



**Maître de l'ouvrage**  
Fondation HBM Emma Kammacher  
Secrétariat des  
Fondations Immobilières de Droit  
Public / SFIDP  
Rue Gourgas 23 bis  
Case postale 12  
1205 Genève

**Architectes**  
Architecture Plurielle  
Architectes Associés SIA  
Boulevard Carl-Vogt 101  
1205 Genève

**Bureaux techniques**  
Chauffage - Ventilation:  
Herman Reto  
Rue Schaub 3  
1202 Genève  
Sanitaire:  
Margairaz Frédy  
Rue du Mont-Blanc 21  
1201 Genève  
Electricité:  
Perrin Spaeth & Associés  
Bureau d'Ingénieurs Conseils SA  
Rue de la Prairie 19  
1202 Genève  
Physique du bâtiment:  
Estia SA  
Flourentzou Flourentzou  
Parc scientifique EPFL  
1015 Lausanne

# RUE DE LANCY 1-3

RÉNOVATION DE 2 IMMEUBLES HBM

Carouge - GE



## SITUATION / PROGRAMME

**Label Minergie pour une construction soixantenaire.** Malgré les difficultés techniques, opérationnelles et économiques, cette rénovation est une opération réussie et citée en référence par Minergie. Menés avec respect de l'esprit des lieux et de la qualité initiale de l'ouvrage, les travaux ont été réalisés en maintenant les locataires in situ, ce qui représente une vraie gageure pour tous les acteurs de la construction.

C'est, précisément, le programme qu'avait fixé la Fondation HBM Emma Kammacher pour la restauration de ses immeubles de la rue de Lancy, à Carouge. Ces derniers n'avaient pas fait l'objet d'une rénovation complète depuis leur construction en 1950, c'est dire combien la réhabilitation des logements se devait d'être conçue et réalisée avec rigueur.

L'objectif principal visait à atteindre les critères énergétiques du label Minergie, en procédant à une rénovation simple et économique: isoler le bâtiment, rationaliser les consommations d'énergie, adapter aux normes actuelles et respecter parallèlement les exigences de l'Office du Logement quant aux normes et seuils de subventionnement.

Un concours d'architecture a été organisé et l'opération a été attribuée par mandat aux architectes lauréats. Le programme porte sur deux bâtiments s'étageant sur sept niveaux hors-sol, totalisant soixante logements.

## PROJET

**Augmentation du confort et de l'habitabilité.** Réalisée dans les limites du budget et sans dépassement de délais, la rénovation des deux immeubles s'est organisée en mettant à disposition des appartements de remplacement, occupés successivement selon un plan de rocade soigneusement élaboré. Cet exercice difficile exige la maîtrise complète des techniques et des interventions de chacune des entreprises impliquées.

Le projet permet d'apporter une réelle plus-value en termes de qualité architecturale et d'habitabilité tout en conservant son esprit d'époque. La meilleure qualité de vie offerte aux locataires, tout en conservant les espaces intérieurs existants et sans changement de typologie, est due à l'insertion discrète de la technologie, augmentant leur confort sans contraintes additionnelles.

Le concept minimise les déperditions thermiques, sans pour autant recourir à des solutions trop complexes. Pour la ventilation, on a ainsi renoncé au double flux en privilégiant une circulation naturelle de l'air, par des grilles hydroréglables, placées au droit des fenêtres, en remplacement des anciennes amenées d'air. En façade, on a notamment eu recours à une isolation graphitée, garantissant des performances accrues.



**Coordonnées**  
Rue de Lancy 1-3  
1227 Carouge

Conception 2006

Réalisation 2007 - 2008



Hormis ces éléments déterminant pour atteindre les objectifs énergétiques, on a procédé au changement des adductions électriques, de même qu'à celui de la chaufferie. S'ajoute à ces mesures, le changement complet du réseau sanitaire et l'amélioration de la sécurité par l'installation d'un contrôle des accès.

Le bilan final de la réalisation répond aux critères fixés, soit rationalisation énergétique, respect des coûts d'investissement et des délais de réalisation.

**Photos**

Refonte totale des espaces intérieurs, aménagements et équipements, effectuée en respectant la nature initiale de la construction.



**CARACTÉRISTIQUES**

Surface du terrain	:	1'070 m <sup>2</sup>
Surface brute de plancher	:	3'764 m <sup>2</sup>
Emprise au rez	:	522 m <sup>2</sup>
Volume SIA	:	13'200 m <sup>3</sup>
Coût total	:	4'250'000.-
Coût m <sup>3</sup> SIA (CFC2)	:	315.-
Nombre d'appartements	:	60

**entreprises adjudicataires et fournisseurs**

liste non exhaustive

*Fondations - Structure porteuse*

MAULINI SA  
1242 Satigny

*Désamiantage*

AMI Assainissements spéciaux SA  
1219 Aïre

*Toiture*

DURET SA Entreprise  
1231 Conches

*Façades - Isolation*

ISOBAT SA  
1242 Satigny

*Étanchéité*

DENTAN Étanchéité SA  
1226 Thônex

*Électricité*

SCHWITZGUÉBEL Electricité SA  
1205 Genève

*Chauffage*

BOSSON et PILLET SA  
1213 Petit-Lancy

*Ventilation / Climatisation*

TRAITAIR SA  
1226 Thônex

*Sanitaire*

PFISTER & ANDREINA SA  
1206 Genève

*Carrelage*

MASNARI Michel  
1213 Petit-Lancy

*Parquets*

MS Services SA  
1227 Carouge

*Murs*

PIRETTI Paul SA  
1205 Genève

*Plafonds*

JURR et CUENAT SA  
1214 Vernier

*Vitrages*

EBNER J.-C. et DUNANT G.  
1219 Lignon