

# STELLAR 32

## PLAN-LES-OUATES – GE

**MAÎTRE D'OUVRAGE**

Stellar Immo SA  
 Place de Cornavin 3  
 1201 Genève

**PILOTE DU PROJET**

M3 Real Estate SA  
 Place de Cornavin 3  
 1201 Genève

**PLANIFICATEUR DU PROJET**

GBI SA  
 Avenue Louis-Casati 79  
 1216 Cointrin

**ENTREPRISE GÉNÉRALE**

Hestia Constructions SA  
 Rue des Bains 33  
 1205 Genève

**ARCHITECTES**

RDR architectes SA  
 Avenue Dapples 54  
 1006 Lausanne

Domulor Architectes SA  
 Rue de la Corrairie 19  
 1204 Genève

**INGÉNIEURS CIVILS**

Ingéni SA Genève  
 Rue du Pont-Neuf 12  
 1227 Carouge

**BUREAUX TECHNIQUES**

CVC  
 Weinmann Energies SA  
 1217 Meyrin

**SANITAIRE**

Martin & Doy,  
 ingénieurs conseils Sàrl  
 1212 Grand-Lancy

**ÉLECTRICITÉ**

DSSA Ingénieurs Conseils SA  
 1228 Plan-les-Ouates

**INGÉNIEURS ACOUSTICIS**

AAB - J. Stryjenski & H. Monti SA  
 1227 Carouge

**INGÉNIEURS SÉCURITÉ**

Securitas SA – SBIS  
 1205 Genève

**COORDINATEURS SÉCURITÉ**

3Conseils, Rogerio Fernandes  
 1234 Vessy

**INGÉNIEURS****ENVIRONNEMENT**

Alterego Concept SA  
 1213 Petit-Lancy

**GÉOTECHNIQUE**

GADZ SA  
 1213 Petit-Lancy

**GÉOMÈTRE**

Haller Wasser + partner SA  
 1227 Carouge

**COORDONNÉES**

Rue des Bains 33  
 1205 Genève

Conception 2014  
 Réalisation 2016 – 2020

Édité en Suisse



**CENTRE D'INFORMATION**  
 ARCHITECTURE ET CONSTRUCTION

**IMMEUBLE POLYVALENT**

**HISTORIQUE/SITUATION** > Établi à Plan-les Ouates – parfois appelé Plan-les-Watches, au vu du nombre d'horlogers de réputation internationale installés dans ces lieux – à l'intersection des routes de Base et Galaise, le bâtiment offre plus de 36 000 mètres carrés à la location. Il est composé de trois entités indépendantes conçues pour héberger plusieurs entreprises du secteur tertiaire, de l'artisanat, de l'industrie et un hôtel.

Situé dans une zone industrielle qui doit accueillir d'autres projets immobiliers d'envergure, le site est à portée immédiate de l'autoroute et relié au cœur de Genève en moins de 20 minutes par une nouvelle ligne de tram. Le projet Stellar 32 aura fait l'objet d'une longue gestation, bousculé qu'il a été par l'évolution du marché de l'immobilier qui s'est retourné durant son élaboration.

En 2014, un premier projet, évalué comme trop rigide, a été abandonné pour laisser place à un concept plus dynamique et plus souple, apte à accueillir à la fois de grandes entités et des locataires aux besoins plus modestes. Le projet révisé a exigé la demande d'une nouvelle autorisation de construire.

