisé de quartier. Les deux immeubles réalisés s'inscrivent dans un périmètre d'étude plus vaste, à l'intérieur duquel d'autres opérations ont été menées ou restent à réaliser et ce, de part et d'autre d'un mail piéton d'une certaine envergure, le PLQ «Croix-Bois-Gentil» légalisé le 27 septembre 1993.

La surface des parcelles est respectivement de 2'661 m2 pour le plus grand immeuble et de 1'291 m2 pour le plus petit.

2

©Architectes.ch

3

Photos
Quatre-vingt-quatre appartements à typologie de grande taille trouvent place dans un ensemble de deux immeubles aux caractéristiques communes nombreuses, réalisés pourtant sur des bases techniques très différentes.

Caractéristiques générales

	imm. A	imm. B
Surface du terrain:	1’291 m2	2’661 m2
Surface brute de plancher:	3’160 m2	6’630 m2
Emprise au rez:	434,71 m2	857,10 m2
Volume SIA:	13’825 m3	27’588 m3
Prix total:	10’298’200.—	16’000’000.—
Prix/m3 SIA (CFC 2):	465.—	447.—
Nombre de niveaux:	7	7
Nombre de niveaux souterrains:	2	2

PROGRAMME

Le maître de l’ouvrage, la Fondation Immobilière de droit public Beau Séjour Hôpital, a souhaité mettre sur le marché du logement social des appartements de grande taille de 4, 5 et 6 pièces. La réalisation architecturale ainsi que le concept constructif des bâtiments se doit d’être économique et d’un entretien facile et peu coûteux.

PROJET

Le plus grand des deux bâtiments se développe sur plus de 60 m de longueur et 7 étages, il totalise 6’630 m2 de plancher pour 56 logements. Les appartements sont distribués par trois cages d’escaliers.

Le second bâtiment plus court, également sur 7 étages, totalise 3’076 m2 de plancher pour 28 logements et 2 cages d’escaliers groupées autour d’une seule entrée.

Les contraintes imposées par le PLQ, en particulier en matière de profondeur des immeubles, ainsi que des programmes de base différents ont profondément influencé la réalisation de ces deux projets. Cette caractéristique apparaît très clairement tant au niveau des options constructives arrêtées pour chacun des bâtiments que pour les choix typologiques retenus.

Ainsi, l’adaptation de typologies à refend, pour le grand immeuble, a permis l’utilisation en façade d’un voile de béton auto-porteur, détaché de la structure primaire de la construction.

Tous les ponts de froid sont éliminés, y compris au droit des balcons, qui sont liés directement au mur extérieur.

Pour le plus petit des deux immeubles, le choix s’est porté sur une solution traditionnelle en éléments préfabriqués sandwiches, avec porteurs intérieurs, isolation polystyrène et parements extérieurs en béton armé. Les balcons sont accrochés aux dalles par un système d’armatures à isolation intermédiaire.

Les distributions intérieures tiennent compte des conditions particulières du plan et incorporent les circulations verticales dans une position centrale. Ce système contribue non seulement à un concept statique cohérent mais aussi à une distribution favorable, économe en volumes et surfaces. Cette configuration permet la création de logements traversants et de logements d’angle.

Les aménagements et revêtements intérieurs sont conçus de façon classique pour répondre aux normes de cette catégorie de construction.

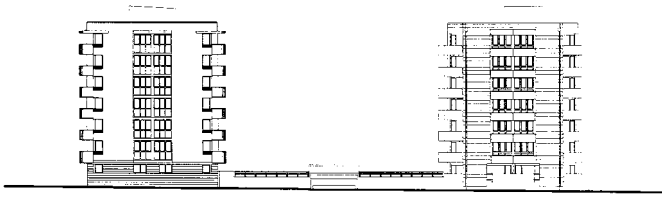
Une ventilation à simple flux et un chauffage alimenté au gaz équipent les deux entités. *jpo-rg*

