

# CONSTRUCTION & BÂTIMENT

PROJETS ET CHANTIERS  
DES PROFESSIONNELS DU BÂTIMENT

Réaffectations  
en milieu urbain

Les mutations  
du secteur bois

Compléter l'existant,  
sans le dénaturer

Gestion énergétique  
intelligente

Densifier le tertiaire

UNE ÉDITION

**ESPACES**

CONTEMPORAINS

ESPACESCONTEMPORAINS.CH

CHF 8.-







# INSCRIRE LE BÂTI DANS L'AVENIR

À l'entrée de la commune de Versoix, dans le canton de Genève, s'élèvent les deux immeubles du chemin de l'Ancien-Péage. Devenus vétustes, ils ont fait l'objet d'une rénovation portée par le groupe INDUNI. Une réfection énergétique réalisée dans un bâtiment occupé durant la totalité des travaux.

texte : Aurone De Granier  
photos : Fabio Chironi - INDUNI & CIE SA



Les deux tours s'élèvent sur la commune de Versoix depuis les années 1960. Au fil du temps, les bâtiments ne faisant l'objet d'aucune rénovation deviennent obsolètes et affichent un bilan énergétique et thermique bien loin des normes actuelles.

Rachetés par la fondation de placement Patrimonium, les deux immeubles, abritant 70 appartements et des commerces en rez-de-chaussée, font alors l'objet d'une rénovation totale visant à les porter aux normes actuelles et à améliorer la qualité de vie de leurs locataires. Les travaux sont confiés à l'entreprise totale INDUNI. Possédant une expertise de longue date dans les travaux de rénovation énergétique, elle est également sélectionnée pour sa capacité à diriger des chantiers en site occupé. En effet, de 2022 à 2024, les locataires ont continué d'occuper les deux immeubles. Dix-sept appartements inoccupés au début du chantier ont permis d'accueillir les habitants au fil de l'avancement du projet. Un véritable avantage, les travaux de rénovation s'annonçant dès le départ d'envergure.

**D'UNE PASSOIRE ÉNERGÉTIQUE À UNE LABELLISATION HPE**  
L'une des raisons inhérentes au bilan thermique et énergétique insatisfaisant se trouvait dans les façades des deux immeubles. Devenues de véritables passoires énergétiques, elles ont fait

l'objet de la première étape des travaux, avec pour objectifs l'installation d'une nouvelle isolation et la mise en place de panneaux photovoltaïques. En effet, la structure d'origine se voit uniquement composée de briques revêtues de plâtre et est dépourvue de toute isolation. Si, au départ, INDUNI propose la création d'une isolation en laine minérale, accompagnée d'une réfection complète de la toiture pour lui permettre d'accueillir les panneaux photovoltaïques, l'entreprise totale doit revoir son projet. Une antenne de télécommunication installée sur le toit empêche d'exploiter cette surface de manière optimale. Cette complication aboutit à de nouveaux plans prévoyant cette fois-ci l'installation des panneaux sur les façades des bâtiments. Ce choix permet d'augmenter leur rendement énergétique, mais s'accompagne de contraintes, notamment du point de vue du poids. Des profils verticaux sont alors apposés sur la façade et une isolation en laine minérale incombustible, recouverte d'un voile noir aux propriétés identiques, est installée. Les panneaux sont quant à eux fixés à l'aide de profils horizontaux, servant également de coupe-feu. Leurs optimisateurs se voient également supprimés, permettant d'éviter tout risque de surchauffe. Une installation complexe dont chaque étape est supervisée par la police du feu.





