

# VIGNE-ROUGE - IMMEUBLE V

## CAROUGE - GE

### MAÎTRE D'OUVRAGE

Vigne-Rouge SA  
Route de Soral 144  
1233 Bernex

### PILOTAGE

Régie du Rhône SA  
Chemin des Olliquettes 10  
1213 Petit-Lancy

### ARCHITECTE

Carlo Steffen  
Architecte EAUG-SIA  
Route de Drize 4  
1227 Carouge

### COLLABORATEURS

Serge Cochet  
Stéphane Rossetti  
Eric Kohler

### INGÉNIEURS CIVILS

B. Devaud SA  
Rue Gourgas 25  
1205 Genève

### BUREAUX TECHNIQUES

CVSR  
rigot + rieben engineering sa  
Chemin du Château-Bloch 17  
1219 Le Lignon

### ÉLECTRICITÉ

DSSA Ingénieurs Conseils SA  
Pont-du-Centenaire 109  
1228 Plan-les-Ouates

### GÉOTECHNIQUE

Karakas et Français SA  
Chemin des Poteaux 10  
1213 Petit-Lancy

### INGÉNIEUR SÉCURITÉ

Orqual SA  
Rue Baylon 2 bis  
1227 Carouge

### INGÉNIEUR ACOUSTIQUE

Architecture & Acoustique SA  
Quai Ernest-Ansermet 40  
1205 Genève

### GÉOMÈTRE

Heimberg & Cie SA  
Rue Saint-Léger 18  
1204 Genève

### COORDONNÉES

Route de Saint-Julien 5A à 5C  
1227 Carouge

Conception 2010  
Réalisation 2015 - 2018

Édité en Suisse



CENTRE D'INFORMATION  
ARCHITECTURE ET CONSTRUCTION



## IMMEUBLE D'ACTIVITÉS ET DE LOGEMENTS

**HISTORIQUE/SITUATION** > Situé au Sud de Carouge, le domaine Duvernay vivait il y a quinze ans à peine au rythme de son activité agricole. Ces quinze hectares ceinturés de cordons boisés splendides et dominés par une maison de maître au vocabulaire Heimastyle étaient pourtant promis à connaître une véritable révolution.

Dans le viseur des autorités depuis les années 1970, ce terrain possède en effet de beaux atouts – qualités paysagères ou situation stratégique – dont les plans d'aménagements successifs ont cherché à bénéficier, tant pour la modernisation des infrastructures du canton que pour le développement du parc immobilier communal. La dernière étape de cette planification a lieu en 2009, avec l'adoption d'un plan localisé de quartier prévoyant

plusieurs bâtiments de logement et une école. L'immeuble présenté ici apparaît comme l'ultime élément de cette importante opération baptisée Vigne-Rouge qui a nécessité en 2015 le déclassement de 4<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> zone permettant la mixité des commerces et des logements.

**PROGRAMME** > D'une accessibilité aisée et proche de toutes les commodités, le bâtiment propose une affectation mixte répartie sur dix niveaux. Un programme riche qui se subdivise de façon rigoureuse avec près de 5000 mètres carrés de surfaces commerciales occupant les quatre premiers étages puis, au-dessus, pas moins d'une soixantaine d'appartements. Des unités d'habitations qui se répartissent en deux tendances distinctes : entre le quatrième et le septième étage, quarante-huit