©Architecture.ch

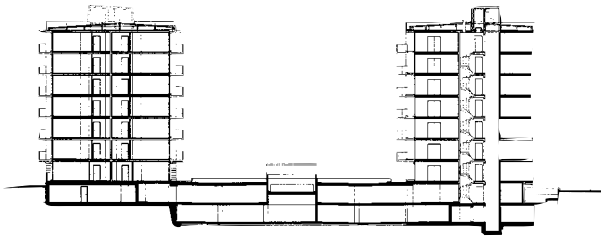
4

5

© Architectech

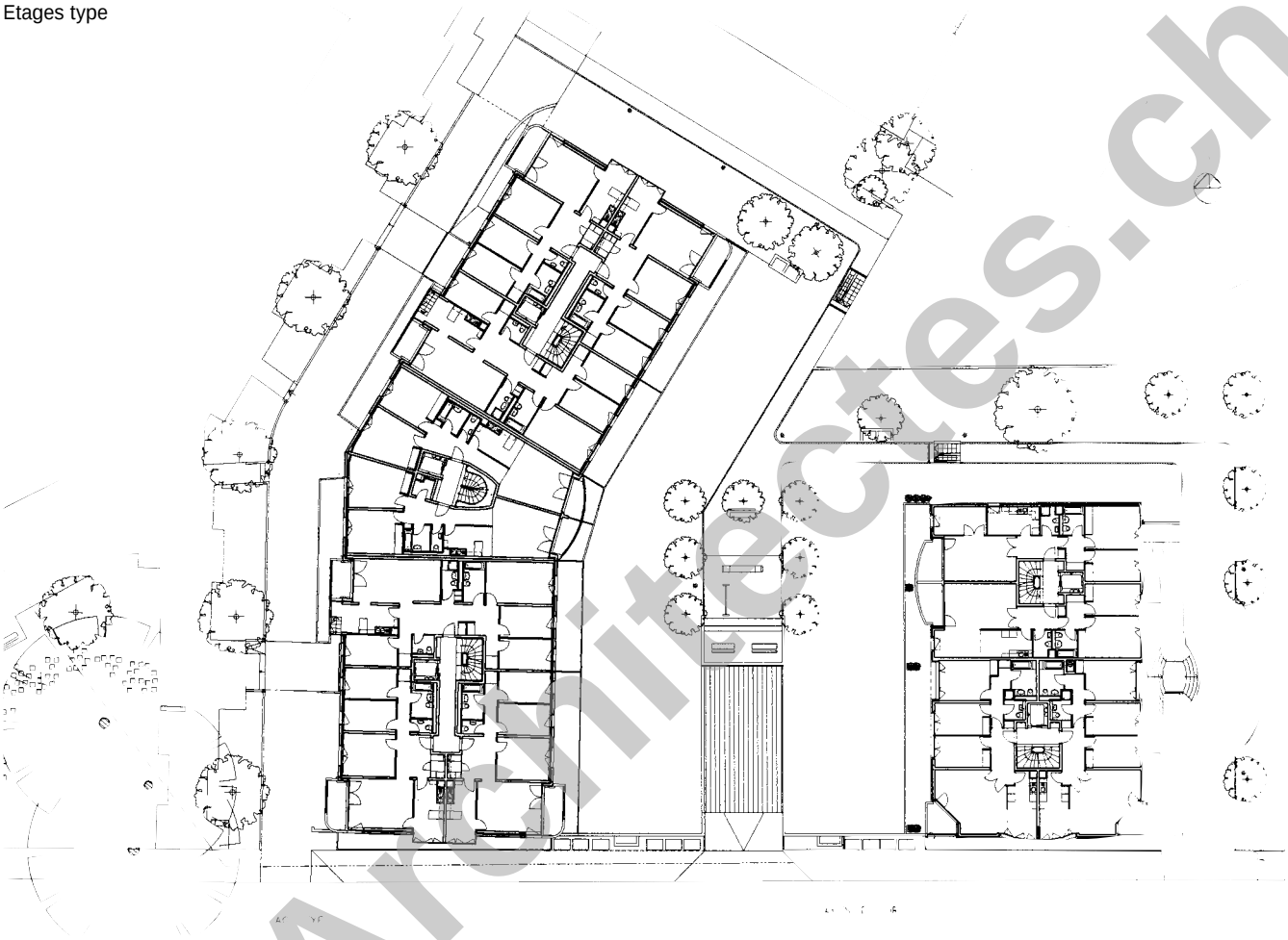


Façades sud



Coupe

Etages type



©Architectes.ch

Seoo

ENTREPRISES ADJUDICATAIRES ET FOURNISSEURS

Liste non exhaustive

Préfabriqués (24-26)	**PRELCO SA** 1214 Vernier
Chauffage (24-26)	**BALESTRA, GALIOTTO TCC SA** 1211 Genève 21
(28-30-32)	**C. ET F. MINO** 1228 Genève
Terrassement - Maçonnerie Béton armé - Préfabriqués (28-30-32)	**BARIATTI** **Groupe Losinger** 1217 Meyrin
Charpente (24-26)	**ENTREPRISE DURET SA** 1231 Conches-Genève
(28-30-32)	**ANGELOZ CHARPENTE** 1257 Charrot
Ferblanterie (28-30-32)	**GEORGES CONSTANTIN SA** 1227 Les Acacias
Sanitaires (28-30-32)	**TROGER SA** 1228 Plan-les-Ouates
Cuisines (28-30-32)	**PRODIVAL SA** 1202 Genève
Couverture rampe garage (28-30-32)	**HESS SA** 1227 Carouge
Serrurerie - Portes métall. (28-30-32)	**SERRURERIE 2000 SA** 1208 Genève
Bow-windows (28-30-32)	**S V S SERRURERIE DE VERSOIX SA** 1290 Versoix
Vitrages extérieurs (28-30-32)	**EVM-MENUISERIE SARL** 1217 Meyrin
Stores (28-30-32)	**STORMATIC SA** 1233 Bernex/Genève
Chapes (24-26)	**CHILLEMI & CIE SA** 1205 Genève
Parquets - Chapes (28-30-32)	**MULTISOL SA** 1228 Plan-les-Ouates
Carrelages - Faïences (28-30-32)	**GATTO SA** 1201 Genève
Nettoyages (24-26)	**C. MESSERLI SA** 1206 Genève
Equip. abris (28-30-32)	**WERNER FREI** 1285 Athénaz

Collection Architecture et construction. © P. Guillemin 981231 - Appi 1108
Editeur: CRP S.à r. l., 1020 Renens. Photos: Serge Du Pasquier, Préverenges.