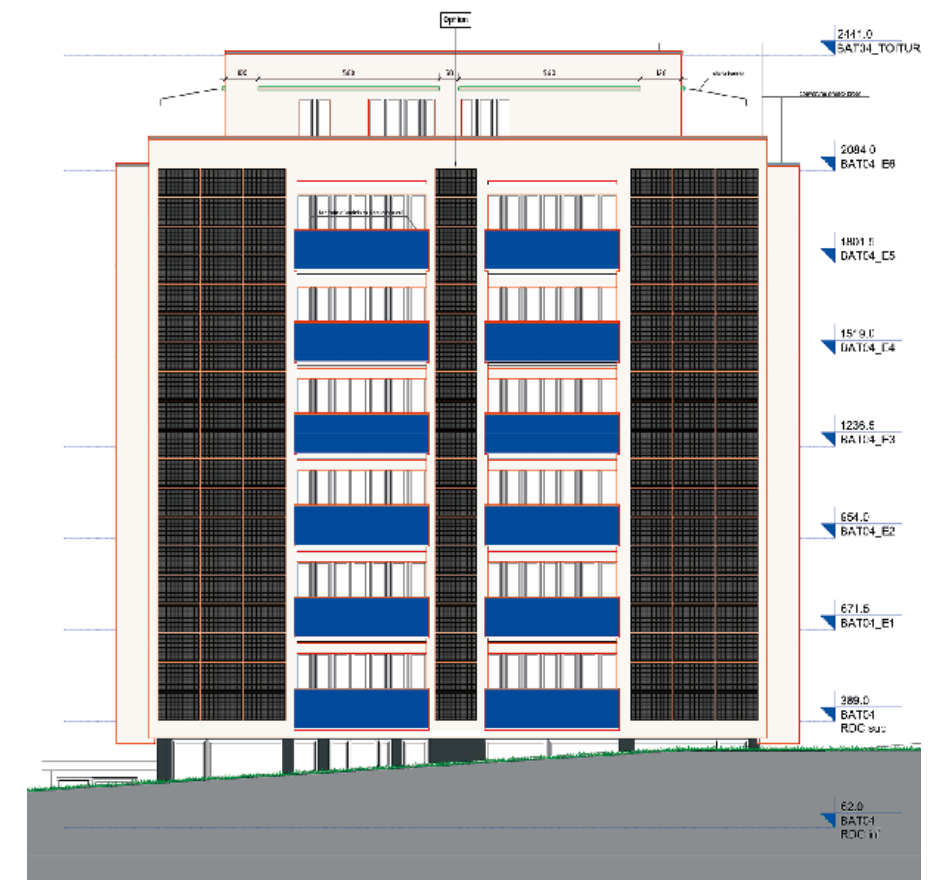
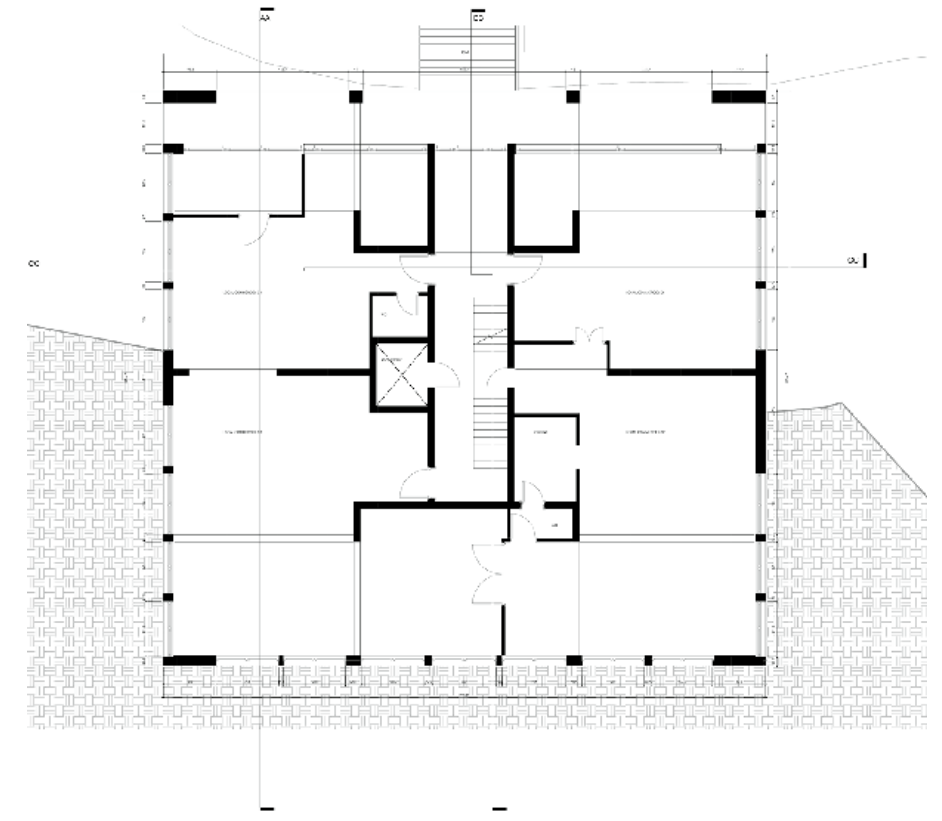
La façade ne constitue cependant que la première étape du chantier. En effet, l'objectif de labellisation HPE (Haute performance énergétique) imposait de relier ces bâtiments au chauffage à distance GeniLac afin d'augmenter leur efficacité énergétique. Des travaux d'envergure sont alors entamés dans les sous-sols des immeubles : un local technique dédié et deux sous-stations de distributions sont créés, le système centralisé par la suite raccordé aux installations préexistantes, les radiateurs équipés de vannes thermostatiques, et ponctuellement complétés de nouveaux diffuseurs.