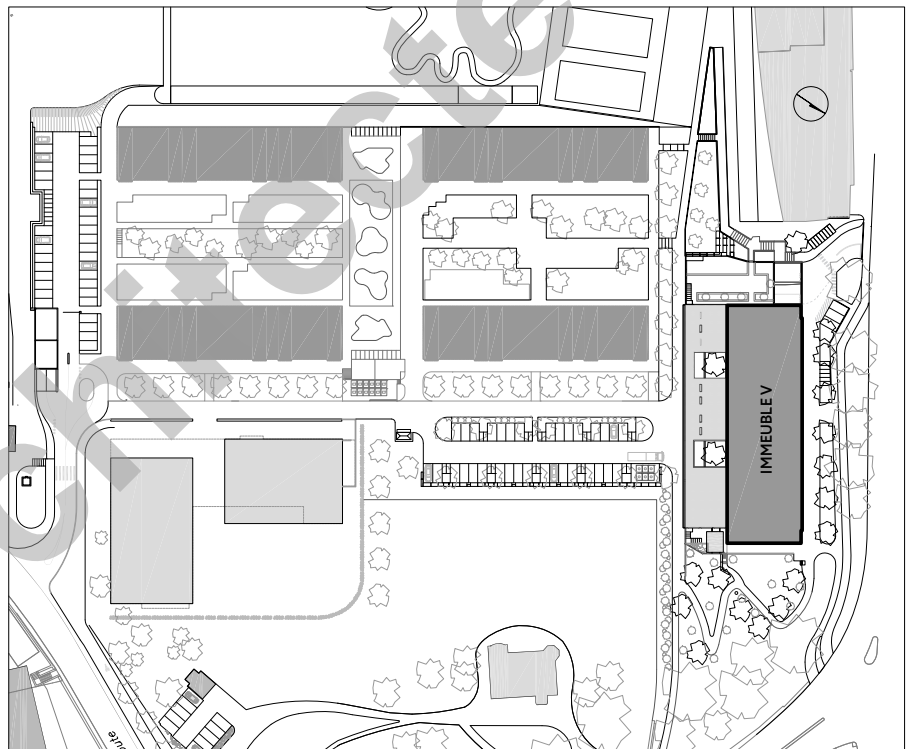




appartements aux normes IEPA (immeuble avec encadrement pour personnes âgées) de 2,5 à 4 pièces; puis le huitième étage et le dernier niveau, seize logements de 3,5 à 6 pièces destinés à la vente, dont la moitié en duplex-attique. L'ensemble est posé sur un niveau de sous-sol affecté au stationnement comportant les caves, les dépôts, les abris PC ainsi que les locaux techniques. Les entrées se trouvent au niveau du rez de la route de Saint-Julien.

**PROJET** > L'orthogonalité sévère et l'expression générale du bâtiment reprennent certains codes des autres immeubles du quartier réalisés cette dernière décennie. Adaptée aux spécificités du projet et du programme, cette option favorise l'intégration d'un volume pourtant nettement plus imposant que ses voisins avec lesquels, justement, il cultive un réel dialogue. Implanté tout en haut du terrain, l'édifice s'empare d'un impressionnant dénivelé qui place le niveau de l'esplanade principale côté Vigne-Rouge trois étages au-dessus de l'accès donnant sur la route de Saint-Julien. Très bien gérée, cette singularité topographique permet d'intéressantes combinaisons volumétriques avec, par exemple, l'insertion de terrasses ou de grands patios capables d'amener un généreux éclairage naturel au cœur des profondes surfaces commerciales divisibles au gré du preneur.

La composition classique des appartements destinés aux personnes âgées offre tout de même une spatialité originale, organisée de façon claire et fluide. Aux étages supérieurs, les logements réservés à la vente présentent dans une trame alternée des simplex et des duplex, bénéficiant tous d'une double orientation, de confortables balcons-loggias aux vitrages rétractables ou de terrasses privatives tournées vers le Sud. On notera encore que la totalité de ces habitations est distribuée par de larges coursives, elles-mêmes accessibles depuis les cages d'escalier et d'ascenseur logées aux deux extrémités du volume.



Plan d'ensemble Vigne-Rouge

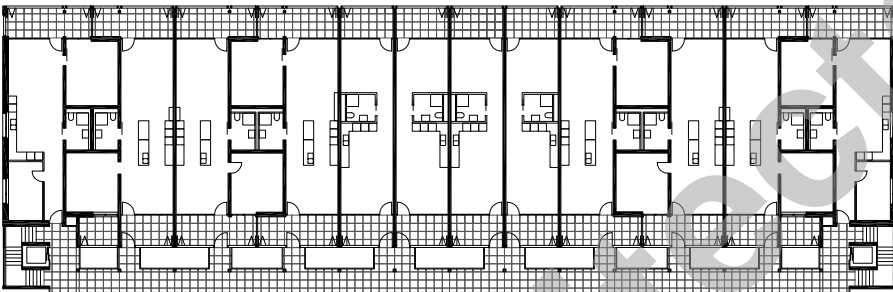




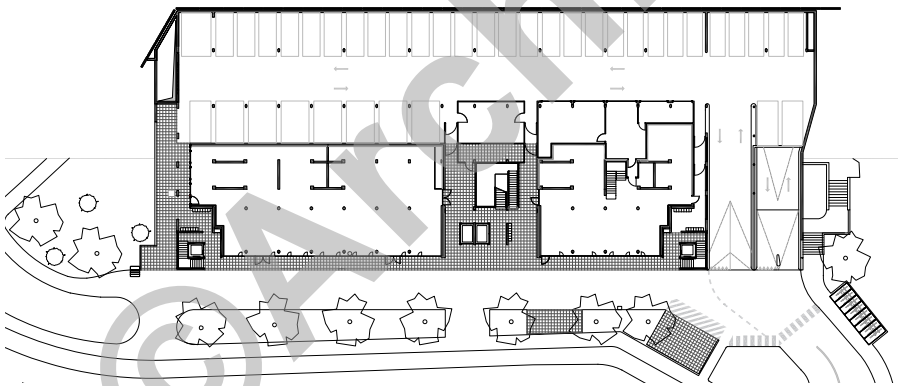


Conçu autour d'un système constructif standard avec une structure porteuse en béton, l'immeuble obtient la labellisation HPE (haute performance énergétique) grâce notamment à une isolation intérieure soigneusement mise en œuvre, à des menuiseries en bois-métal à triple vitrage isolant et à une vaste toiture plate couverte de capteurs solaires. Une attention environnementale qui se retrouve jusque dans le traitement des aménagements extérieurs, avec des espaces publics ouverts et très largement végétalisés.

