

# LES HAUTS DE PORT CHOISEUL

## VERSOIX - GE

### Maître de l'ouvrage

1) Syndicat Les Hauts de Port  
 Choiseul: bâtiment A.  
 2) Consorts Moser: bâtiment B2  
 3) André Novarina: bâtiment B1.

### Architectes

J. Montessuit & A. Carlier,  
 avenue Vibert 26-28,  
 1227 Carouge.

### Collaborateurs:

Valérie Von der Mühl,  
 Jean-Paul Corongiu,  
 Jean-Pierre Glélin.

### Ingénieurs civils

Pierre Moser,  
 route de Chêne 29,  
 1208 Genève.

### Bureaux techniques

Electricité: BTE 2000,  
 chemin de l'Épinglier 7,  
 1217 Meyrin.

### Sanitaires/Chauffage/Ventilation:

Ettore Coni,  
 quai de Versoix 17,  
 1290 Versoix.

### Géotechnique:

P. & C. Dériaz & Cia,  
 rue Blavignac 10,  
 1227 Carouge.

### Géomètre

Roger et Pierre-Yves Heimberg,  
 rue St-Léger 16, 1204 Genève.

### Coordonnées

Chemin de Vandalle 8, 11, 13,  
 1290 Versoix.

**Conception** 1994

**Réalisation** 1996 - 1999



### SITUATION

**Regroupement de parcelles en zone de développement 3.** Implantée dans le secteur nord de la ville de Versoix, proche de la gare, la réalisation a vu le jour grâce à la possibilité offerte de regrouper trois parcelles. Totalisant une surface de 5'446 m<sup>2</sup>, ce terrain est situé en troisième zone de développement de l'agglomération urbaine et il est inclus dans un plan localisé de quartier, adopté au début 1994.

L'environnement construit, constitué d'immeubles de taille importante en bordure de la route suisse et de villas individuelles dissémi-

nées dans une verdure abondante, est agréable en dépit de la proximité de la route cantonale qui borde le côté est de la propriété.

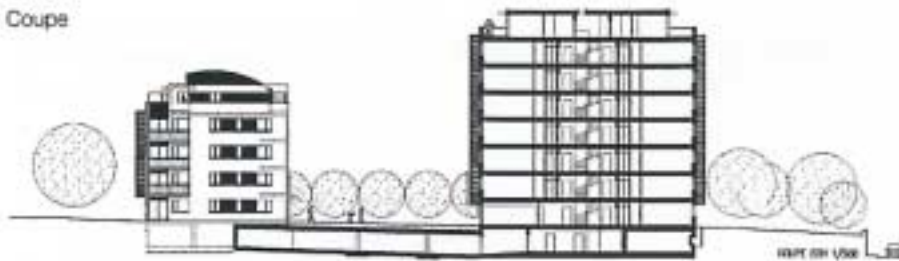
Cette réalisation est la 1ère étape du plan localisé de quartier qui verra l'urbanisation à long terme de l'ensemble du périmètre compris entre la voie ferrée et la route cantonale.

