

# Chêne-Bourg – Lot CFF. Rapport du Jury.

Concours d'architecture  
en procédure sélective.

Décembre 2014.





### **Chêne-Bourg – un nouveau centre urbain prend forme.**

Le plan directeur cantonal 2030, le schéma d'agglomération et la récente révision de Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) favorisent chacun à leur échelle la volonté de créer des pôles urbains denses et de qualité, reliés entre eux par des axes de transports publics performants.

Chêne-Bourg est le parfait exemple de la mise en œuvre intelligente de cette politique, avec des projets d'urbanisations et d'espaces publics projetés de manière intégrée autour de CEVA. Dès la mise en service du nouveau Réseau express régional, la place de la gare, actuellement reléguée à l'arrière-plan, entamera sa transformation en noyau urbain vivant qui bénéficiera de liaisons directes avec les principaux quartiers du centre de Genève et une importante partie de l'agglomération.

Cette position et cette évolution stratégiques expliquent l'enjeu de trois concours: après avoir présenté en 2012 le projet d'espaces publics qui seront réalisés autour de la halte CEVA, nous découvrons aujourd'hui à travers deux concours les trois bâtiments qui permettront d'accueillir quelque 250 nouveaux logements – dont des

logements d'utilité publique et un immeuble «intergénérationnel», des activités, des commerces et d'autres services de proximité au caractère résolument urbain.

Si ces concours ont permis d'identifier les meilleurs projets, ils ont surtout amené les divers acteurs – commune, Canton, CFF, opérateurs de logements – à collaborer étroitement pour créer un tout cohérent à partir de projets dont chacun avait ses caractéristiques bien particulières. Comme pour Lancy-Pont-Rouge ou Genève-Eaux-Vives, dont les projets lauréats des concours ont récemment été présentés, les concours autour de CEVA ont eu un effet fédérateur dont le résultat sera la grande qualité de ce nouveau centre urbain pour Chêne-Bourg!

*Antonio Hodgers  
Conseiller d'Etat chargé du département  
de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE)*



4

### Un bâtiment emblématique au cœur d'une interface de mobilité.

Le projet ferroviaire CEVA tient à cœur aux CFF, naturellement. Dans son sillage, cette réalisation va permettre de reconfigurer et développer plusieurs sites autour des nouvelles gares du futur réseau ferroviaire transfrontalier. Le projet du quartier de la gare de Chêne-Bourg est l'un des exemples marquants de cette opportunité de développement de lieux d'habitations et d'activités attrayants, à proximité immédiate d'un nœud de transports publics.

La surface libérée par l'optimisation des infrastructures ferroviaires permettra de réaliser d'importants aménagements et proposer un nouveau quartier de vies, au cœur des Trois-Chêne. Dans un contexte tendu en la matière, quelques 250 logements seront ainsi construits à Chêne-Bourg en collaboration avec le Canton de Genève et ses superficiaires. Cette planification compte parmi les plus importants projets en cours dans la région genevoise. Elle permettra également de relier des quartiers aujourd'hui séparés par la voie ferrée.

De manière à obtenir le meilleur parti architectural pour ses réalisations futures, CFF Immobilier tient à organiser des concours. Celui-ci a été d'un haut niveau et le projet lauréat est de très grande valeur. A Genève, bâtir en

hauteur n'est pas chose courante et les CFF prennent ici quelques risques en réalisant un bâtiment aussi emblématique. Je suis cependant convaincu que l'ensemble du quartier développé avec le Canton et la Commune de Chêne-Bourg bénéficiera d'une identité forte et d'une très grande qualité urbaine.

En guise de conclusion, je souhaite souligner la bonne collaboration et l'état d'esprit qui règnent entre les partenaires de cette opération. Je suis certain que cet excellent partenariat va se poursuivre tout au long du processus à venir.

Je me réjouis de voir se concrétiser de telles idées dans l'objectif de réaliser des lieux de vie et d'activités attractifs, pour le plus grand bonheur des futurs utilisateurs.

Yves Perriraz, Délégué de la Direction de CFF Immobilier en Suisse romande



5

### Un nouveau quartier s'aménage à Chêne-Bourg.

Un développement urbain conséquent et redéfinissant le centre de la commune de Chêne-Bourg est induit par l'arrivée prochaine du CEVA. L'opportunité d'aménager avec soin les espaces publics aux interfaces de la future halte a déjà été saisie par les autorités communales, en atteste le projet Palimpseste, lauréat du concours de 2012, qui «prend place». L'enjeu est bien celui de projeter un espace respectueux des différents usages, conciliant le dynamisme régional et la qualité de vie à l'échelle locale.

La place de la gare structure l'espace et les jardins dits «de la tour» adoucissent la promenade menant vers ce «haut bâtiment», sis chemin de la Gravière, qui fait l'objet du présent concours. A proximité, ce n'est plus une infranchissable barre de 140 mètres de long, tel que le prévoyait le plan localisé de quartier initial, mais bien deux bâtiments distincts qui verront simultanément le jour! Ceux-ci ont fait l'objet d'un autre concours d'architecture.

De par sa diversité et mixité des fonctions, le programme fixé pour ce quartier est dans son ensemble prometteur: près de 250 logements aux typologies bien réparties (PPE, loyer libre, LUP) viennent compléter d'importantes surfaces dévolues aux activités et aux commerces.

L'idée d'un immeuble intergénérationnel, issue de la démarche Agenda 21 communal, devient réalité: les logements prévus destinés aux étudiants et aux personnes âgées tiennent particulièrement à cœur des autorités communales!

Demandée de longue date par la commune, le lancement de cette démarche de concours est à saluer. Ainsi associée, Chêne-Bourg souhaite tout d'abord remercier les CFF Immobilier, organisateur de ce concours, ainsi que les membres du Jury pour le temps consacré et pour leur expertise.

La commune remercie ensuite très chaleureusement les 12 candidats pour leurs apports respectifs. Ces équipes ont chacune amené, à leur manière, des idées aussi riches que variées. La réflexion globale sur ce secteur ne peut être qu'enrichie.

Enfin, Chêne-Bourg adresse des félicitations particulières à l'équipe lauréate du concours. La mise en œuvre de ce projet sera encore confrontée à la réalité complexe du terrain et à ses différentes contraintes pour l'aménager. Mais la commune se réjouit d'ores et déjà d'accueillir au centre de son territoire un nouveau quartier de qualité.

Pierre-Antoine Debarge  
Conseiller administratif  
Commune de Chêne-Bourg



### Les échanges et les liens pour façade.

Le concours est le meilleur moyen d'apporter la juste réponse, construite au travers des réflexions communes et partagées, et de finalement convaincre.

Le projet SARA, placé au premier rang, est recommandé, à l'unanimité, par le Jury au Maître de l'ouvrage pour exécution. Il est la preuve qu'un projet audacieux peut répondre de manière efficace et habile à l'ensemble des attentes définies pour ce bâtiment de grande hauteur.

Les objectifs du concours étaient:

- proposer des logements et bureaux de qualité dans un bâtiment de grande hauteur, permettant une flexibilité d'habitabilité.
- participer à la définition harmonieuse de l'espace public, en proposant des façades intéressantes par leur tectonique et leur composition.
- articuler le bâtiment futur avec l'espace public, en travaillant le socle afin d'ancrer le volume dans la vie spatiale et sociale du quartier.

Tous les concurrents ont apporté des réponses aux questions sous-jacentes suivantes: quel système constructif pour une tour? Quelle façade pour un lieu partagé entre activités et logements? Quels appartements pour vivre en hauteur?

Le projet SARA a su répondre avec finesse et plus-value à ces questions: l'organisation remarquable des appartements permet d'offrir à l'ensemble des logements une lumière de qualité, un prolongement extérieur, et des dimensions confortables.

La tour épouse le gabarit défini par le PLQ, afin de mettre à d'offrir un maximum d'espace aux habitants. L'organisation subtile du rez-de-chaussée, qui compose avec une double hauteur, permet de dynamiser les espaces publics voisins. Le projet identifie l'espace public en devenir comme un espace neutre accueillant des objets autonomes, qui en retour offrent animation et perspectives à ce lieu entre urbanité et paysage.

La façade s'efface, et se laisse dessiner par les jardins d'hiver, leur épaisseur et leurs usages, au gré des envies des habitants. Ces jardins d'hiver apportent une importante plus-value aux appartements en termes d'espace. Ils permettent également de répondre à la problématique de la perception du vide. S'ils les prolongent, ils préservent les espaces de vie d'un rapport trop direct et brutal à la hauteur. Le retrait proposé par «la profondeur» de ces jardins d'hiver offre un confort d'usage tout en permettant aux habitants de profiter d'une vue exceptionnelle.

### Quel tour de force! Une tour pour les habitants prend forme et vie par les habitants ...

Le Jury est convaincu que ce parti offrira aux usagers l'opportunité de construire une communauté heureuse et investie, loin du caractère anonyme et déshumanisé des cités et de leurs hauts immeubles.

Il fait bon vivre à Chêne-Bourg, et il fera bon vivre dans cette tour, légère et élancée, avec ses généreux prolongements extérieurs et ses vues imprenables sur les Alpes et le Salève.

J'ai été touché par ce projet, et le Jury a été séduit. Certes audacieux, ce projet orienté sur le confort des usagers est plein de promesses. Je souhaite qu'il donne envie aux habitants, et que son architecture permette de bâtir une communauté qui s'épanouit dans les échanges et les liens offerts par la densité urbaine.

Merci au groupe lauréat, merci à tous les concurrents dont je mesure l'immense travail et l'immense déception aussi, merci aux membres du Jury et à tous ceux qui contribueront à la réalisation de cet audacieux projet.

Pascal Vincent, Architecte  
Président du Jury

## Table des matières.

<b>1. Informations générales.</b>	<b>9</b>
1.1 Préambule.	9
1.2 Organisateur et Maître de l'ouvrage.	9
<b>2. Clauses relatives au déroulement du concours.</b>	<b>10</b>
2.1 Genre de concours et procédure.	10
2.2 Prix et mentions.	10
2.3 Critères d'appréciation du concours.	10
2.4 Jury.	11
2.5 Calendrier du concours.	12
2.6 La propriété des résultats.	13
2.7 Exposition publique des projets.	13
<b>3. Cahier des charges.</b>	<b>14</b>
3.1 Contexte.	14
3.2 Le plan localisé de quartier.	15
3.3 Périmètre du concours.	16
3.4 Caractéristiques du développement futur du site.	17
3.5 Coût de l'ouvrage.	18
3.6 Circulations et accessibilités.	18
3.7 Développement durable.	18
3.8 Barrières architecturales.	18
<b>4. Programme.</b>	<b>19</b>
4.1 Objectifs généraux.	19
4.2 Les logements.	19
4.3 Les activités.	20
4.4 Les circulations.	20
4.5 Le rez-de-chaussée.	20
4.6 Le sous-sol.	20
4.7 Les espaces publics en relation avec le rez-de-chaussée.	21
<b>5. Déroulement du jugement.</b>	<b>22</b>
<b>6. Approbation du Jury et signatures.</b>	<b>25</b>
<b>7. Projets primés.</b>	<b>26</b>
Projet 4: SARA.	26
Projet 1: FIRMITAS XXI.	34
Projet 7: SWEET JANE.	40
Projet 12: ROSE.	46
Projet 10: Le réveil d'Ariane.	52
<b>8. Projets non primés.</b>	<b>58</b>
Projet 2: Synthèse.	58
Projet 3: «DE CHEZ NOUS ON VERRA LE MONT-BLANC».	59
Projet 5: CLARA-CLARA.	60
Projet 6: EMMA.	61
Projet 8: HENRY.	62
Projet 9: prisme.	63
Projet 11: TOUT-MAISON.	64

# 1. Informations générales.

## 1.1 Préambule.

L'arrivée du CEVA à Chêne-Bourg permettra de créer une nouvelle centralité intercommunale des Trois-Chêne et de relier des quartiers aujourd'hui séparés par la voie ferrée.

Afin de créer un pôle de développement et de construire un quartier urbain de qualité, le Canton de Genève et CFF Immobilier se sont associés pour valoriser les terrains de la gare, soit près de 31 000 m<sup>2</sup>, en y accueillant des logements, du commerce et des bureaux.

Le Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) et CFF Immobilier ont décidé d'organiser conjointement deux concours d'architecture afin de choisir deux projets distincts pour les réalisations des immeubles A (A1 et A2) et B du plan localisé de quartier de la Gare de Chêne-Bourg. Cette stratégie s'inscrit dans une volonté commune de développer des projets de grande qualité et une cohérence d'ensemble au bénéfice d'un futur quartier central. Un Jury d'expert a été défini en commun pour les deux concours.

Le présent cahier des charges concerne la procédure pour la construction du bâtiment CFF, lot B du plan localisé de quartier Gare de Chêne-Bourg, Avenue de Bel-Air (PLQ n° 29 683). Il a pour but de désigner le pool pluridisciplinaire de mandataires en architecture, génie civil, ingénierie CVSE, physique du bâtiment et économie de la construction, capable de mener à bien la planification et la réalisation du bâtiment, à proximité de l'entrée de la halte CEVA, appartenant à CFF Immobilier.

## 1.2 Organisateur et Maître de l'ouvrage.

Le Maître d'ouvrage du concours et l'organisateur est la SA CFF, représentée par CFF Immobilier.

### **Adjudicateur et Maître de l'ouvrage du programme de CFF Immobilier.**

Chemins de fer fédéraux suisses CFF  
Immobilier, Développement Ouest  
Place de la Gare 1, CP 345  
1001 Lausanne

### **Organisateur technique de la procédure en qualité d'assistant à la maîtrise d'ouvrage.**

MIDarchitecture Sàrl  
27, Rue Louis-Favre  
1201 Genève

## 2. Clauses relatives au déroulement du concours.

### 2.1 Genre de concours et procédure.

Le Maître de l'ouvrage représenté par CFF Immobilier a choisi une procédure du type concours de projets d'architecture et d'ingénierie. Cette procédure s'adresse à des pools pluridisciplinaires, également appelés communautés de mandataires.

La première phase sélective de la procédure a permis de retenir douze équipes sur la base d'un dossier de candidature non anonyme. La deuxième phase consiste en un concours anonyme.

N'étant pas directement lié à la construction ou à l'exploitation d'installations ferroviaires (art. 2a al. 2 let. b, OMP), le marché attribué par les CFF n'est pas soumis aux dispositions de la LMP.

La procédure du concours est régie uniquement par le règlement-programme transmis aux candidats le 25 juin 2014. Celui-ci s'inspire des règlements des concours d'architecture et d'ingénierie (SIA 142, édition 2009). Les normes SIA 142 et 143 ne s'appliquent pas.

### 2.2 Prix et mentions.

#### Calcul du montant des prix.

Le coût de la réalisation de l'ouvrage est estimé par le Maître d'ouvrage à CHF 48 mio HT pour les CFC 2.

Le Jury dispose d'une somme globale de CHF 200'000 HT pour l'attribution de prix ou mentions éventuelles.

Un projet mentionné au 1<sup>er</sup> rang peut être recommandé pour la poursuite des études.

### 2.3 Critères d'appréciation du concours.

Les propositions seront jugées sur la base des critères suivants, l'ordre dans lequel ces critères sont mentionnés ne correspond pas nécessairement à un ordre de priorité.

- Qualité architecturale, fonctionnalité et flexibilité.
- Pertinence de l'organisation proposée.
- Capacité de la proposition à favoriser des pratiques sociales.
- Qualité des espaces collectifs intérieurs et extérieurs, relation entre espace public, semi-public et privé.
- Rationalité économique architecturale et constructive.
- Compréhension et adéquation des typologies à la construction en hauteur.
- L'adéquation entre les choix constructifs, le concept énergétique, les principes de matérialisation et les aspects économiques, considérés sur un cycle long, l'économie générale du projet.
- Développement durable.

### 2.4 Jury.

Le Jury, désigné par le Maître d'ouvrage, est composé des personnes suivantes:

#### Président.

M. Pascal VINCENT Architecte, Berne et Genève

#### Vice-président.

M. Pierre-Antoine DEBARGE Conseiller administratif, Commune de Chêne Bourg

#### Membres.

##### Professionnels indépendants du Maître d'ouvrage

M. Yves BACH Ingénieur, Genève  
M. Francesco DELLA CASA Architecte cantonal, DALE, Canton de Genève  
M. Daniele DI GIACINTO Architecte, Bienne  
Mme. Marie GETAZ Architecte, Vevey  
M. Christian WIESMANN Architecte, Berne

##### Professionnels dépendants du Maître d'ouvrage

M. Yves PERRIRAZ CFF Immobilier, Développement Ouest  
M. Pascal WIDMER CFF Immobilier, Développement Ouest  
M. Christoph STÄGER CFF Immobilier, Chef Portfolio management

##### Non-professionnels

Mme. Dorothée GOSCHESCHECK Urbaniste, DALE, Canton de Genève

#### Membres suppléants.

M. Beat WÜTHRICH CFF Immobilier, Portfolio management  
M. Alexandre BOIREAU CFF Immobilier, Chef du projet, Développement Ouest  
M. Olivier WALSER Urbaniste de la commune de Chêne-Bourg

#### Spécialistes-conseils.

M. Alain Mathez (DAC)  
M. Laurent Schaller CFF responsable des concepts d'exploitation et utilisation  
M. Denis Cassayre Cougar Management, Economie de la construction  
M. Frédéric Haldi Spécialiste construction durable, Gartenmann Engineering SA  
M. Christian Meldem Expert AEAI en protection incendie

## 2.5 Calendrier du concours.

Etape 1	
Déroulement	Echéance
Publication de l'appel à candidature.	mardi 8 avril 2014
Délai pour la remise des dossiers de candidature.	mardi 13 mai 2014 à 12 h
Procédure d'analyse des dossiers et sélection des concurrents.	du 14 mai au 6 juin 2014
Courrier aux candidats non retenus.	10 juin 2014
Délai pour la remise des lettres des candidats retenus s'engageant à rendre un projet.	25 juin 2014

Etape 2	
Déroulement	Echéance
Délai pour poser les questions par écrit et anonymement à l'organisateur.	5 août 2014
Délai pour les réponses du Jury.	21 août 2014
Remise des projets à l'organisateur.	31 octobre 2014
Jugement des projets remis, communications des résultats.	25 et 26 novembre 2014
Vernissage de l'exposition des projets du concours d'architecture et résultats officiels du concours.	19 janvier 2015
Exposition des projets durant dix jours environ.	janvier 2015

## 2.6 La propriété des résultats.

Tous les droits sur les résultats des travaux du lauréat de la procédure de concours (phase 1) exécutés spécialement pour le Maître de l'ouvrage lui seront transférés lors du versement du prix, mentions. Le Maître de l'ouvrage a notamment le droit de continuer à utiliser les résultats des travaux sans restriction, c'est-à-dire en particulier de les mettre à la disposition de tiers, de les reproduire, de les publier, de les modifier ou de les compléter. Les droits moraux d'auteur demeurent acquis aux rédacteurs.

