



ANCIEN PÉAGE VERSOIX – GE

MAÎTRE D'OUVRAGE

Patrimonium Anlagestiftung
Wohnimmobilien
Zugerstrasse 74
6340 Baar

DIRECTION DES TRAVAUX

Induni & Cie SA
Avenue des Grandes-
Communes 6
1213 Lancy

ENTREPRISE TOTALE

Induni & Cie SA
Avenue des Grandes-
Communes 6
1213 Lancy

ARCHITECTES

ADE - Architecture Design
Environnement SA
Rue des Eaux-Vives 11
1207 Genève

INGÉNIEURS CIVILS

Pacho Rodriguez Diaz Sàrl
Ingénieurs Civils EPFL-SIA-
EUR ING
Rue des Noirettes 32
1227 Carouge

BUREAUX TECHNIQUES

CVS
Energy Management SA
Chemin du Pré-Fleuri 5
1228 Plan-les-Ouates

INGÉNIEURS FEU

Phenix Conseils Sàrl
Route du Bois-de-Bay 95
1242 Satigny

INGÉNIEUR ENVIRONNEMENT

ALTEREGO CONCEPT SA
Avenue des Morgines 45
1213 Petit-Lancy



RÉNOVATION

HISTORIQUE/SITUATION > Bâti en 1963 à l'entrée de Versoix, les deux immeubles de l'Ancien-Péage n'avaient connu aucune intervention significative sur l'enveloppe ou les installations techniques, à l'exception du remplacement des fenêtres par du double vitrage. Lorsque Patrimonium en fait l'acquisition, les bâtiments présentent un état d'usure avancé: façades et toitures fortement dégradées, déficits thermiques et problèmes d'étanchéité. Depuis 2017, la Régie du Rhône assure leur gestion et a procédé à des rénovations ponctuelles dans 18 appartements, sur un total de 70 logements.

PROGRAMME > Chaque immeuble regroupe 35 logements – du 2 pièces au 6 pièces – et un commerce en rez-de-chaussée. Le programme de rénovation intérieure concerne 26 appartements par bâtiment. L'intervention s'étend toutefois à l'ensemble du parc: même les 18 unités déjà rénovées ont été rouvertes afin de remplacer les

colonnes d'eau chaude, d'eau froide et du chauffage, ainsi que les portes palières, garantissant une mise à niveau homogène des réseaux et des accès.

PROJET/CONCEPT > Le Maître d'Ouvrage visait en priorité une rénovation énergétique complète et la mise à niveau de l'enveloppe, les immeubles étant encore chauffés au gaz. L'analyse approfondie du bâti a élargi le périmètre d'intervention aux espaces intérieurs: renouvellement des réseaux, modernisation des cuisines et des salles de bains, afin d'assurer une cohérence globale entre performances techniques et confort d'usage.

La qualité de la collaboration entre les différents intervenants a permis de développer un projet clair et efficace, transformant deux bâtiments peu performants en un ensemble exemplaire. Le raccordement au chauffage à distance a constitué un élément clé du concept énergétique.

COORDONNÉES

Ch. de l'Ancien Péage 2, 4
1290 Versoix

Conception 2021 – 2022
Réalisation 2022 – 2024

Édité en Suisse



L'intégration du photovoltaïque a représenté un autre défi : la surface de toiture étant insuffisante pour atteindre les exigences du label HPE Rénovation, des capteurs supplémentaires ont été installés en façade, optimisant ainsi le potentiel solaire du site.

RÉALISATION > La coordination globale a été assurée par l'entreprise totale Induni, contribuant à la qualité du déroulement du chantier. La structure a été conservée, à l'exception de la création d'un exutoire de fumée. L'enveloppe a été isolée en laine minérale RF1, une intervention délicate compte tenu des nombreux décrochés qu'il a fallu harmoniser pour restituer une lecture plus homogène des façades.

La toiture du bâtiment équipé d'antenne 5G a nécessité une coordination étroite avec les services compétents. Les vitrages ont été remplacés - parclores conservées - dans le cadre d'un partenariat avec Genève Aéroport.

Les intérieurs ont été intégralement remis à niveau : cuisines et salles de bains refaites, sols en grès cérame dans les pièces d'eau, faïences assorties, plans de travail en granit. Les parquets en chêne ont été vernis ou renouvelés lorsque leur état le permettait.



