



ELLA-MAILLART 11-13

GENÈVE – GE

MAÎTRE D'OUVRAGE

Fondation HBM Emma
Kammacher
Rue Courgas 23bis
1205 Genève

DIRECTION DES TRAVAUX

Girani & Perrillat
Boulevard Carl-Vogt 4
1205 Genève

ARCHITECTES

BCMA architectes SA
Avenue Rosemont 6
1208 Genève

INGÉNIEURS CIVILS

Consortium INGENI SA – ZS
Ingénieurs SA
p/a INGENI SA
Rue du Pont-Neuf 12
1227 Carouge

INGÉNIEURS SÉCURITÉ

Haldi Marc ArchiSecu
Rue Dancet 14
1205 Genève

CHAUFFAGE, VENTILATION SUPPRESSION, REGULATION

Effin'Art Sàrl
Chemin de Pré-Fleuri 6
1006 Lausanne

SANITAIRE

Mike Humbert Sàrl
Chemin Antoine-Verchère 6
1217 Meyrin

ÉLECTRICITÉ

Rhône-Electra Engineering SA
Avenue Rosemont 12bis
1208 Genève

ARCHITECTES PAYSAGISTES

La Touche Verte
Avenue Rosemont 6
1208 Genève

GÉOMÈTRES

Heimberg & Cie SA
Rue Saint-Léger 18
1204 Genève

GÉOTECHNIQUE

Géotechnique Appliquée
Deriaz SA
Chemin des Vignes 9
1213 Petit-Lancy

EXPERT ASCENSEUR

CAG-Lift, Thierry Marquet
Chemin Champ-Budin 11
1258 Perly

ACOUSTIQUE

Acouconsult Sàrl
Rue de l'Avenir 4
1207 Genève

COORDONNÉES

Chemin Ella-Maillart 11-13
1208 Genève

Plan quartier 2008 – 2013
Conception 2014 – 2019
Réalisation 2019 – 2023

Édité en Suisse



LOGEMENTS MIXTES

HISTORIQUE/SITUATION > Situé dans le quartier des Eaux-Vives, le site des Allières est caractérisé par la présence de grands ensembles datant de la deuxième moitié du siècle passé, entourés d'une généreuse végétation. Les nouveaux édifices réalisés s'inscrivent dans la zone de développement du plan de quartier 29475 qui s'inspirent des règles d'implantation des immeubles voisins tout en introduisant des plis qui permettent une fine insertion dans une topographie mouvementée. Les bâtiments A et B ont été construits simultanément mais regroupent des standards locatifs spécifiques et une grande variété de typologies d'habitat. Une expression architecturale

commune, rythmée par une légère variation dans la finition des menuiseries extérieures permet de marquer le projet d'une présence urbaine forte.

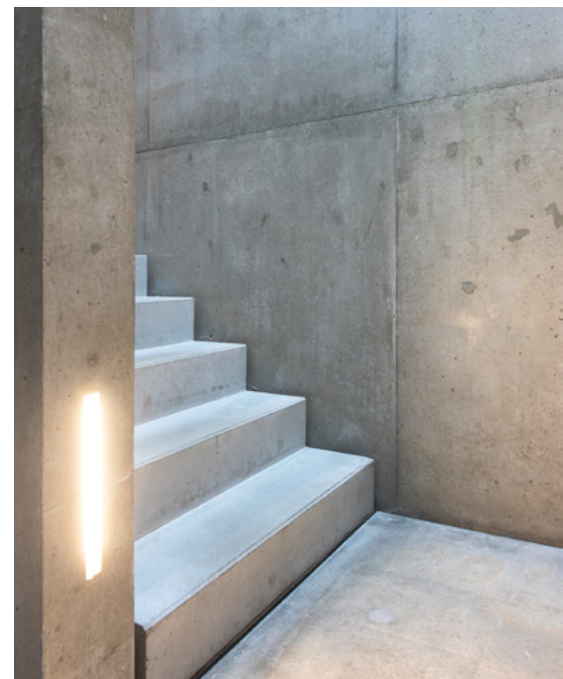
PROGRAMME > Les deux bâtiments d'habitations A et B abritent des logements de catégories PPE, ZDloc et HBM. Les bâtiments se composent de deux rez-de-chaussée, un inférieur et supérieur, de 10 étages ainsi que de deux niveaux de sous-sol. L'allée B2 de la Fondation HBM Emma Kammacher offrent 62 logements de catégorie LUP HBM, répartis en deux montées, les numéros 11 et 13 au chemin Ella-Maillart. Les toitures sont en partie recouvertes de



panneaux photovoltaïques, qui alimentent les communs en électricité. L'implantation choisie a permis de sauvegarder au maximum le patrimoine arboré à la limite de parcelle et au centre, entre les deux bâtiments.