## 2.7 Exposition publique des projets.

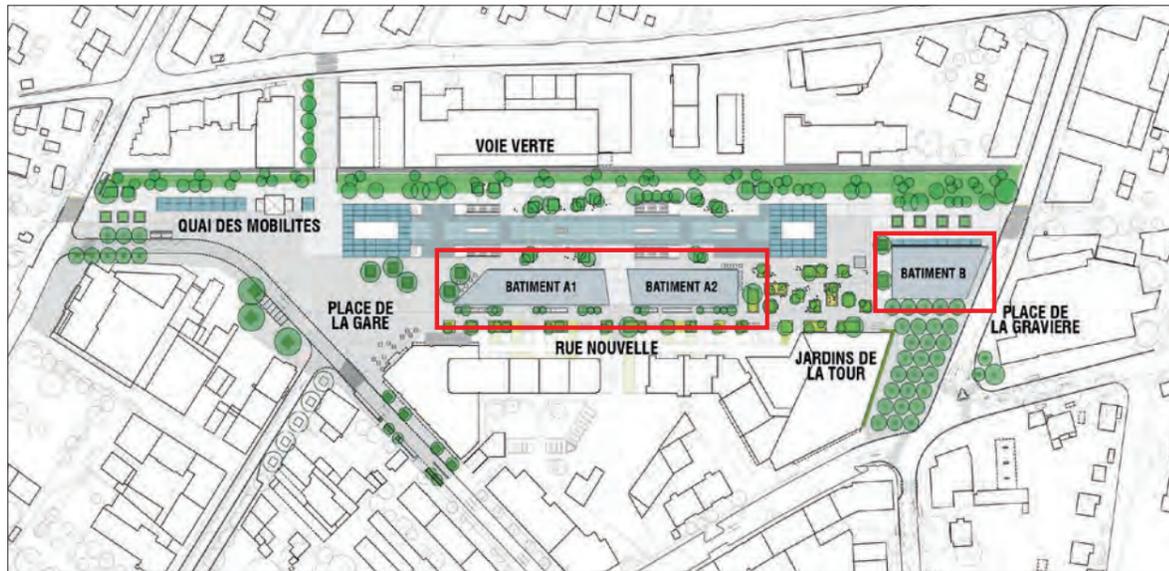
Une exposition de l'ensemble des projets admis au jugement et après délibération sera organisée.

Le lieu et les dates de l'exposition seront communiqués aux participants et à la presse.

Le Maître d'ouvrage se réserve le droit de publier les projets et résultats du concours dans la presse et dans les revues professionnelles de son choix avec l'indication du nom des auteurs des projets et ceci pour l'ensemble des projets remis et acceptés au jugement par le Jury.

### 3. Cahier des charges.

#### 3.1 Contexte.



Le concours se situe dans la commune de Chêne-Bourg. La halte de Chêne-Bourg, est la dernière station du parcours CEVA avant la frontière.

La halte occupe un périmètre d'environ 5700 m<sup>2</sup> et se matérialise en surface par la présence d'une esplanade en plots de verre et de deux émergences, en verre également, occupant une surface d'environ 500 m<sup>2</sup> chacune.

Cette halte fait partie d'un vaste espace public incluant une portion de la voie verte et défini par le projet «PALIMPSESTE» lauréat du concours d'aménagement des espaces publics (2012).

Les terrains de la gare et de ses alentours forment un pôle de développement régi par le PLQ 29 683, adopté par le Conseil d'Etat le 26 juin 2013.

#### 3.2 Le plan localisé de quartier.

Le plan localisé de quartier se situe en deuxième zone sur la commune de Chêne-Bourg.

Le plan localisé de quartier n° 29 683 (PLQ) porte sur des terrains situés entre l'Avenue de Bel-Air, le chemin de la Gravière, la Voie Verte et la rue de Peillonex autour de la future halte CEVA de Chêne-Bourg.

Le PLQ prévoit quelque 280 logements répartis dans quatre bâtiments:

- 2 immeubles de 7 étages + attique (immeuble A1 et A2), y compris rez commerciaux.
- 1 immeuble de R + 19 étages (immeuble B).
- 2 immeubles de 6 étages + attique (immeuble C1 et C2).

Une surface d'environ 3500 m<sup>2</sup> est dédiée à des commerces en sous-sol et en contiguïté de la station CEVA, l'immeuble de 19 étages accueille une surface de 5500 m<sup>2</sup> d'activités.



↑ Projet lauréat PALIMPSESTE de EMA Architectes/Ilex SAS/Ingphi SA.



↑ Plan d'aménagement.

### 3.3 Périmètre du concours.

Le périmètre du concours se situe sur la commune de Chêne-Bourg en zone 2 (zone ordinaire), entre le chemin de la Gravière et la rue F. A. Grison.

L'implantation, ainsi que le gabarit maximum des constructions projetées sont définis par le PLQ 29683.

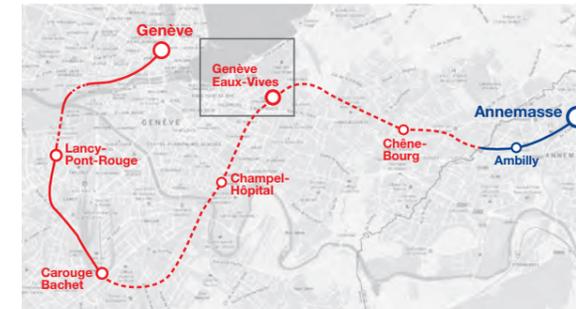
Le mandat de projet et d'exécution qui sera accordé par le Maître d'ouvrage au lauréat à la suite du concours concerne uniquement le bâtiment B défini par le PLQ.



### 3.4 Caractéristiques du développement futur du site.

#### Projet de liaison ferroviaire CEVA (Cornavin–Eaux-Vives–Annemasse).

La réalisation de CEVA s'inscrit dans un réseau de transports publics à l'échelle régionale, concrétisée par la signature de la Charte transfrontalière pour le Développement des transports publics régionaux, sous les auspices du canton de Genève et de la région Rhône-Alpes. La réalisation du tronçon reliant La Praille à la gare des Eaux-Vives doit permettre de créer un réseau RER performant, par la mise en relation des réseaux suisse et français. Les gares du tracé seront reliées aux autres modes de transports, constituant ainsi des pôles d'échanges multimodaux.



A l'échelle du canton les enjeux sont multiples pour le projet CEVA: appartenance à un réseau de transport fédéral (CFF), intégration à un système local (UNIRESO) et insertion de chacune des stations comme infrastructure de quartier.

En 2004, le Canton de Genève et les CFF ont organisé un concours pour la conception, le projet et la réalisation des 5 gares et stations: Lancy–Pont-Rouge, Carouge–Bachet, Champel–Hôpital, Eaux-Vives et Chêne-Bourg.

A l'issue du concours, la direction du projet CEVA a retenu la proposition des Ateliers Jean Nouvel. Le concept architectural des gares met en œuvre un module de grand format, une brique de verre de 2,70 x 5,40 m, permettant de bâtir l'ensemble des stations. Celles-ci seront ainsi toutes semblables grâce à la répétition et l'adaptation du même matériau, mais toutes différentes de part leur volume et leur configuration spatiale.

La lumière est un facteur essentiel du projet. La lumière naturelle est filtrée au travers des briques de verre, traversant les structures émergentes jusqu'aux quais souterrains. Cette percée de lumière naturelle offre également aux usagers une relation visuelle directe avec l'extérieur.

Le chantier de CEVA a démarré le 16 février 2012.

#### Halte de Chêne-Bourg.

C'est dans l'emprise ferroviaire actuelle, mais en souterrain, que la station de Chêne-Bourg prend place. Comme pour toutes les stations CEVA, celle de Chêne-Bourg se signale par l'utilisation d'une «brique de verre» de grande dimension, qui permettra d'intéressants effets de lumière, en particulier à l'intérieur de la halte.

Longs de 220 mètres, ses quais se situent à environ 7 mètres sous le niveau extérieur du sol.

L'ensemble du site fait l'objet d'une réflexion urbanistique. Actuellement composé d'une zone pavillonnaire au nord, d'immeubles du début du XX<sup>ème</sup> siècle et de commerces au Sud, ainsi que d'activités industrielles de part et d'autre de la voie ferrée actuelle, ce périmètre est appelé à devenir le centre des Trois-Chêne.

### 3.5 Coût de l'ouvrage.

Un montant de 48 millions de francs suisses (HT) a été estimé, pour la réalisation du bâtiment B.

### 3.6 Circulations et accessibilités.

La halte CEVA sera accessible depuis les deux émergences qui délimitent l'espace public principal du secteur.

L'ensemble des mobilités du secteur est repensé afin d'obtenir un quartier de la Gare calme favorisant les mobilités douces.

La «Nouvelle rue» qui passe devant les constructions du concours (A1 et A2) est une voie d'accès limité aux livraisons et services de secours, et dédiée aux mobilités douces.

### 3.7 Développement durable.

Les CFF misent sur le développement durable dans le cadre de la croissance de leur division Immobilier. Le label de la qualité et du développement durable DGNB de la Société Suisse pour un marché immobilier durable (SGNI) joue un rôle important dans l'évaluation des projets sous l'angle du développement durable.

Le système DGNB évalue l'efficacité énergétique du bâtiment et considère toutes les dimensions principales du développement durable, y compris la qualité de la planification.

CFF Immobilier a choisi le label DGNB car il fixe des objectifs clairs, définis et quantifiables pour toutes les personnes impliquées dans le projet. Pour le projet de l'immeuble B de la halte de Chêne-Bourg, CFF Immobilier vise le label DGNB. Le pool adjudicataire devra s'engager à mettre en œuvre les mesures nécessaires lors de chaque phase du projet pour l'obtention de ces labels.

### 3.8 Barrières architecturales.

Pour l'ensemble des activités décrites dans le programme, les barrières architecturales seront supprimées. Les normes en vigueur relatives aux personnes handicapées seront appliquées.

## 4. Programme.

### 4.1 Objectifs généraux.

L'objectif du présent concours est la qualité architecturale de l'ensemble du projet et son intégration au contexte. Le Maître d'ouvrage attend des solutions architecturales qui garantissent simultanément le confort et le bien-être des occupants, un impact écologique minimum et des coûts supportables pour la construction et l'exploitation des bâtiments.

L'articulation subtile entre l'espace public en devenir et le bâtiment projeté est essentielle. Les projets doivent exploiter ingénieusement les capacités offertes par le PLQ.

Les concurrents devront répondre de manière simple aux objectifs principaux:

- Proposer des **logements de qualité**, offrant une flexibilité d'habitabilité adaptée aux modes de vies contemporain et urbain. Les typologies développées doivent être fonctionnelles et réfléchies dans un cadre économique.
- Participer à la **définition harmonieuse de l'espace public** en proposant des façades intéressantes par leurs tectoniques et leur composition.
- **Articuler le bâtiment futur avec l'espace public** en travaillant le socle, dédié aux activités, du bâtiment afin d'ancrer le volume dans la vie spatiale et sociale du quartier.

### 4.2 Les logements.

Le programme prévoit la réalisation de logements à loyer libre (locatif) de conception rationnelle.

Le parc de logements doit être constitué de trois, quatre, cinq et six pièces (y compris la cuisine) avec une majorité de quatre et cinq pièces. Le Maître d'ouvrage entend mettre à disposition des typologies d'appartements aux qualités spatiales et dimensionnelles indéniables.

La prise en compte du contexte urbain environnant, des aspects économiques et écologiques de la construction, sont attendues.

Les prolongements extérieurs du bâtiment doivent être clairement traités (appropriation, relations aux autres prolongements, matérialisation, etc.). Ils doivent tenir compte de principes élémentaires et réglementaires de sécurité (accès pompiers, accès ambulances, accès de livraisons, etc.).

La qualité du rapport à l'extérieur des appartements est importante. Les dégagements extérieurs doivent faire l'objet d'une réflexion attentive et proposer des solutions adaptées à la morphologie du bâtiment, aux typologies des logements et au contexte urbain.

La répartition attendue du programme et des droits à bâtir est la suivante:
<p><b>Les droits à bâtir prévu par le PLQ pour le bâtiment B sont de 16211 m<sup>2</sup>:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 616 m<sup>2</sup> de droits à bâtir/Rez de chaussée dévolu aux commerces</li> <li>• 4925 m<sup>2</sup> de droits à bâtir/Activités réparties sur les 5 premiers étages</li> <li>• 10 670 m<sup>2</sup> de droits à bâtir/Logements répartis sur 14 étages restants</li> </ul>
<p><b>Ratio souhaité pour les logements:</b></p> <p>Surface brute de plancher (sbp) totale/nombre de pièces (y. c. cuisine) = de 27–30 m<sup>2</sup> en moyenne de sbp par pièce</p>
<p><b>Typologie des logements:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 20 % de 3 pièces</li> <li>• 60 % de 4 pièces</li> <li>• 20 % de 5 et 6 pièces</li> </ul>

Le règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (I 4 05.01/RGL) est considéré comme la norme minimum en dessous de laquelle il ne faut descendre.

De plus, hormis les surfaces d'accès et de distribution classiques (verticales et horizontales), les concurrents proposent des locaux communs, comme buanderies, locaux vélos, locaux poussettes, en adéquation avec le projet et situés au libre choix des concurrents.

### 4.3 Les activités.

Les cinq premiers étages de la tour sont dévolus aux activités (soit une surface totale de 4925m<sup>2</sup>), principalement à un programme de bureaux. Ces étages doivent offrir une organisation aussi souple que possible, et proposer des plateaux qui puissent être divisés et compartimentés selon leur commercialisation.

L'optimisation du fonctionnement distinct des étages de bureaux et des étages de logements implique une cage d'escalier et un ascenseur propres à ces étages commerciaux, ainsi que l'organisation d'entrées indépendantes. Le Maître d'ouvrage attend au minimum un ascenseur indépendant, destiné uniquement aux bureaux.

### 4.4 Les circulations.

Dans le cas d'un bâtiment tour, les questions d'accessibilité et de sécurité revêtent une importance particulière. L'emprise au sol du bâtiment (plus de 600m<sup>2</sup>) impose la construction de deux escaliers, et sa grande hauteur (plus de 50m) implique la mise en place de deux ascenseurs. L'un de ces deux ascenseurs doit impérativement respecter les prescriptions Ascenseur pour Pompiers.

Le nombre et l'organisation des noyaux de circulation verticale doivent respecter les conditions de sécurité (capacité d'accueil des locaux, surface maximale des plateaux desservis, connections et sas des escaliers et des ascenseurs, alimentation électrique, impératifs structurels).

La principale difficulté réside donc dans l'option à choisir pour la disposition des circulations verticales qui doivent comporter un minimum de deux escaliers isolés des paliers par un sas, et deux ascenseurs dont l'un spécial pour le service du feu. De ces exigences résulte une occupation relativement importante du cœur du bâtiment par les surfaces de distribution.

### 4.5 Le rez-de-chaussée.

Le rez-de-chaussée du bâtiment compte les surfaces suivantes:

- 616 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales
- 367 m<sup>2</sup> de surface disponible pour organiser l'accessibilité aux différents étages et les communs (commerces, activités et logements).

Le rez-de-chaussée accueille notamment les zones d'entrée (la différenciation des accès aux logements et ceux aux activités doit être favorisée) et la rampe (double sens) donnant accès au parking souterrain conformément au plan de situation (dxf) transmis aux concurrents.

### 4.6 Le sous-sol.

Les sous-sols comprendront les locaux techniques et les caves du bâtiment. La rampe d'accès au parking du secteur doit impérativement être située à l'emplacement indiqué sur le plan de situation au rez du bâtiment B, emplacement correspondant à l'état actuel des études.

Il n'y a pas de stationnement collectif prévu sous le bâtiment B.

La structure du bâtiment doit être conçue pour être optimale et économique pour les logements.



### 4.7 Les espaces publics en relation avec le rez-de-chaussée.

La tour, et en particulier l'organisation de son rez-de-chaussée, ont une incidence sur l'aménagement des espaces extérieurs projetés par le projet Palimpseste. Le projet des espaces publics est défini par le plan transmis dans les annexes du concours: l'avant-projet des espaces publics de l'interface de la halte CEVA.

Les concurrents intégreront leur bâtiment au projet de l'espace public, afin qu'il s'articule de manière cohérente et convaincante avec le projet Palimpseste.

Toutefois l'objet du concours et le mandat attribué à sa suite porte uniquement sur le bâtiment, le CFC4 des aménagements extérieurs est entièrement pris en charge par le projet Palimpseste.

## 5. Déroulement du jugement.

22

### Distinction et prix.

Le Jury a disposé d'une somme globale de CHF 200 000.– HT pour l'attribution d'environ cinq prix ou mentions éventuelles.

### Liste des projets rendus.

Douze projets ont été remis à l'organisateur:

- 01 – FIRMITAS XXI
- 02 – Synthèse
- 03 – «DE CHEZ NOUS ON VERRA LE MONT-BLANC»
- 04 – SARA
- 05 – CLARA-CLARA
- 06 – EMMA
- 07 – SWEET JANE
- 08 – HENRY
- 09 – prisme
- 10 – Le réveil d'Ariane
- 11 – TOUR-MAISON
- 12 – ROSE

### Contrôle et conformité des projets rendus.

Les contrôles de conformité ont été effectués préalablement au jugement par les collaboratrices de MID-architecture sarl chargés de l'assistance technique du concours.

Celles-ci ont constaté que:

douze dossiers complets sont parvenus à l'organisateur dans les délais prescrits.

### Expertises des projets rendus.

Les expertises des projets se sont référées au programme du concours ainsi qu'aux réponses aux questions des concurrents.

Elles ont été conduites du lundi 3 au vendredi 21 novembre 2014, par les experts du Jury, soit:

- M. Alain Mathez (DAC);
- M. Laurent Schaller CFF responsable des concepts d'exploitation et utilisation;
- M. Denis Cassayre, Cougar Management; économie de la construction;
- M. Frédéric Haldi, spécialiste construction durable, Gartenmann Engineering SA;
- M. Christian Meldem; Expert AEAI en protection incendie.

### Jugement.

#### Déroulement du jugement.

Le Jury a siégé les 25 et 26 novembre 2014. En pré-ambule, M. Vincent, président du Jury, a excusé l'absence de Mme. Marie GETAZ, architecte, indépendante. M. Olivier WALSER, urbaniste de la commune de Chêne-Bourg, membre suppléant a donc siégé comme membre du Jury à part entière.

#### Projets admis au jugement.

Le Jury a décidé, à l'unanimité, d'admettre au jugement l'ensemble des douze projets parvenus dans les délais, respectant l'anonymat et ne présentant aucun problème de conformité formelle.

#### Projets à exclure de la répartition des prix.

Après la première prise de connaissance des projets, le Jury a constaté qu'à l'exception de quelques écarts mineurs sur des éléments de programme ou de rendu, les projets remis répondaient dans les grandes lignes au programme, au cahier des charges et aux différents règlements en vigueur.

Les projets suivants sont hors périmètre du concours:

- 03 – «DE CHEZ NOUS ON VERRA LE MONT-BLANC»
- 09 – prisme
- 10 – Le réveil d'Ariane

Les projets 3 et 9 dérogeant de façon minime, le Jury a décidé d'admettre ces deux projets pour l'attribution des prix.

Le projet 10 se situant clairement hors du périmètre du concours, le Jury a décidé, pour cette raison et à l'unanimité, de l'exclure de la planche des prix.

#### Prise de connaissance des projets.

Les membres du Jury se sont répartis en trois groupes chargés chacun de l'analyse détaillée de 4 projets.

Le Jury s'est réuni devant chacune des propositions, qui a été commentée par un membre du groupe l'ayant préalablement analysée en détail.

### Premier tour du jugement.

Pour ce premier tour du jugement, les propositions ont été analysées sous l'angle des critères d'appréciation principaux:

- Qualité architecturale, fonctionnalité, flexibilité et diversité typologique de la proposition, notamment pour les logements, tant dans leur typologie que dans leur relation avec l'extérieur.
- Pertinence de l'organisation proposée aux diverses échelles du projet, des cohabitations fonctionnelles, des circulations intérieures ou extérieures, des diversités d'appropriation spatiale et des ambiances.

A l'issue de ce premier tour, le Jury a décidé d'écarter les projets qui répondaient le moins à ces critères d'appréciation. Il s'agissait des cinq projets suivants:

- 02 – Synthèse
- 03 – «DE CHEZ NOUS ON VERRA LE MONT-BLANC»
- 05 – CLARA-CLARA
- 06 – EMMA
- 11 – TOUR-MAISON

### Deuxième tour du jugement.

Le Jury au complet a ensuite procédé à une nouvelle analyse détaillée des projets retenus à l'issue du premier tour. Chaque projet a été commenté, devant ses planches de rendu, en tenant compte de l'ensemble des critères d'appréciation et des rapports d'expertises.

