

# IMMEUBLE COMMUNAL ADMINISTRATIF

BUREAUX ET COMMERCES À ONEX - GE

ouvrage 2522

Maître de l'ouvrage  
Fondation Immobilière  
du Droit Public  
Emile Dupont  
p.a.  
SFIDP  
Rue Gourgas 23Bis  
1205 Genève

Etat de Genève  
Office des bâtiments  
Boulevard Saint-Georges 16  
1205 Genève

Département de  
l'Instruction publique  
Rue de l'Hôtel-de-Ville 6  
1205 Genève

Architectes  
J.L. Richardet & H. Saini SA  
Rue Baylon 2bis  
1227 Carouge

Ingénieurs civils  
sbing SA  
Rue Joseph-Girard 18  
1227 Carouge

Bureaux techniques  
Chauffage - Ventilation :  
Dominique Hirt  
Rue des Noirettes 34  
1227 Carouge

Sanitaire :  
Cerutti Sanitaires SA  
Rue du 31-Décembre 45  
1207 Genève

Electricité :  
MAB-Ingénierie SA  
Route de Montfleury 46  
1214 Vernier

Ingénieur acoustique :  
Architecture et Acoustique SA  
Quai Ernest-Ansermet 40  
1205 Genève

Ingénieur protection incendie :  
Orqual SA  
Rue Baylon 2bis  
1227 Carouge

Coordonnées  
Av. des Grandes-Communes 37  
1213 Onex

Conception 2013 – 2014

Réalisation 2014 – 2015

Edité en Suisse



## HISTORIQUE / SITUATION

**Course contre la montre.** A la base du projet existe déjà une tour de quinze étages abritant des logements sociaux qui appartient à la fondation HBM Émile Dupont, une fondation immobilière de droit public dont les membres sont désignés par le Grand Conseil et par le Conseil d'État. L'immeuble est entouré d'un espace de gazon. Le plan localisé de quartier antérieur prévoyait un immeuble bas administratif et commercial au pied de la tour mais pendant

quarante ans, ce projet est resté sans suite. Puis en 2012 la Fondation a pris la décision de valoriser son terrain et d'engager effectivement la construction de ce bâtiment. Les appels d'offres ont été mis en place selon l'AIMP (accord intercantonal sur les marchés publics) et le bureau d'architectes Richardet & Saini SA a été retenu.

Un projet élaboré par le bureau de Guili & Portier datant de sept ans auparavant ne correspondait plus aux nouvelles exigences et a du être revu.





L'autorisation de construire initiale ayant été renouvelée par deux fois, elle ne pouvait plus être prorogée.

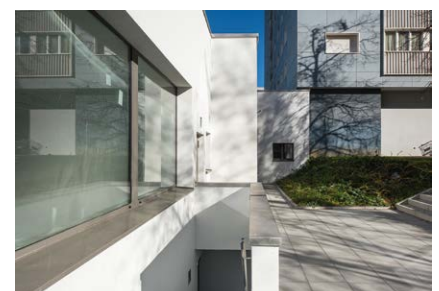
La mise en oeuvre du bâtiment ne laissa que peu de temps au bureau d'architectes RSA pour actualiser le projet et préparer le dossier technique, attribuer les marchés publics de construction puis ouvrir le chantier dans le délai de l'échéance de l'autorisation de construire. Par ailleurs, la construction d'un bien appartenant au domaine privé sur un morceau de terrain public étant interdit, un échange parcellaire a dû être effectué avec la commune d'Onex.

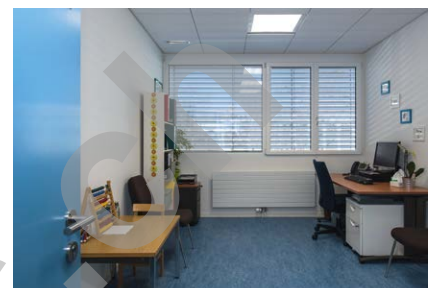
Les travaux préparatoires, incluant l'abattage des arbres dont un beau hêtre pourpre et le déplacement de toutes les canalisations, ont commencé. Dans le même temps, l'État de Genève s'est intéressé à l'achat du premier étage du futur immeuble pour y loger l'Office médico-pédagogique (OMP) alors dispersé dans divers locaux inadaptés. Mais l'État ne souhaitant pas être copropriétaire dudit immeuble, le bureau d'architecte est alors entré en négociation, en tant qu'intermédiaire, au sujet du prix d'acquisition de l'étage, tout cela, au moment des soumissions.

## PROJET

**Public-privé.** La Fondation a trouvé deux grandes enseignes pour louer le rez-de-chaussée: Denner sur 500 m<sup>2</sup> et la Pharmacie Populaire sur environ 200 m<sup>2</sup>. La commune d'Onex s'est montrée très active et coopérative pour faciliter les démarches avec l'État et le troisième locataire a été trouvé parmi une chaîne de Tea-rooms intitulée « Los Gatos ». Son installation, dans des locaux de 200 m<sup>2</sup> dotés d'une grande terrasse exposée au Sud, s'avère particulièrement adaptée et constitue un vecteur de rencontres dans le quartier. Un petit bureau locatif de 45 m<sup>2</sup> s'ajoute à l'ensemble.

Le premier étage, entièrement dédié à l'OMP, représente 720 m<sup>2</sup> et est constitué de dix-sept bureaux, de quatre salles de réunions, d'une kitchenette et d'une salle de détente. Au niveau des circulations un escalier et un ascenseur donnent accès à un couloir central à partir duquel sont distribuées les pièces.