PROJET / CONCEPT > La typologie architecturale proposée répond aux contraintes liées aux aspects fonciers, au bruit, à la végétation et à l'accessibilité. Les rez-de-chaussée sont surélevés et destinés au logement. Plusieurs Maîtres d'Ouvrage étant impliqués dans ce projet, une grande variété de typologies coexiste, favorisant la mixité sociale de ce nouveau quartier. Un grand portique commun donne accès aux différentes allées. De chaque hall d'entrée partent les cages d'escalier desservant les appartements. Des loggias généreuses prolongent les espaces des appartements à l'extérieur en direction du parc.

RÉALISATION > Les bâtiments A et B de plus de 30 mètres de hauteur sont de type traditionnel, avec des façades porteuses en béton préfabriqué de type sandwich. Le vide d'étage est de 2.6 mètres à l'exception des rez-de-chaussée dont les hauteurs sont supérieures. Les parkings sur deux niveaux se trouvent sous les bâtiments. Un tunnel enterré relie les différentes zones de parking des bâtiments A, B, C et D. À l'intérieur des immeubles, un patio central couvert d'une verrière va chercher la lumière naturelle jusqu'au dixième



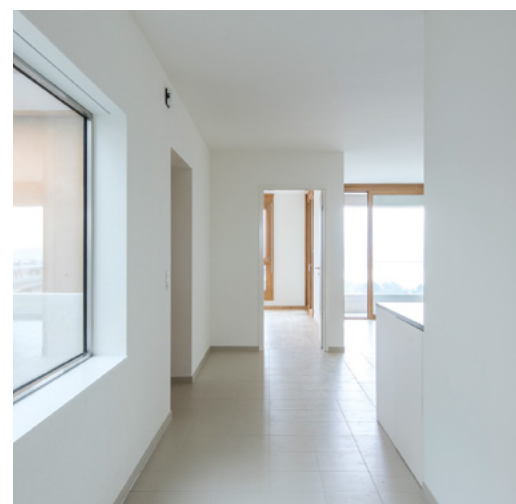
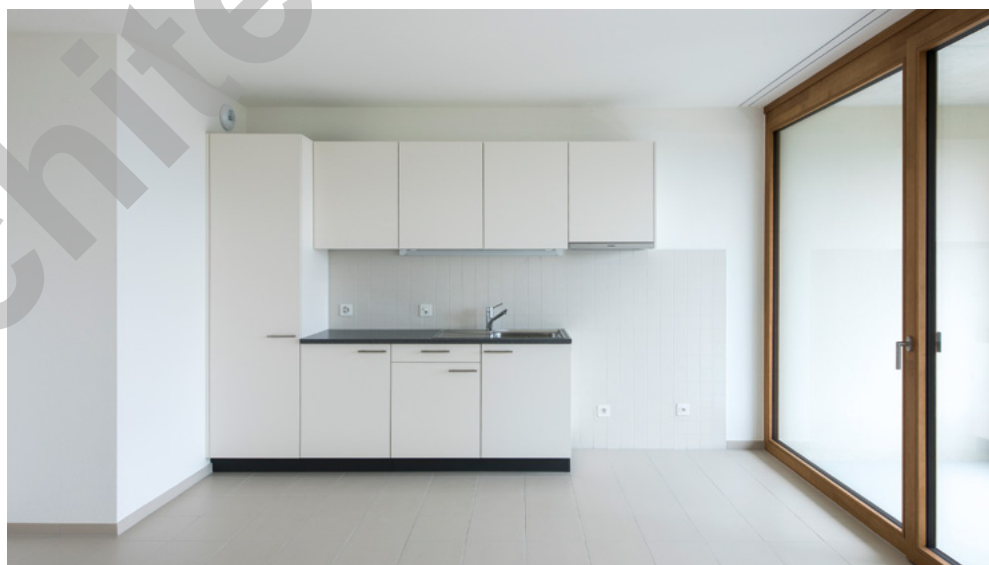


étage et ainsi, illumine les appartements traversants. À chaque niveau, des coursives en L distribuent les logements. Les fenêtres sont en chêne, habillées de métal sur la partie extérieure. Les sols en carrelage et parquets massifs, en résine dans les loggias. Murs en papiers peints. Les communs sont équipés de dalles en terrazzo, les murs en béton teinté blanc.

TECHNIQUES > Les bâtiments répondent au standard THPE (Très haute performance énergétique). Une ventilation simple flux est installée dans les bâtiments. Les nuisances sonores dues à la route de Chêne au sud du périmètre ont demandé un soin particulier sur la surface vitrée du bâtiment A. Dans le futur, les immeubles seront raccordés au réseau hydrothermique GéniLac. En attendant, une chaudière à gaz a été mise en place. Quand le quartier sera connecté, la chaudière à gaz assurera le secours et l'appoint en période hivernale. Les toitures sont en partie recouvertes de panneaux photovoltaïques, qui alimentent les communs en électricité.