A l'issue de ce deuxième tour de jugement, et après une fine analyse des projets restants, le Jury a décidé d'écarter les deux projets suivants:

- 08 – HENRY
- 09 – prisme

### Expertises.

Le Jury a reçu les experts suivants:

- M. Frédéric Haldi DGNB
- M. Laurent Charruau Exploitation et Utilisation (CFF)
- M. Mathez Alain (DALE)
- Muriel Zimmermann (AMO) transmet les expertises des autres experts consultés.

ces derniers ont commenté les cinq projets retenus.

### Tour de repêchage.

Avant de procéder au classement définitif et à l'attribution des prix et mentions, le Jury a effectué un tour de repêchage et réexaminé attentivement l'ensemble des projets. A l'issue de ce tour, aucun projet n'a été repêché.

### Résultats du jugement et attribution des prix et mentions.

Le Jury, après avoir rédigé le texte de commentaire pour chacun des projets restants, en a fait une lecture commune. A l'issue de cette lecture, critique complète de chaque projet, une discussion générale et un dernier examen comparatif des projets, le Jury a procédé au classement final.

A l'unanimité, le Jury a décidé d'attribuer les prix suivants:

- **1<sup>er</sup> rang – 1<sup>er</sup> prix**  
04 SARA, CHF 50 000.00.– HT
- **2<sup>e</sup> rang – 2<sup>e</sup> prix**  
01 FIRMITAS XXI, CHF 40 000.00.– HT
- **3<sup>e</sup> rang – 3<sup>e</sup> prix**  
07 SWEET JANE, CHF 25 000.00.– HT
- **4<sup>e</sup> rang – 4<sup>e</sup> prix**  
12 ROSE, CHF 15 000.00.– HT
- **5<sup>e</sup> rang – mention**  
10 Le réveil d'Ariane, CHF 10 000.00.– HT

23

### Recommandations du Jury.

Le Jury remercie les concurrents pour leur travail et souligne la qualité et la diversité des propositions rendues. L'ensemble de ces propositions a permis au Jury de bien comprendre les enjeux de ce concours et de débattre de manière fructueuse des différentes caractéristiques des projets.

Après deux jours de discussions intenses et riches, le Jury est convaincu que le projet 4 SARA désigné à l'unanimité pour le 1<sup>er</sup> prix, 1<sup>er</sup> rang, possède toutes les qualités et les potentialités pour de répondre aux attentes du Maître de l'ouvrage et des habitants du quartier. A l'unanimité, le Jury recommande donc au Maître de l'ouvrage d'attribuer le mandat d'étude et de réalisation du projet au groupe pluridisciplinaire auteur du projet 4 SARA.

Dans le cadre du développement du projet, le Jury formule les recommandations suivantes:

- Garantir les droits à bâtir prévus par le PLQ soit: 16211 m<sup>2</sup>.
- Développer le projet en garantissant la livraison de commerces avec un minimum de 3 mètres de vide d'étage (conformes LCI).
- Préciser les espaces de dégagements extérieurs, et maintenir les saillies en dérogation au PLQ et conformément à l'article 25 RCI. Le Jury souligne l'intérêt et la richesse des balcons en saillie et soutient cette proposition.

## 6. Approbation du Jury et signatures.

Le présent document (règlement, cahier des charges et programme) a été approuvé par le Jury.

### Président

M. Pascal VINCENT

### Vice-président

M. Pierre-Antoine DEBARGE

### Membres

*Professionnels indépendants du MO*

M. Yves BACH

M. Francesco DELLA CASA

M. Daniele DI GIACINTO

M. Christian WIESMANN

*Professionnels dépendants du MO*

M. Yves PERRIRAZ

M. Pascal WIDMER

M. Christoph STÄGER

*Non-professionnels*

Mme. Dorothee GOSCHESCHECK

### Membres suppléants

M. Alexandre BOIREAU

M. Olivier WALSER

Genève, le 24 juin 2014

Le document original est disponible à l'adresse du Maître d'ouvrage.

## 7. Projets primés.

1<sup>er</sup> rang, 1<sup>er</sup> prix.

Projet 4: SARA.

26

LACATON & VASSAL ARCHITECTES	206 rue La Fayette, 75010 Paris, France
Collaborateurs	Anne Lacaton, directrice de projet   Jean Philippe Vassal, directeur de projet   Florian de Pous, chef de projet   Noemi Agus   Kyohei Takahashi   Jean-Charles Luciani
Ingénieur civil	TERRELL sas
Ingénieur CVSE	ITF s.a.r.l.
Physique du bâtiment	ITF s.a.r.l.
Economiste de la construction	BUREAU MICHEL FORGUE s.a.r.l.

Le bâtiment occupe la totalité de la surface définie par le périmètre du concours, il exploite au maximum les possibilités réglementaires du PLQ. Seuls les éléments en saillie sur les façades est et sud sont hors périmètre du PLQ, mais conformes selon l'article 25RCI.

Le choix d'occuper le potentiel maximal autorisé permet de dégager de grandes surfaces, peu contraignantes et généreuses, tant pour le programme de logements que pour celui de bureaux.

Au niveau du rez-de-chaussée, le bâtiment interagit de façon subtile avec le contexte. Les commerces sont organisés dans les angles sud du bâtiment, ils sont valorisés par un espace en double hauteur dans l'angle sud-ouest. Cette orientation leur offre une visibilité optimale depuis l'espace public.

Au nord, du côté de la voie verte, le projet propose de récupérer l'espace résiduel au-dessus de la rampe du parking pour créer, dans la hauteur du rez-de-chaussée (niveau mezzanine), une plateforme dédiée à la mobilité douce, programme qui s'exprime fièrement en façade.

Les entrées des logements et des bureaux sont regroupées sur la façade principale, au sud, donnant sur la place de la Gravière.

Le dispositif structurel à ossature (poteaux/poutres) est simple, il offre une grande flexibilité des aménagements. Les poteaux sont situés légèrement en retrait et permettent l'expression des têtes de dalle à chaque niveau. Le plan de la façade entièrement vitrée est libéré complètement de la structure porteuse et exprime les différentes affectations. Aux étages de bureaux, la façade vitrée est située en périphérie; dans les étages de logements, la façade vitrée est placée en retrait, permettant ainsi, en variant les profondeurs en fonction de l'orientation, d'aménager des balcons filant sur le pourtour du bâtiment. Un système de panneaux vitrés coulissants (volets vitrés) permet de transformer les balcons en jardin d'hiver. Ce parti s'avère extrêmement intéressant spatialement, il confère aux logements de grandes qualités de lumière et d'usage. La façade proposée donne au bâtiment une expression de légèreté. Les auteurs ne cherchent pas à dessiner une façade exprimant un geste architectural, mais propose au contraire de laisser aux usagers le soin de la créer selon leurs appropriations, comme l'expression d'un enchevêtrement de vie. Le Jury s'interroge sur l'entretien et la pérennité de la façade proposée. Sa conception devra faire l'objet d'un soin particulier (gestion des ponts de froid, isolation phonique, mécanismes des volets vitrés et des protections solaires).



Deux halls d'entrée au rez-de-chaussée mènent aux noyaux de circulation verticale qui distribuent par des paliers très compacts 6-7 logements par étage. L'espace entre les deux noyaux de circulation verticale permet d'aménager un accès indépendant pour les 5 niveaux de bureaux. Les étages de bureaux sont aisément modulables : soit en un bureau paysager unique, soit en 2,3 ou 4 bureaux autonomes. Le projet propose une séparation optimale des flux entre activité et logement.

Les logements sont spacieux, agréables et profitent tous d'un excellent ensoleillement et des diverses orientations. Au centre, on trouve les grands appartements avec des typologies traversantes (4-6 pièces), dans les angles les appartements plus petits (3 pièces), et sur la façade est des duplex. Le projet offre une grande diversité de typologie d'appartements qui sont flexibles et permettent aisément le basculement d'une ou de plusieurs chambres d'un logement à l'autre. Tous les logements disposent de jardins d'hiver qui prolongent l'espace intérieur une grande partie de l'année et offrent ainsi aux habitants des appropriations et des usages divers.

Les jardins d'hiver peuvent être totalement ouverts ou fermés en fonction des conditions climatiques. Pour les

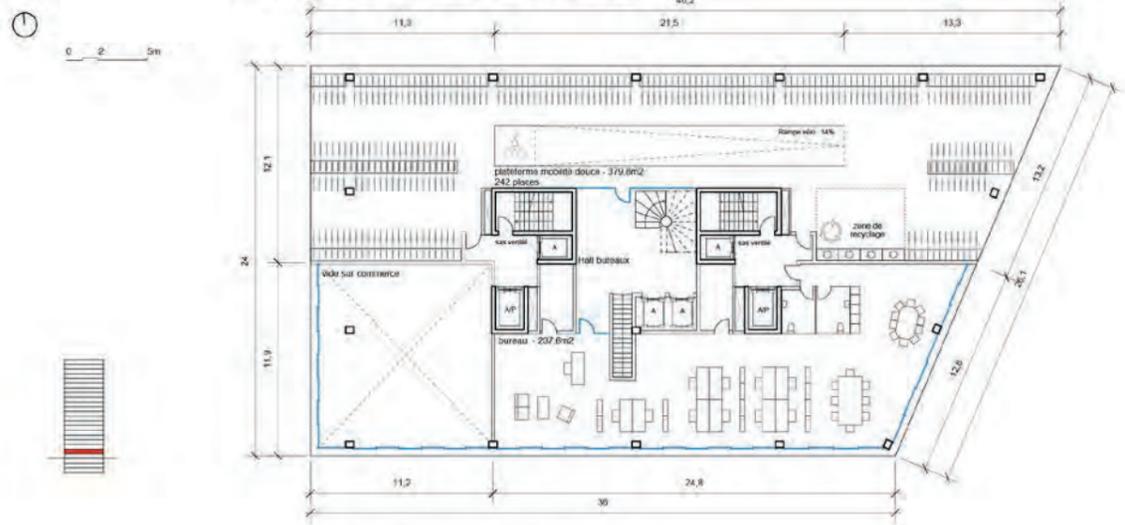
étages supérieurs, ce dispositif protège les logements du vent. Finalement, les jardins d'hiver participent de manière simple mais active au confort thermique naturel des appartements. Ils sont équipés de rideaux d'ombrage et de rideaux thermiques dans la partie chauffée des logements.

Le projet propose une approche bioclimatique intéressante qui doit encore faire l'objet d'une vérification, en particulier en raison des grandes surfaces vitrées pouvant créer des surchauffes. Le Jury relève que la hauteur du rez-de-chaussée et l'addition d'une mezzanine n'est pas conforme aux normes genevoises.

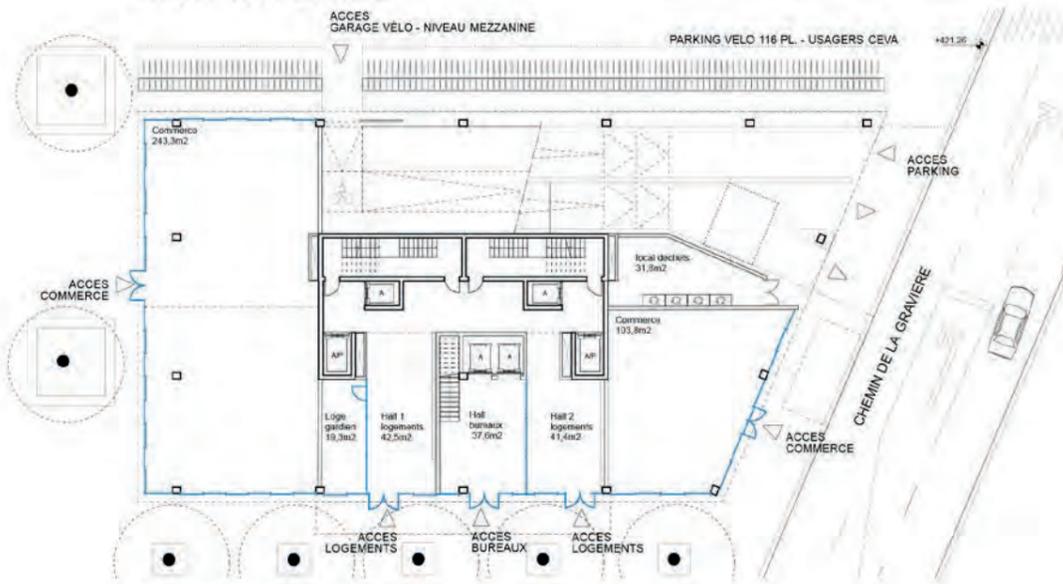
Le Jury relève la grande qualité du projet, en particulier pour l'efficacité de son organisation et son rapport au contexte urbanistique. La qualité des logements proposés est une gageure, sans aucun appartement au nord. Le projet propose une architecture développée pour le confort des usagers. Il est aisé de se projeter dans les espaces proposés qui suggèrent tous une polyvalence d'usage. Enfin, le traitement de chaque espace démontre soin et grande maîtrise de la part des concepteurs.



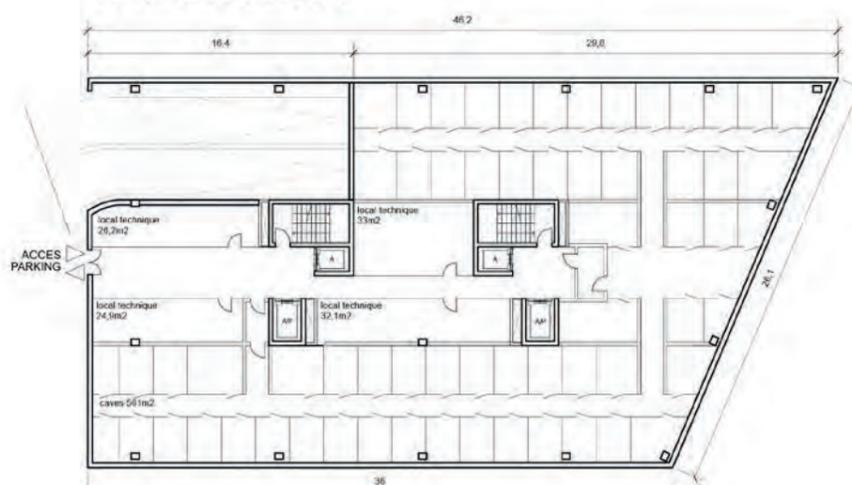
### 3 DES ESPACES SIMPLES, QUALITATIFS ET ADAPTABLES



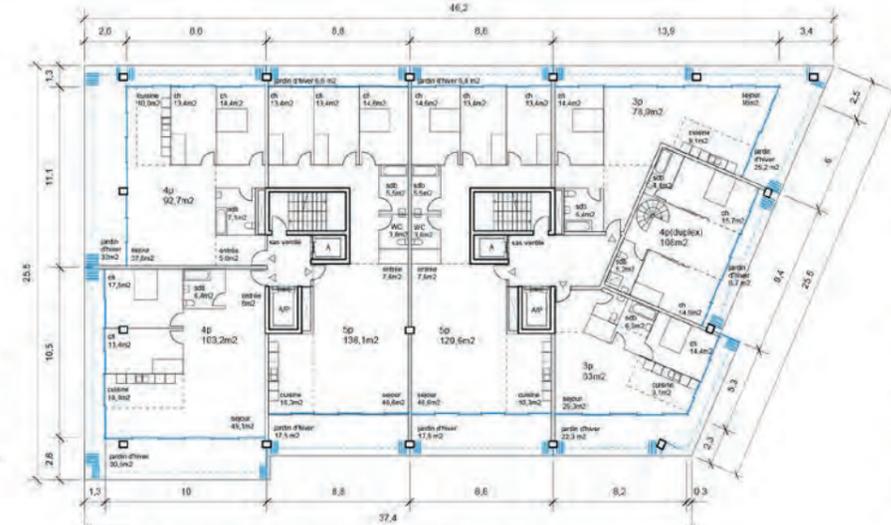
PLAN NIVEAU MEZZANINE



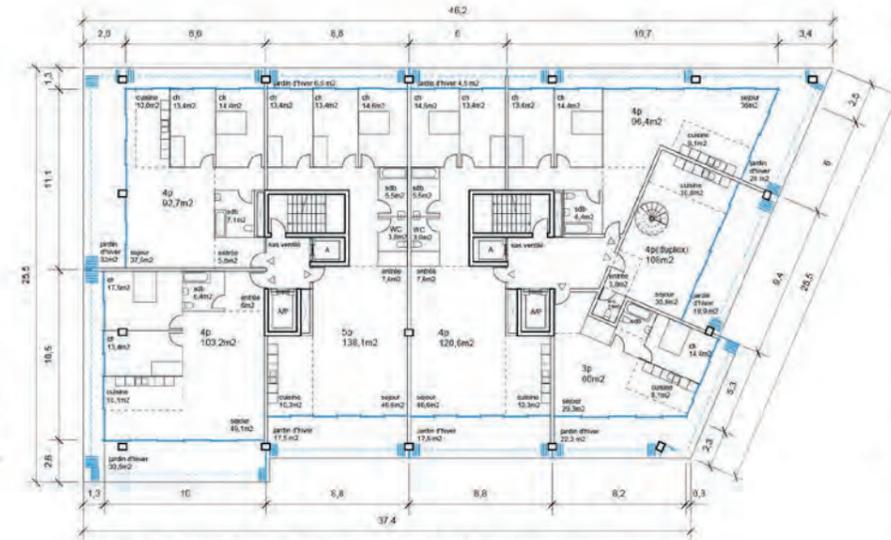
PLAN REZ-DE-CHAUSSÉE



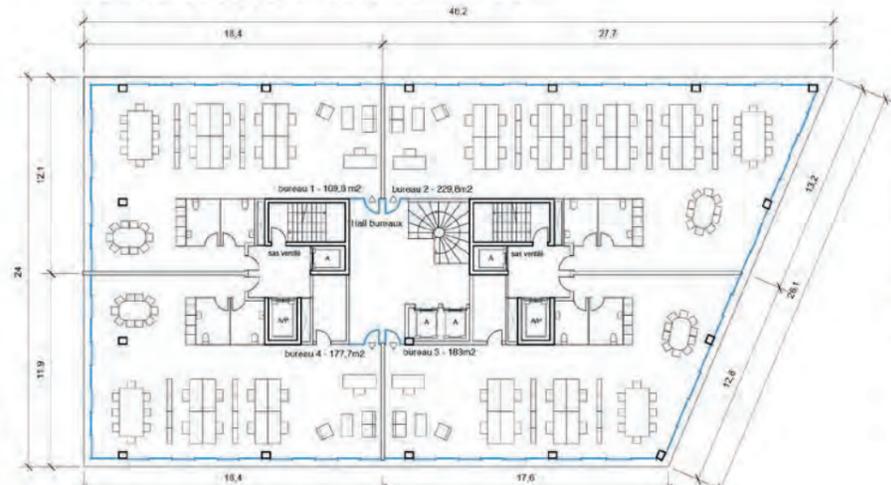
PLAN NIVEAU -2



PLAN ÉTAGE COURANT «LOGEMENT» TYPE 1



PLAN ÉTAGE COURANT «LOGEMENT» TYPE 2



PLAN ÉTAGE COURANT «ACTIVITÉS»

programme	surface droit à bâtir	surface projet
logements	10 676 m <sup>2</sup>	16 068 m <sup>2</sup>
bureaux	4925 m <sup>2</sup>	4913 m <sup>2</sup>
commerces		347 m <sup>2</sup>

#### 91 LOGEMENTS

91 logements de grande qualité profitent de la diversité des orientations, des vues et d'un ensoleillement direct été comme hiver

- appartements traversants ou bi-orientés
- surfaces généreuses (SUP maximum recherchée)
- Jardins d'hiver

#### Répartition des typologies

- balcons filants
- 6 à 7 appartements par niveau de 27 m<sup>2</sup>/pièce en moyenne

Typologie de logements	3 p	4 p	5 p	6 p	
Nombre logements type 1	8	10	8	0	X 4 niveaux
Nombre logements type 2	10	45	10	0	X 10 niveaux
<b>Nombre total de logements</b>	<b>18</b>	<b>55</b>	<b>18</b>	<b>0</b>	
Répartition logements %	19,8%	60,4%	19,8%	0,0%	
Répartition demandée	20,0%	60,0%	20,0%	0,0%	

#### Flexibilité des typologies

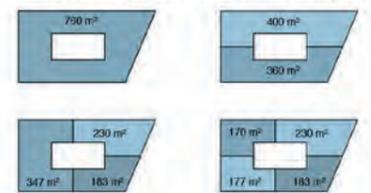
Flexibilité des typologies possible, en phase études ou dans le temps par basculement de chambres d'un logement à l'autre.



