

STEINER

CREDIT SUISSE

green  
property®Label de qualité pour les immeubles durables  
Une initiative du Credit Suisse

## LAKE SIDE GENEVA

BÂTIMENT ADMINISTRATIF ET COMMERCIAL

Versoix - GE

Frei-Stefani  
ARCHITECTURE ET DÉVELOPPEMENT

## Maître de l'ouvrage

Credit Suisse Real Estate  
Fund Interswiss  
Kalendergasse 4  
8045 Zürich

## Entreprise générale

Steiner SA  
Rue de Rive 10-12  
1204 Genève

Chef de projet:

Benoît Debrosse

## Architectes

Jean-Pierre Stefani  
Architecte SIA/DPLGFrei & Stefani SA  
Architecture et Développement  
Chemin du Curé-Descloups 1A  
1226 Thônex

## Ingénieurs civils

MGDB SA  
Route des Jeunes 91  
1227 Carouge

## Bureaux techniques

CVS:  
New Concepts SA  
Route de Renens 2  
1008 Prilly

Electricité:

Rhône-Electra Engineering SA  
Avenue Rosemont 12Bis  
1208 Genève

Géotechnique:

Géotechnique Appliquée  
Dériaz SA  
Route du Grand-Mont 22  
1052 Le Mont-sur-Lausanne

Spécialiste façade:

BCS SA  
Rue des Draizes 3  
2000 Neuchâtel

Ingénieur feu:

Protectas SA  
Chemin Frank-Thomas 44  
1223 Coligny

## Géomètre

Haller Christian  
Rue du Lièvre 4  
1227 Les Acacias

## Coordonnées

Ch. Jean-Baptiste Vandelle 3-3A  
1290 Versoix

Conception 2009

Réalisation 2012 - 2013



## SITUATION / PROGRAMME

**Nouveau "pôle" stratégique à Versoix.** Le quartier "Versoix Centre-Ville" se développe de façon harmonieuse et rapide, créant une attractivité nouvelle, à 100 mètres de la gare, et à 5 minutes de l'autoroute.

Un hôtel 3\* supérieur, un centre Coop, une pharmacie, un cabinet médical, un coiffeur, deux restaurants, ainsi que le nouveau centre communal, avec salle d'exposition, une bibliothèque/médiathèque dernier cri et probablement un centre de bien-être, viennent peu à peu compléter l'offre du quartier. L'environnement piétonnier offrant une vue sur le lac prend également forme et ce nouvel ensemble est prêt à recevoir ses premiers locataires qui bénéficieront à Versoix d'une réelle qualité de vie et d'un environnement privilégié.

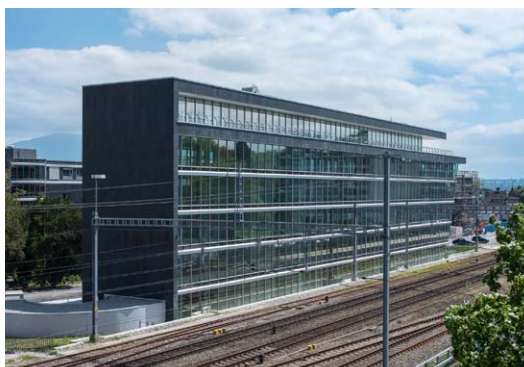
Le programme du "Lake Side Geneva" se répartit sur 5 niveaux de bureaux divisibles au gré des preneurs et un attique particulièrement attrayant avec sa terrasse de 560 m<sup>2</sup> et une vue imprenable sur le lac Léman. Deux niveaux de sous-sol, abritant 70 places de parking et les locaux techniques, complètent ce bâtiment administratif de standing. Le maître d'ouvrage est le Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss, un fonds immobilier du Credit Suisse AG.

## PROJET

**Composer avec la proximité des voies.** Lake Side Geneva permet de concevoir et d'aménager des bureaux d'entreprises prestigieuses et soucieuses de leur image, selon leurs besoins spécifiques. Que ce soit en open-space, îlots ou pièces individuelles, les espaces de travail reflètent la qualité et offrent aux employés une ambiance et un contexte appréciable. L'accessibilité privilégiée depuis les voies CFF, permet de se rendre à son travail en train, et de profiter de tous les avantages du quartier sans voiture.

