



UN BÂTIMENT EST TRANSFORMÉ ET SURÉLEVÉ DANS LE TRIANGLE DE VILLEREUSE

Villereuse / GE

Maître de l'ouvrage: privé
Architecte: GMAA (Architectes Associés), Genève

La rénovation totale de cet immeuble de quartier datant de 1860 a permis de rénover cinq arcades commerciales, deux étages de logements en LDTR (de deux à cinq pièces), ainsi que de construire trois duplex (de quatre, cinq et six pièces) avec terrasse, et un studio au niveau de la surélévation.

Histoire et controverses

L'immeuble appartient depuis toujours à la même famille et a été transmis de génération en génération. Il a fait partie du bouleversement urbain à la suite de la destruction des fortifications à l'époque de James Fazy. Ce quartier de la ville était une surface vierge, entièrement à bâtir. De petites maisons à colombages, semblables les unes aux autres, à l'image d'un village, vivent le jour. Mais c'est l'année 1932 qui marqua le début de la transformation du quartier, avec l'édification de la Maison Clarté du Corbusier. Dès lors, différentes opérations immobilières de démolitions, reconstructions et surélévations ont altéré l'image du quartier. Au début des années 80, un promoteur rénove la partie inférieure du quartier située entre la rue de la Terrassière et l'immeuble Clarté, révélant ainsi le charme de l'ensemble. En 2006, les propriétaires actuels décidèrent de rénover leur bâtiment devenu très vétuste. Les différentes études d'architectes et d'ingénieurs démontrèrent qu'il valait mieux le démolir, au vu de l'altération de la structure en bois, suite à de nombreuses modifications intérieures et à des infiltrations d'eau. Pourtant, cette décision impliqua des obstacles au niveau administratif que nul n'aurait soupçonnés. C'est ainsi qu'en juillet 2008 deux avant-projets furent présentés au Service des monuments et sites: une surélévation ou une démolition. Il fut décidé de démo-



lir et de reconstruire un bâtiment neuf. GMAA déposa une demande d'autorisation de démolir et de construire en mars 2009. Un recours de patrimoine suisse, opposé à la démolition, bloqua le projet. En août 2009, les architectes étudièrent des variantes d'intervention avec le Service des monuments et sites. Un nouveau projet de rénovation et de surélévation partielle fut retenu et déposé en autorisation de construire.

Après toute la longue procédure habituelle en vigueur, la requête fut acceptée en 2012, pour aboutir à l'ouverture du chantier en novembre

2013. En effet, d'autres demandes complémentaires et dérogations durent également être effectuées entre-temps, ainsi que l'obligation de reloger les locataires des arcades commerciales dans des containers provisoires, dans un emplacement à proximité.

ORQUAL SA

Concept protection incendie

Rue Baylon 2 bis

1227 Carouge

Tél. 022 300 33 06

Fax 022 300 34 81

E-mail: admin@orqual.ch

Web: www.orqual.ch

ORQUAL S.A.
MANAGEMENT QUALITE SECURITE

Contraintes du passé

Après toutes ces procédures, le bureau d'architectes GMAA a dû trouver les compromis et solutions les plus adaptés à la situation. C'est-à-dire dans un premier temps, comment reprendre entièrement une construction ancienne en gardant la façade, la toiture et l'avant-toit, ainsi que le pignon. En effet, il est intéressant de constater que la surélévation est discrète et située en retrait de la toiture. Il faut noter aussi que les matériaux d'origine en bon état ont été conservés. C'est le cas de la pierre de taille en molasse du lac pour l'encadrement des fenêtres et le cordon qui sépare le sous-bassement entre les arcades commerciales et les habitations. «*Le propriétaire désirait une rénovation à l'ancienne, et s'est donné les moyens d'y parvenir*», précise Christophe Ganz, architecte associé de GMAA.

Le premier point critique était de vider l'immeuble. Cela a été réalisé par le haut, en

démontant d'abord partiellement la toiture, et en enlevant ensuite les planchers et les solives, les unes après les autres. Un étiayage intérieur a dû être mis en place afin de maintenir les façades. En effet, rien ne pouvait se faire côté rue car le passage devait demeurer libre.

