

2014 - 2018

## Avenue Michel Servet 14-16-18 et Avenue de Champel 45 à Genève

Rénovation de 104 appartements en site occupé, réfection globale de l'enveloppe du bâtiment, construction de 8 appartements toiture.



Structure sur l'attique



Visualisation de la future façade

**Lieu**  
Genève, GE

**Année d'achèvement**  
2018

**Maître d'ouvrage**  
Allianz Suisse Immobilier SA

**Personne de contact**  
M. François Moffrand  
058 358 02 71

**Prestations effectuées**  
Prestations SIA complètes

**Responsable du projet**  
M. Donato Pinto

**Coût total de l'opération**  
CHF 19'000'000

**Montant travaux donnant droit aux honoraires**  
env. CHF 14'000'000.--

**Surface Brute de Plancher**  
16'158 m<sup>2</sup>

**Volume SIA**  
45'500 m<sup>3</sup>

**Partenariat**  
*ingénieur civil*  
EDMS SA

*ingénieur CVC*  
SbTechnique SA

*ingénieur électricité*  
PSA SA

*ingénieur sanitaire*  
Ryser Eco Sàrl

Rénovation d'un immeuble de logements avec un restaurant au rez-de-chaussée, réfection globale de l'enveloppe du bâtiment, des installations techniques avec mise en place d'un concept énergétique et **réfection de 104 logements et restaurant en site occupé**. **Remplacement et modification des installations techniques**, amélioration de l'enveloppe thermique, installation de ventilation simple-flux, installation de panneaux solaires mixtes en toiture afin que cet immeuble obtienne le label Minergie. Surélévation de l'attique afin de créer 8 logements supplémentaires (exécution en structure légère en bois/métal).

### Problématique

Le bâtiment a été bâti en 1964 et les qualités thermiques de ce dernier sont limitées. En outre, il n'a subi que peu d'entretien, particulièrement pour les installations techniques et les façades. La demande de surélévation afin d'optimiser le gabarit de l'immeuble a permis la prise en considération de la **rénovation complète de la toiture et la mise en place d'un concept énergétique**.

### Enjeu énergétique :

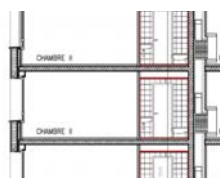
L'immeuble répond **aux standards Minergie**. Les vitrages des balcons et des fenêtres sont remplacés par de nouvelles huisseries et des vitrages triples. Le renouvellement d'air est assuré par une aspiration en toiture et des grilles hygrométriques dans les cadres. Le solde de l'enveloppe est isolé par l'extérieur. Les parties opaques des façades sont doublées par une isolation en laine de roche (24cm) avec peau ventilée en panneaux Swisspearl. La toiture est isolée dans le cadre des travaux d'aménagement des nouveaux appartements.

### Planification et interventions dans les logements :

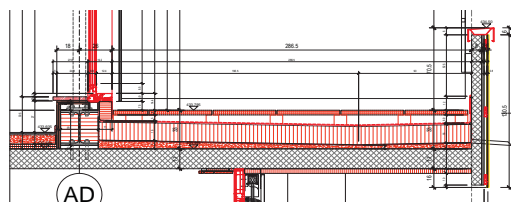
Le planning général est basé sur la **séquence des travaux** dans les appartements. Les verticales techniques sont remplacées par blocs de 2 ou 3 étages, selon les immeubles. A chaque étage de chaque immeuble, les verticales techniques sont rénovées en parallèle, chacune avec 1 semaine d'intervalle, afin de permettre la rationalisation des interventions.

### Gestion des locataires :

Dès le début du projet, **en coordination avec le Maître de l'Ouvrage** et la régie, les locataires ont été informés des travaux prévus et de leur planification. Divers moyens sont mis en œuvre pour faciliter la relation avec les habitants et les utilisateurs du restaurant du rez et, par là même, assurer la réussite du projet : **présence renforcée d'une direction locale des travaux, mise en place d'une hotline** et services de piquet auprès des entreprises (sanitaire, électricité, étanchéité, maçon).