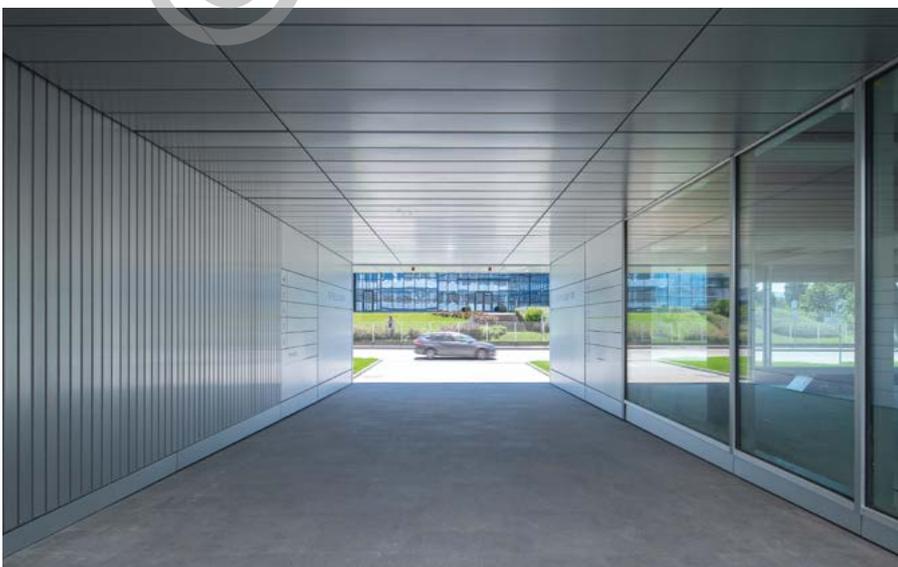
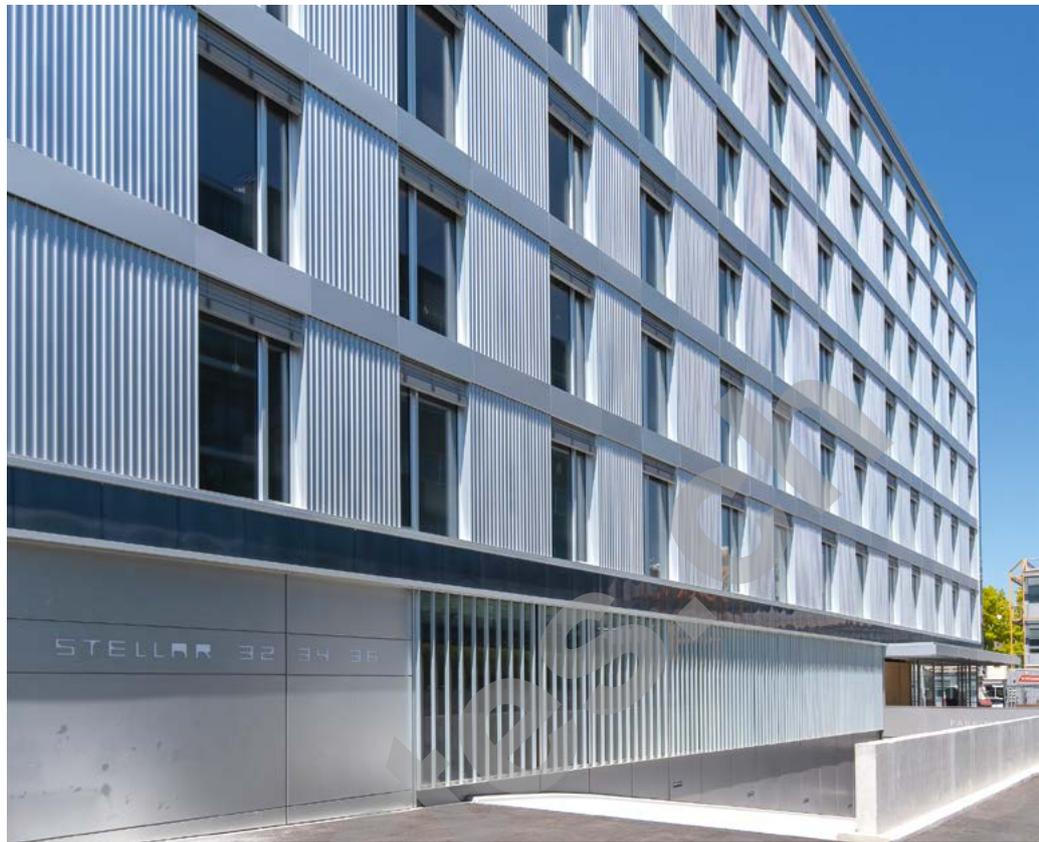
**CONCEPT** > Stellar 32, qui présente une façade unitaire, se subdivise en trois bâtiments contigus mais indépendants, avec trois entrées séparées – route de Galaise 32, 34 et 36 – qui, chacune, donne accès aux quatre niveaux de sous-sol et aux sept niveaux en hauteur. Cette fragmentation est dissimulée à l'extérieur par une façade d'aluminium eloxé, de polycarbonate et de verre. Entre les trois éléments du bâtiment deux éléments de liaison déterminent deux patios à ciel ouvert.

