

IMMEUBLE D'HABITATION

Lancy / GE



PHOTOS: ZURICH INVEST SA

MAÎTRE DE L'OUVRAGE:

Zurich Invest SA, Real Estate Development & Construction Zurich
Jacques Dorée Regional West Team Leader

ARCHITECTE: 3BM3 Atelier d'architecture SA, Carouge
Carmelo Stendardo associé

UNE CURE DE JOUVENCE *Plus qu'un simple lifting, la rénovation du chemin des Semailles 9a, 9b et 9c a donné une seconde jeunesse à un immeuble marqué par le poids des ans. Surélevée d'un étage, la résidence compte désormais quatorze appartements supplémentaires en attique.*

Avec 33 00 habitants, la commune de Lancy connaît depuis quelques années un développement qui aura pour conséquence une augmentation significative de sa population, pour atteindre 40 000 citoyens d'ici à 2028. Troisième ville du canton, développée autour du tram dès 2006, ce périmètre est passé en un peu plus de dix ans de secteur périurbain

à part intégrante de l'agglomération genevoise. Emblématique de cette mutation démographique, le quartier des Semailles a déjà vécu plusieurs transformations. Là où l'on cultivait autrefois les céréales, comme son nom l'indique, l'emplacement a d'abord séduit les constructeurs de villas bourgeoises, puis ceux de grands ensembles au milieu du siècle dernier. Construits dans la mouvance moderniste des années 1960, les immeubles du chemin des Semailles 9a, 9b et 9c font ainsi partie d'un ensemble comportant une dizaine de blocs classiques représentatifs de leur époque. Celle des Louis Vincent, René Schwertz et Henri Lesemann, avant-gardistes

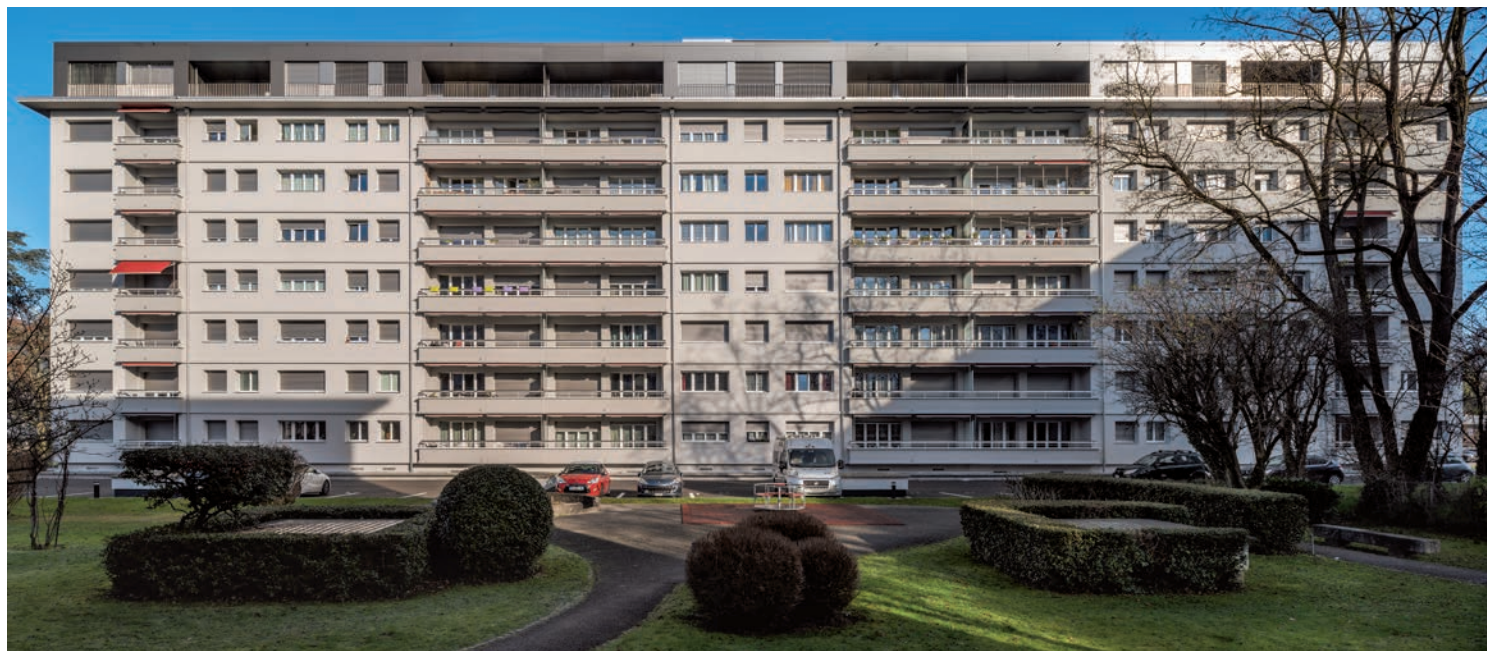
de l'architecture nouvelle à Genève. Implantées dans un quartier d'habitation créé pour répondre à la demande croissante de logements locatifs, ces barres s'inscrivent dans un périmètre dédié à l'habitat collectif populaire. Un véritable marqueur du paysage urbain, un témoin du temps.