La combinaison de la façade faite de panneaux photovoltaïques, associée au raccordement à GeniLac, permet aux deux tours d'obtenir la labellisation HPE marquant un véritable tournant énergétique pour l'Ancien-Péage.

#### JONGLER ENTRE CHANTIER ET PRÉSERVATION DE L'ACTIVITÉ

Le projet est poussé encore plus loin par la rénovation des intérieurs des 70 appartements (2 immeubles de 35 lots). Ces

mesures complémentaires se retrouvent ainsi dans la mise à neuf des systèmes de ventilation, de distribution d'eau et de chauffage. INDUNI et le maître d'ouvrage vont encore plus loin en réalisant la rénovation des cuisines et des salles de bain, mais aussi des vitrages et garde-corps et, enfin, l'étanchéité des balcons. Un défi de taille dans un projet où les immeubles sont restés occupés durant la totalité des travaux, et dont les activités des commerces du rez-de-chaussée – notamment une imprimerie et une blanchisserie – ne pouvaient cesser. Pour augmenter l'efficacité du chantier, les travaux ont été réalisés en suivant la logique des colonnes techniques des bâtiments. Ainsi, les appartements sont rénovés simultanément par groupe de quatre, six ou huit. Terminé en deux ans, le projet de l'Ancien-Péage trouve alors sa réussite dans l'efficacité de la mise en œuvre, mais aussi dans le dialogue constant entretenu avec les occupants des bâtiments qui ont pu retrouver leur logement début décembre 2024.







Les façades rénovées intègrent désormais des panneaux photovoltaïques, contribuant à la certification HPE des immeubles et à une meilleure performance énergétique

ENSEMBLE, CONSTRUISONS DEMAIN



BÂTIMENT | GÉNIE CIVIL | ENTREPRISE GÉNÉRALE

**INDUNI**

GENÈVE

VAUD

VALAIS

**ARTSANIT**  
DANS LES RÈGLES DE L'ART  
Installations sanitaires



**Adresse**

Avenue Eugène-Lance 62  
1212 Grand-Lancy

**Contact**

022 743 11 06  
info@artsanit.ch

**ELECTRO  
PAINTERS**

APPLICATION ÉLECTROSTATIQUE DE PEINTURE SUR TOUTES SURFACES MÉTALLIQUES, SUR SITE, AU SOLVANT ET À L'EAU.

- FACADES
- ESCALIERS
- PORTES D'ASCENCEURS
- PORTES DE GARAGES & PORTES
- BARRIÈRES & GARDES-CORPS
- MACHINES HORLOGÈRE
- FAUX-PLAFONDS & CLOISONS
- GAINES DE VENTILATION
- VITRAGES
- TABLETTES FENÊTRES
- SAFES DE BANQUES
- DIVERS.



**CONTACT :**

📍 Chemin de la Vuarpillière 3, CH 1260 Nyon  
✉ info@electropainters.ch  
☎ +41 22 706 22 66  
🌐 @electropainters\_sa