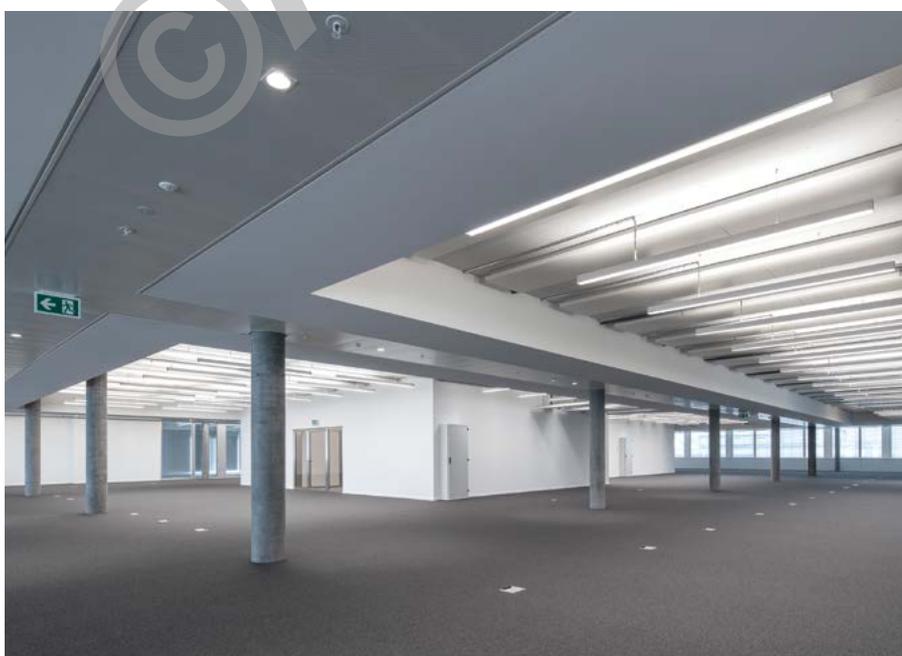
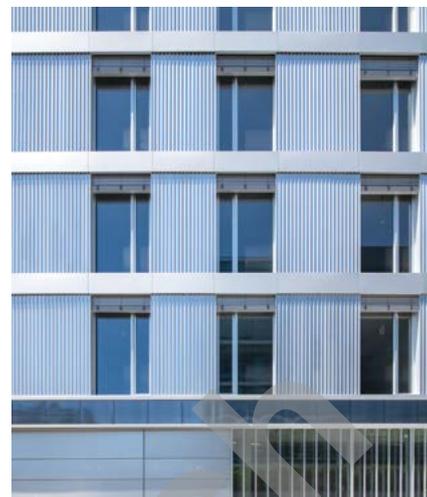


Comme les façades libres de tout élément de béton, les patios sont équipés de hautes fenêtres en bandeau qui en assurent la lumière naturelle à tous les niveaux. Au rez-de-chaussée, les façades vitrées, en pleine hauteur, assurent un maximum de luminosité.