Un radier a été coulé au sous-sol pour améliorer l'étanchéité, tenant compte des nappes phréatiques proches. Une reprise partielle en sous œuvre a également été indispensable sous les immeubles mitoyens. Une fois ces transformations structurelles achevées, place au travail en sens inverse: remonter les dalles les unes après les autres! Le choix d'une structure mixte, en béton et piliers métalliques s'est imposé pour la reconstruction par l'intérieur. Dans les combles la surélévation s'est faite totalement en bois, avec des éléments préfabriqués, pour des raisons de poids et de gain de temps. Toute la partie de la surélévation sur la rue de la Terrassière est en mélèze, à l'image

des colombages des maisons voisines et pour préserver une certaine unité de la rue. De plus, un bardage en tôles thermolaquées anthracite – d'époque et conservées en partie aussi – couvre la «boîte», afin de rappeler la couleur des toitures et des éléments en fer forgé.

Défis pratiques

Outre les obstacles purement techniques, il ne faut pas minimiser les contraintes pratiques. En effet, le manque de place pour l'installation de chantier, côté rue de Maison Rouge, n'a pas facilité les choses. Puisque c'était le seul accès possible du chantier, il a fallu créer un portique pour la grue, après obtention de l'autorisation bien sûr. Ainsi les camions ont pu emprunter ce passage et livrer le matériel. Quant aux livraisons, elles ont dû s'effectuer le matin aux aurores avant la circulation des premiers trams. La structure en bois de la surélévation a même dû être livrée un dimanche.



thermex sa

Chauffage
Ventilation
Climatisation

SAV - Dépannage
Maîtrise fédérale

**Chauffage
Ventilation
Climatisation**

www.thermex.ch
contact@thermex.ch

Energies Renouvelables

Rue de la Gare 11 1110 Morges	■ Tél. +41 (0) 21 805 50 50 ■ Fax +41 (0) 21 805 50 51
Rte de Montfleury 46 1214 Vernier	■ Tél. +41 (0) 22 341 37 00 ■ Fax +41 (0) 22 341 37 01
Rte du Bey 6 1847 Rennaz	■ Tél. +41 (0) 21 960 13 15 ■ Fax +41 (0) 21 805 50 51



L'absence totale de place pour le stockage demeurait une contrainte de plus pendant la durée des travaux. On a donc assisté à un planning et un suivi de chantier extrêmement rigoureux. En outre, il a fallu moduler les barrières au centimètre près, afin de laisser le passage aux pompiers et aux piétons.

Ce qui a la base aurait dû être une transformation légère est devenu une rénovation lourde et un défi énergétique, afin de respecter les normes HPE. Le fait de conserver et de rénover la façade côté rue a impliqué une isolation par l'intérieur. La solution du space loft a été retenue, avec une épaisseur de seulement 2 cm. Côté cour on a mis en place une

isolation périphérique. Les fenêtres, refaites en triple vitrage, à l'ancienne, garantissent également une bonne isolation phonique. Une isolation très performante a été installée en toiture, ainsi que 15 m² de panneaux solaires, qui garantissent la production d'eau chaude sanitaire des logements et des commerces. Le chauffage est au gaz. Malgré un chemin semé d'embûches, le bureau GMAA est arrivé au résultat escompté. Transformer, surélever, assainir, renforcer une structure existante endommagée, tout en traduisant le charme et la convivialité du quartier, et en l'intégrant de manière homogène aux constructions voisines. Christophe Ganz, associé, a le mot de la

PIERRE LEPRAT SA

Taille de pierre

Ch. de la Cartouchière 8

1228 Plan-les-Ouates

Tél. 022 794 63 46

Fax 022 794 64 92

Mobile: 079 436 99 78

E-mail: leprat.sa@bluewin.ch

Web: www.pierreleprat.ch



fin: «C'était une superbe aventure, une très belle collaboration entre la famille propriétaire qui assistait à toutes les réunions de chantier, les ingénieurs et les entrepreneurs. Nous avons tous tiré à la même corde pour maintenir cette façade debout!». Pari gagné.

55