**WWW.ELECTROPAINTERS.CH**

**ARCE  
STORES**





### LISTE DES MANDATAIRES ET INTERVENANTS

<b>MANDATAIRES</b>	<b>Carbonatation</b> Induni & Cie SA	<b>Fermeture, protection solaire</b> ARCE Stores Services SA	<b>Ouvrage métallique</b> C.M.H.T. Constructions Métalliques Sàrl
<b>Architecte</b> A.D.E. Architecture Design Environnement SA	<b>Déménagement</b> Flèche Déménagement SA	<b>Installation électrique</b> Etavis TSA SA	<b>Système de verrouillages</b> LACS SA
<b>Entreprise totale</b> Induni & Cie SA	<b>Échafaudage</b> MERC'ALU Sàrl	<b>Photovoltaïque</b> Solstis SA	<b>Carrelages</b> Gatto SA
<b>Ingénieur civil</b> Pacho Rodriguez Diaz Sàrl	<b>Maçonnerie</b> Induni & Cie SA	<b>Installation courant fort</b> David Benassuli - Nord Sud Électricité	<b>Sols en bois</b> L&F Sols SA
<b>Ingénieur CVCR</b> Energy Management SA	<b>Fenêtre en matière synthétique</b> Vitrerie David Sàrl	<b>Chauffage, Ventilation, Automatisation du bâtiment</b> Thermex SA	<b>Sols sans joints</b> Orllati (GE) SA
<b>Ingénieur façade</b> BIFF SA	<b>Ferblanterie, couverture</b> Phida Étanchéité SA	<b>Sanitaire</b> ARTSANIT SA	<b>Traitement des surfaces intérieures</b> AL Peinture et Rénovation Sàrl
<b>Planificateur</b> JD Planning SA	<b>Rénovation cuisine et salle de bains</b> Fire System SA	<b>Agencement de cuisine</b> Azur Cuisines Sàrl	<b>Nettoyage</b> Welling Services Sàrl
<b>Ingénieur environnement</b> Alterego Concept SA	<b>Crépissage en façade</b> Posse Isolation SA	<b>Plâtrerie, peinture</b> P. Piretti SA	<b>Jardinage</b> Truchet, Jardinier SA
<b>Ingénieur feu</b> Phenix Conseils Sàrl	<b>Traitement des surfaces extérieures</b> Electro Painters SA	<b>Porte intérieure en métal</b> Alpina Bois SA	
<b>ENTREPRISES</b> Démolition LARINI SA			



Plâtrerie  
Peinture  
Décoration  
Papier peint  
Cloison légère  
Faux-plafond  
Solutions acoustiques

Chemin de la Verseuse 7-9  
1219 Aire - Genève  
+41 (0)22 329 22 22  
info@piretti.ch - www.piretti.ch



Déménagement - Transport - Livraison  
Garde-Meubles - Démontage/Montage  
Emballage - Manutention - Débaras

078 727 05 04  
Promenade de l'Europe 21 - 1203 Genève  
info@flechedemenagement.ch

ENTREPRISE GÉNÉRALE D'ÉLECTRICITÉ  
TÉLÉPHONE - LUSTRIERIE - TÉLÉRESEAU  
CABLAGE INFORMATIQUE

“NORD-SUD”

David Benassuli  
concessionnaire S.I. & Swisscom

43, rue de Carouge  
1205 Genève

Tél. 022 329 42 60  
Fax 022 321 43 20  
dbenassuli@bluewin.ch

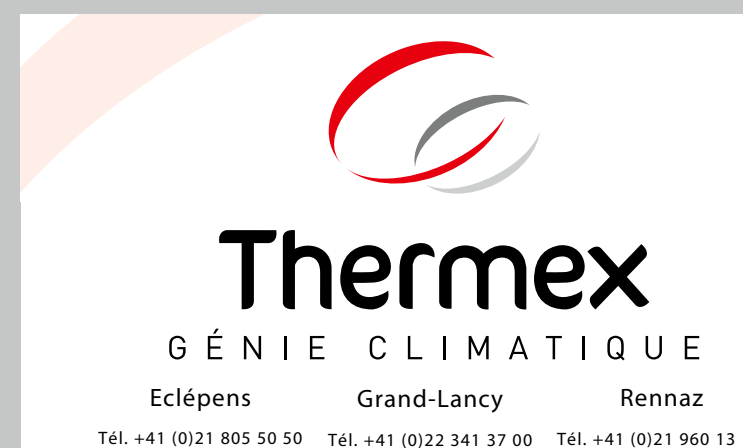


bureauingenieurs.ch  
info@energymgt.ch

**Energy Management**

BUREAU D'INGÉNIEURS  
Efficience et durabilité  
Technique du bâtiment

GENÈVE - LAUSANNE



CHAUFFAGE  
VENTILATION  
CLIMATISATION

ÉNERGIES RENOUVELABLES

contact@thermex.ch  
www.thermex.ch