



© GROUPEB



■ HALTE CHENE-BOURG

Un partenaire unique pour un chantier de taille!

Il y a quelques mois, le bureau Pillet a remporté un important appel d'offre en «Entreprise totale» lancé par les sociétés Valorisation Immobilière Ethique SA (VIE) et Migros. Il s'agit d'un projet complexe et d'envergure, à savoir la réalisation du bâtiment A1 adjacent à la halte Chêne-Bourg du Léman Express. Ce résultat est dû à la diversité des compétences présentes dans la structure Pillet, qui s'est en outre distinguée par la qualité de l'offre.

En principe, entreprises générales et bureaux d'études font partie d'entités distinctes. Ce n'est pas le cas chez Pillet. Le bureau comprend trois secteurs complémentaires: Pillet Déve-

loppement SA, Pillet Géotechnique SA et Pillet SA. Une soixantaine de collaborateurs œuvrent en tant qu'ingénieurs civils, ingénieurs en technique du bâtiment (chauffage-ventilation, sanitaire, électricité), di-

recteurs de travaux, développeurs, techniciens, économistes de la construction et experts immobiliers. Lors des opérations qui lui sont confiées, l'entreprise Pillet n'a donc pas à rechercher des mandataires externes: toutes les forces sont rassemblées à l'interne. Ce type d'organisation – qui privilégie l'interdisciplinarité – amène une plus-value qualitative aux projets, ainsi que des économies conséquentes. «Nous travaillons tous sous le même toit, nous nous côtoyons quotidiennement et suivons la même ligne de conduite, confie Frédéric AYER, associé du bureau Pillet. Nos échanges réguliers permettent d'être particulièrement réactifs, notamment dans les réponses aux appels d'offres, les calculs de coûts ou l'élaboration de soumissions».

Réaliser un projet mixte

S'élevant sur 7 étages + attique, le bâtiment A1 accueillera 64 logements, soit 24 appartements en location (loyers libres) et 40 appartements destinés à la vente en PPE. Accessibles par trois allées, les

logements sont répartis selon une variété de typologie allant du 3 au 6 pièces. Des arcades commerciales occuperont le rez-de-chaussée et une petite partie du niveau 1. Le premier sous-sol est destiné à une galerie commerciale d'environ 3'400 m² dont le Maître d'ouvrage est la société Migros Genève. Cette surface – livrée brute à Migros – se trouve dans l'extension du centre commercial initialement existant. Les caves de l'immeuble et autres locaux communs (buanderies) sont situés au 2^e sous-sol. Pour la production de chaleur, le bâtiment est raccordé au chauffage à distance (CAD «Laurana»), assurant 30% d'énergie renouvelable au biogaz. Les panneaux solaires (130 m²) situés en toiture serviront uniquement à la production d'eau chaude sanitaire (ECS). Lorsque ceux-ci ne pourront pas assumer tous les besoins ECS, le CAD prendra le relais. Afin de permettre l'utilisation la plus rationnelle des énergies disponibles, le bâtiment sera chauffé au moyen d'un système à basse température dans les logements avec installation d'un circuit de chauffage au sol. ▶



Guillaume FAVRE, Directeur de Pillet Géotechnique SA et Simon CHEVALLET, Chef du projet A1 VIE Migros pour Pillet SA.



Julie BERCHET, réceptionniste de Pillet SA



Pour la galerie de Migros, des sondes géothermiques seront mises en place. La livraison du bâtiment est prévue pour l'été 2023.

Des mandataires avec un esprit d'entreprise

La réalisation du bâtiment A1 à Chêne-Bourg est le résultat d'un long processus. En 2013, la société Valorisation Immobilière Ethique SA (VIE) se voit attribuer un droit de superficie comprenant les bâtiments A1 et A2 pour lesquels un programme mixte est prévu. VIE avec le groupe GpG lance alors un concours d'architecture (SIA 112), remporté par le bureau genevois Group8. S'ensuivent de nombreuses séances de travail communes, organisées par l'Etat et portant sur un périmètre élargi. «C'est à ce moment-là que la complexité du projet a émergé: le périmètre voyait la co-activité de nombreux projets avec des contraintes et besoins différents. Nous devenions des partenaires, à la base étrangers les uns des autres, mais qui étaient tenus de collaborer, relève Christian PIRKER, l'un des deux administrateurs de VIE. Avec Migros, nous sommes rapidement arrivés à la conclusion qu'il était plus logique de construire ensemble, c'est-à-dire de travailler sur la base d'un seul droit de superficie comprenant le sous-sol et les logements en PPE».