JDR Energies SA
Ingénieurs conseils en CVC RSE

Ch. Des Marais 2
1232 Confignon
Tél. 022 757 54 36
Fax 022 757 54 37

E-mail: info@jdrenergies.ch
Web: www.jdrenergies.ch





Planification et dialogue

Si certains logements avaient subi quelques réhabilitations légères au gré des changements de locataires, les bâtiments n'avaient pas fait l'objet de travaux de rénovation significatifs depuis leur construction. Soit un premier cycle d'existence de soixante ans. Dès lors, un coup de neuf réalisé avec rigueur s'imposait, nombre d'éléments nécessitant une réfection importante, en particulier l'assainissement de l'enveloppe de l'immeuble, le changement de ses fenêtres ou bien encore

QUELQUES CHIFFRES

Surface parcelle:	2677 m ²
Surface brute de plancher:	1233 m ²
Volume SIA:	30000 m ³
Nombre de niveaux:	9
Surface panneaux photovoltaïques:	300 m ²
Places de parc:	16
Ascenseurs:	3

INDUNI & CIE SA

Démolition, rénovation des appartements, canalisations, béton armé, maçonnerie

Av. des Grandes-Communes 6

1213 Petit-Lancy

Tél. 022 879 01 01

Fax 022 879 01 99

E-mail: info@induni.ch

Web: www.induni.ch



du mode de production de chaleur. La volonté du propriétaire, Real Estate Development & Construction Zurich Invest SA, était en priorité d'augmenter parallèlement le confort des habitants et l'économie d'exploitation, en particulier les problèmes techniques de l'aspect énergétique de l'immeuble. Une étude globale a été entreprise sur l'immeuble actuel à travers une étude de faisabilité en collaboration avec les autorités genevoises, notamment avec l'Office cantonal de l'énergie (OCEN) pour la partie énergétique du projet. Cette étude de faisabilité comportait le projet de deux niveaux supplémentaires; cependant, après l'étude de l'atelier d'architecture 3BM3, l'option d'une surélévation d'un étage s'est finalement imposée, notamment pour des raisons structurelles. Soit un potentiel de quatorze logements supplémentaires, avec une typologie hétéroclite d'appartements de bon standing allant du deux-pièces et demie de 46 m² au cinq-pièces de 123 m². Contrainte centrale de ce programme et principal défi pour la construction de cette surélévation, le maintien des locataires dans leurs logements pendant toute la durée des travaux a conduit non seulement à mettre sur pied une planification très précise, mais aussi à instaurer un dialogue ouvert avec tous les occupants.

Nouvelle enveloppe

Même si les règles d'application de la loi genevoise de 2008 sur les surélévations autorisaient un gabarit de deux niveaux supplémentaires, le choix d'un unique étage en attique a été dicté par la résistance statique de l'immeuble.