### PROGRAMME

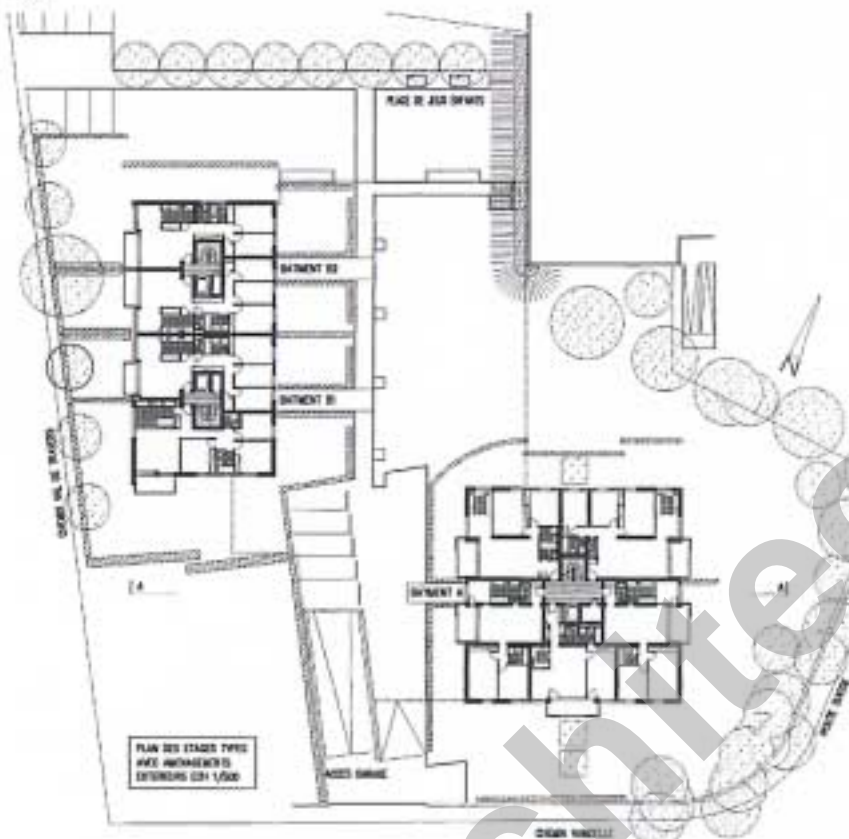
**Mise en valeur d'un site avantageux.** Les bases de conception arrêtées pour le projet, prévoyaient la construction de deux bâtiments



Coupe



Plan



comprenant trois cages d'escalier dont un réservé à la vente en PPE. Cette option a bien entendu influencé la mise au point du programme de la construction, lequel définit des logements spacieux, aux qualités constructives élevées.

L'ensemble propose huit 3 pièces, vingt-cinq 4 pièces, vingt 5 pièces et deux 6 pièces, soit un total de cinquante-cinq logements, complétés par sept garages-box individuels et cinquante-quatre place de parc.

Ce programme de 5'976 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher, s'articule en deux bâtiments qui présentent, respectivement, trois et six niveaux, plus rez et attique, et un sous-sol.

Une vue étendue sur le lac, les Alpes et le Jura se dégage des étages supérieurs.

## PROJET

**Adéquation avec les conditions qui prévalent localement.** Le projet s'inscrit harmonieusement parmi les constructions existantes, tout en se caractérisant par diverses mesures propres à tenir compte des contraintes particulières du site, notamment du bruit résultant de la route, des voies ferrées et des avions.

L'immeuble le plus élevé, à plan carré, a une typologie caractéristique de ce type de plan. Cage d'escalier centrale avec 4 logements dans les angles. Chaque logement est ouvert sur deux façades. Sur la façade sud, un petit logement de 3 pièces s'ouvre largement sur un balcon-



4 loggia. Chaque logement possède un grand balcon en prolongement du séjour et pour certains logements accessible de la cuisine.

L'immeuble B présente des logements traversant sur la tête de l'immeuble, côté sud, l'appartement a été conçu pour avoir des ouvertures sur les trois façades.

L'enveloppe générale des bâtiments, construite sur un modèle classique de maçonnerie avec doublage extérieur et application d'un crépis sur l'isolation, est partiellement revêtue d'une façade ventilée avec revêtement en plaques de fibrociment.

L'immeuble A est pourvu d'une étanchéité de toiture multicouche, appliquée sur isolation et l'immeuble B, qui présente une toiture cintrée, est recouvert de tôles en zinc-titane.

Les vitrages, ouvrant en oscillo-batant, sont constitués de cadres en bois-métal, avec verres isolants, conformes aux normes en vigueur à Genève.

5 L'ensemble des mesures prises sur le plan de la conception et de la construction, permet de garantir un excellent niveau d'isolation thermique et phonique, en tenant compte des exigences posées dans ce domaine par le site. On a notamment retenu un système de ventilation «Eco-confort» qui inclut un réseau de distribution d'air pulsé et réchauffé par récupération de chaleur, dans toutes les pièces.