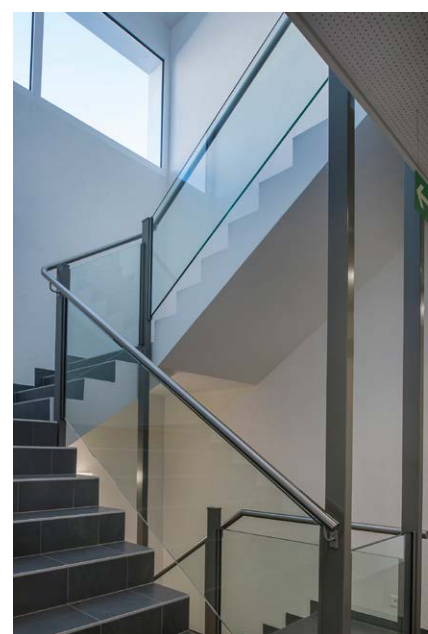


Plan d'étage

Le nouveau projet est collé contre le bâti existant au niveau du rez, mais afin de ne pas obstruer les fenêtres du premier étage, le respect d'une distance réglementaire entre les deux bâtiments doit exister. La solution proposée par les architectes consiste en une terrasse courant sur toute la longueur de la construction, soit 65 mètres linéaires. Le sous-sol mixte public-privé accueille à la fois les véhicules des clients Denner et ceux des visiteurs de l'OMP.

## RÉALISATION

L'édification d'une paroi berlinoise verticale a été nécessaire tout le long de l'Avenue des Grandes Communes. Étant en limite de propriété, le terrassement en talutage s'avérait impossible. Cette paroi a permis de caler le sous-sol. Au premier étage, les bureaux de l'OMP sont équipés d'un groupe de ventilation double-flux.





L'isolation acoustique propose une protection phonique renforcée du fait de l'activité de l'OMP liée aux consultations médicales. Au niveau technique l'objet est relié au CADIDIOM, chauffage à distance par l'incinération des ordures ménagères. Cela a permis de dissimuler les installations en sous-sol afin de libérer la toiture et la terrasse du premier étage qui bénéficient d'une végétalisation extensive. Le niveau de l'acrotère de toiture ne dépasse pas le niveau des tablettes des fenêtres du premier étage de la tour.

**Transformations à venir.** Ce projet en a entraîné un autre, qui inclut, pour courant 2017, l'aménagement d'une place de jeux extérieure et l'extension de la terrasse du salon de thé, puis, par la suite, la transformation du rez-de-chaussée de la tour. Ce niveau, actuellement un vaste espace nu et froid de cinq mètres de hauteur, devrait inclure des surfaces de location comme des bureaux pour des professions indépendantes. De l'autre côté, des « espaces de vie », destinés aux locataires permettraient d'organiser des fêtes, des réunions, un atelier

de bricolage ou une salle d'informatique. Les buanderies, actuellement en sous-sol, seraient remontées au rez, en lumière, pour des raisons de convivialité.

Finalement, malgré les difficultés liées à la déviation des canalisations techniques des eaux, de l'électricité, du gaz et du téléphone, alors que les cent dix logements habités devaient continuer à fonctionner, le chantier a été remis dans les délais. Le nouveau bâtiment s'intègre sur le site en proposant une mixité d'activités avec des commerces et des bureaux.



#### Photos

Au pied d'une tour de quinze étages, le nouveau bâtiment, avec une toiture basse végétalisée et un balcon qui coure sur toute la longueur de sa façade.

#### CARACTÉRISTIQUES

|                               |   |                       |
|-------------------------------|---|-----------------------|
| Surface du terrain            | : | 1 718 m <sup>2</sup>  |
| Surface brute de planchers    | : | 2 032 m <sup>2</sup>  |
| Surface administrations       | : | 826 m <sup>2</sup>    |
| Surface autres (commerces)    | : | 1 205 m <sup>2</sup>  |
| Emprise au rez                | : | 1 309 m <sup>2</sup>  |
| Volume SIA                    | : | 12 051 m <sup>3</sup> |
| Nombre de niveaux             | : | Rez + 1               |
| Nombre de niveaux souterrains | : | 1                     |
| Places de parc intérieures    | : | 24                    |

## entreprises adjudicataires et fournisseurs

liste non exhaustive

Terrassement  
SCRASA SA  
1242 Satigny

Isolation façade  
BELLONI SA  
1227 Carouge

Chauffage  
CGC ÉNERGIE SA  
1226 Thônex

Serrurerie vitrines  
AAV CONTRACTORS SA  
1228 Plan-les-Ouates

Gypserie  
ENTEGRÀ SA  
1203 Genève

Echafaudages  
ROTH ÉCHAFAUDAGES SA  
1214 Vernier

Étanchéité  
G. DENTAN GENÈVE SA  
1219 Le Lignon

Ventilation  
AEROTECHNOLOGIES SA  
1217 Meyrin

Serrurerie  
SERRURERIE 2000 SA  
1252 Meinier

Menuiserie  
EVM MENUISERIE SÀRL  
1217 Meyrin

Maçonnerie - Béton armé  
IMPLENIA SUISSE SA  
1213 Onex

Electricité  
EGG-TELSA SA  
1205 Genève

Sanitaire  
MARTIN SANITAIRES SA  
1201 Genève

Ascenseur  
PANGALIFT SA  
1214 Vernier