#### BUREAUX

##### Bureaux paysagers divisibles

- 5 plateaux libres de bureaux
- entrée et ascenseurs indépendants
- plateaux modulables d'1 espace paysager unique à 2, 3 ou 4 espaces autonomes
- façade et équipements techniques tramés par éléments de 3 m
- cloisonnement possible calé sur la trame de façade

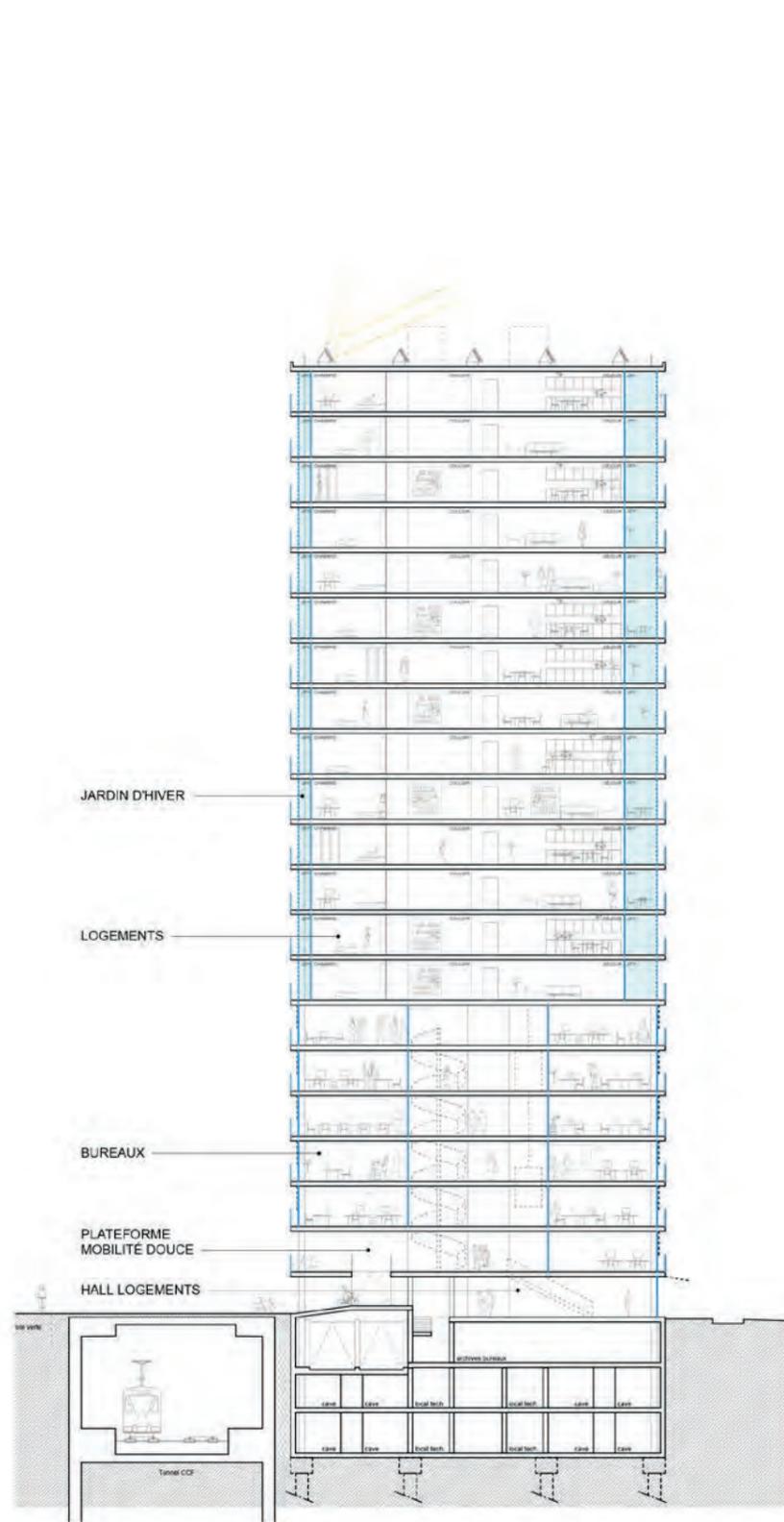


##### Qualité des espaces de travail

- baies vitrées coulissantes
- balcon périphérique
- stores brise-soleil relevables et orientables à commande électrique

#### COMMERCES

- espaces commerciaux aux angles du bâtiment
- emplacement optimal pour une visibilité sur l'espace public
- 113 m<sup>2</sup> à l'angle Sud-Est / 255 m<sup>2</sup> angle Sud-Ouest
- Hall des logements et hall des bureaux indépendants



COUPE TRANSVERSALE

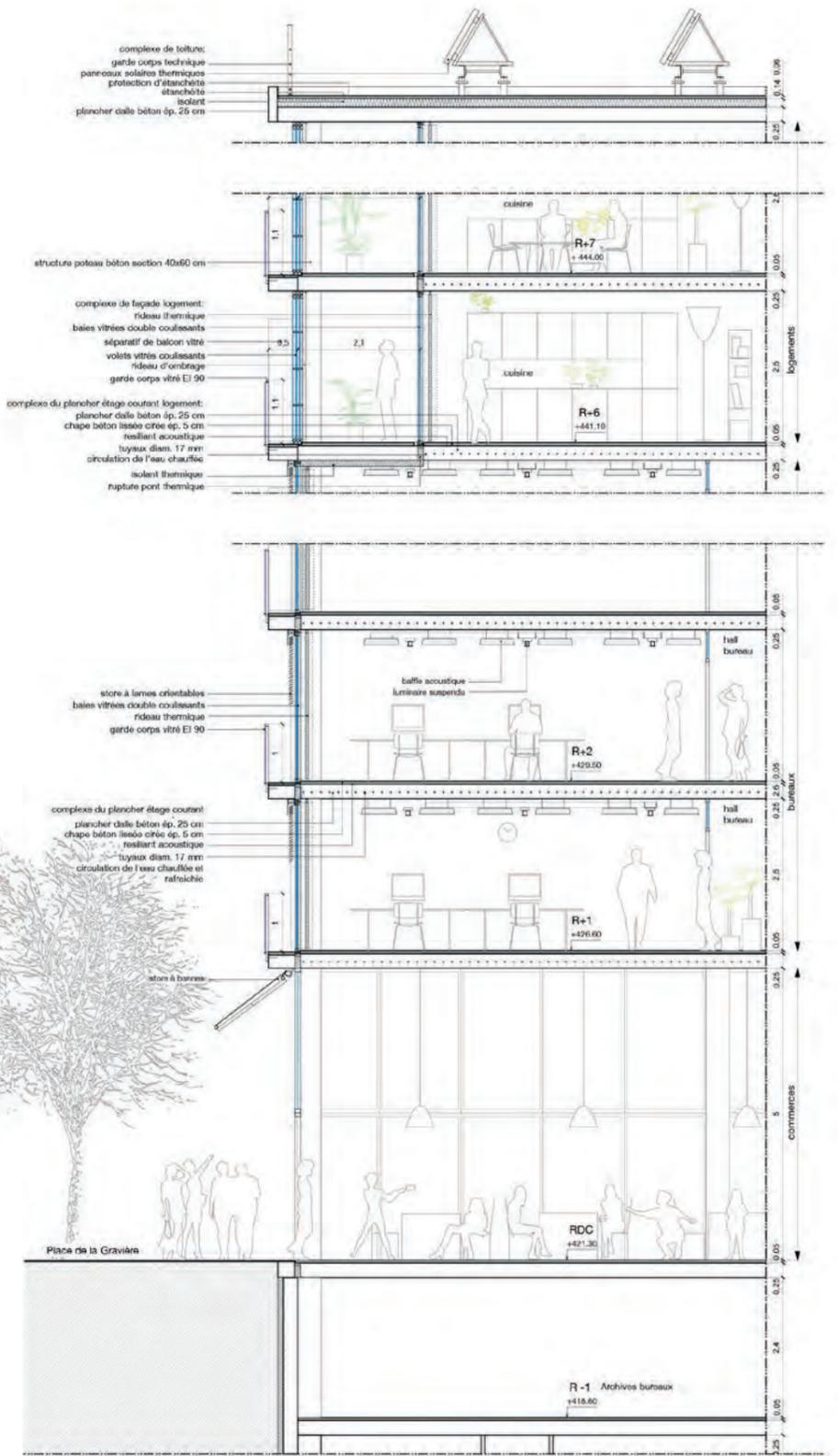


FACADE OUEST

▽ 482.50 Hauteur MAX.

▽	TOUTURE	+01.00
▽	NIVEAU 19	+57.80
▽	NIVEAU 18	+54.90
▽	NIVEAU 17	+52.00
▽	NIVEAU 16	+49.10
▽	NIVEAU 15	+46.20
▽	NIVEAU 14	+43.30
▽	NIVEAU 13	+40.40
▽	NIVEAU 12	+37.50
▽	NIVEAU 11	+34.60
▽	NIVEAU 10	+31.70
▽	NIVEAU 9	+28.80
▽	NIVEAU 8	+25.90
▽	NIVEAU 7	+23.00
▽	NIVEAU 6	+20.10
▽	NIVEAU 5	+17.20
▽	NIVEAU 4	+14.30
▽	NIVEAU 3	+11.40
▽	NIVEAU 2	+8.50
▽	NIVEAU 1	+5.60
▽	MEZZANINE	+2.70
▽	REZ DE CHAUSSEE	-0.20
▽	NIVEAU -1	-3.10
▽	NIV	-6.00
▽	NIV	-8.90
▽	NIV	-11.80

▽ 421.50 NIV: Niveau de référence



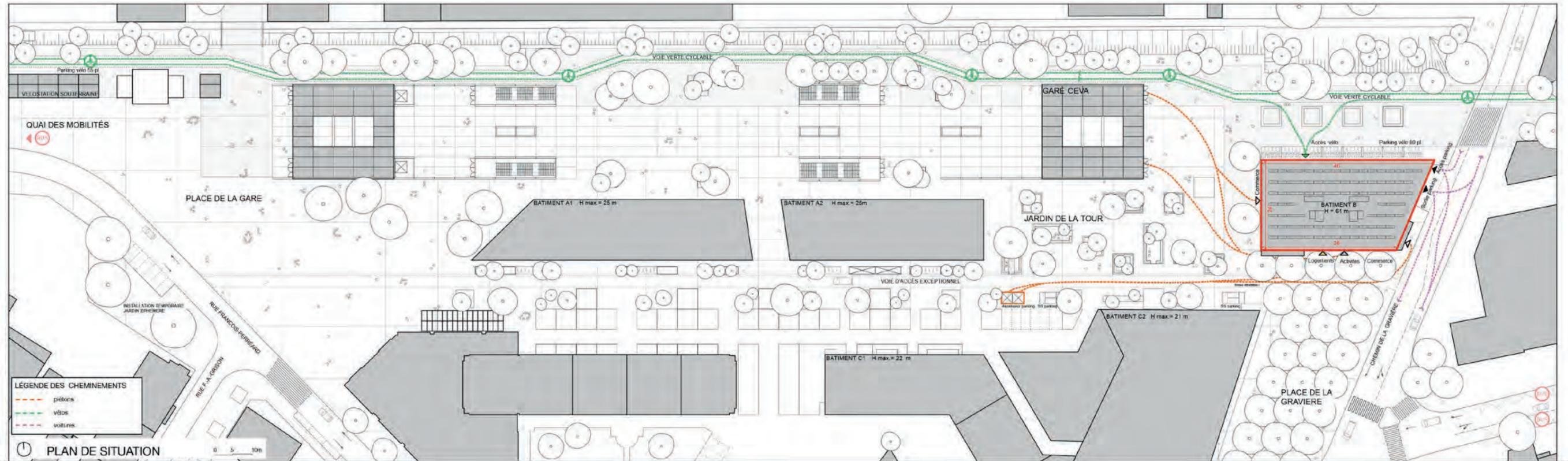
COUPE DE PRINCIPE



↑ 15<sup>ème</sup> étage – logement – vue vers le jura.



↑ 3<sup>ème</sup> étage – bureaux – vue vers la place de la gravière.



## 2<sup>ème</sup> rang, 2<sup>ème</sup> prix. Projet 1: FIRMITAS XXI.

PERRAUDIN & ARCHIPLEIN	Perraudin Architecture: 16 rue Imbert Colombes, 69001 Lyon, France Atelier Archiplein: rue des Chaudronniers 14, 1204 Genève, Suisse
Collaborateurs	Gilles Perraudin   Nobouko Nansenet   Francis Jacquier   Marlène Leroux
Ingénieur civil	Bollinger-grohmann
Ingénieur CVSE	EGC-Chuard Ingénieurs-Conseils SA
Physique du bâtiment	ISORANE SA
Economiste de la construction	NEGG sa
Autres spécialistes	HEPIA' Zerbi Stefano Ernesto (expert de la ressource pierre en Suisse)



La stabilité affichée par la devise se dégage très clairement des plans. Le Jury relève d'emblée la très grande cohérence du projet tout comme le soin apporté à chaque détail des propositions. La tour en pierre massive prend place avec une assurance tranquille dans le contexte urbain finement analysé.

La volumétrie simple ne tombe pas ici dans l'ordinaire, ceci autant par les choix constructifs que par le traitement habile des «découpes» proposées pour les balcons et les arcades des entrées. Le plan du rez-de-chaussée est très convaincant, la galerie couverte est généreuse et s'oriente en réalité sur trois côtés. Si l'orientation principale est bien celle des Jardins de la Tour, les espaces

publics du parc de la Gravière et des entrées du CEVA sont très bien articulés. La mise en relation de ces trois espaces en devenir résulte d'une compréhension fine du contexte et de ses usages, l'organisation du rez-de-chaussée et de son implication sur l'espace public séduit le Jury.

Les circulations verticales sont disposées de manière ingénieuse afin de pouvoir organiser à la fois des espaces de bureaux très flexibles (étages 1 à 5) et des appartements traversants.

La dimension des bureaux est agréable, elle permet un large éventail d'appropriation. Cette souplesse typolo-



gique est très appréciée, elle est rendue possible entre autre par une ingéniosité structurelle: les murs de refend des étages sont repris à partir des 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> niveaux par un système porteur en voûtes ramenant les charges sur les piliers de façade et le noyau central. A partir du 6<sup>ème</sup> étage le noyau unique de circulation se divise et permet la création d'appartements avec des typologies traversantes.

Le noyau de circulation, une fois divisé, ne comporte plus qu'un ascenseur par noyau, ce qui n'est pas réaliste en termes d'exploitation pour le Maître d'ouvrage.

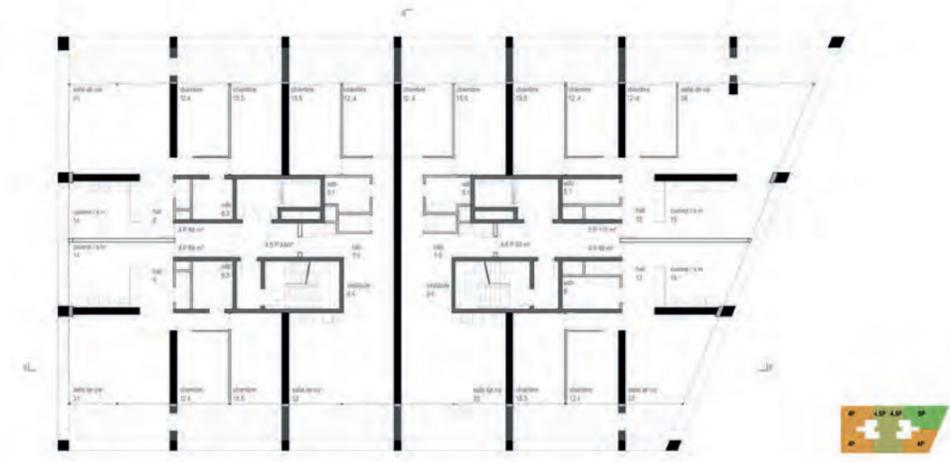
Les auteurs proposent uniquement des typologies d'appartements traversants ou à double orientation, il s'agit pour eux d'un objectif à atteindre pour habiter confortablement dans une tour. Chaque logement bénéficie de dégagements extérieurs généreux et orientés au sud, les qualités de lumière et d'usage qui en découlent sont très appréciées.

Le plan des appartements est soigné. Chaque entrée dispose d'un hall, les espaces jour sont ordonnés comme des séquences spatiales contiguës (salon-cuisine). La partie nuit, au nord, est séparée de la partie jour par les noyaux sanitaires et un corridor qui distribue les chambres.

Cette organisation atteint cependant ses limites dans les grands appartements. Les logements de 6 pièces disposent de longs couloirs très sombres pour distribuer quatre chambres, leur cuisine est éloignée des circulations de la vie quotidienne, l'entrée est encaissée face à un mur et l'organisation des sanitaires implique un corridor «en chicane» pour rejoindre les chambres.

Si le projet propose des prolongements extérieurs généreux et protégés derrière la façade ajourée, le Jury déplore que le traitement de ces espaces ne diffère pas entre le nord et le sud. Ce choix, tout comme l'organisation symétrique du plan des logements, évoque une implantation est-ouest.

La construction véritable manifeste pour la mise en œuvre de la pierre massive, est en parfaite cohérence avec la proposition. Les auteurs développent de manière minutieuse leurs choix et vont jusqu'à préciser la provenance possible de la pierre. S'il comprend les explications, le Jury reste néanmoins dubitatif quand à la simplicité et l'efficacité liées à la réalisation d'un tel choix constructif (acheminement simultané de pierre de même qualité? Provenant de carrières différentes? En quantité suffisante?). Finalement, les coûts de construction relatifs à ce type d'ouvrage ne peuvent être estimés avec assurance en raison notamment du manque de références contemporaines. En revanche, l'utilisation de la pierre locale apparaît très écologique et suscite beaucoup d'intérêt!



plan de type logement A

Habiter une tour, c'est pouvoir profiter d'une vue exceptionnelle : double orientation ou typologie traversante pour chaque appartement et de vastes espaces extérieurs.



