



# AVENUE DUMAS 23

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE D'UN IMMEUBLE LOCATIF  
GENÈVE - GE

ouvrage 2572

**Maître de l'ouvrage**  
Hospice Général de Genève  
Service immobilier  
Route des Acacias 54bis  
1227 Les Acacias

**Entreprise Totale**  
Losinger Marazzi SA  
Avenue Casai 53  
1216 Cointrin

**Architectes**  
Hiltbold Architectes  
Rue Vautier 16  
1227 Carouge

**Ingénieurs civils**  
Thomas Jundt  
Ingénieurs Civils SA  
Rue de la Fontenette 27  
1227 Carouge

**Bureaux techniques**  
CVSE  
BG Ingénieurs Conseils SA  
Avenue de Cour 61  
1001 Lausanne

**Coordonnées**  
Avenue Dumas 23 et 23A  
1200 Genève

**Construction** 1969  
**Rénovation** 2015 - 2016



## SITUATION / HISTORIQUE

L'immeuble, situé dans le quartier de Champel au Sud-Ouest de Genève, a été construit en 1969 et prend place dans un quartier résidentiel et urbain avec de nombreux espaces verts, à proximité du centre ville. Le maître d'ouvrage, l'Hospice Général de Genève, a lancé un appel d'offres pour une rénovation énergétique de l'Avenue Dumas 23. L'appel d'offres a été remporté par Losinger Marazzi SA qui a proposé un Contrat de Performance Énergétique.

## PROGRAMME / PROJET

Les 72 logements, ainsi qu'une école et un cabinet médical au rez, sont répartis sur neuf étages et distribués par deux cages d'escaliers.

Les typologies vont du deux pièces et demie au quatre pièces et demie ainsi que deux logements de six pièces et demie en attique. Il y a deux niveaux de sous-sols.

Le premier compte le parking ainsi que les locaux techniques et le second les caves et les locaux containers. A l'extérieur, un nouvel abri à vélo de douze places vient compléter l'offre de places de parcs. Le grand défi de cette rénovation consiste dans le fait qu'elle a été réalisée en site occupé.

Durant toute la durée des travaux, une personne du chantier a été spécifiquement en charge des relations avec les locataires. Ils ont été régulièrement informés de manière exhaustive et transparente sur l'avancement des travaux et sur les modifications dans leurs logements. Il a aussi fallu se calquer aux horaires de l'école, afin d'occasionner le moins de nuisances sonores possible pour les enfants. De plus, dans le cadre de la démarche Réavenir, Losinger Marazzi SA, a mis en place un programme d'accompagnement des locataires, afin de les sensibiliser à la démarche d'éco-performance, les aider à mieux maîtriser leur consommation et les inciter à participer de manière active et engagée au projet. Cette démarche entend améliorer la vie commune des habitants et les inciter à respecter leur environnement. Une vision résolument tournée vers le futur.

Edité en Suisse



CENTRE D'INFORMATION  
ARCHITECTURE ET CONSTRUCTION





## RÉALISATION

L'Entreprise Totale Losinger Marazzi SA s'est engagée sur l'efficacité énergétique du bâtiment à long terme. Un Contrat de Performance Énergétique a été passé sur une période de neuf ans avec le maître d'ouvrage. Il est prévu de baisser de moitié l'indice de dépense de chaleur de l'immeuble, faute de quoi l'entreprise paiera la différence de consommation au maître d'ouvrage. Dans ce but, toute l'enveloppe extérieure du bâtiment a été rénovée et isolée.

Une nouvelle façade ventilée en fundermax a été posée pour les parties pleines. Les poteaux et lisses bétons de la structure existante ont été habillés de capots métalliques thermolaqués. Les fenêtres bois ont été remplacées par des fenêtres répondant aux exigences thermiques et acoustiques actuelles. L'attique, légèrement en retrait, a aussi été isolé et crépi. En toiture, les matériaux amiantés ont été purgés et l'étanchéité refaite.

Les deux anciennes chaudières ont été remplacées par une nouvelle chaudière plus adaptée aux nouveaux besoins du bâtiment. De plus, une pompe à chaleur qui récupère l'énergie de l'air vicié extrait dans les salles d'eau et cuisines a été mise en place dans la chaufferie.

Des panneaux solaires ont été mis en place pour le chauffage de l'eau chaude sanitaire. Ces travaux ont permis de gagner en qualité énergétique pour l'immeuble qui est certifié Minergie. Dans les appartements, toujours dans un souci d'économie, les bouches de ventilation ont été changées, les robinets munis d'économiseurs d'eau et les chasses d'eau de deux débits.

Les cages d'escalier ainsi que le hall d'entrée, les buanderies et les locaux containers, ont été refait à neuf. Du mobilier, un écran TV sur lequel défilent les consommations énergétiques de l'immeuble et des infos pratiques ont été installés dans le hall commun, afin de le rendre plus propice aux échanges entre locataires.

## CONTRAT ÉNERGÉTIQUE

Avec ce Contrat de Performance Énergétique, Losinger Marazzi SA s'engage sur une durée de neuf ans – dont la première est probatoire – pour une réduction de 50% des consommations énergétiques de l'immeuble. L'Entreprise Totale a mis en place tout une série de mesures permettant d'atteindre ce but. Le bâtiment est notamment équipé du système eSMART, permettant le suivi, en temps réel, par les habitants, de leur consommation en eau chaude, électricité et chauffage.

## CONSTRUCTION DURABLE

- Label Minergie (Rénovation)
- Contrat de Performance Énergétique
- 85 m<sup>2</sup> de panneaux solaires
- Pompe à chaleur pour traiter l'air vicié



CARACTÉRISTIQUES	
Surface du terrain	: 2 223 m <sup>2</sup>
Surface brute de planchers	: 9 368 m <sup>2</sup>
Emprise au rez	: 761 m <sup>2</sup>
Volume SIA	: 29 300 m <sup>3</sup>
Nombre d'appartements	: 72
Nombre de niveaux	: Rez + 8
Nombre de niveaux souterrains	: 2
Places de parc intérieures	: 72