Cette coordination impliqua, entre autres, d'intégrer les impératifs du Léman Express et ceux d'un centre commercial (chaleur, bruit, circulation, etc.). S'ajoutèrent nombre de contraintes liées à l'ensemble du secteur, comme le parking souterrain de 550 places implanté juste à côté, la halte CFF, la tour Opale avec ses 19 étages, ainsi que les problématiques financières et de mobilité. «Seules les équipes de Pillet ont été à même de relever ces défis aux fortes contraintes constructives: elles ont su allier les logiques de mandataire (analyse et prudence) et d'entreprise (chiffrage et concrétisation). Les collaborateurs se sont également démarqués par leur écoute et leur grande capacité d'adaptabilité. Ils ont été de véritables partenaires, ce qui est très précieux lorsque les projets sont compliqués!» ajoute Christian PIRKER.

Un large éventail de compétences a donc été mis en œuvre lors de la construction du bâtiment A1: à l'exception des aspects architecturaux pris en charge par le Group8, toutes les prestations ont été réalisées au sein des bureaux Pillet. Une fois l'autorisation de construire délivrée, l'entreprise a repris les différents aspects du projet, tels que le phasage, la manière de construire, la circulation sur le chantier et ce, sur la base de ses propres standards. Les équipes ont l'ambition d'aller bien au-delà des exigences énoncées. Des solutions in-

novantes sont recherchées dans le contexte particulier du projet, proche de la gare. C'est le cas du concept relatif aux fondations (sismiques et vibrations), dont le but était d'optimiser le confort des habitants et des usagers. Il sera ainsi possible de boire sa tasse de café sans la voir trembler au passage des trains! Comme l'explique Guillaume FAVRE, directeur de Pillet Géotechnique SA, le bâtiment n'est pas fondé sur pieux mais sur deux niveaux de radier construits du haut vers le bas selon un phasage particulier qui permet d'assurer la stabilité de la gare CEVA. «Au rez, l'immeuble flotte en quelque sorte sur des appuis qui servent de tampon acoustique et vibratoire» précise-t-il, une nouveauté en Suisse.

Cohérence et qualité

La construction du bâtiment A1 est étroitement liée à celle du bâtiment A2, une péréquation financière assurant le montage financier de ce dernier, occupé par des logements HM et HLM. L'implantation, ainsi que le gabarit maximal des constructions projetées sont définis par le Plan localisé de quartier (PLQ 29'683). «Les bâtiments A1 et A2 structurent l'espace du plateau de la gare en délimitant la place triangulaire et le parvis de verre de la halte, indique Frédéric AYER. Un passage est laissé libre entre les deux immeubles». La future place de la gare servira de lieu d'échanges entre divers modes

de transport. Le trafic individuel motorisé sera exclu de cet espace public dédié à l'accès aux transports publics et à la mobilité douce. Le long de la voie verte pour cyclistes et piétons, une noue permettra de récolter les eaux pluviales, tout en apportant une dimension paysagère au quartier.

Le projet implique 45 millions de francs suisse d'investissement sur un droit de superficie en quote-part terrain (crédits de construction de privés qui financent et réalisent l'opération). «Nous avons dû conjuguer les besoins de multiples acteurs, parmi lesquels une Fondation en charge de la gestion des appartements locatifs HM, les 40 propriétaires et l'un des principaux acteurs suisses de l'alimentaire» résume Francesco PONZO, associé du bureau Pillet et responsable de l'équipe d'ingénieurs civils. Un pari pleinement réussi pour cette entreprise qui se démarque par son savoir-faire, sa méthodologie consciencieuse et sa parfaite maîtrise des opérations. ■

Véronique Stein

