

Projet de surélévation et rénovation

IMMEUBLE VERNES-VAUDAGNE À MEYRIN



Parloca 



© Atlante SA

Une vision à long terme

PROPRIÉTAIRE D'UNE QUINZAINE D'IMMEUBLES à Genève, la Fondation Parloca Genève a pour but de faciliter l'obtention par des personnes physiques domiciliées dans le Canton de Genève de logements loués à long terme et à des conditions avantageuses. La Fondation étant sans but lucratif, elle est donc à l'opposé de la location « rendement » qui sert à payer les charges financières et d'exploitation mais aussi à servir le rendement usuel attendu par le propriétaire.

INVESTIR POUR PÉRENNISER LE PARC IMMOBILIER

Active depuis 1993, la Fondation a bénéficié lors de sa constitution de l'aide fédérale permettant l'acquisition d'immeubles du parc ancien à loyers modérés et proches de la sortie du régime HLM. La Fondation met ainsi les locataires à l'abri de la spéculation immobilière. Elle accueille aujourd'hui dans ses immeubles plus de 1230 familles, soit plus 3000 personnes, essentiellement aux revenus modestes.

La Fondation accorde une importance majeure à la conservation de la valeur de ses immeubles. Elle entreprend en permanence des travaux d'entretien et de rénovation afin de fournir de l'habitat de bonne qualité à des prix abordables.

UN ENGAGEMENT RESPONSABLE ET DURABLE

La surélévation de l'immeuble rue des Vernes 22-24 - avenue de Vaudagne 47-49-51 s'inscrit résolument dans la mission de la Fondation. La mise à disposition de 38 nouveaux logements de 3, 4 et 5,5 pièces s'accompagne d'une rénovation fondamentale du bâtiment afin d'accroître la qualité de vie de ses résidents, d'optimiser le bilan énergétique de l'ensemble et de mettre à niveau une construction datant de 1965.

Sur les 17 millions investis par la Fondation Parloca Genève pour la surélévation de cet immeuble, plus de 2 millions concernent des travaux non imposés par le projet mais que la Fondation souhaite investir, dans une perspective de pérennité de sa mission.

Un accomplissement social, technique, économique et environnemental

PAR LA RÉUNION D'ACTEURS adoptant une vision commune sur les objectifs et le déroulement du projet, la surélévation se distingue sous différents angles :

- sur le plan humain en tout premier lieu, car elle offre à de nouvelles familles des logements parfaitement conçus et intégrés dans un environnement où la qualité de vie doit rester prioritaire et où les échanges et la mixité sociale sont favorisés
- sur le plan architectural et environnemental, à travers l'adoption de méthodes innovantes ainsi que par une amélioration notoire du bilan énergétique du bâtiment
- par une vision pérenne de la rénovation, allant au-delà des normes exigées dans un souci de durabilité, de responsabilité et de respect des habitants.

La Fondation Parloca Genève est fière d'en être l'initiatrice et espère ainsi poser un jalon qui ouvrira la porte à d'autres projets similaires, dans des circonstances tout aussi encourageantes.



COMMUNE DE MEYRIN

« Un projet enthousiasmant et fédérateur »



D.R.

DEPUIS LES ANNÉES 60, Meyrin est passée d'un petit village à l'une des communes les plus importantes du canton, comptant plus de 21 000 habitants. « La densification par la surélévation d'immeubles ne doit pas passer par une diminution de la qualité de vie », affirme Pierre-Alain Tschudi, maire de Meyrin. Bien au contraire : si la commune compte de nombreux ensembles de grands immeubles, les espaces verts accessibles au public sont préservés et valorisés avec ferveur. Le projet de surélévation des immeubles Vernes-Vaudagne s'inscrit dans une volonté – et une nécessité – d'offrir plus de logements à la population, dans une perspective qualitative sur le plan social, économique et environnemental. « Les discussions entre les différents acteurs ont été initiées très en amont du projet », précise Alexandre Malacorda, urbaniste et chef de projet. « Dès le départ, le dialogue a été très constructif et tous les interlocuteurs ont adhéré à une même vision, celle de mettre à disposition de la population des habitations à loyer modéré d'excellente qualité : un projet destiné à s'afficher comme un cas d'école exemplaire. Cela a accéléré tout le processus et notamment l'obtention des autorisations nécessaires

de l'État. Cette future réalisation s'inscrit parfaitement dans le cadre de l'Étude directrice relative à la maîtrise des potentiels de densification réalisée en 2012 par le bureau JJ Oberson sur mandat de la Commune de Meyrin », note encore M. Malacorda.