**PROGRAMME/PROJET** > Ce projet propose plus de 36 000 mètres carrés à la location, dont les surfaces sont modulables du bureau de 150 mètres carrés aux plateaux de 6 000 mètres carrés. Le bâtiment est équipé de fibre optique, d'ascenseurs et de monte-charge, de faux-planchers techniques et présente une hauteur sous plafonds de 3,6 mètres qui offre de larges possibilités. Les niveaux en sous-sol comprennent 583 places de parking, des espaces de stockage et les locaux techniques.

Stellar 32 intègre un hôtel de catégorie supérieure, confirmée par trois étoiles, qui offre 118 chambres réparties sur sept niveaux. Destinée prioritairement aux voyageurs d'affaires, l'enseigne propose un concept de séjour longue durée avec services à disposition, le tout à proximité immédiate de nombreux centres industriels et à des prix abordables. Sans lien avec l'hôtel, un restaurant propose aussi l'accès à une terrasse installée dans le patio central.





**RÉALISATION** > La portance du bâtiment est assurée - en plus des cages d'escalier et d'ascenseurs - par des poteaux qui supportent des dalles à corps creux: elles se composent de deux couches minces et de nervures qui les relient, avec moins de matière et de meilleures performances que celles des dalles pleines.

**TECHNIQUE** > Labellisé Minergie, Stellar 32 répond à tous les critères de sauvegarde de l'énergie et de protection de l'environnement. Sous les plafonds, des caissons suspendus assurent chauffage, refroidissement et ventilation. La chaleur est fournie par la centrale à distance de la zone industrielle de Plan-les-Ouates (CAD ZIPLO) qui récupère les rejets thermiques à basse température des entreprises, pour couvrir une part importante des besoins de chauffage des bâtiments de la zone industrielle. Un système automatique gère l'éclairage en fonction des apports naturels extérieurs.