Au-delà, des renforcements structurels sur l'existant auraient été nécessaires. Une juste répartition des poids s'imposait donc au vu de l'épaisseur des murs porteurs et de la dalle supérieure du dernier étage. La structure de la partie ajoutée est métallique, composée d'une poutraison d'acier. Les façades ventilées, posées de l'extérieur et enveloppant totalement les éléments métalliques, offrent la garantie d'une très grande efficacité thermique avec une isolation en laine minérale de 18 cm et 6 cm de fibres de bois Pava-therm.

Le revêtement façade en panneaux Alucobond anthracite participe au look résolument contemporain et moderne de l'édifice, tout comme les stores à lamelles. La différenciation des matériaux met en évidence l'intervention et, grâce à une teinte plus foncée, la partie nouvelle ajoute chaleur et vie au bâtiment rehaussé. Pour construire la surélévation, les cages d'escalier ont évidemment été

IMMEUBLE D'HABITATION
Lancy / GE



prolongées pour desservir le nouvel étage. Les typologies des appartements n'étant pas forcément les mêmes que celles des logements existants, il a été nécessaire de créer un vide technique au-dessus de la dalle supérieure.

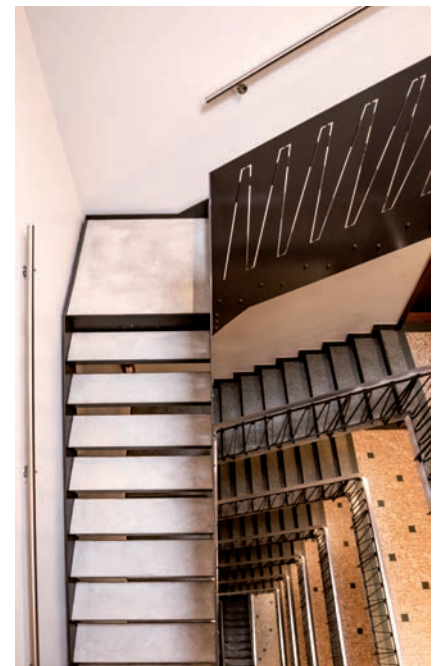
Une opération structurelle qui a permis de créer un système de sommier pour la répartition des charges de la surélévation sur les murs existants, de raccorder les nouvelles gaines techniques aux anciennes et d'améliorer le confort phonique entre le dernier étage de l'existant et la surélévation. Les séparations intérieures ont été également pensées pour minimiser les surcharges et se présentent sous forme de cloisons sèches.

Bien-être et confort

Remis au goût du jour, l'immeuble est désormais dans l'air du temps. Une nouvelle enveloppe pour une nouvelle identité. La rénovation a ainsi permis d'apporter une réelle plus-value en termes de qualité architecturale et de standing. L'esthétisme a donc été particulièrement choyé: couleurs minérales, travail des embrasures et des menuiseries, stores à lamelles... Quant aux différentes mesures d'assainissement, elles se sont orientées pour l'essentiel vers la recherche de gains énergétiques et l'amélioration du confort d'usage pour les habitants: du triple vitrage, une isolation périphérique EPS de 18 cm en façade et une addition de polystyrène

expansé (18 cm) et de laine minérale (14 cm) en toiture. S'additionne à ces mesures l'assainissement des courettes techniques verticales, des sous-sols, des communs et des aménagements extérieurs. Une chaudière à mazout toujours en fonction est commune aux différents immeubles des Semailles. Soucieux des questions environnementales, la Zurich Invest SA a déjà planifié de passer à un système plus vertueux avec au minimum 80% d'énergie renouvelable. Enfin, des panneaux solaires en toiture assurent une production annuelle d'environ 51 000 kWh.

Jean-François Hochstrasser



CMDS S.A.

Constructions Métalliques

- Façade attique
- Serrurerie attique
- Escaliers

CMDS SA
Rue du Champ-Blanchod, 7
1228 Plan-Les-Ouates
Tel: 022.884.58.58
Fax: 022.884.58.59
Web: www.cmdssa.ch