Les espaces publics communaux ne sont pas très nombreux à Meyrin. La commune profite en revanche de très importants espaces privés accessibles au public. « Cela est primordial pour la qualité de l'habitat, pour la cohésion sociale et la sécurité. Un paysagiste a d'ailleurs contribué à ce travail », ajoute M. Tschudi. « C'est ainsi que par exemple, le nombre total de places de parking en extérieur a été réduit, une desserte efficace en transports publics se trouvant à proximité immédiate des immeubles. »

« En 2014, la ville de Meyrin a reçu le European Energy Award®GOLD, couronnant les Cités de l'énergie dans leur engagement pour un futur énergétique durable », confie encore M. Tschudi avec une fierté justifiée. « L'optimisation énergétique de tout le bâtiment, et pas uniquement de la partie surélevée, contribue à cet effort. »



Une démarche concentrée sur les locataires

L'AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DE VIE des locataires à la fin des travaux, tout comme leur bien-être durant toute la durée du chantier, sont au centre du projet: optimisation de la sécurité, limitation des nuisances, ascenseurs neufs, assainissement énergétique, réfection des lieux communs et remplacements des portes des logements, sont autant de mesures visant à respecter et à améliorer leur quotidien.



La technologie au service de la qualité de vie

LE BOIS, UN CHOIX ÉVIDENT

Pour répondre à toutes les contraintes de cette surélévation, le bois s'impose naturellement pour ses nombreuses qualités : bien-être, écologie et développement durable, légèreté structurelle, rapidité de mise en oeuvre grâce à une importante préfabrication, diminution des nuisances de chantier pour les locataires. Portés par une structure métallique, les planchers sont de type mixte bois-béton. L'enveloppe des deux niveaux supplémentaires est constituée de façades en ossature bois, ventilées et recouvertes d'un parement de plaques minérales assurant la durabilité et la cohérence architecturale avec les niveaux inférieurs.

L'OPTIMISATION ÉNERGÉTIQUE

Si les anciennes chaudières à mazout des installations de chauffage ont déjà été remplacées en 2014 par un raccordement au chauffage à distance plus efficient, de nombreuses autres interventions visent à réduire la consommation énergétique du bâtiment : pose d'isolations sur les façades afin de limiter les ponts thermiques, installation d'un monobloc pompe à chaleur pour préparer l'eau chaude sanitaire ainsi que l'optimisation des éclairages par des solutions du type Eco21.

DES RENFORTS PAR LAMELLES DE CARBONE

La surélévation d'un bâtiment de cette importance et sa mise aux normes sismiques actuelles posent des défis techniques importants : même si le concept structurel léger permet de maîtriser sur le plan statique la surcharge causée par deux niveaux supplémentaires, la présence de nombreux murs en brique nécessite toutefois de reprendre la résistance sismique du bâtiment. L'incorporation de lamelles de carbone et de piliers en béton-armé dans certaines parties communes et privées permet la mise en conformité de ce bâtiment datant de 1965.

DÉBUT DES TRAVAUX

Avril 2016

FIN DES TRAVAUX ET ENTRÉE DES NOUVEAUX LOCATAIRES

2^e semestre 2017

COMMERCIALISATION

Été / automne 2017

NOUVEAUX LOGEMENTS

38

huit 3 pièces
vingt-six 4 pièces
quatre 5,5 pièces

BUDGET GLOBAL

CHF 17 mio

dont 2 mio pour des travaux
d'amélioration supplémentaires
indépendants de la surélévation





Le rôle et l'implication de la régie

SECRÉTAIRE GÉNÉRAL DE ROSSET IMMOBILIER, Gabriel Vonlanthen décrit la démarche : « *Surélever et rénover une barre de cinq allées construite dans les années 60, avec tous les locataires en place, est un exercice particulièrement ardu qui requiert une implication omniprésente du gérant d'immeubles et ce, à tous les stades du projet.* »

