



# O'VIVES (ÉTAPE 1)

## EAUX-VIVES – GE

### MAÎTRE D'OUVRAGE

Les Chemins de fer fédéraux  
suisses CFF Immobilier,  
Développement Ouest  
Place de la Gare 1  
1003 Lausanne

### ASSISTANT DU MAÎTRE D'OUVRAGE

CBRE  
Rue des Bains 33  
1205 Genève

### ENTREPRISE TOTALE

HRS Real Estate SA  
Chemin Louis-Dunant 15  
1202 Genève

### ARCHITECTES

Aeby Perneger & Associés SA  
Rue de Veyrier 19  
1227 Carouge

### INGÉNIEURS CIVILS

Ingeni SA Genève  
Rue du Pont-Neuf 12  
1227 Carouge

### BUREAUX TECHNIQUES

CVCR - S - E - MCR  
srg | engineering -  
RG Riedweg & Gendre SA  
Avenue de la Praille 31  
1227 Carouge

### GÉOTECHNIQUE

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

### PHYSIQUE DU BÂTIMENT

Sorane SA  
Chemin de la Tourelle 16  
1209 Genève

### INGÉNIEUR ACOUSTIQUE

Architecture et Acoustique SA  
Quai Ernest-Ansermet 40  
1205 Genève

### GÉOMÈTRE

MBC ingéo sa  
Route de Troinex 33  
1234 Vessy

### COORDONNÉES

Avenue de la Gare des Eaux-  
Vives 3 à 11  
1207 Genève

Conception 2013 – 2016  
Réalisation 2017 – 2021  
1<sup>ère</sup> étape 2017 – 2019  
2<sup>ème</sup> étape fin 2021

Édité en Suisse



CENTRE D'INFORMATION  
ARCHITECTURE ET CONSTRUCTION



## BÂTIMENT À AFFECTATION MIXTE

**SITUATION/HISTORIQUE** > Longue de 16 kilomètres, la liaison ferroviaire Cornavin – Eaux-Vives – Annemasse (CEVA/Léman Express) permettra de relier Genève à Annemasse en 20 minutes. L'Etat de Genève, la Ville de Genève et CFF SA, représentée par CFF Immobilier, ont développé un projet immobilier prenant forme de part et d'autre de la nouvelle gare des Eaux-Vives. Celui-ci se compose notamment d'une galerie commerciale en sous-sol, connectée aux accès de la gare et aux transports publics. La réalisation de l'ensemble a été scindée en deux étapes. La première englobe un immeuble sur huit niveaux (le lot D) faisant face au bâtiment abritant la Nouvelle Comédie (lot A), la première partie de la galerie commerciale, un parking souterrain sur trois niveaux et une vélostation. Durant la seconde étape qui sera terminée fin 2021, quatre autres immeubles et une deuxième vélostation sortiront de terre, en même temps que sera achevée la deuxième partie de la galerie.

**PROGRAMME** > Le plan localisé de quartier prévoit des gabarits R+7 pour les bâtiments hors sol. L'immeuble D affiche une identité propre, de par ses retraits de façade importants qui assurent une présence forte à la tête du quartier, tout en offrant une faible profondeur pour les logements des étages supérieurs. Conformément au PLQ, c'est un bâtiment à affectation mixte (commerces, bureaux, logements). Le rez-de-chaussée accueille des commerces, les niveaux 1 à 4 des bureaux et les niveaux 5 à 7 des logements (ZD LOC). Au rez-inférieur (niveau -1, dit « mezzanine »), la galerie commerciale est composée de deux ouvrages distincts: une partie est aménagée à l'intérieur de l'ouvrage en béton armé déjà existant réalisé dans le cadre du projet CEVA, l'autre partie est greffée en prolongement, sous l'immeuble D.





**PROJET / RÉALISATION** > Le projet du bâtiment D s'appuie sur la ville existante, notamment sur les îlots situés en vis-à-vis direct. Il recherche des proportions soignées et des formes compactes, une fenestration calme, des matériaux de façade minéraux et robustes. Les façades de la partie supérieure des volumes hors sol ont été réalisées avec des panneaux sandwich à double voile en béton teinté dans la masse. Un beige-ocre qui rappelle la couleur des anciens bâtiments du quartier. Le parking a été conçu avec des parois moulées et une structure intérieure en béton armé classique. Une dalle de répartition permet le transfert des charges des étages hors sol sur une trame de parking. Pour l'Entreprise Totale HRS Real Estate, le pari consistait à établir la coordination des interfaces avec les projets tiers, à savoir CEVA (Léman Express) et la Ville de Genève pour les aménagements extérieurs et la Nouvelle Comédie.

**CONCEPT ÉNERGÉTIQUE** > Cette nouvelle construction à très haute performance énergétique bénéficie du label DGNB Or (pour Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen).

Créée en 2007, cette certification prend en compte l'ensemble du cycle de vie d'un bâtiment, ses aspects écologiques, économiques et socio-culturels. Le chauffage est assuré par des pompes à chaleur air-air et des panneaux photovoltaïques recouvrent la toiture du bâtiment. Un triple vitrage a été adopté pour l'ensemble des ouvertures.

#### CARACTÉRISTIQUES

Surface du terrain	18 770 m <sup>2</sup>
Emprise au rez	1 080 m <sup>2</sup>
Surface brute de plancher	33 425 m <sup>2</sup>
Volume SIA	120 386 m <sup>3</sup>
Nombre de niveaux	8
Surfaces administratives (du 1 <sup>er</sup> au 4 <sup>e</sup> étage)	4 600 m <sup>2</sup>
Surface de restauration (au rez)	600 m <sup>2</sup>
Surface de commerces galerie (étape 1)	2 500 m <sup>2</sup>
Nombre d'appartements ZD LOC (du 5 <sup>e</sup> au 7 <sup>e</sup> étage)	30
Nombre de niveaux souterrains	4
Places de parc intérieures	
- places voitures	486
- places vélostation	220