Coupe sur façade



Coupe sur attique

## Caractéristiques significatives de la référence

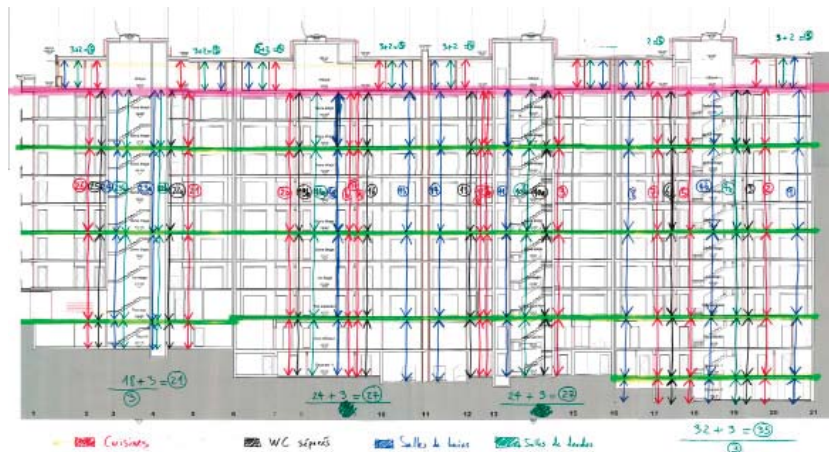
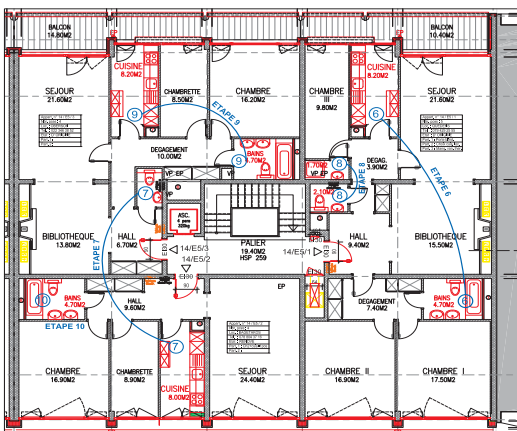
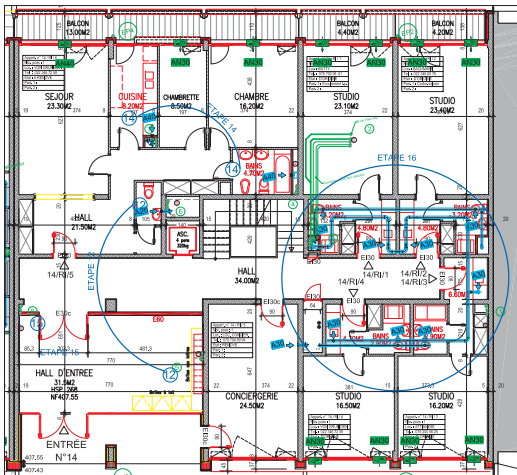
### Enjeu énergétique :

L'immeuble répond aux standard Minergie. Les vitrages des balcons et des fenêtres sont remplacés par de nouvelles huisseries et des vitrages triples.

Le renouvellement d'air est assuré par une aspiration en toiture et des grilles hygrométriques dans les cadres. Les parties opaques des façades sont doublées par une isolation en laine de roche (24cm) avec peau ventilée en panneaux Swisspearl. La toiture est isolée dans le cadre des travaux d'aménagement des nouveaux appartements.

### Planification et interventions dans les logements :

Le planning général est basé sur la séquence des travaux dans les appartements. Les verticales techniques sont remplacées par blocs de 2 ou 3 étages, selon les immeubles. Pendant les travaux dans son logement, chaque locataire se voit attribué un logement vide avec la possibilité de déménager ou de rester dans son appartement et de n'utiliser que les salles d'eau et la cuisine du logement de remplacement. Pour permettre ces rocadés, environ 10 % des appartements sont libres.



A chaque étage de chaque immeuble, les verticales techniques sont rénovées en parallèle, chacune avec 1 semaine d'intervalle, afin de permettre la rationalisation des interventions de toutes les entreprises. La durée d'intervention totale dans un appartement est de 8 semaines.

Les travaux relatifs aux balcons et aux fenêtres et façades sont réalisés dans une suite continue sur la longueur des immeubles.

Plans de mise en oeuvre des étapes des travaux

### Gestion des locataires :

Dès le début du projet, en coordination avec le maître de l'ouvrage et la régie, les locataires ont été informés des travaux prévus et de leur planification. Divers moyens sont mis en œuvre pour faciliter la relation avec les habitants et, par là même, assurer la réussite du projet : présence renforcée d'une direction locale des travaux, mise en place d'une hotline et services de piquet auprès des entreprises (sanitaire, électricité, étanchéité, maçon).



Etat avant les travaux



Travaux en cours



Etat après travaux