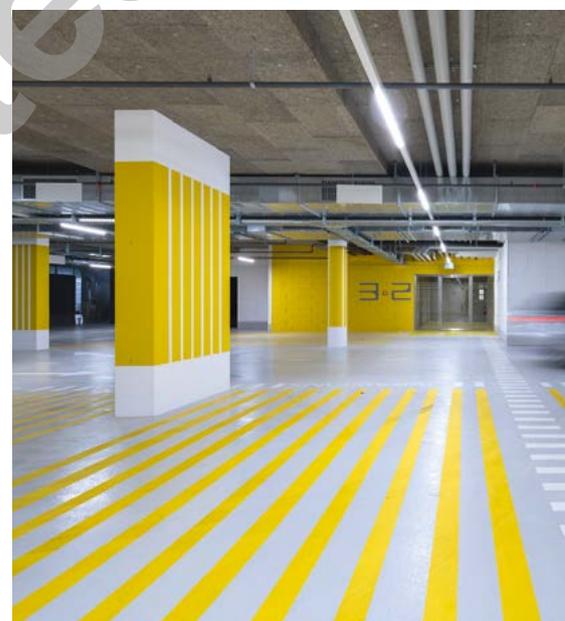
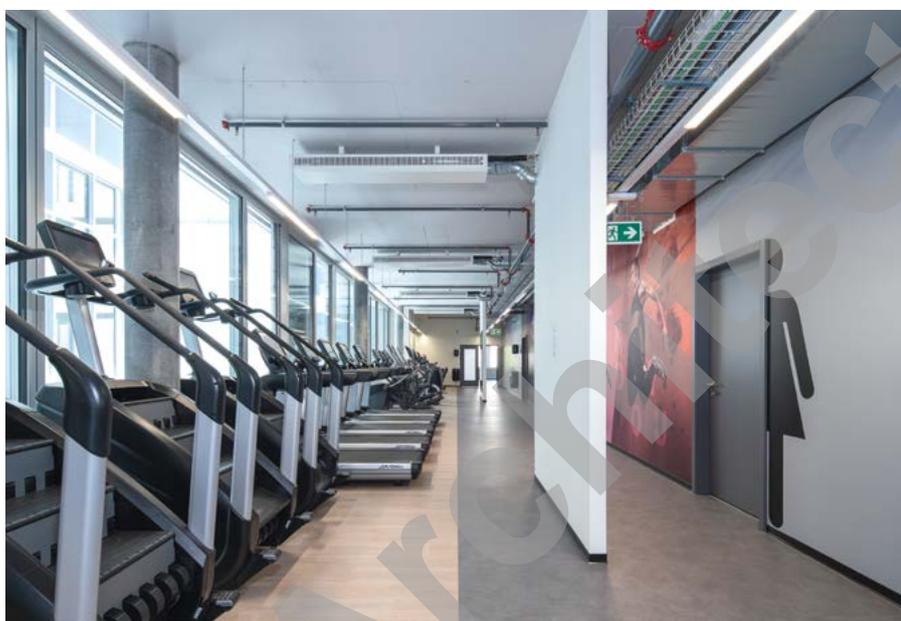
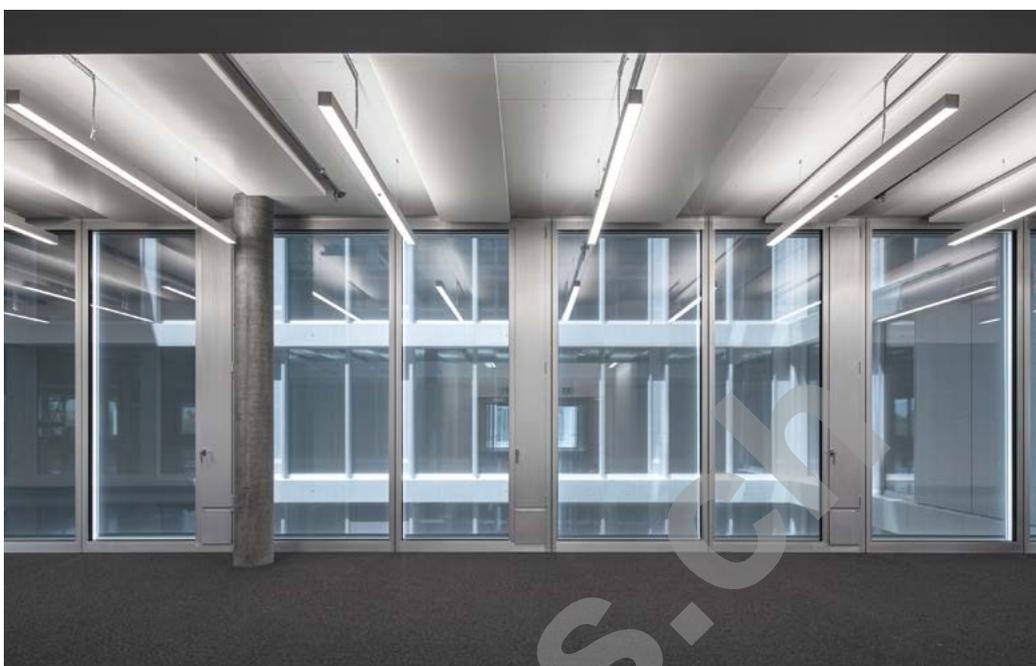
**MESURES PARTICULIÈRES** > Pour assurer la sécurité des fouilles, des parois moulées ont été créées pour stabiliser les tranchées pendant les opérations de forage, de ferrailage et de bétonnage.

**AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS** > Une place couverte pour les deux-roues a été aménagée. Un espace végétalisé a pris place le long de la route de Base et une petite végétalisation décore les patios des entrées communes.

