

■ RÉALISÉ PRÈS DES HUG PAR ENÉO IMMOBILIER

Chantier hors norme pour une surélévation

Nous sommes à l'avenue de la Croisette, à un jet de pierre de l'Hôpital. Trois niveaux et 27 appartements supplémentaires, des locataires coopératifs et même enthousiastes: est-on vraiment à Genève? Pour Maurice Cerato, directeur d'Enéo Immobilier et pilote du projet, le défi majeur était de concilier travaux d'envergure et respect des locataires en place. La bonne collaboration de l'ensemble des acteurs a considérablement joué dans le déroulement du projet. Récit d'une aventure technique et humaine.

Au 10 de l'avenue de la Croisette, une proue de paquebot agrémentée désormais un ancien immeuble, bâti en 1967. Il s'agit en fait de la pointe de renforcement issue de la surélévation de trois étages du bâtiment, achevée en juillet 2016. Cette transformation spectaculaire a non seulement modifié son esthétique, mais aussi contribué à améliorer considérablement sa performance énergétique, permis la création de 27 appartements qui se sont ajoutés aux 40 existants, ainsi que de trois ascenseurs externes. Le bureau d'architectes genevois GMAA Architectes associés, le bureau d'ingénieurs SB Ingénierie, l'Entreprise Générale C&S Transfo SA et Enéo Immobilier pour la coordination et les relations entre mandataires et locataires, ont mené de

concert un projet d'une ampleur rare à Genève. Entretien avec Maurice Cerato.

- Quels objectifs ce projet remarquable visait-il?

- L'immeuble de 1967 devait être rénové et les investissements à prévoir, notamment sur la question d'économie, étaient importants. Avec le cabinet d'architectes GMAA, nous nous sommes dit que c'était également l'occasion de créer des logements sur le marché genevois, d'où la décision de surélever de trois étages. La propriétaire, très proche de ses locataires, tenait absolument à ce que nous ayons vis-à-vis d'eux un sens aigu de l'écoute; car vous imaginez qu'entamer des travaux de ce type avec des résidents déjà en place est une donnée

complexe à gérer. Certains ont fait le choix de rester, d'autres ont été «délocalisés» le temps des travaux.

- Quelles modifications majeures cette surélévation a-t-elle engendrées?

- Les calculs statiques ont amené une modification du bâti et de certains appartements. Nous avons créé une extension et des renforcements en tête de bâtiment, en accord avec les nouvelles normes sismiques; un travail qui a dû être réalisé en souterrain sur plusieurs points des fondations. Les fosses d'ascenseur permettent de reprendre un certain nombre d'efforts de charge de toiture et la pointe évite un pivotement de l'édifice. La façade a été littéralement ouverte pour agrandir les appartements et la construc-

Bienvenue **chez vous**
Taux fixe sur 3 ans
dès 0.75%*
notre meilleur taux du mois

www.ca-financements.ch Pour plus d'informations: caf.online@ca-financements.ch – 0800 829 830

CRÉDIT AGRICOLE
FINANCEMENTS SUISSE SA
 VOTRE ALTERNATIVE BANCAIRE

Voir conditions en agence.



Intégration audacieuse, mais projet très peu gourmand en énergie!

tion de deux des trois ascenseurs a modifié de la surface de certains logements. Et bien sûr, toute la technique du bâtiment, canalisations, câbles électriques entre autres, a été reprise et adaptée aux nouvelles normes d'économie d'énergie, avec la mise en place de panneaux solaires et l'isolation périphérique du bâtiment.

- Les contraintes du projet ont dû vous pousser à être créatifs!

- Pour garantir la sécurité des résidents, l'usage des grues n'était pas autorisé; ce sont donc des camions-grues qui ont acheminé les matériaux en hauteur. Comme il a fallu démolir entièrement l'escalier de la travée

centrale pour installer un des trois ascenseurs, un escalier provisoire a été édifié sur les trois niveaux pour que les gens puissent accéder encore à leur appartement, en toute sécurité! Les adaptations du chantier aux gens présents dans l'immeuble représentaient un vrai défi pour nous. Fort heureusement, la grande majorité de ces gens exceptionnels ont fait preuve d'une extraordinaire compréhension. Et comme le souhaitait la propriétaire, un vrai dialogue s'est instauré entre tous les protagonistes, du simple locataire au patron de l'une ou l'autre des trente entreprises qui se sont relayées pendant 14 mois. L'ouverture du chantier a eu lieu en septembre 2015 et nous avons pu mettre à

disposition les appartements avant le terme de planification.

- Aujourd'hui que disent les locataires de leur nouvel immeuble?

- Les retours sont très bons; les anciens locataires ont constaté moins de nuisances sonores, une réelle efficacité énergétique et thermique, et apprécient la qualité des matériaux. Pendant les travaux, nous avons organisé des pique-niques au sein du bâtiment, afin d'expliquer aux résidents le déroulement des opérations. Des fleurs et du champagne ont même été offerts à la fin du chantier! ■

Marion Celda

CONCOURS

Des amis

La propriétaire de cet immeuble entretient avec ses locataires, souvent âgés, une relation de confiance qui confine à l'amitié. La relocation a été financée, ainsi que les déménagements, par ses soins; les locataires ont bénéficié des mêmes conditions qu'auparavant lorsqu'ils ont réintégré leur logement. L'investissement de la rénovation de l'immeuble a atteint plus de 11 millions de francs. Le rendement du bien a augmenté, ce qui à terme bénéficiera à... la protection des animaux! En effet, la propriétaire, qui n'a pas d'héritier, compte léguer son bien à la Fondation Alice et Adib Samy Arshallawos, active dans ce domaine.

Chiffres

6'283 m³ SIA (surélévation),
769 m³ SIA (agrandissement),
8'187 m³ SIA (rénovation existant)
108 pièces créées et 86 pièces existantes
1474.5 m² SBP
(agrandissement + surélévation)

PROFITEZ DE NOS ATELIERS





Noël

FOURRURES

CONSERVATION EN ÉTÉ

RÉPARE - TRANSFORME



1, place Claparède, GENEVE - 022 346 28 55