4P



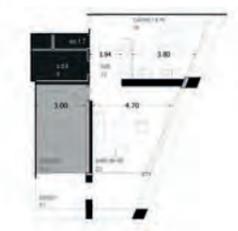
4.5P



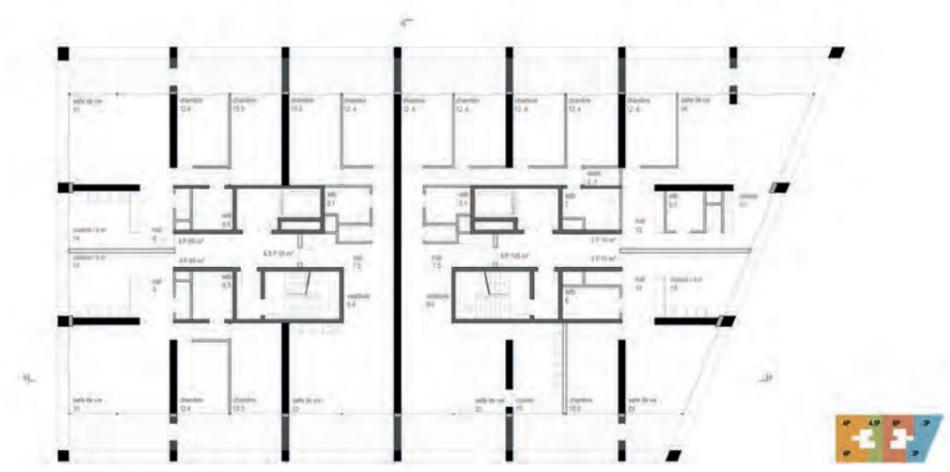
6P



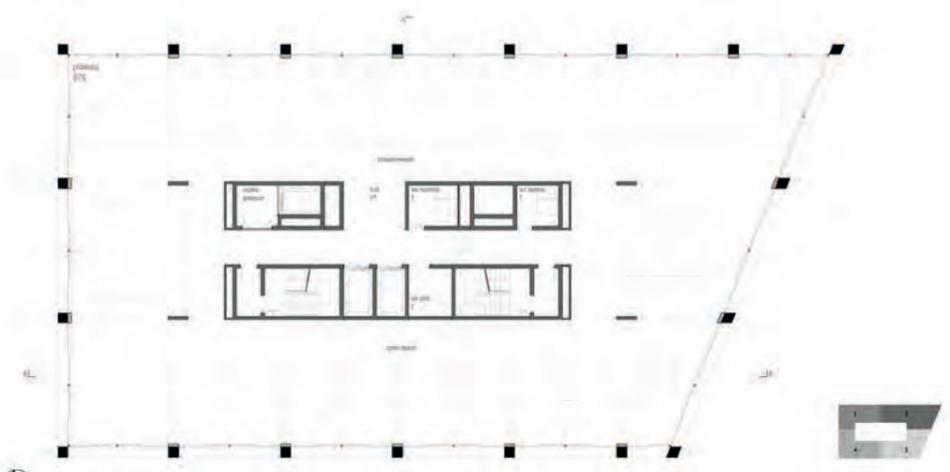
5P



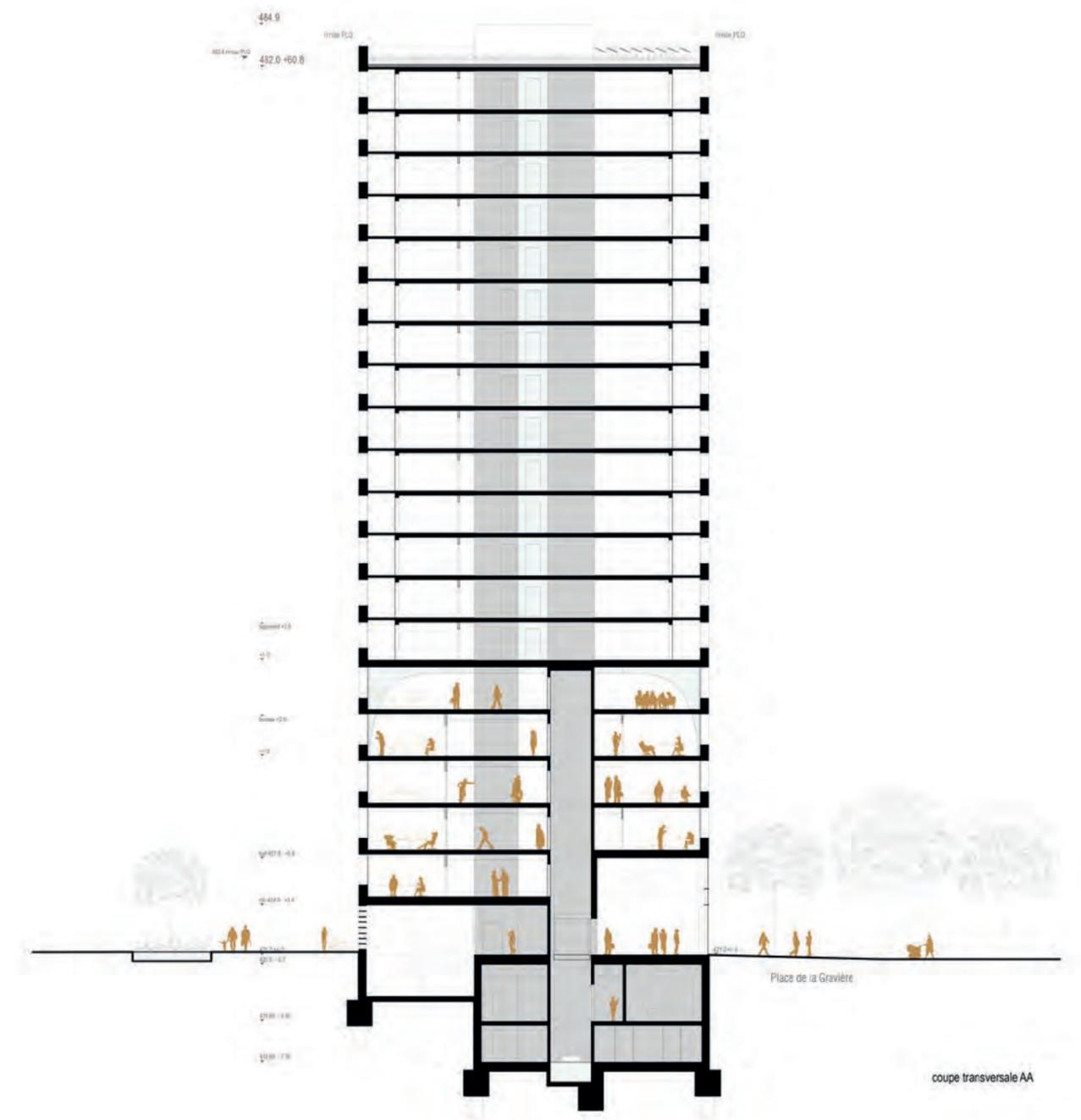
3P



plan de type logement B



plan type des bureaux



coupe transversale AA



3<sup>ème</sup> rang, 3<sup>ème</sup> prix.  
 Projet 7: SWEET JANE.

40

Burgos & Garrido Arquitectos Asociados + FRPO	Aniceto Marinas 100, 3°, 28008 Madrid, Espagne
Architecte-Urbaniste	Rodríguez & Oriol Architecture Landscape
Ingénieur civil	Groupe sd plus – p. a. sd ingénierie Genève SA
Ingénieur CVSE	Rigot + Rieben engineering SG
Physique du bâtiment + acoustique	AAB – J. Stryjenski & H. Monti SA
Economiste de la construction	NEGG sa
Ingénieur géotechnicien	Karakas & Francais SA

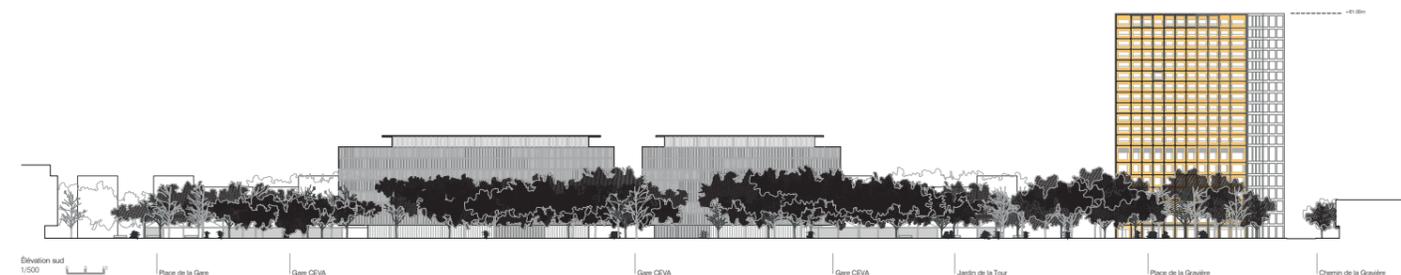


La principale vertu de ce projet réside dans sa grande subtilité volumétrique à l'échelle urbaine. La proposition réfute avec précision, mais sans excès de véhémence, les rapports de proportion dictés par le PLQ. Elle accentue l'effet d'élancement visuel de la tour en aiguissant légèrement ses angles et en divisant ses faces en deux parties inégales, avec un très faible angle rentrant. Elle propose une structure porteuse extérieure d'apparence homogène, mais dont la distribution des piliers s'élargit vers l'angle. Un niveau intermédiaire, dont la hauteur est plus grande, crée une interface entre les premiers niveaux, dédiés aux activités tertiaires, et les niveaux supérieurs affectés au logement.

Le rapport au sol est parfaitement exprimé, avec un caractère d'urbanité très affirmé. Toutefois, les accès aux bureaux et aux logements apparaissent mal positionnés.

Le choix d'un noyau central unique pour accueillir les circulations verticales, avec un système d'escaliers à volées droites croisées, permet de réduire la surface occupée par celui-ci au profit des surfaces utiles. Cependant, il a pour conséquence de péjorer les typologies de logements. Celles-ci ont une organisation généralement peu convaincante, comportent de nombreuses unités mono-orientées au nord et sont pourvues de loggias un peu étriquées.

Si les contraintes techniques spécifiques aux immeubles de grande hauteur sont dans l'ensemble parfaitement maîtrisées, les faiblesses de l'organisation du plan devraient impérativement être corrigées pour correspondre aux grandes qualités volumétriques et expressives du projet.

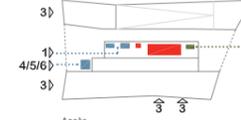
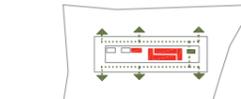
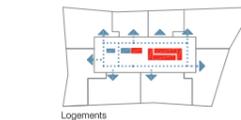




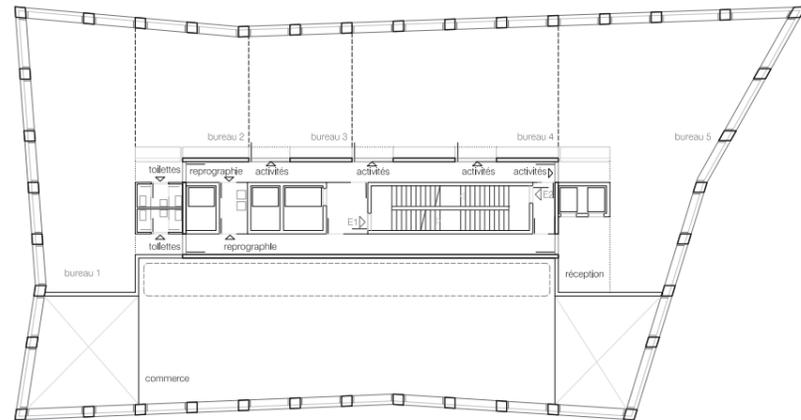
# concours bâtiment B Chêne-Bourg



# SWEET JANE



**Accès multiples et articulés**  
 La complexité du programme du bâtiment implique la conception d'un rez-de-chaussée doté de multiples accès et de circulations différenciées, qui s'intègrent de façon cohérente. Le rez-de-chaussée accueille l'accès (1) aux logements ; (2) aux bureaux ; (3) aux différents locaux commerciaux ; (4) au parking à vélos ; (5) au local à ordures situé, comme ce dernier, au premier sous-sol ; (6) à la chaufferie, située au troisième sous-sol ; (7) et l'accès des véhicules au parking souterrain commun. L'accès aux logements est situé sur la façade ouest, plus convulsière, plétonnière et silencieuse, tandis que l'on accède aux bureaux par la façade est, plus dynamique et mieux reliée à la circulation de véhicules.

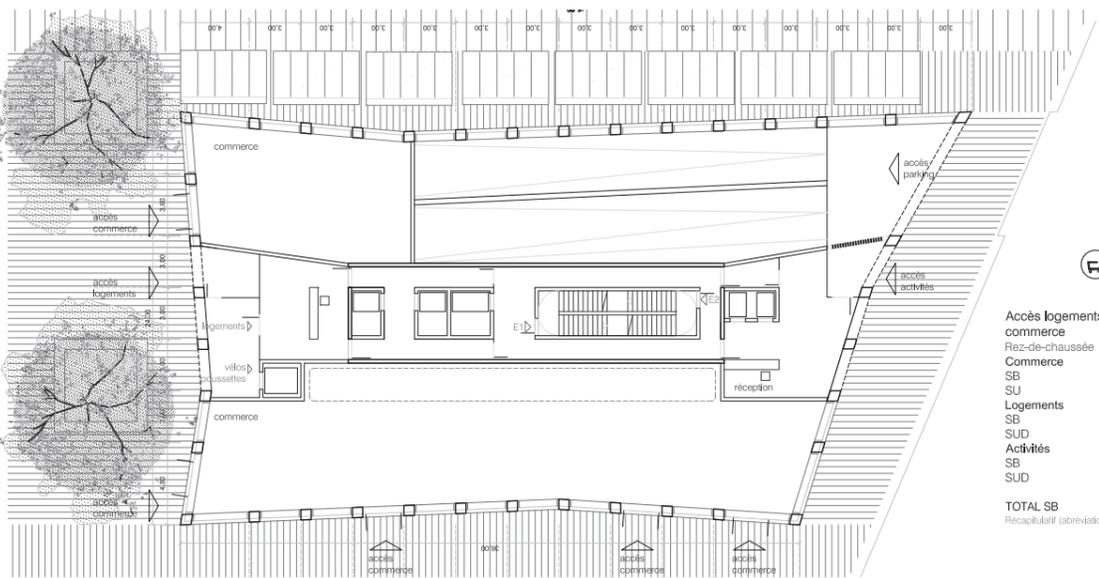


**Plan d'activités et commerce**  
 Premier étage

Commerce	200,00m <sup>2</sup>
SB	191,50m <sup>2</sup>
SU	191,50m <sup>2</sup>
Activités	614,25m <sup>2</sup>
SB	410,15m <sup>2</sup>
SU	117,50m <sup>2</sup>
SUD	117,50m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SB</b>	<b>814,25m<sup>2</sup></b>

Recapitulatif (abréviations selon SIA 416)

Premier étage  
Niveau +3.60m

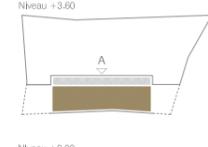
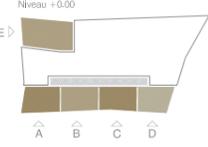
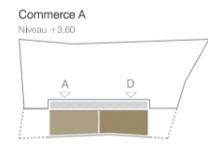


**Accès logements et activités et commerce**  
 Rez-de-chaussée

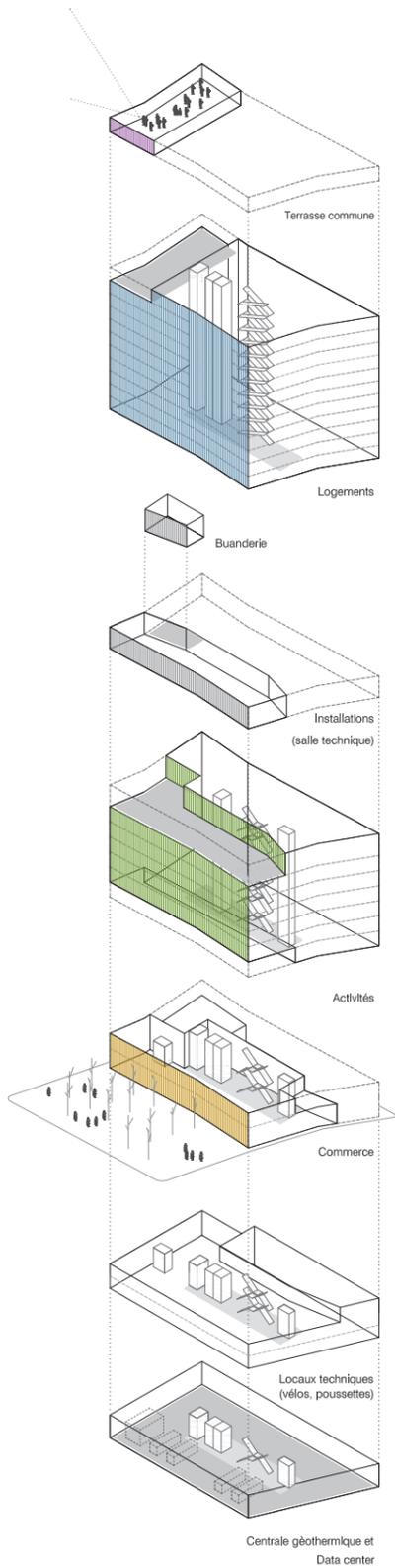
Commerce	415,55m <sup>2</sup>
SU	353,95m <sup>2</sup>
Logements	110,00m <sup>2</sup>
SB	80,70m <sup>2</sup>
SUD	80,70m <sup>2</sup>
Activités	138,65m <sup>2</sup>
SB	138,65m <sup>2</sup>
SUD	117,50m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SB</b>	<b>664,20m<sup>2</sup></b>

Recapitulatif (abréviations selon SIA 416)

Rez-de-chaussée  
Niveau +0.00m



**Surface commerciale maximale**  
 La surface commerciale prévue dans le projet est le maximum permis par les droits à bâtir [616 m<sup>2</sup>]. Elle est répartie entre le rez-de-chaussée [415 m<sup>2</sup>] et le premier étage [200 m<sup>2</sup>]. La souplesse est optimale, puisque le nombre de locaux peut aller de deux, à savoir un petit local de [104 m<sup>2</sup>] dans le coin nord-ouest et un autre de [311 + 200 m<sup>2</sup>] sur la façade sud, à un maximum de 7 locaux. La disposition des commerces n'est pas conditionnée par le projet, ce qui maximise l'exploitation immobilière, de même que le lien avec l'espace public. La surface réservée à l'usage commercial au premier étage multiplie les possibilités d'aménagement d'un espace qui est habituellement plat et horizontal.



**Logements 93**

BP	Nombre: 2 (20%)
BP	Nombre: 17
AP	Nombre: 56 (60%)
3P	Nombre: 18 (20%)

**Activités et salle technique**

Activités	Activités
Salle commune	Salle commune
Installations	Installations
Buanderie	Buanderie

**Activités**

Activités	Activités
Salle commune	Salle commune
Installations	Installations
Commerce	Commerce

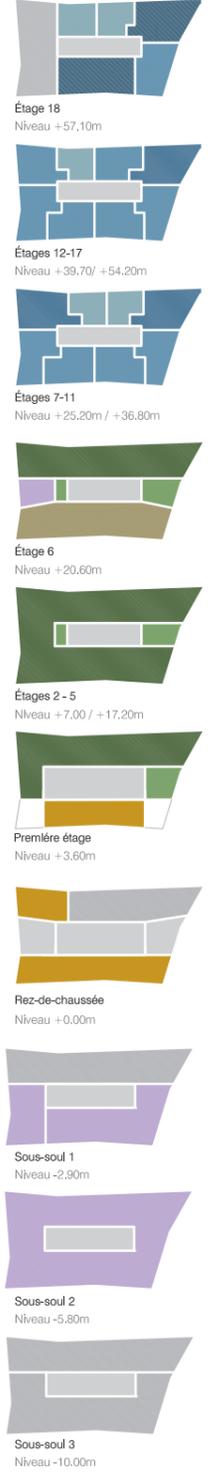
**Accès et Commerce**

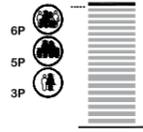
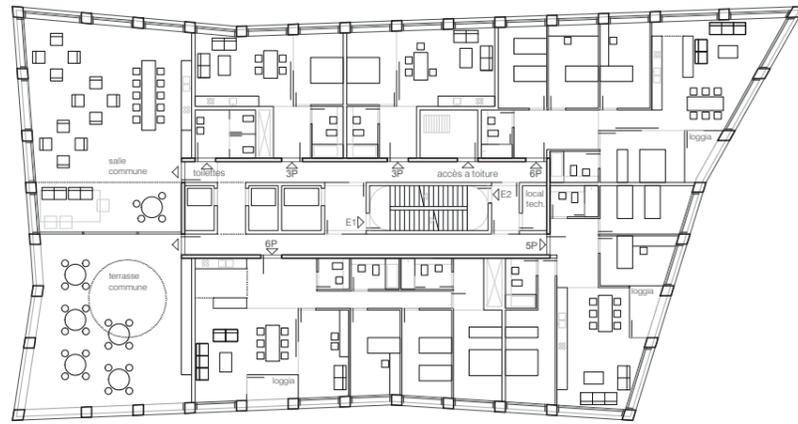
Noyaux verticales	Noyaux verticales
Accès parking	Accès parking
Commerce	Commerce

**Locaux techniques**

Noyaux verticales	Noyaux verticales
Rampe parking	Rampe parking
Local vélos	Local vélos
Local poussettes	Local poussettes
Local poubelles	Local poubelles

**Section complexe**  
 Le projet assure l'unité formelle et la force urbaine d'un seul objet à l'échelle métropolitaine. Cependant, il possède une section complexe qui se matérialise subtilement par de légères variations sur ses façades. Le corps de bureaux situé aux premiers étages est couronné au 6ème étage par un niveau à hauteur de plafond plus important (4,20 m) qui abrite les installations techniques de l'immeuble et un espace de bureaux spécial qui s'ouvre au nord, sur la place de la gare, offrant un volume supérieur et une valeur immobilière plus élevée. Cette opération en section permet en outre d'obtenir la surface commerciale maximum permise par les droits à bâtir au rez-de-chaussée et sur la moitié du premier étage, favorisant une disposition plus libre de ces commerces.





