



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.

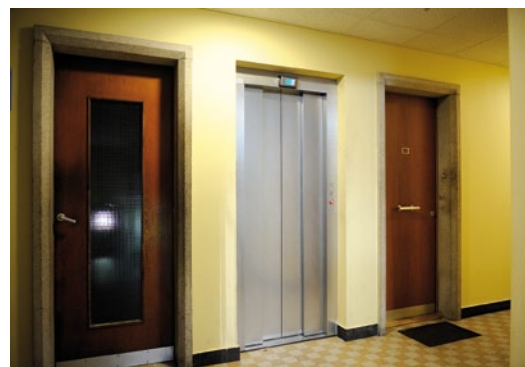
Un concours d'architecture a été organisé et l'opération a été attribuée par mandat aux architectes lauréats. Le programme porte sur deux bâtiments s'étageant sur sept niveaux hors-sol, totalisant soixante logements.

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 ²
Surface brute de plancher	:	3'764 m ²
Emprise au rez	:	522 m ²
Volume SIA	:	13'200 m ³
Coût total	:	4'250'000.-
Coût m ³ 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 Aire

Toiture

DURET SA Entreprise
1231 Conches

Façades - Isolation

ISOBAT SA
1242 Satigny

Etanchéité

DENTAN Etanchéité SA
1226 Thônex

Electricité

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