La conception intérieure permet une grande souplesse d'aménagement, avec deux noyaux de circulation verticale, abritant les blocs sanitaires et les ascenseurs, d'une capacité de 10 personnes chacun. Une partition pour quatre locataires par plateau est ainsi possible. L'architecture est orientée sur la lumière et la transparence, avec des façades sud, est et ouest entièrement vitrées, permettant un apport de lumière naturelle optimum. La façade pignon nord est revêtue de pierre naturelle "Nero Angola", que l'on retrouve sur les bandeaux en nez de dalle et au sol du hall d'entrée au rez-de-chaussée.

Le bâtiment à basse consommation d'énergie, écologique et économique est en conformité avec le label MINERGIE® et greenproperty qui évalue globalement la durabilité des biens immobiliers.







Le label de qualité greenproperty a été développé par le Real Estate Asset Management de Credit Suisse en collaboration avec le bureau d'ingénieurs et de planification Amstein+Walthert à Zurich. La production de chaleur et le rafraîchissement sont produits grâce à une pompe à chaleur eau/eau puisant son énergie dans le lac Léman. La diffusion, pouvant être régulée par zones, s'effectue au travers des faux-plafonds actifs par pulsion et aspiration de l'air.

Constructivement, le bâtiment repose sur une structure porteuse en béton armé, poteaux préfabriqués et dalles, sur lesquels viennent s'appuyer les façades de type "poteaux-traverse", offrant une performance thermique et acoustique accrue par rapport à la proximité

des voies CFF. Les fenêtres ne nécessitant pas d'être ouvertes, on voit passer les trains sans les entendre. Des travaux spéciaux ont été entrepris pour éviter tout problème avec le domaine des CFF. Une paroi parisienne et un système d'étaillage de fouille a permis de limiter les risques de déformation des voies, fixés à une tolérance de 2 mm à peine. Un suivi hebdomadaire par un géomètre officiel en période de terrassement a été effectué. Ces difficultés se sont ajoutées à l'étroitesse du site, coincé entre les voies CFF, la circulation routière et le chantier de l'îlot sud en cours de réalisation.

#### Photos

Alliance d'esthétisme et de technique le bâtiment se distingue dans un quartier en profonde mutation.

#### CARACTÉRISTIQUES

Surface du terrain	:	1'675 m <sup>2</sup>
Surface brute de planchers	:	4'800 m <sup>2</sup>
Emprise au rez	:	1'075 m <sup>2</sup>
Volume SIA	:	28'417 m <sup>3</sup>
Coût total (TTC)	:	23'525'000.-
Nombre de niveaux souterrains:		2
Places de parc		
extérieures	:	1
intérieures	:	70



## entreprises adjudicataires et fournisseurs

liste non exhaustive

*Démolition*  
GESTRAG SA  
1217 Meyrin

*Terrassement - Travaux spéciaux*  
LMT Exploitation SA  
1042 Bioley-Orjulaz

*Béton - Béton armé*  
GRISONI-ZAUGG SA  
1227 Les Acacias

*Façades vitrées*  
FAHRNI Fassadensysteme AG  
3250 Lyss

*Façade en pierre*  
MARDECO SA  
1263 Crassier

*Ferblanterie - Etanchéité*  
ETICO SA  
1227 Carouge

*Installations électriques*  
Alpiq InTec Romandie SA  
1214 Vernier

*Chauffage - Ventilation*  
THERMEX SA  
1214 Vernier

*Installations sanitaires*  
SANILEMAN SA  
1227 Carouge

*Carrelages - Faïences*  
EUROCARRELAGES Sàrl  
1217 Meyrin

*Plâtrerie - Peinture*  
DUCA SA  
1033 Cheseaux-sur-Lausanne

*Menuiserie intérieure*  
André STALDER SA  
1217 Meyrin

*Faux-plancher*  
DANIEL FOURNIER Agencement SA  
1217 Meyrin

*Faux-plafonds actifs*  
MWH Genève SA  
1203 Genève

*Aménagements extérieurs*  
BOCCARD Parcs et Jardins SA  
1236 Cartigny