Plan de logements  
Niveau 18  
Logements

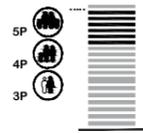
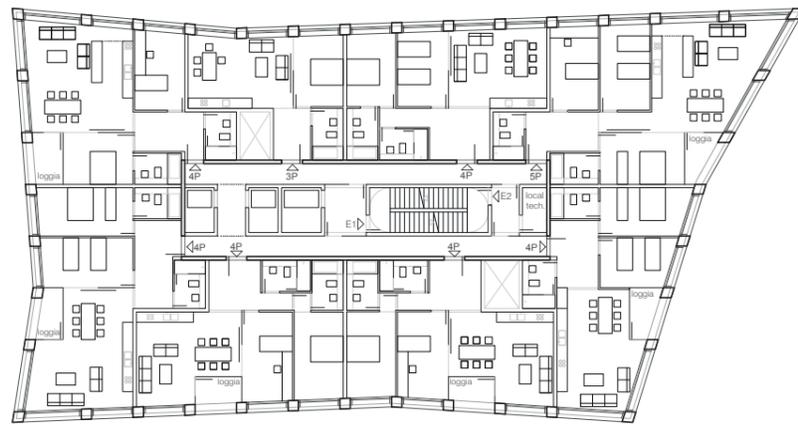
SB	925,50m <sup>2</sup>
SBP	898,30m <sup>2</sup>
SU	458,30m <sup>2</sup>
SUD	211,90m <sup>2</sup>
SI	4,00m <sup>2</sup>
SEP	118,15m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SB</b>	<b>925,50m<sup>2</sup></b>

Récapitulatif (abréviations selon SIA 416)

Étage 18  
Niveau +57.10m  
2u. 6 pièces  
1u. 5 pièces  
2u. 3 pièces



Espaces extérieurs des logements  
Tous les appartements, à l'exception des 3 pièces qui sont uniquement orientés au nord, possèdent un espace extérieur protégé du vent, qui constitue un prolongement de l'espace intérieur de la salle de séjour. Il s'agit d'espaces de 2 m de profondeur et d'une surface moyenne de 6.00 m<sup>2</sup> permettant son utilisation en été comme en hiver, avec une orientation optimale.



Plan de logements  
Niveaux 12-17  
Logements

SB	925,50m <sup>2</sup>
SBP	880,05m <sup>2</sup>
SU	649,95m <sup>2</sup>
SUD	83,15m <sup>2</sup>
SI	4,00m <sup>2</sup>
SEP	33,70m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SB</b>	<b>925,50m<sup>2</sup></b>

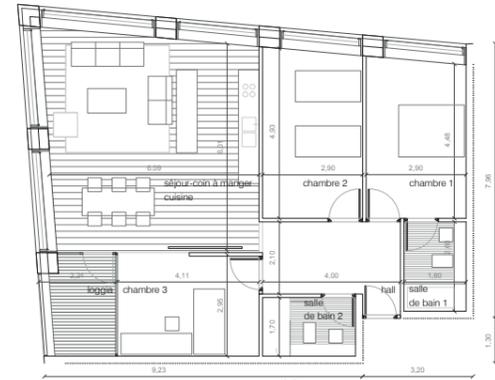
Récapitulatif (abréviations selon SIA 416)

Étages 12-17  
Niveaux +39.70m/ +54.20m  
1u. 5 pièces  
6u. 4 pièces  
1u. 3 pièces



Diversification optimale de la typologie résidentielle  
Le modèle d'habitation compact adopté, consiste à ordonner rigoureusement et à concentrer les structures, installations et pièces humides, assure une souplesse optimale des logements. La façade répétitive permet également de moduler librement la disposition typologique. Le projet favorise la diversité optimale des types de logement, les appartements les plus grands étant toujours situés aux étages les plus élevés et sur les façades les mieux exposées. Cependant, le « système » proposé permet de disposer les logements en fonction des exigences du marché immobilier sans avoir à modifier substantiellement le projet, y compris au cours des travaux. La conception ordonnée de tous les logements optimise la configuration spatiale, la séparation entre les pièces de jour et de nuit et la pertinence de la séquence entre l'accès, le hall et le séjour.

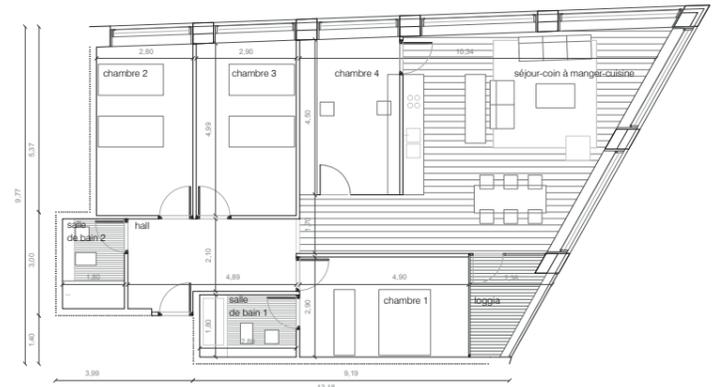
5 pièces  
Nombre: 17 (18%)



Niveaux 7-17

Total surface nette	96,55m <sup>2</sup>
Séjour-Coin à manger-Cuisine	38,45m <sup>2</sup>
Chambre 1	13,05m <sup>2</sup>
Chambre 2	13,85m <sup>2</sup>
Chambre 3	12,10m <sup>2</sup>
Salle de bain 1	5,00m <sup>2</sup>
Salle de bain 2	5,00m <sup>2</sup>
Hall	9,10m <sup>2</sup>
Loggia	6,00m <sup>2</sup>

6 pièces  
Nombre: 2 (2%)



Niveau 18

Total surface nette	121,80m <sup>2</sup>
Séjour-Coin à manger-Cuisine	40,00m <sup>2</sup>
Chambre 1	14,85m <sup>2</sup>
Chambre 2	14,75m <sup>2</sup>
Chambre 3	14,15m <sup>2</sup>
Chambre 4	13,70m <sup>2</sup>
Salle de bain 1	5,00m <sup>2</sup>
Salle de bain 2	5,00m <sup>2</sup>
Hall	14,35m <sup>2</sup>
Loggia	6,00m <sup>2</sup>



Plan de logements  
Niveaux 7-11  
Logements

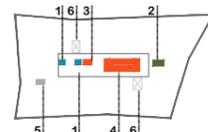
SB	925,50m <sup>2</sup>
SBP	875,55m <sup>2</sup>
SU	642,05m <sup>2</sup>
SUD	83,15m <sup>2</sup>
SI	4,00m <sup>2</sup>
SEP	33,70m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SB</b>	<b>925,50m<sup>2</sup></b>

Récapitulatif (abréviations selon SIA 416)

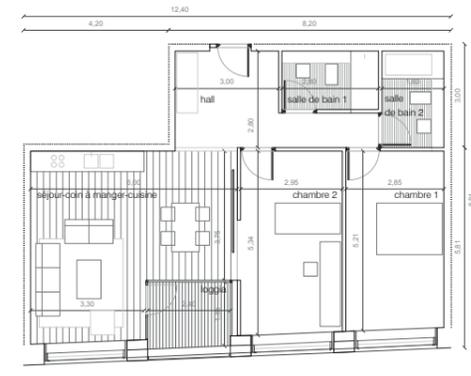
Étages 7-11  
Niveaux +25.20m/ +36.80m  
2u. 5 pièces  
4u. 4 pièces  
2u. 3 pièces



Noyau de communication compact, minimal, fonctionnel et multiple  
Le noyau de communication de l'immeuble présente un degré de compacité maximal et favorise des circulations aisées et bien adaptées à tous les impératifs : (1) deux ascenseurs convenablement regroupés pour les logements ; (2) deux autres pour les bureaux ; (3) un ascenseur de secours pour les pompiers à tous les étages ; (4) les doubles escaliers de secours ; (5) un ascenseur pour accéder au parking à vélos, poussettes et au local poubelles, tous deux au premier sous-sol ; (6) et les ouvertures nécessaires au passage des installations. L'impact du noyau de communication sur la surface du bâtiment est réduit au minimum.



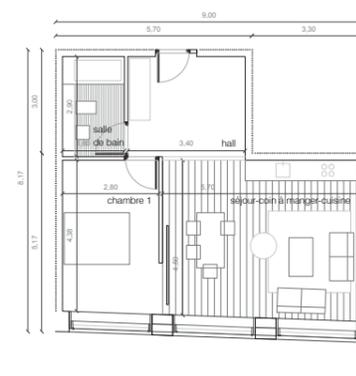
4 pièces  
Nombre: 56 (60%)



Niveaux 7-17

Total surface nette	80,05m <sup>2</sup>
Séjour-Coin à manger-Cuisine	29,00m <sup>2</sup>
Chambre 1	15,75m <sup>2</sup>
Chambre 2	15,25m <sup>2</sup>
Salle de bain 1	5,00m <sup>2</sup>
Salle de bain 2	5,00m <sup>2</sup>
Hall	10,05m <sup>2</sup>
Loggia	5,35m <sup>2</sup>

3 pièces  
Nombre: 18 (20%)



Niveaux 7-18

Total surface nette	53,75m <sup>2</sup>
Séjour-Coin à manger-Cuisine	26,45m <sup>2</sup>
Chambre 1	12,90m <sup>2</sup>
Salle de bain	5,00m <sup>2</sup>
Hall	9,40m <sup>2</sup>

## 4<sup>ème</sup> rang, 4<sup>ème</sup> prix. Projet 12: ROSE.

46

BONHÔTE ZAPATA architectes sa	rue du levant 3, 1201 Genève, Suisse
Collaborateurs	Philippe Bonhôte   Julia Zapata   Mathieu Rouillon   Nuria Fernandez   Amira Mahfouz   Fabrice Osuna   Karine Kirkorian
Ingénieur civil	B. Ott & C. Uldry sàrl ingénieurs civils epfl sia agi
Ingénieur CVSE	Riedveg et Gendre sa (CV) Schumacher Ingénierie sa (S) Scherler Ingénieurs Conseils sa (E)
Physique du bâtiment	AAB – Stryjenski Monti
Economiste de la construction	Valopti sa



Les auteurs proposent un volume sous forme de polyèdre à géométrie «multi-faces» qui profite de manière subtile du peu de marge de manœuvre qu'offre le plan de quartier. Il en résulte une volumétrie qui se réduit avec la hauteur et confère ainsi une impression de légèreté au bâtiment.

Les entrées se trouvent toutes du côté sud du bâtiment, sous un portique formé par un porte-à-faux. Ce porte-à-faux est intéressant, mais le vide qu'il abrite pourrait avoir une hauteur plus grande afin de marquer plus nettement la base du bâtiment.

Le rez-de-chaussée contient deux surfaces commerciales et les accès pour les logements et les bureaux. Ces derniers sont constitués d'un sas qui donne sur un hall d'entrée. Les deux entrées sont desservies par un escalier et deux ascenseurs. Un monte-charge dessert également tous les étages, offrant ainsi une accessibilité optimale pour l'ensemble des fonctions.

Les étages de bureaux offrent une grande souplesse d'appropriation à l'exception de la partie sud du plan où, pour des raisons statiques, la division des bureaux en sept cellules individuelles est obligatoire.

Chaque étage contient six appartements, desservis par un corridor très efficace. Chaque logement offre une typologie différente, avec des doubles orientations pour les appartements d'angle. Les noyaux sanitaires et les cuisines sont disposés de manière à organiser les appartements. Il en ressort une sensation de fluidité et un confort d'appropriation. Cette organisation permet d'offrir un hall multifonctionnel à chaque appartement, qui mène de l'entrée vers l'espace de jour et la lumière. Suivant ce concept de lumière, les salons sont placés



47

dans les angles du bâtiment, offrant une vue sur deux côtés, et les cuisines sont placées directement dans le prolongement d'une loggia. Des surfaces relativement grandes par appartement résultent de cette organisation intéressante. Le choix d'un noyau distributif longitudinal implique qu'un appartement par étage est mono orienté au nord (14 x 3 pièces).

Le principe structurel est formé par une combinaison de poteaux et de murs. Ce n'est pas un système simple, les dessins n'illustrent pas comment s'effectue le report

des charges correspondant aux changements de forme de la volumétrie.

L'expression des façades est marquée par des bandes horizontales de largeurs différentes: plus minces pour les étages inférieurs des bureaux et plus larges pour les étages des logements, accordant une intimité aux appartements. Le fait de diminuer la largeur de ces bandes vers le bas du bâtiment et la matérialisation des garde-corps en briques surprend, et donnent une lecture fragile de la base de la tour.



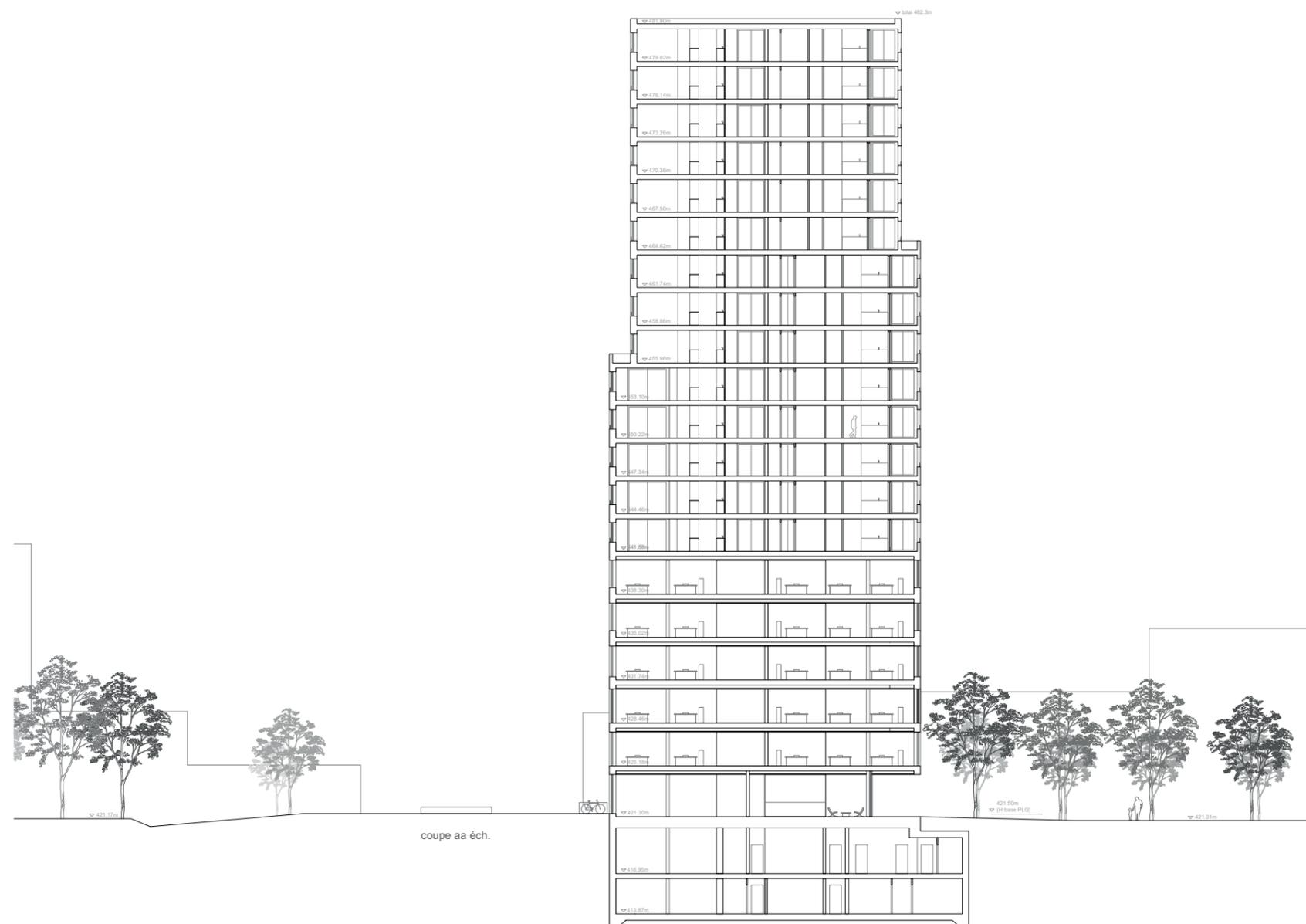
plan du rez de chaussée éch.



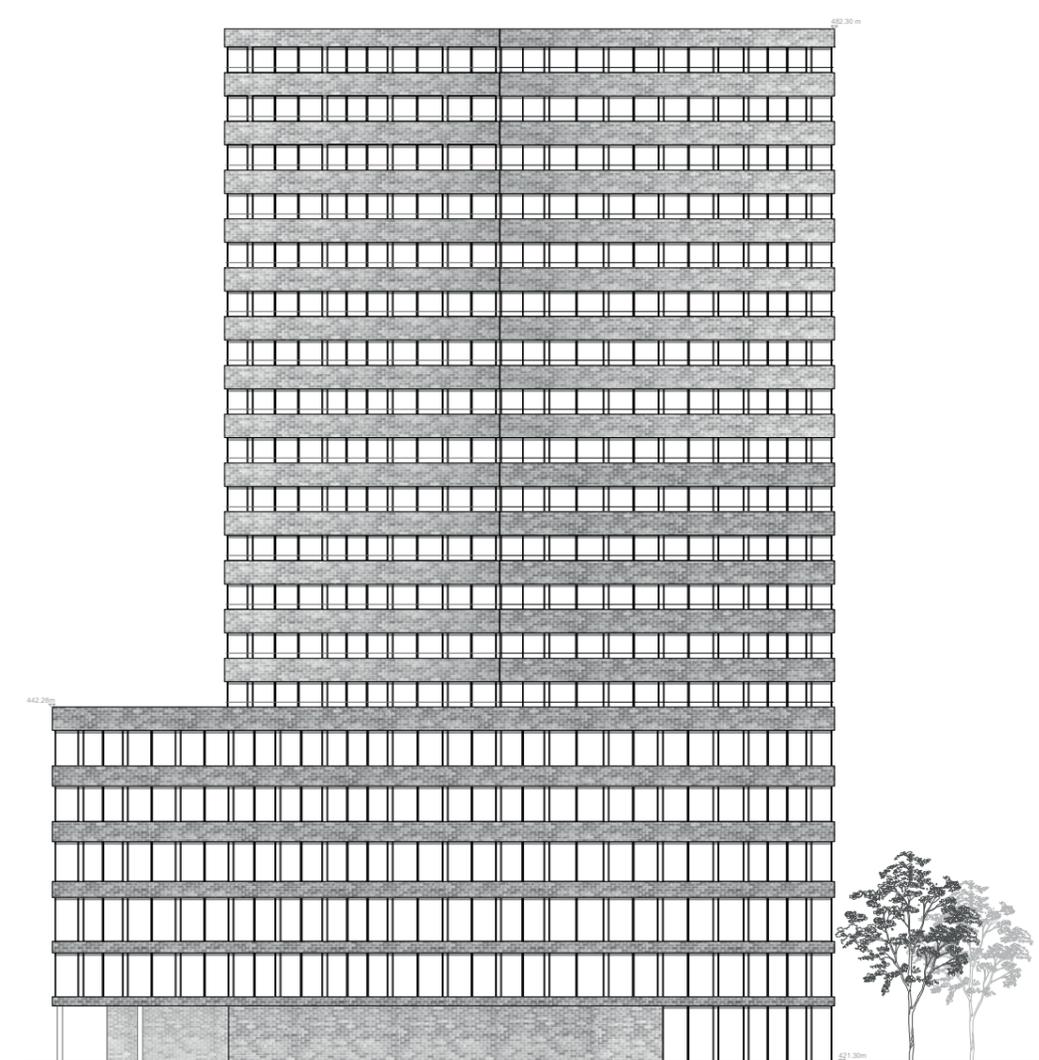
plan de l'étage type bureau (étage 1 à 5) éch.



plan des étages 6 à 10 éch.



coupe aa éch.



façade Nord éch.



