



SURÉLÉVATION | AVENUE DE LA CROISSETTE, GENÈVE

Trois étages de plus pour la bonne cause

TEXTE: VIVIANE SCARAMIGLIA
PHOTOGRAPHIES: LUCA FASCINI

Avenue de la Croisette, à Genève, dans le quartier de l'hôpital, les architectes se sont frottés à un cas d'école, relevant le défi d'un projet d'envergure qui a concentré toutes les contraintes.

La surcharge imposée par deux niveaux supplémentaires et un attique, 27 nouveaux appartements, trois ascenseurs extérieurs, le renforcement en souterrain de la structure exigé par les nouvelles normes parasismiques, l'assainissement énergétique

de l'immeuble des années 1960: l'audacieux projet né de l'impulsion d'une propriétaire philanthrope n'a pas ménagé les complexités. D'autant que le chantier a été mené en site habité durant toute l'année de travaux. Une situation contraignante porteuse de mesures de sécurité renforcées, d'une coordination et d'une planification serrées, notamment pour libérer les caves à une cadence régulière en vue de renforcer les fondations en plusieurs points. Il aura aussi fallu construire un escalier temporaire pour accéder aux appartements.

«C'est la première fois que notre société assurait le pilotage d'un objet de cette taille, souligne Maurice Cerato, fondateur



d'énéo conseil en immobilier SA. Ma formation d'ingénieur m'a passablement servi pour mener l'opération à bien.» D'abord projetée sur un niveau, la surélévation a pris de l'ampleur sous la gouverne de l'atelier d'architecture Ganz & Muller. Outre le rehaussement plus conséquent de l'immeuble de trois niveaux sur rez assorti des circulations verticales adaptées, sa proposition a permis de redimensionner et d'exploiter au mieux le terrain disponible par une extension et un renforcement en tête de bâtiment. Les murs porteurs en béton des cages d'ascenseur participent également à la reprise des charges.

Efficiencie sur toute la ligne

«L'usage des grues n'étant pas autorisé à cause de la présence des locataires, l'organisation d'un ballet de treuils et de camions-grues a été nécessaire pour acheminer les matériaux, dont le rapport légèreté/résistance a été dûment étudié», indique l'architecte Antoine Muller. Briques, dalles mixtes béton et tôles d'acier, toiture en tôle, parapets des balcons en mince béton fibré à ultra-hautes performances. Autre exercice, l'alignement des courettes techniques et la prolongation des réseaux aux étages supérieurs qui, tout en respectant la trame de l'immeuble, présentent des typologies de logements différentes. Véritable passoire énergétique, l'immeuble des années 1960 a été porté au standard de haute performance énergétique grâce à l'isolation des façades, au système à double flux aux étages supérieurs et à l'installation de panneaux solaires en toiture. «Il est intéressant de constater que les coûts d'assainissement énergétique sont couverts par le rendement de la surélévation», indique l'architecte.

Du caractère à l'anodin

Dans le souci de donner une image contemporaine à l'ensemble du bâtiment, les garde-corps des loggias existantes orientées au sud-est ont été conçus en symbiose avec les bandeaux et les rampantes des balcons de la surélévation. Les légers mouvements qui font vibrer les panneaux de béton font écho aux angles cassés du rehaussement, qui se jouent de l'impossible alignement des percées, les typologies des appartements inférieurs et supérieurs étant différentes. Une adroite solution qui donne du caractère à cet immeuble aux façades jadis anodines.

Locataires partenaires

Mener le chantier dans un immeuble habité a été l'un des grands enjeux du dossier. «Associer les habitants au projet était un impératif pour la propriétaire, qui a toujours été attentive à la qualité de vie et au respect de ses locataires, souligne Maurice Cerato. Notre profil d'agence de proximité favorisant le contact direct nous a permis de tout mettre en œuvre pour que cela se passe de manière concertée. Au-delà des séances d'information régulières, nous étions sur place quasi quotidiennement pour veiller aux besoins des habitants, parmi lesquels un grand nombre de personnes âgées. Soutien psychologique et moments de convivialité ont permis de compenser le problème des nuisances inévitables.» La réintégration aux mêmes conditions pour les ménages contraints au relogement temporaire faisait également partie des mesures d'accompagnement voulues par le maître d'ouvrage, qui n'aura enregistré que cinq départs avant le début du chantier.