MESURES PARTICULIÈRES > Le niveau de la nappe phréatique se trouve en moyenne à 5 mètres sous le terrain naturel. Dans la partie nord-ouest du quartier le niveau peut monter jusqu'à 2.5 mètres. De ce fait, un système de drainage sous les immeubles a été mis en place ainsi que des appareils pour vérifier la pression de la nappe. Les bâtiments A et B sont considérés comme bâtiments élevés. Un système de surpression pour éliminer les fumées dans les cages d'escalier et les ascenseurs est installé.

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS > L'implantation des immeubles a permis de sauvegarder au



maximum le patrimoine arborisé à la limite de la parcelle et au centre entre les deux bâtiments. Le cordon boisé au long de la limite du plan local de quartier a été renforcé avec de nouvelles plantations et deux nouvelles aires de jeux. La promenade piétonne du quartier donne accès à la route de Chêne, à l'avenue Rosemont, au quartier des Tulipiers et à l'école des Allières. Les voitures sont conduites au sous-sol dès l'entrée du quartier. Le nouveau « parc » devant les immeubles est uniquement accessible pour la mobilité douce et le service du feu.

DÉFIS DU PROJET > Les deux défis affrontés relèvent des spécificités de bâtiments de très grandes hauteurs et de leur implantation dans un cadre végétalisé en conservant les arbres majeurs du site. La présence de la nappe phréatique a également complexifié les travaux.

POINTS FORTS > La principale qualité du projet Ella-Maillart 11-13 est la qualité visuelle d'un objet architectural qui réunit densité et mixité dans un environnement tout proche de la ville et pourtant arborisé et calme.



CARACTÉRISTIQUES

Surface du terrain

- PLQ	25'250 m ²
- Allée B2	3'035 m ²

Surface brute de plancher

- PLQ	40'990 m ²
- Allée B2	5'299 m ²

Emprise au rez

- Allée B2	577 m ²
------------	--------------------

Volume SIA

	21'374 m ³
--	-----------------------

Nombre d'appartements

	62
--	----

Nombre de niveaux

	Rez + 10
--	----------

Nombre de niveaux souterrains

	2
--	---

Abri PC (nombre de places total)

	560
--	-----

- Allée B2	113
------------	-----

Places de parc intérieures total

	211
--	-----

- Allée B2	20
------------	----



ENTREPRISES ADJUDICATAIRES ET FOURNISSEURS

LISTE NON EXHAUSTIVE

Abattage – Défrichage

JACQUET SA
1207 Genève

Démolition – Dépollution

FRACHEBOUD SA
1618 Châtel-St-Denis

Terrassement – Travaux spéciaux

ORLLATI (GE) SA
1214 Vernier

Maçonnerie – Béton armé

MARTI CONSTRUCTION SA
1217 Meyrin

Façades préfabriquées

PRÉLCO PRÉFABRICATION D'ÉLÉMENTS DE CONSTRUCTION SA
1242 Satigny

Isolation coupe-feu

WERNER ISOLATIONS SA
1242 Satigny

Étanchéité

PHIDA ÉTANCHÉITÉ (GE) SA
1219 Le Lignon

ETICO SA

1217 Meyrin

Stores

SCHENKER STORES SA
1227 Carouge

Électricité

EGG-TELSA SA
1205 Genève

Sprinkler

VIANSONE SA
1217 Meyrin

Ventilation

AEROTECHNOLOGIES SA
1219 Le Lignon

Production de chaleur –

Régulation
HÄLG & CO. AG
1228 Plan-les-Ouates

Sanitaire

PIERRE DUBOUCHET SA
1227 Carouge

Serrurerie – Mise en passe

JEAN MUSINA SA
1201 Genève

Portes métalliques

AAV CONTRACTORS SA
1228 Plan-les-Ouates

Boîte aux lettres

SVS SERRURERIE DE VERSOIX SA
1260 Nyon

Ascenseurs

AS ASCENSEURS SA
1228 Plan-les-Ouates

Chapes

BALZAN ET IMMER SA
1242 Satigny

Carrelages

GATTO SA
1242 Satigny

Parquets

HKM SA
1228 Plan-les-Ouates

Plâtrerie – Peinture

BELLONI SA
1227 Carouge

Menuiseries intérieures – Portes

ASTORI FRÈRES SA
1950 Sion

ALPINA BOIS SA

1217 Meyrin

Menuiseries intérieures –

Armoires
ANDRÉ STALDER SA
1226 Thônex

Cuisines

VERISET VENTE SA
1180 Rolle

Verrières de toiture

CMA CONSTRUCTION SA
1753 Matran

Garde-corps vitrage et métal

SERRURERIE 2000 SA
1252 Meinier

Nettoyages

FRANCIS PERRIARD SA
1207 Genève

Aménagements extérieurs

TRUCHET JARDINIER SA
1288 Aire-la-Ville