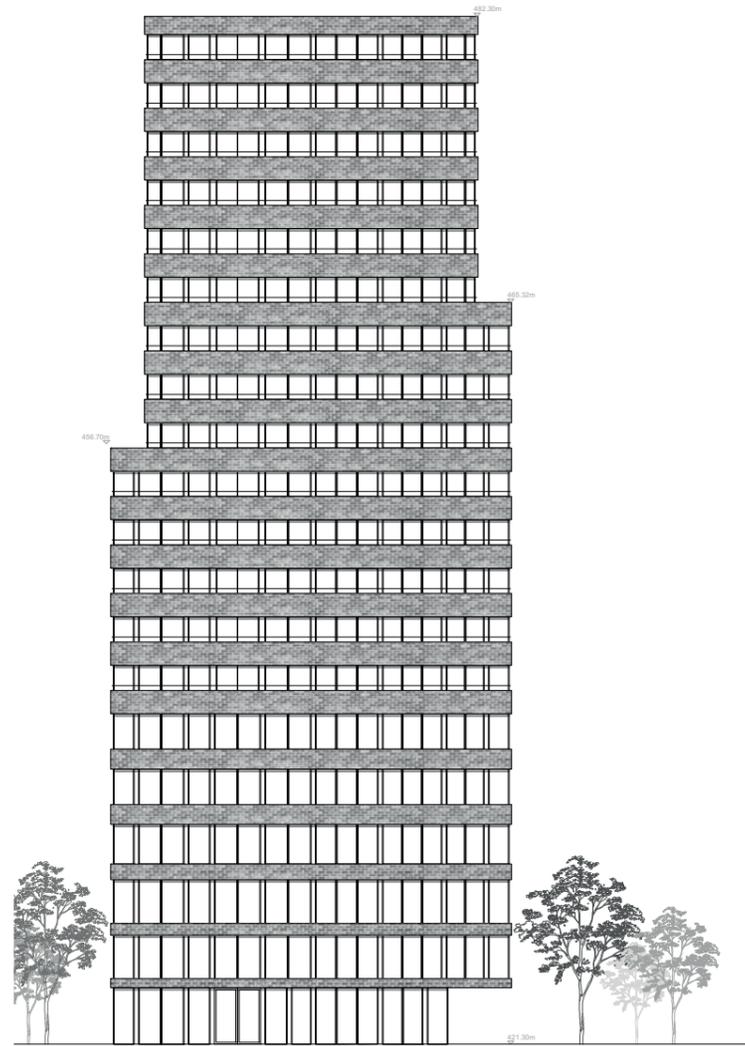
plan des étages 11 à 13 éch.



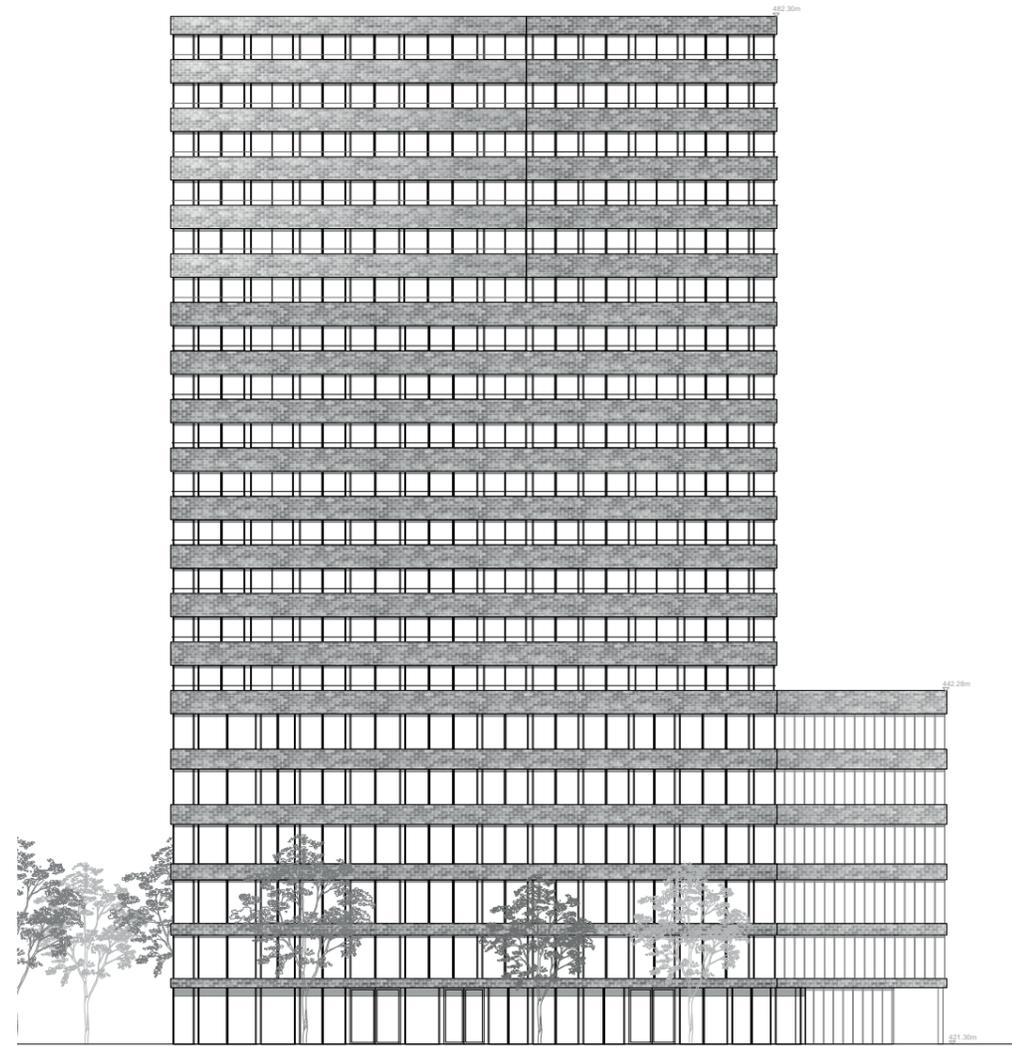
plan des étages 14 à 16 éch.



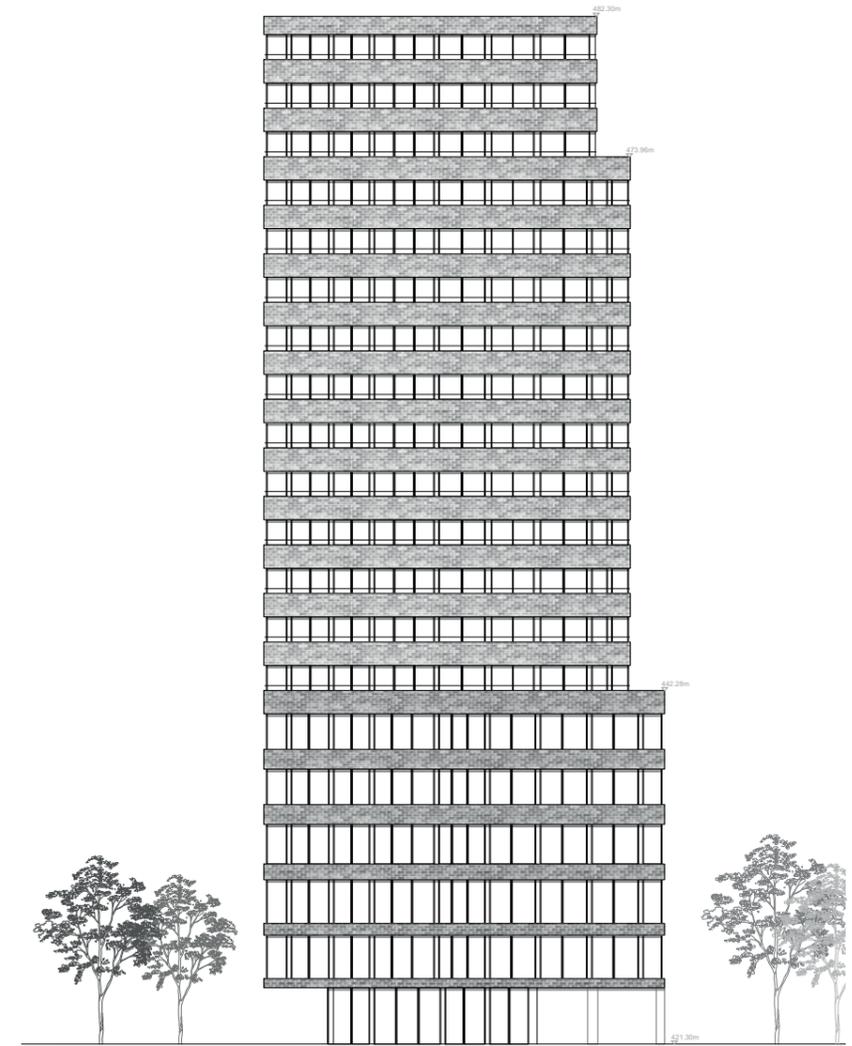
plan des étages 17 à 19 éch.



façade Ouest éch.



façade Sud éch.



façade Est éch.

## 5<sup>ème</sup> rang, mention. Projet 10: Le réveil d'Ariane.

52

LACROIX CHESSEX SA	rue des Cordiers 4, 1207 Genève, Suisse
Collaborateurs	Simon Chessex   Hiéronyme Lacroix   Grégoire Martin   Julien Charmion-Henry   Celia Laserna   Gabriela Pratas
Ingénieur civil + géotechnicien	BGVH St-Blaise SA
Ingénieur CVSE	RG Riedweg & Gendre SA (CVC) Schumacher Ingénierie SA (S) Ingénieurs-Conseils Scherler SA (E)
Physique du bâtiment	Enerconseil Sion SA
Economiste de la construction	IEC SA
Ingénieur façade	BCS SA



Dans sa morphologie, distinguant le rôle joué par l'immeuble à l'échelle du quartier de celui que l'on perçoit de la rue, le candidat s'évertue à proposer une double lecture de son projet. Dans sa partie supérieure, et grâce à une astucieuse inflexion du plan nord, l'immeuble se présente sous la forme d'un prisme élané qui marque avec détermination et sobriété la présence de la halte du CEVA à l'échelle du quartier. L'inflexion du plan tente en outre d'améliorer, tant que faire se peut, la qualité des espaces situés au nord, en recherchant une orientation nord-est, respectivement nord-ouest. Maximisant les droits à bâtir disponibles, la performance du projet se situe au-dessus de la moyenne, avec une incidence au niveau des coûts.

Le prisme élané repose sur un socle plus massif qui définit les relations entre le bâtiment et la rue. Le socle est composé de deux décrochements. Le premier au nord-

ouest, d'un gabarit R+5, permet au projet de dialoguer et de se raccrocher aux volumes construits environnants. Le deuxième au sud, d'un gabarit R+1, se rapporte à la place de la Gravière et donne une inflexion à la Nouvelle Rue. Le Jury constate que ce décrochement déroge au périmètre du PLQ, ainsi qu'au périmètre du concours; ce choix est cependant pleinement assumé par le candidat.

Participant à la structure porteuse du bâtiment, la façade préfabriquée évolue au gré des affectations, tout en conservant son principe de grille. Le candidat distingue notamment les affectations en proposant de plus grands vitrages au niveau du socle où l'on retrouve les commerces et les bureaux. Une gradation de l'épaisseur des piliers suit l'augmentation des charges, renforçant ainsi l'ancrage au sol et le sentiment de légèreté dans les étages supérieurs. Par ce jeu d'épaisseurs et de

décrochements, cette façade de prime abord classique, fait preuve d'une esthétique ingéniosité et propose une image pure qui renforce le caractère sobre, mais affirmé, du projet.

Au niveau des accès au rez-de-chaussée, on distingue l'accès aux logements, situé au nord, de celui dédié aux espaces de bureaux, situé au sud. Le plan du rez-de-chaussée laisse deviner le principe retenu pour la structure porteuse et les distributions verticales. Deux commerces sont disposés à l'est et à l'ouest des accès.

Dans les niveaux dédiés aux bureaux, on déplore la présence de poteaux, découlant de la descente de charges du prisme, pouvant contraindre l'aménagement de l'espace dans une variante cloisonnée. Hormis cet écueil, les espaces sont généreux et permettent une souplesse d'aménagement. On note également une grande richesse dans l'exploitation des espaces centraux qui peuvent être affectés à des fonctions accessoires nécessaires à l'activité tertiaire.

Concernant les étages dévolus aux logements, le candidat poursuit le principe de cage unique qui structure l'aménagement du plateau. Si le Jury relève d'emblée la réappropriation intelligente du noyau central dans lequel on retrouve toutes les fonctions sanitaires, ainsi que les sas d'entrée aux logements généreusement garnis de rangements, il déplore la présence de l'espace central au cœur des niveaux de logements qui ne possède ni fonction, ni lumière. Ce choix impose en outre un nombre important de logements mono-orientés au nord (5 x 4 pièces et 18 x 3 pièces). Chaque logement jouit d'un balcon privatif.





Plan des typologies aux niveaux R+11 à R+19 | 1:100e

TYPOLOGIE ET ESPACE

**Superposition et dissociation**  
 La synthèse du gabarit et des droits à bâtir proposés dans le PLQ conduit à la superposition de 20 niveaux hors-sol et de deux niveaux en sous-sol. Ces derniers abritent l'ensemble des caves, des locaux communs et locaux techniques. Au R+2, à l'altitude 415.90, une liaison avec le parking est envisagée, facilitant l'accès direct aux étages pour les usagers qui se déplacent en voiture.  
 Le rez-de-chaussée, qui ménage au nord l'entrée des logements et au sud celle des activités, se découpe de fait en une généreuse surface à l'ouest de plus de 300m<sup>2</sup>, tournée vers la halte CEVA et une plus modeste à l'est de 165m<sup>2</sup> sur le chemin et la place de la Gravière. L'une et l'autre sont indépendantes, peuvent être redécoupées et profitent de locaux supports logés dans le noyau, utilisables pour des sanitaires, cuisines, réserves...

Au nord-est, le socle intègre la rampe du parking souterrain qui se déploie sous les jardins de la tour et le bâtiment A2. Depuis l'entrée, sur ses premiers mètres, la rampe a été tournée pour être incluse dans la forme urbaine. La rampe retrouve ensuite l'emplacement prévu dans l'étude de faisabilité.  
 Les surfaces d'activités se développent sur les 5 niveaux supérieurs. Le R+1 reprend le périmètre du rez-de-chaussée pour former avec lui un socle. Il ménage un plateau libre d'environ 750m<sup>2</sup> qui comblerait aussi bien à des bureaux paysagers qu'à un espace de fitness. Les R+2 à R+5 sont d'une configuration plus classique, tout à fait adaptés à un découpage en bureaux individuels ou partagés. Les angles du plan, qui bénéficient d'une double orientation et d'une grande ouverture visuelle, fournissent un cadre privilégié pour la disposition d'espaces communs de détente ou de réunion. Les 5 plateaux s'organisent autour d'un

noyau identique dont la configuration permet une division du plan en deux entités indépendantes, à l'est et à l'ouest, dotées chacune d'une issue de secours et de sanitaires, se partageant toutefois l'accès depuis les ascenseurs. Ces derniers s'arrêtent d'ailleurs au R+5 puisqu'ils ne desservent que les niveaux d'activités.  
 Aux 14 niveaux supérieurs se trouvent les 93 logements, organisés selon deux plans types, de sorte à obtenir l'exakte répartition cible définie par le programme, à savoir 20% de 3 pièces (18 unités), 60% de 4 pièces (56 unités) et 20% de 5 et 6 pièces (14 et 5 unités).  
 L'ensemble des 20 niveaux totalisent une surface de plancher de 16'237m<sup>2</sup> qui ne dépasse que de 26m<sup>2</sup> les droits à bâtir de 16'211m<sup>2</sup>, soit un excédent de 0,15% qui pourrait aisément être supprimé dans un développement éventuel. Cette maîtrise des surfaces a pu être obtenue par un ensemble de décisions de

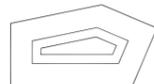
projet rationnelles, capables de gérer une superposition programmatique délicate, de mettre en place un système de plan rigoureux, dans l'objectif de libérer le maximum de surface utile de toute contrainte liée à la structure et aux fluides.  
**Biomorphisme et espace centrifuge**  
 D'un point de vue quantitatif, la mise en place du plan découle d'allers-retours entre l'étude de la forme urbaine et l'analyse des surfaces et linéaires associés. Elle a suivi un objectif de performance sur deux critères, à savoir :  
 - le rapport entre la surface de plancher d'un niveau et son linéaire d'enveloppe associé  
 - le ratio entre la surface du noyau de distribution et la surface de plancher d'un niveau  
 Il s'agissait d'atteindre des valeurs qui signifient la viabilité du

projet sans toutefois négliger les qualités spatiales recherchées.  
 De cette manière, le projet s'est organisé selon un système de couches successives, depuis l'enveloppe jusqu'au noyau. A l'image d'un avocat, la chair contenue par la peau résistante et texturée, entourant de toute part le noyau, forme homothétique du tout d'une densité extrême, est un milieu malléable qui constitue l'intérêt principal du fruit.  
 Le projet est ainsi défini par trois périmètres qui sont matérialisés par la structure porteuse de l'immeuble. Ils définissent trois milieux dont la profondeur résulte de leur attribution fonctionnelle. La première couche située entre la façade porteuse et l'extérieur du noyau a une épaisseur de 6m qui favorise non seulement un bon éclairage des locaux, une portée structurelle raisonnable mais assure un rapport adéquat entre la surface d'une pièce et le linéaire d'enveloppe dont elle bénéficie. Elle correspond donc

pour les bureaux, aux plateaux libres aménageables à souhait et pour les logements, à toutes les pièces de vie qui sont les chambres, cuisines, salles à manger, séjours ainsi que leurs prolongements extérieurs.  
 La deuxième couche, est une sorte d'anneau de 2,6m d'épaisseur qui entoure le cœur du noyau. Elle condense l'ensemble des pièces humides, des gaines techniques, des halls d'entrée des logements, des ascenseurs et des escaliers. Elle constitue l'unique zone dans laquelle une verticalité toute hauteur et ininterrompue est garantie. Elle est donc le rouage indispensable qui permet une superposition réussie entre les différentes parties programmatiques et dont la continuité depuis le sous-sol jusqu'à la toiture, assure la stabilité structurelle de la tour.  
 Le cœur du noyau est l'espace résiduel et non moins nécessaire des vestibules qui permettent le passage entre le mouvement

vertical des ascenseurs et le déploiement radial des surfaces de bureaux et de logements. C'est un lieu partagé, davantage qu'un simple palier d'étage, dont les qualités peuvent favoriser la rencontre et un vécu agréable du parcours d'entrée entamé au niveau du rez-de-chaussée.  
 En effet, ces couches successives caractérisent le plan et façonnent des séquences spatiales continues malgré l'apparent compartimentage. Depuis le sol urbain, l'usager pénètre par l'entrée affectée aux logements. Il se retrouve dans un hall généreux qui loge les boîtes aux lettres, transite par un vestibule donnant accès aux escaliers qui partent au sous-sol et aux étages, pour finalement arriver au cœur du rez-de-chaussée dans les lobbys d'ascenseurs, tout cela dans une progression centrée, depuis l'extérieur vers l'intérieur. Les ascenseurs acheminent l'usager à l'étage demandé. Il se retrouve alors dans

un vestibule commun, toujours au cœur du plan, et rejoint l'une des portes d'entrée des logements. Il accède au vestibule de l'appartement. Depuis cet endroit, il peut déjà apercevoir les espaces de vie baignés de lumière. Il poursuit son parcours dans ces pièces de jour qui se déroulent autour d'une loggia, en un mouvement qui réinterprète la logique radiale du plan. L'espace s'étend entre des façades aux expositions différentes qui se complètent dans une riche subtilité de lumière naturelle. Le regard est projeté au travers de généreuses ouvertures vers un paysage magnifié par la hauteur. La seconde séquence termine son mouvement centrifuge dans la loggia, pièce de vie au contact de l'extérieur, largement ouverte sur le panorama naturel et construit. Habiter la hauteur et l'espace radial, pour le distinguer de l'espace mono-orienté ou traversant, est une singularité qui est sublimée dans le vécu de ces séquences spatiales.