TECHNIQUES > Le projet atteint le label HPE Rénovation grâce à un dispositif énergétique optimisé : panneaux photovoltaïques en toiture complétés par des modules en façade, faute de surface disponible suffisante en couverture. Les immeubles sont désormais raccordés au CAD GeniLac, renforçant leur performance thermique et leur décarbonation. Les monoblocs techniques situés en toiture ont également été remplacés, assurant une mise à niveau complète des équipements. Le désamiantage a été limité : seuls trois appartements ont nécessité une intervention ciblée.

DÉFIS > Le chantier s'est déroulé en site occupé : les locataires sont restés dans leur logement durant les travaux d'enveloppe, puis ont été relogés temporairement dans des appartements vacants pour la rénovation intérieure. Ces logements provisoires, aménagés par le maître d'ouvrage avec le mobilier et l'équipement essentiels, ont permis de limiter les contraintes pour les habitants. Les deux commerces en pied d'immeuble ont poursuivi leur activité, exigeant une coordination fine et des phases d'intervention adaptées.

L'installation de panneaux photovoltaïques en façade a représenté un défi particulier, l'isolation crépie nécessitant une solution de fixation spécifique. Cette mise en œuvre a été développée et validée en collaboration avec la police du feu pour assurer sécurité et conformité. La géométrie complexe des façades, marquées par de nombreux décrochés, a exigé une planification précise afin d'assurer une enveloppe continue et performante.

POINTS FORTS > Le projet se distingue par une première à Genève: des panneaux photovoltaïques incorporés directement en façade, une solution innovante. Le maître d'ouvrage a par ailleurs engagé des investissements pérennes, avec une remise à niveau complète des appartements et des installations techniques.

RÉSULTATS ET IMPACT > Les deux bâtiments rénovés contribuent à requalifier l'entrée de Versoix. Leurs façades photovoltaïques apportent une image contemporaine et renforcent la visibilité du quartier tout en offrant un bilan énergétique exemplaire.



CARACTÉRISTIQUES	
Coûts totaux (CHF)	10 Mio
Surface brute de plancher	2 x 2'012 m²
Volume SIA	5'750 m³
Nombre d'appartements	70
Nombre de niveaux	Rez + 6 + attique
Nombre de niveau souterrain	1 sous-sol
Répartition des surfaces:	
- Logements	2 x 1'700 m²
- Commerces	2 x 290 m²
- Autres	2 x 300 m² sous-sol



ENTREPRISES ADJUDICATAIRES ET FOURNISSEURS

LISTE NON EXHAUSTIVE

Démolition
LARINI SA
1227 Carouge

Déménagement
FLÈCHE DÉMÉNAGEMENT SA
1203 Genève

Échafaudages
MERCALU ÉCHAFAUDAGES SA
1219 Le Lignon

Crépiage en façade
POSSE ISOLATION SA
1020 Renens

Traitement
des surfaces extérieures
ELECTRO PAINTERS SA
1260 Nyon

Fenêtres en
matière synthétique
VITRERIE DAVID SÀRL
1400 Yverdon-les-Bains

Ferblanterie – Couverture
PHIDA ÉTANCHÉITÉ (GE) SA
1219 Le Lignon

Fermeture –
Protections solaires
ARCE STORES SERVICES SA
1213 Petit-Lancy

Panneaux photovoltaïques
SOLSTIS SA
1004 Lausanne

Électricité
ÉTAVIS ROMANDIE SA
1020 Renens

Installation courant fort
**DAVID BENASSULI –
NORD SUD ELECTRICITE**
1205 Genève

Chauffage – Ventilation –
Automatisme du bâtiment
THERMEX SA
1212 Grand-Lancy

Sanitaire
ARTSANIT SA
1212 Grand-Lancy

Porte intérieure en métal
ALPINA BOIS SA
1217 Meyrin

Ouvrage métallique
**C.M.H.T. CONSTRUCTIONS
MÉTALLIQUES SÀRL**
1256 Troinex

Système de verrouillage
LACS SA
1214 Vernier

Plâtrerie – Peinture –
Traitement surfaces intérieures
**AL PEINTURE
ET RÉNOVATION SÀRL**
1213 Onex

P. PIRETTI SA
1219 Aire

Carrelages
GATTO SA
1242 Satigny

Sols en bois
L&F SOLS SA
1010 Lausanne

Rénovation cuisines –
salles de bain
FIRE SYSTEM SA
1227 Les Acacias

Agencement de cuisine
AZUR CUISINES SÀRL
1242 Satigny

Jardinage
TRUCHET JARDINIER SA
1288 Aire-la-Ville

Nettoyages
WELLING SERVICES SÀRL
1203 Genève