L'opération Vigne-Rouge s'achève ainsi avec la présence d'un bâtiment audacieux, à l'identité forte et parfaitement maîtrisée.



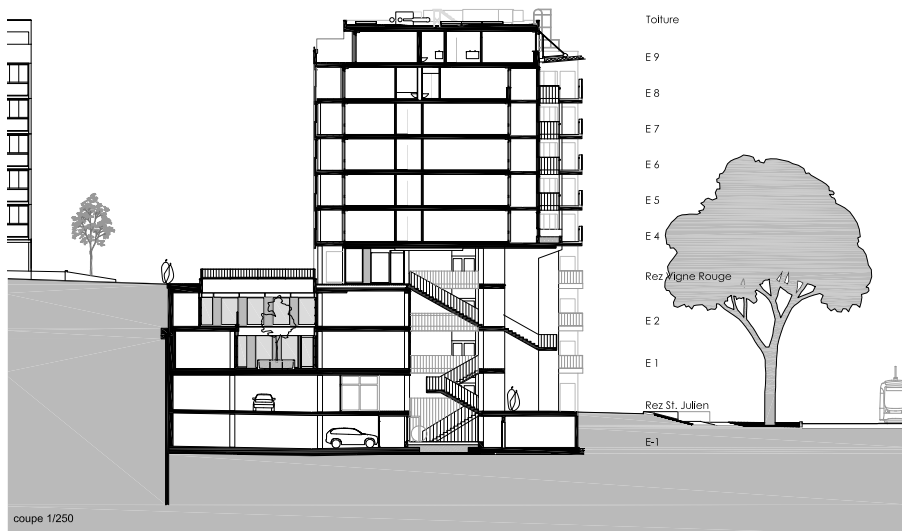
Étages 4 à 7



Rez Saint-Julien







Plan de coupe

## CARACTÉRISTIQUES

Surface du terrain	5 000 m <sup>2</sup>
Surface brute de plancher	18 900 m <sup>2</sup>
Emprise au rez	2 600 m <sup>2</sup>
Volume SIA	56 800 m <sup>3</sup>
Nombre d'appartements	64
Nombre de niveaux	10 (sous-sol + 9 niveaux)
Abri PC	2 (45 places chacun)
Répartition des surfaces	
- commercial	5 000 m <sup>2</sup>
- dépôts	200 m <sup>2</sup>
Places de parc intérieures	87



## ENTREPRISES ADJUDICATAIRES ET FOURNISSEURS

LISTE NON EXHAUSTIVE

Fondations spéciales – Travaux spéciaux – Terrassements  
**MARTI CONSTRUCTION SA**  
1217 Meyrin

Maçonnerie – Béton armé  
**CONSTRUCTION PERRET SA**  
1242 Satigny

Marquise sur coursives  
**STEBLER GLASHAUS AG**  
4702 Oensingen

Etanchéité – Ferblanterie  
**ETICO SA**  
1227 Carouge

Menuiseries extérieures – Bois et métal  
**G. BAUMGARTNER SA**  
1530 Payerne

Menuiseries extérieures en métal léger  
**SERRURERIE 2000 SA**  
1252 Meinier

Stores  
**LAMELCOLOR SA**  
1212 Grand-Lancy

Panneaux photovoltaïques  
**SOLSTIS SA**  
1004 Lausanne

Electricité  
**EL TOP SA**  
1227 Les Acacias

Installation sprinklers  
**VIANSONE SA**  
1217 Meyrin

Chauffage – Ventilation  
**MINO SA**  
1228 Plan-les-Ouates

Installations sanitaires  
**TROGER SA**  
1222 Vézenaz

Mise en passe  
**ONA MICHEL SA**  
1227 Carouge

Ascenseurs  
**AS ASCENSEURS SA**  
1202 Genève

Chapes  
**BALZAN + IMMER SA**  
1214 Vernier

Carrelages  
**BAGATTINI SA**  
1201 Genève

Parquets – Sols synthétiques  
**MONDIAL MOQUETTE**  
1202 Genève

Gypserie – Peinture  
**BELLONI SA**  
1227 Carouge

Menuiseries intérieures  
**ALPINA BOIS SA**  
1217 Meyrin

Agencements de cuisine  
**ESPACE PLUS SA**  
1213 Petit-Lancy

Nettoyages  
**MULTINET SERVICES SA**  
1213 Petit-Lancy

Aménagements extérieurs  
**LEONELLI ET FILS**  
1232 Confignon

Plantations  
**ORLANDINI SA**  
1228 Plan-les-Ouates