Structure



Distribution



Fluides



Espaces



Vestibules



Appartements



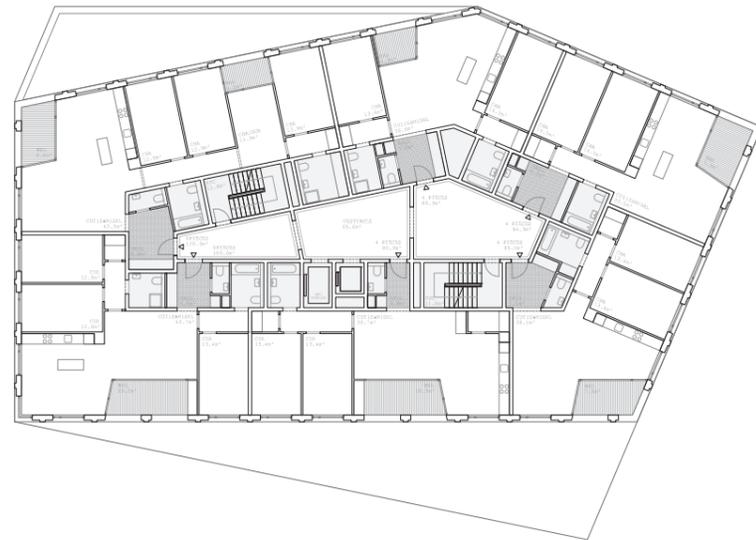
Espaces de jour



Loggias



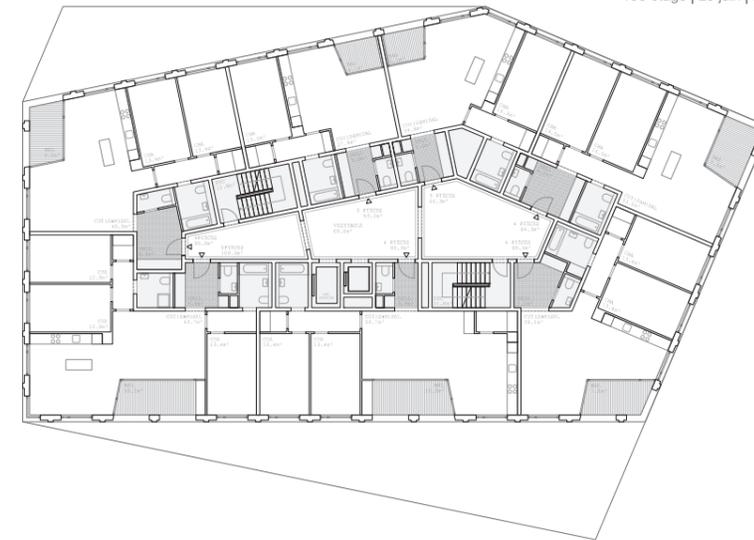
19e étage | 29 juin | 9h30



Plan des niveaux R+6 à R+10

TYPOLOGIES

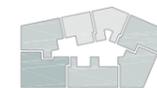
- 4 PIÈCES
- 5 PIÈCES
- 6 PIÈCES



Plan des niveaux R+11 à R+19

TYPOLOGIES

- 3 PIÈCES
- 4 PIÈCES
- 5 PIÈCES



Plan du niveau R+1 | Surface utile du plateau : 840m<sup>2</sup> | Bureaux paysagers



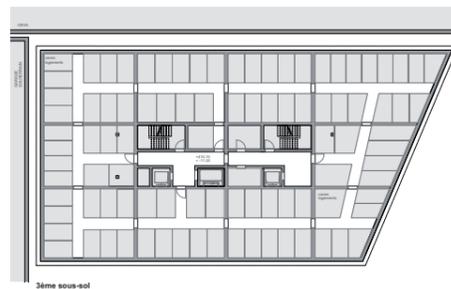
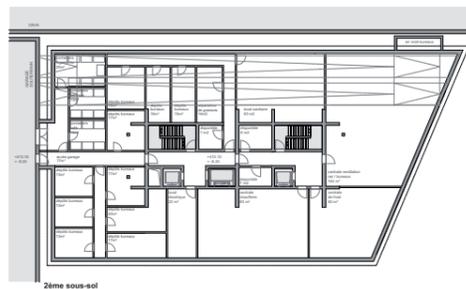
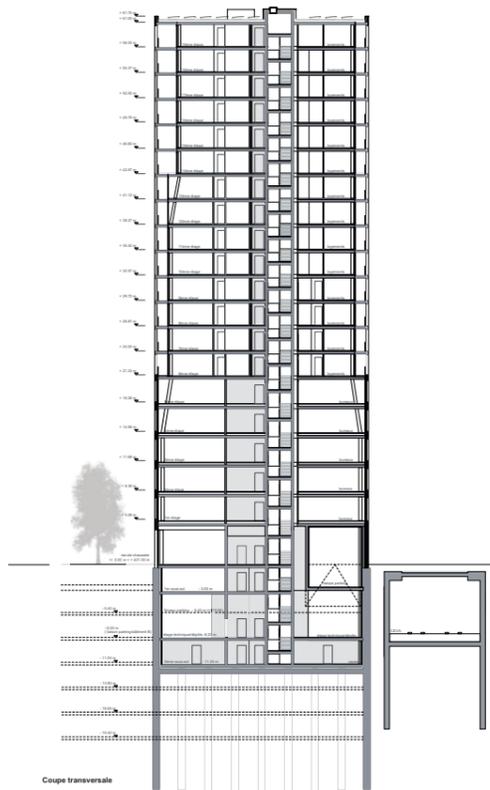
Plan des niveaux R+2 à R+5 | Surface utile du plateau : 720m<sup>2</sup> | Bureaux cloisonnés

## 8. Projets non primés.

### Projet 2: Synthèse.

58

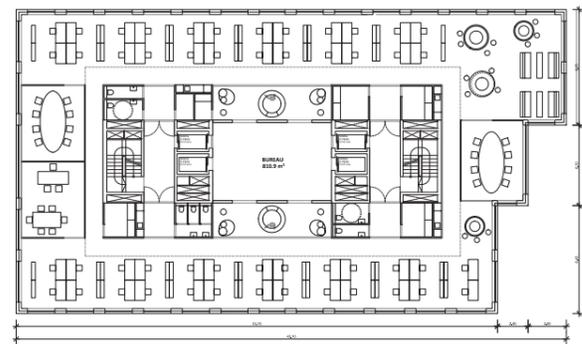
Annette Gigon/Mike Guyer, Dipl. Arch. ETH/BSA/SIA AG	Carmenstrasse 28, 8032 Zurich, Suisse
Collaborateurs	Stefan Thommen   Damien Andenmatten   Leyla Ilman   Stanislas Chaillou
Ingénieur civil	Walt + Galmarini AG
Ingénieur CVSE	Amstein + Walthert AG/SA
Physique du bâtiment	Enerconseil SA
Economiste de la construction	Tekhne SA
Sécurité incendie	Ecoservices SA
Spécialiste façadier	Reba Fassadentechnik AG
Expertise plans financiers OLO	Philippe Favarger



## Projet 3: «DE CHEZ NOUS ON VERRA LE MONT-BLANC».

59

Dominique Perrault Architecte	6, rue Bouvier, 75011 Paris, France
Collaborateurs	Bettina Pinks   Michael Schaupp (antenne locale à Genève)
Ingénieur civil	Basler & Hofmann SA
Ingénieur CVSE	Basler & Hofmann SA
Physique du bâtiment	Basler & Hofmann SA
Economiste de la construction	Favre & Guth SA
Ingénieur géotechnicien	Basler & Hofmann SA



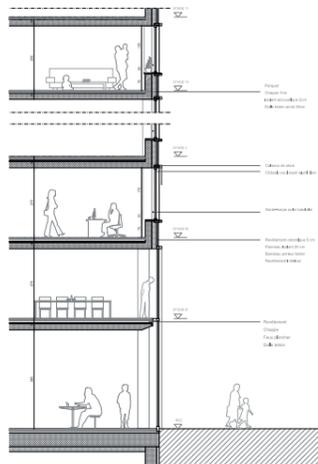
ETAGE TYPE - BUREAUX - VERSION OPEN SPACE



ETAGE 16 - LOGEMENTS

# Projet 5: CLARA-CLARA.

GROUP8 ARCHITECTES	Philibert-de-Sauvage 37, 1219 Châtelaine Genève, Suisse
Collaborateurs	Adrien Besson   Tarramo Broennimann   Laurent Ammeter   Clio Gachoud   Quentin Lepot   Niovi Kapodistria
Ingénieur civil	Henauer Gugler SA
Ingénieur CVSE	RG Riedweg & Gendre SA (CV) Schumacher Ingénierie SA (S) Ingénieurs-Conseils Scherler SA (E)
Physique du bâtiment	ESTIA SA
Economiste de la construction	IECsa



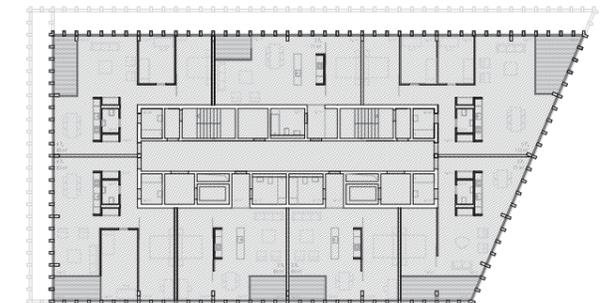
PLAN DES LOGEMENTS ETAGES 6-13



PLAN DES LOGEMENTS ETAGES 14-15

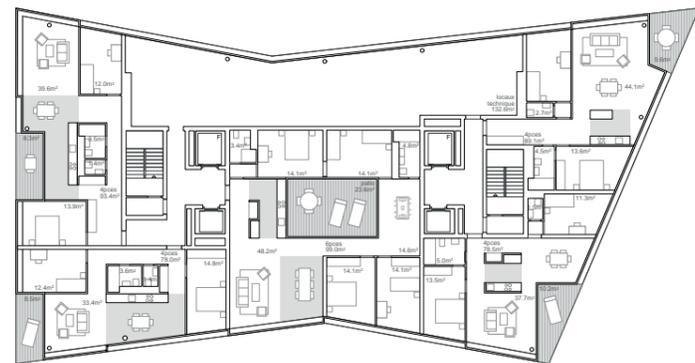
# Projet 6: EMMA.

FRUEHAUF HENRY & VILADOMS ARCHITECTES	Chemin Renou 2, 1005 Lausanne, Suisse
Collaborateurs	Claudius Fruehauf   Guillaume Henry   Carlos Viladoms   Cindy Barraud   Nicolas Lemmin   David Viladomiu
Ingénieur civil	Muttoni et Fernández, ingénieurs conseils SA
Ingénieur CVSE	Chammartin & Spicher SA (CV) Ponzio études sanitaires (S) Perrin & Spaeth, bureau d'ingénieurs conseils SA (E)
Physique du bâtiment	Chammartin & Spicher SA
Economiste de la construction	Pragma Partenaires SA



## Projet 8: HENRY.

Pont12 architectes SA	Liseron 7, 1006 Lausanne, Suisse
Collaborateurs	Antoine Hahne   Nadine Schmied   Jonathan Amort   Satchmo Jesop   Monika Vaszil
Ingénieur civil	Dr Lüchinger + Meyer Bauingenieure AG
Ingénieur CVSE	Rigot + rieben engineering sa
Physique du bâtiment	Rigot + rieben engineering sa
Economiste de la construction	Tecbat
Ingénieur géotechnicien	De Cérenville sa



Attique



Etage 11

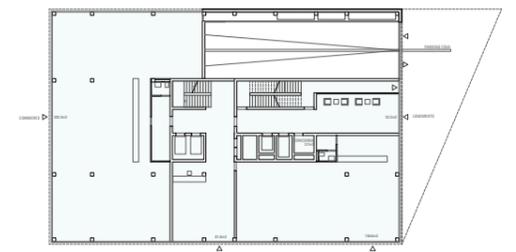
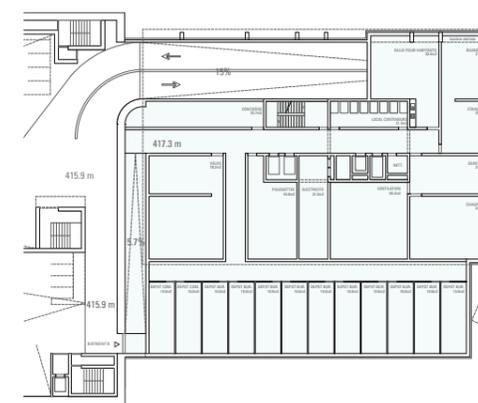
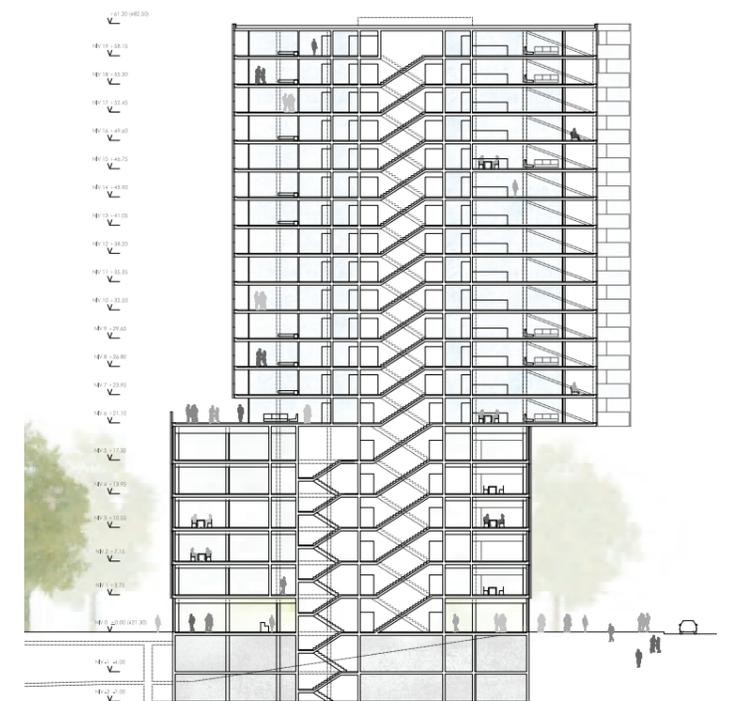


Type D étages 9-14-18



## Projet 9: prisme.

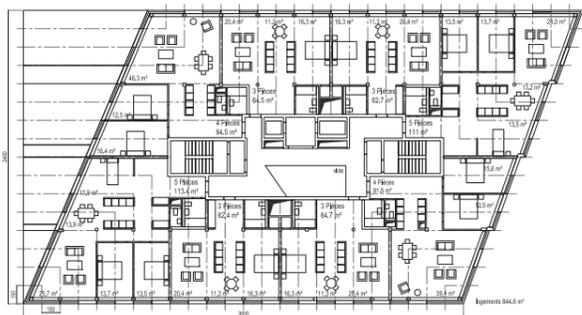
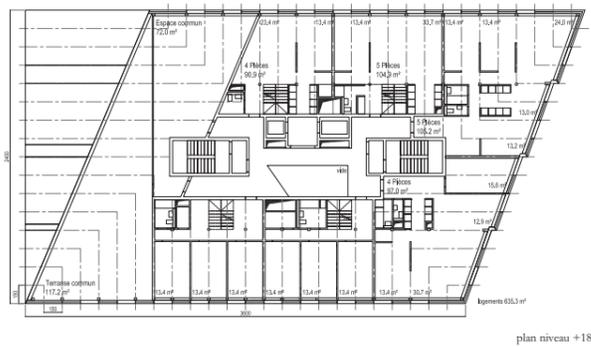
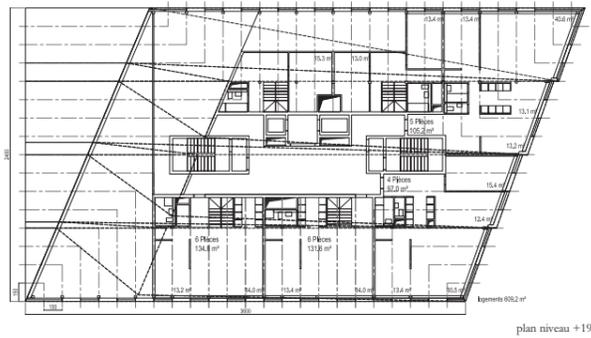
Frei Rezakhanlou – Guillermo Vasquez Consuegra	Adresse FRAR: Rue des voisins 15, 1205 Genève, Suisse Adresse CVG: Calle Dos de Mayo 6, 41001 Sevilla, Espagne
Collaborateurs	Javier Fueyo Diaz (bureau FRAR) Paolo Bugatti (bureau CVG) Juan Jose Baena (bureau CVG)
Ingénieur civil	Emch + Berger SA Lausanne
Ingénieur CVSE	ERTE Ingénieurs Conseils SA
Physique du bâtiment	ERTE Ingénieurs Conseils SA
Economiste de la construction	IEC SA
Ingénieur géotechnicien	GEOTEST SA



# Projet 11: TOUT-MAISON.

64

dl-a, designlab-architecture sa	5 rue Gourgas, 1205 Genève, Suisse
Collaborateurs	Inès Lamunière   Patrick Devanthéry   Ana Vidal   Thibaud Loegler   Léonore Nemeč   Christian Pesch
Ingénieur civil	Redesco Progetti srl
Ingénieur CVSE	Weinmann-Energies SA
Physique du bâtiment	Weinmann-Energies SA
Economiste de la construction	dl-c, designlab-construction sa
Autres spécialistes	Mab-Ingénierie SA (ingénieur en électricité)





**CFF SA**  
Immobilier Développement Région Ouest  
Place de la Gare 1/CP 345  
1001 Lausanne

[www.cff.ch](http://www.cff.ch)

