



**Fondations Immobilières  
de Droit Public**

#### MAÎTRES D'OUVRAGE

Cif, Cabinet d'Investissements  
Fonciers SA  
Grand-Rue 25  
1204 Genève

Fondation HBM  
Emma Kammacher  
Rue Gourgas 23 bis  
1205 Genève

#### ENTREPRISE GÉNÉRALE

Jopel Entreprise Générale SA  
Rue de l'Arquebuse 10  
1204 Genève

#### ARCHITECTES

Nomos Groupement  
d'Architectes SA  
Rue Boissonnas 20  
1227 Les Acacias

#### INGÉNIEURS CIVILS

NOSSOB.CH  
Ingénieurs civils Sàrl  
Rue des Noirettes 32  
1227 Carouge

#### INGÉNIEUR THERMIEN

Energestion SA  
Chemin de la Gravière 2  
1227 Les Acacias

#### BUREAUX TECHNIQUES

CHAUFFAGE  
Multi & Therme SA  
Rue Ancienne 84a  
1227 Carouge

#### VENTILATION

CT Climatech SA  
Rue du Pré-de-la-Fontaine 15  
1242 Satigny

#### SANITAIRE

Pfister & Andreina SA  
Avenue Dumas 25b  
1206 Genève

#### ÉLECTRICITÉ

Salvisberg Electricité SA  
Rue des Délices 12A  
1203 Genève

#### INGÉNIEUR ACOUSTICIEN

Décibel Acoustique,  
Christian Zufferey  
Rue de la Muse 1  
1205 Genève

#### GÉOTECHNIQUE

Hydro-Géo Environnement Sàrl  
Chemin du Fief-de-Chapitre 7  
1213 Petit-Lancy

#### COORDONNÉES

Route de Chêne 84-86  
Chemin Jules-Cougnard 2-2A  
1224 Chêne-Bougeries

Conception 2013 - 2016  
Réalisation 2016 - 2018

Édité en Suisse



**CENTRE D'INFORMATION  
ARCHITECTURE ET CONSTRUCTION**



# JULES-COUGNARD CHÊNE-BOUGERIES - GE



## IMMEUBLES LOCATIFS HBM ET PPE

**HISTORIQUE/SITUATION** > À l'angle de la route de Chêne et du chemin Jules-Cougnard, cette parcelle dévoile enfin l'étendue de ses atouts: une orientation favorable à la présence de logement, une proximité avec la ville et ses infrastructures, un périmètre alentour en pleine mutation mais encore très bien préservé. Le long d'une des voies d'accès les plus usitées du canton mais tournés du côté des jolies villas environnantes, les deux nouveaux immeubles posés sur le terrain se trouvent incontestablement dans une situation privilégiée.

Repérées depuis une vingtaine d'années, les potentialités du site ont fait l'objet d'une réflexion poussée, mêlant les autorités cantonales et municipales ainsi que les différents propriétaires privés. La planification aboutit à un Plan localisé de quartier (PLQ) en 2010. Aussi efficace que contraignant, l'instrument circonscrit les questions d'implantation,

de gabarit, d'affectation et, dans une moindre mesure, celles des aménagements paysagers.

**PROGRAMME/PROJET** > Le cadre légal fort et la rigueur un peu sèche du PLQ laissent néanmoins quelques brèches. Les deux bâtiments orthogonaux s'articulent dans un faux parallélisme mais dialoguent grâce à un vocabulaire commun adapté à leurs spécificités intrinsèques. Aligné à la route de Chêne, le premier volume propose une façade à la monumentalité assumée fonctionnant comme une sorte de bouclier contre les agressions du trafic routier. Le second, plus discret, s'affirme comme un trait d'union avec le quartier de villas et le tissu bâti plus ancien existant à proximité. Les deux immeubles présentent pourtant un gabarit identique de R+3+attique, permettant la création de 48 logements et de deux grandes arcades commerciales.





Les appartements – du 3 au 7 pièces, subventionnés ou en PPE- offrent de confortables espaces à vivre ouverts en direction du Sud. Sans surprise, la palme du standing revient aux habitations des attiques, avec leur splendides terrasses.

D'une évidente contemporanéité et cadrée dans une composition au rythme répétitif, l'expression générale dégage pourtant des vues changeantes selon que l'on arrive depuis la route ou que l'on se promène du côté de la cour. Des différences formelles qui se diluent dans l'usage de matériaux sobres. L'enveloppe à la verticalité prononcée se caractérise alors surtout par la présence d'un béton brut au coffrage visible et par un bardage en bois à l'élégante lasure grisée. Sous quelques courbes et biais volontaires, les façades cachent une structure porteuse en béton armé avec murs extérieurs posés sur consoles. Un système courant couplé à des options techniques usuelles qui, grâce notamment à une ventilation mécanique à simple flux et des capteurs solaires photovoltaïques posés sur la toiture, permet tout de même aux immeubles d'accéder à la labellisation THPE (très haute performance énergétique).

Opération parfaitement maîtrisée, les deux bâtiments réussissent en même temps à assurer une bonne intégration dans un tissu existant et à affirmer une identité personnelle forte, capable d'ouvrir de nouvelles perspectives pour le développement futur du site.



#### CARACTÉRISTIQUES

Surface du terrain	2920 m <sup>2</sup>
Surface brute de plancher	4985 m <sup>2</sup>
Emprise au rez	1064 m <sup>2</sup>
Volume SIA	25582 m <sup>3</sup>
Nombre de niveaux	Rez + 4
Nombre de niveau souterrain	1
Abri PC (nombre de places)	97
Répartition des surfaces	
- Commerces	179 m <sup>2</sup>
- Logements	4806 m <sup>2</sup>
Places de parc extérieures	6
Places de parc intérieures	47



## ENTREPRISES ADJUDICATAIRES ET FOURNISSEURS

LISTE NON EXHAUSTIVE

Démolition  
**MAULINI SA**  
1242 Satigny

Isolation extérieure  
**ISOBAT SA**  
1242 Satigny

Ouvrages métalliques  
**SERRURERIE 2000 SA**  
1252 Meinier

Parquet  
**MPS DÉCORATION D'INTÉRIEUR SÄRL**  
1279 Chavannes-de-Bogis

Cuisines  
**TEK CUISINES SA**  
1227 Les Acacias

Terrassement  
Travaux spéciaux  
**AGEMA SA**  
1228 Plan-les-Ouates

Ferblanterie - Couverture  
**GENEUX DANCET SA**  
1217 Meyrin

Ascenseurs  
**AS ASCENSEURS SA**  
1202 Genève

Plâtrerie - Peinture  
Revêtements  
**D'ORLANDO GPI SA**  
1222 Vésenaz

Revêtement terrasses attique  
**A. HELFER SA**  
1727 Corpataux

Echafaudages  
**VON RO ECHAFAUDAGES SA LANCY**  
1227 Carouge

Menuiseries extérieures  
**BAUMGARTNER G. AG**  
6332 Hagendorn

Chapes  
**BALZAN & IMMER SA**  
1214 Vernier

Menuiserie intérieure  
**ANDRÉ STALDER SA**  
1242 Satigny

Nettoyage de fin de travaux  
**NET & CLAIR SA**  
1204 Genève

Béton armé  
**MAULINI SA**  
1242 Satigny

Stores  
**STORMATIC SA**  
1233 Bernex

Carrelages LUP  
**BAGATTINI SA**  
1201 Genève

Aménagements extérieurs  
**EXTÉRIEURS 2000**  
1228 Plan-les-Ouates

**CLAUDIO D'ORLANDO SA**  
1222 Vésenaz