

Maître de l'ouvrage

Fondation de valorisation
des actifs de la BCGe
BB Services SA

Architectes

J.-L. Richardet & H. Saini SA
Avenue Cardinal-Mermillod 44
1227 Carouge - Genève
Collaborateur :
S. Dall'Armellina

Ingénieurs civils

C. Fischer SA
Route de St-Julien 288
1258 Perly

Géomètres

Morand & Bovier
Route de Troinex 31-33
1227 Carouge

Coordonnées

Chemin de Grange-Falquet 9-11
Chêne-Bougeries

Conception 1999

Réalisation 2000



SITUATION / PROGRAMME

Restauration sous contrôle. Bâtiment de logements édifié au début du 20^{ème} siècle, l'ouvrage occupe une parcelle de 1'241 m² au chemin de Grange-Falquet, à Chênes-Bougeries. Ce secteur relativement peu urbanisé de la commune, à l'orée de la Cité de Calvin, se caractérise par des constructions de tailles variables mais relativement modestes, implantées dans un environnement dans lequel la végétation reste très présente.

L'immeuble, qui comprend deux entrées, était originellement construit avec une toiture plate, laquelle a fait place, en 1930 à une couverture à quatre pans. Il se distingue par un aspect général assez austère, dû à la

modénature sévère de ses façades à trois étages et à sa volumétrie générale relativement imposante.

Ayant atteint un niveau d'obsolescence élevé, l'édifice exigeait d'être entièrement rénové. Toutefois, pour tenir compte de sa valeur patrimoniale, les travaux à entreprendre ne pouvaient l'être que sous réserve du respect de ses caractéristiques architecturales et en tenant compte des exigences légales fixées par la LDTR, loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation. Ceci implique une restauration, préférentiellement à une réfection, c'est à dire notamment que la "morphologie" des pièces ne peut en aucun cas être modifiée et que les travaux doivent s'effectuer dans un cadre économique contraignant, débouchant sur une maîtrise sévère de l'état locatif résultant.

Photos

Imposante, depuis toujours caractérisée par sa couleur rosée et ses ornements de façade, la maison constitue un véritable repère de quartier, et une importante mémoire du lieu. La restauration respecte totalement ces traits remarquables.





Caractéristiques générales

Surface du terrain:	1'241 m ²
Surface brute de planchers:	1'056 m ²
Emprise au rez:	352 m ²
Volume SIA:	5'215 m ³
Coût total:	2'380'000.-
Coût au m ³ SIA (CFC 2):	380.-
Nombre de niveaux:	3
Nombre de niveaux souterrains:	1
Surface dépôts:	116 m ²
Surface logements:	829 m ²
Nombre d'appartements:	12
Places de parc extérieures:	6

PROJET

Collaboration avec le Service des Monuments et Sites. Aux différentes contraintes prescrites selon programme, celle de travaux à effectuer en maintenant les locataires dans leurs logements s'est révélée prépondérante. La résolution de la question a passé par l'éta-

blissement de bonnes relations avec une délégation de locataires, formée pour l'occasion par un représentant syndical. On a ainsi pu assurer l'utilisation permanente, par rocades, de 11 logements sur 12, pendant toute la durée des travaux. En prévision d'une inscription à l'inventaire de ce bâtiment, qui constitue un repère et un élément majeur de la mémoire des lieux, il a fallu relever préalablement, avec précision, les peintures

d'ornement en façade. Ce travail s'est effectué en collaboration avec le Service des Monuments et Sites, qui a octroyé une subvention. La réfection elle-même a exigé le piquage du crépis et sa reconstitution au mortier de chaux et ciment, puis l'application d'une peinture respectant la teinte rosée originale qui affirme depuis toujours l'édifice dans son environnement. Des tirants horizontaux ont été d'autre part installés dans les deux pignons, en vue d'éliminer les fissures dans les structures.

Des vitrages isolants garnissent les façades nouvellement refaites et la toiture est remise en état. A l'intérieur, on a conservé les planchers en bois et les 48 pièces de l'ensemble sont entièrement refaites, murs, plafonds et boiseries. Une mise aux normes législatives et techniques des installations du bâtiment étant indispensable, elles ont été entièrement refaites, y compris une nouvelle introduction électrique, un chauffage central au gaz, la création de salles de bains et la réfection des cuisines. Une installation centralisée de ventilation complète ces mesures.

A noter que les souhaits particuliers des locataires ont été largement prises en compte, tant pour les finitions intérieures que pour les aménagements extérieurs. Ils ont notamment demandé de conserver les arbres existants, de procéder à de nouvelles plantations et de paver les chemins piétonniers.



Ornements de façades avant restauration

Seoo

ENTREPRISES ADJUDICATAIRES ET FOURNISSEURS

Liste non exhaustive

Echafaudages

CONSTRUCTIONS TUBULAIRES JED SA
Rte Bois-de-Bay 42
1242 Satigny

Menuiserie - Fenêtres

EVM Menuiserie Sàrl
Rue du Cardinal-Journet 4
1217 Meyrin

Stores

STORMATIC SA
Rte de Pré-Marais 46
1233 Bernex

Agencement de cuisines

PRODIVAL SA
Rue de Lausanne 141
1202 Genève

Chauffage - Ventilation
Climatisation

CGC Energie SA
Ch. du Foron 14
1226 Thônex

Peinture des façades

BELLONI SA
Rue des Moraines 1
1227 Carouge GE

Carrelages

BAGATTINI SA
Rue de Malatrex 12
1201 Genève

Plâtrerie - Peinture

COLORIMMO SA
Rue des Pâquis 49
1211 Genève 21

Revêtements de sols

MULTISOL SA
Ch. du Pré-Fleuri 21A
1228 Plan-les-Ouates

Charpente
Ferblanterie - Couverture

TECHNIFACE
Rte des Jeunes 20
1227 Carouge

Maçonnerie

VAUCHER SA
Ch. du Foron 16
1226 Thônex