Investissement pour la bonne cause

Réaliser une opération commerciale

n'était pas l'objectif premier de l'opération. Même s'il est vrai qu'en dotant l'immeuble d'une plus grande capacité locative le rendement augmente d'environ un tiers. Quant à l'investissement de 11 millions de francs, il vise le plus long terme. N'ayant pas d'héritiers, la propriétaire souhaite léguer son bien immobilier à une fondation œuvrant pour la protection des animaux. De quoi assurer une pérennité à son action philanthropique. ■

EN BREF

Avenue de la Croisette 10, 10bis, 10ter, 1205 Genève

Surélévation et transformation: 2015-2016

Construction initiale: 1967

Nombre d'appartements: 40

Typologie: du studio au 4,5 pièces

Nouveaux logements: 27

Typologie: du 1,5 pièce au 5 pièces

Cube SIA 116

- Surélévation/Agrandissement: 7051 m³

- Rénovation existant: 8187 m³

Total: 15 238 m³

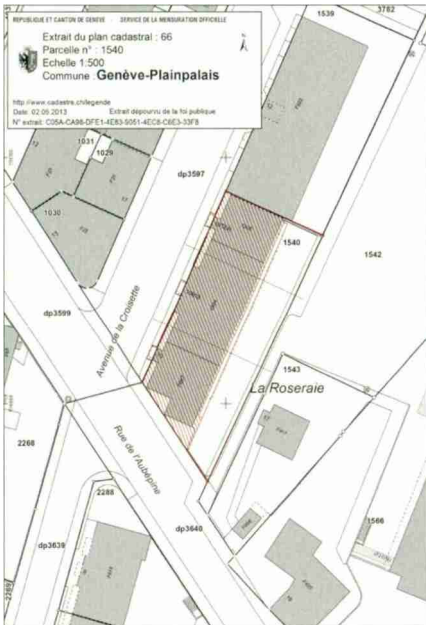
SBP (surface brute de plancher habitable)

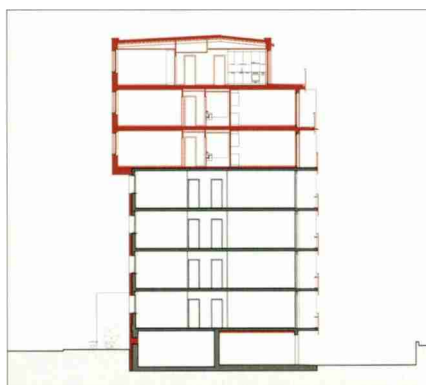
- Rez - 3^e: 2500 m²

- 4^e - 6^e: 1845 m²

Total: 4345 m²







En haut, vue du bâtiment côté La Roseaie.

En bas, le plan de situation avec, en rouge, la surface augmentée.

La coupe avec les trois étages supplémentaires et les ajouts en façades (en rouge).



La surélévation a permis également l'ajout de trois ascenseurs extérieurs. Les travaux ont été accompagnés d'un assainissement énergétique.



LES INTERVENANTS

LE MAÎTRE D'OUVRAGE

Enéo conseil en immobilier SA, Genève

LES MANDATAIRES

Entreprise générale

C&S Transfo SA, Choulex

Direction de travaux

89 Architectes Sàrl, Genève

Architecte

GM Architectes Associés SA, Genève

Ingénieur génie civil

SB Ingénierie, Carouge

LES ENTREPRISES

Maçonnerie et béton armé

Cuénod Constructions SA, Vernier

Démolition

dmb SA, Le Lignon

Echafaudages

Miraco Echafaudages Sàrl, Le Lignon

Toiture

Simon Borgia Toitures SA, Carouge

Installations sanitaires

Schneider Sanitaires SA, Carouge

Vitrierie

Margairaz SA, Chêne-Bourg

Installations électriques

Sedelec SA, Carouge

Chauffage

Maffiolo SA, Genève

Ventilation

Aerotechnologies SA, Meyrin

Ascenseurs

Realift Ascenseurs SA, Carouge

Plâtrerie, peinture

Caragnano & Cie SA, Carouge

Carrelage

Seical Sàrl, Genève

Pose fenêtres extérieures

Poly-Fenêtres Sàrl, Monthey

Menuiserie intérieure

Fabbi Frères SA, Vernier

Isolation

Ferreira Duarte Top Isolation, Genève

Cuisines

AB Cuisines Sàrl, Genève

Chapes

Multisol Chapes SA, Genève

Parquets et nettoyage

MS Services SA, Carouge

Stores

Storemania SA, Vernier



Serrurerie

Alfer Constructions SA, Vernier

Parapets balcons

C-Design Sàrl, Evionnaz

Eau, électricité, gaz et éclairage

SIG, Services industriels de Genève

Sécurité incendie

SIS, Service d'incendie et de secours, Genève

Internet

Naxoo SA, Genève;
Swisscom SA, Genève