A l'extérieur, les plafonds des loggias et balcons ont été traités avec des matériaux absorbants.

L'installation de chauffage, alimentée au gaz naturel, comprend une seule chaudière, logée dans le bâtiment A; la distribution vers le bâtiment B, s'effectue au travers d'une sous-station, aménagée dans ce dernier.

L'organisation générale des aménagements extérieurs permet d'utiliser l'ensemble des surfaces disponibles, toute circulation automobile étant exclue de la surface de la propriété, à l'exception de quelques places visiteurs.



#### Photos

Assise naturelle des immeubles dans un environnement agréable mais contraignant; toutes les mesures constructives qui caractérisent les bâtiments concourent au confort des habitants.

1. Immeubles B1 et B2, façade est
2. Immeuble A, façades nord et ouest
3. Vue générale façades sud
4. Immeubles B1-B2
5. Immeubles B1-B2 attique
6. Immeuble A attique
7. Immeuble A façade sud

**Caractéristiques générales**

Imm. A	
Surface du terrain:	3'183 m <sup>2</sup>
Surface brute de planchers:	3'888 m <sup>2</sup>
Emprise au rez:	538 m <sup>2</sup>
Volume SIA:	17'355 m <sup>3</sup>
Prix total:	11'600'000.—
Prix au m <sup>3</sup> SIA (CFC 2):	
Immeubles:	480.—
Garages:	200.—
Nombre d'étages sur rez + attique:	6
Nombre de niveaux souterrains:	1

Imm. B 1	
Surface du terrain:	806 m <sup>2</sup>
Surface brute de planchers:	1'076 m <sup>2</sup>
Emprise au rez:	235 m <sup>2</sup>
Volume SIA:	4'850 m <sup>3</sup>
Prix total:	3'850'000.—
Prix au m <sup>3</sup> SIA (CFC 2):	
Immeubles:	520.—
Garages:	200.—
Nombre d'étages sur rez + attique:	3
Nombre de niveaux souterrains:	1

Imm. B 2	
Surface du terrain:	1'457 m <sup>2</sup>
Surface brute de planchers:	1'012 m <sup>2</sup>
Emprise au rez:	221 m <sup>2</sup>
Volume SIA:	4'720 m <sup>3</sup>
Prix total:	3'500'000.—
Prix au m <sup>3</sup> SIA (CFC 2):	
Immeubles:	504.—
Garages:	200.—
Nombre d'étages sur rez + attique:	3
Nombre de niveaux souterrains:	1

**Seed****ENTREPRISES ADJUDICATAIRES ET FOURNISSEURS**

Liste non exhaustive

Maçonnerie - Béton armé -  
Préfabriqués - Crépissages  
de façades isolants

**JACQUET SA**  
1211 Genève 6

Menuiseries extérieures -  
Vitrerie

**BARRO & CIE**  
1227 Carouge

Ferblanterie -  
Installations sanitaires -  
Agencement de cuisines

**SCHNEIDER SA**  
1211 Genève 3

Etanchéité

**ETICO SA**  
1227 Carouge

Chapes flottantes

**BALZAN & IMMER SA**  
1234 Vesey

Parquets - Plinthes

**EGGLY SA**  
1227 Acacias

Carréage - Faïences

**BAGATTINI SA**  
1201 Genève

Papiers peints

**M. & S. SA**  
1207 Genève

Installations électriques

**SEDELEC SA**  
1224 Chêne-Bougeries

Installations de chauffage

**MINO C. & F.**  
1228 Plan-les-Ouates

Nettoyage des bâtiments

**TECHNIQUE NETTOYAGE SA**  
1201 Genève

Fourniture d'appareils  
ménagers

**MARECHAL ANDRE**  
1207 Genève

Piâtrerie - Peinture

**BELLONI E.-J. SA**  
1227 Carouge

**NOVARINA ANDRE**  
1290 Versoix