## CARACTÉRISTIQUES

Surface du terrain	8 729 m <sup>2</sup>
Surface brute de planchers	60 760 m <sup>2</sup>
Emprise au rez	5 360 m <sup>2</sup>
Volume SIA	226 700 m <sup>3</sup>
Nombre de niveaux	Rez + 5 + Attique
Nombre de niveaux souterrains	4
Places de parc intérieures	583
Places de parc extérieures	19

**DÉFIS ET POINTS FORTS** > Le défi du projet tenait à l'évolution du marché immobilier. En s'installant à la périphérie urbaine, Stellar 32 visait à proposer à des tarifs compétitifs des locaux modernes, totalement équipés et très souples dans leur offre de lotissement. Le pari semble réussi puisque les surfaces ont été largement occupées dès leur disponibilité.



## ENTREPRISES ADJUDICATAIRES ET FOURNISSEURS

LISTE NON EXHAUSTIVE

Terrassement  
**PIASIO SA**  
1227 La Croix-de-Rozon

Travaux spéciaux  
**IMPLENIA SUISSE SA**  
1213 Onex

Échafaudages  
**ECHAMI ECHAFAUDAGES SA**  
1214 Vernier

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

**INDUNI & CIE SA**  
1213 Petit-Lancy

Escaliers préfabriqués  
**CREABETON MATÉRIAUX SA**  
1523 Granges-près-Marnand

Isolation et crépi  
**MICHEL CONA SA**  
1201 Genève

Éléments de façade préfabriqués  
**BETONTEC SA**  
25300 Vuillecin France

Ferblanterie – Étanchéité  
**CERUTTI TOITURES SA**  
1227 Les Acacias

Façades métalliques – Menuiseries extérieures  
**PROGIN SA MÉTAL**  
1131 Tolochenaz

Stores  
**LAMELCOLOR SA**  
1212 Grand-Lancy

Installations électriques  
**SEDELEC SA**  
1227 Carouge

Lustrerie  
**IMPACT LD & LUMIVERRE SA**  
1222 Vésenaz

Tableaux électriques  
**SIEMENS SUISSE SA**  
1228 Plan-les-Ouates

Obturation coupe-feu  
**FIRE SYSTEM SA**  
1227 Les Acacias

Installation Sprinkler  
**D.E.S SYSTÈMES DE SÉCURITÉ SA**  
1032 Romanel-sur-Lausanne

Installations de ventilation  
**BOUYGUES ENERGIES & SERVICES SUISSE SA**  
1213 Petit-Lancy

Installations sanitaires  
**TAPERNOUX SA**  
1233 Bernex

Calorifugeage sanitaire  
**WERNER ISOLATIONS SA**  
1203 Genève

Ascenseurs – Monte-charges  
**KONE (SUISSE) SA**  
1010 Lausanne

Plateforme élévatrice  
**GILGEN DOOR SYSTEMS SA**  
1196 Gland

Chapes  
**BÂTISOLS SÀRL**  
1202 Genève

Carrelages  
**ENTREPRISE JEAN LANOIR SA**  
1227 Les Acacias

Résines  
**SIKA TRAVAUX SA**  
1217 Meyrin-Satigny

Plâtrerie – Plafonds – Peinture  
**D'ORLANDO GPI GYPSERIE PEINTURE ET ISOLATION SA**  
1222 Vésenaz

Menuiseries intérieures  
**EVM MENUISERIE SÀRL**  
1217 Meyrin

Plafonds hybrides  
**MWH SUISSE SA**  
1203 Genève

Faux-planchers  
**LENZLINGER FILS SA**  
1233 Bernex

Sonorisation – Audio-visuel  
**SIEMENS SUISSE SA**  
1228 Plan-les-Ouates

Nettoyages  
**GLOBE NETTOYAGE SÀRL**  
1202 Genève

Aménagements extérieurs  
**LEONELLI & FILS, STEFANO LEONELLI SUCCESSEUR**  
1232 Confignon