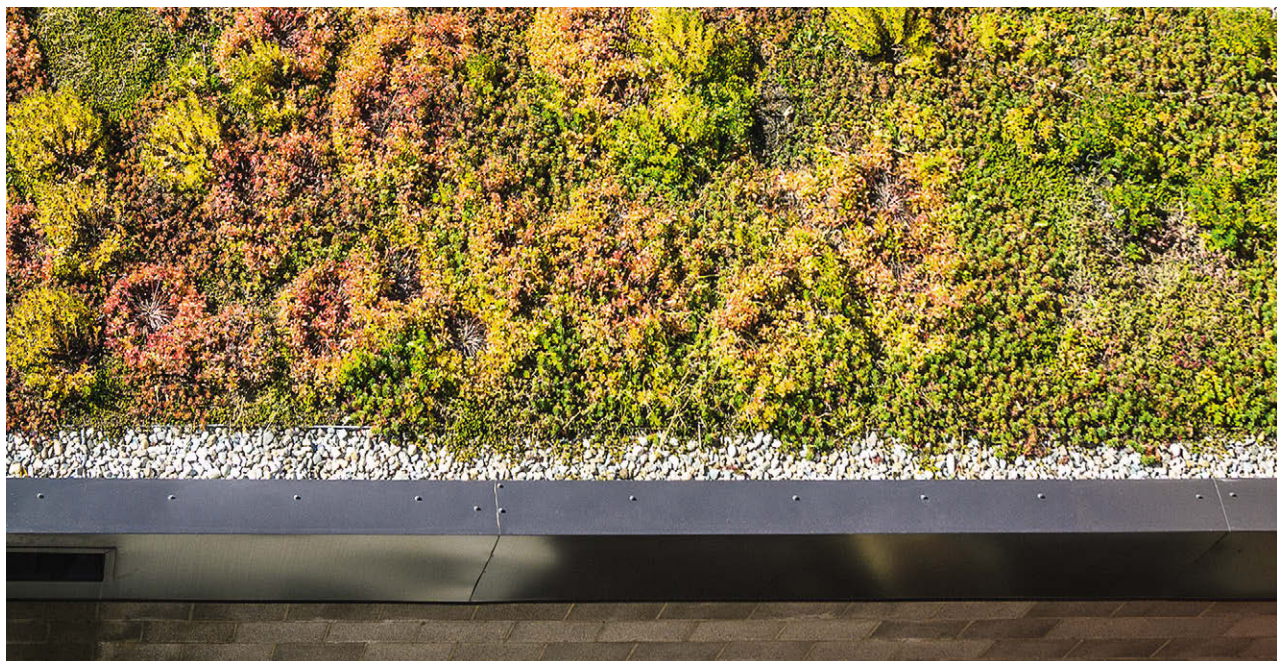
Le régisseur, respectivement le gérant d'immeubles, possède l'historique du bâtiment et connaît la plupart de ses locataires. Sa maîtrise du terrain permet donc d'orienter l'architecte dans les phases d'études et de conception de l'ouvrage, de sorte à optimiser l'organisation du chantier et ainsi minimiser les nuisances pour les locataires. La régie a ainsi activement participé aux séances relatives au montage du projet.

Dans la phase d'exécution des travaux, le régisseur demeure tout aussi présent, que ce soit pour assurer la circulation d'informations entre les locataires et la Direction de travaux, ou pour coordonner les interventions impactant directement les habitants. À noter que, depuis le début de son mandat en 2013, la régie Rosset a déjà eu l'occasion de tester la coopérativité des habitants, puisqu'entre avril 2014 et avril 2015, elle a piloté les travaux relatifs au remplacement de toutes les conduites sanitaires.

À l'issue du chantier, la régie Rosset aura la charge de la commercialisation des 38 logements neufs.

Financer un projet intelligent, exemplaire et durable

INTERVIEW DE MONSIEUR CHRISTIAN MAENDLY,
RESPONSABLE CLIENTÈLE CONSTRUCTION ET IMMOBILIER, RÉGION DE GENÈVE
SUR LES RAISONS DE L'ENGAGEMENT D'UBS



© vermontalm

QUELS ONT ÉTÉ LES ÉLÉMENTS DÉCLENCHEURS ET MOTIVANTS DE CE PROJET QUI ONT SÉDUIT UBS ET L'ONT AMENÉE À EN ACCEPTER LE FINANCEMENT?

Il y en a deux, principalement. Tout d'abord, la qualité de l'emprunteur, une fondation de droit privé, d'utilité publique fédérale, important investisseur immobilier genevois. Ensuite, l'intelligence de l'investissement consistant à offrir de nouveaux logements qui répondent aux besoins de la population genevoise, sans utilisation supplémentaire du sol.

EN QUOI LES VALEURS DE CE PROJET S'ALIGNENT-ELLES AVEC CELLES DÉFENDUES PAR UBS?

La première est la durabilité de l'investissement réalisé par la Fondation Parloca Genève, exemplaire sur le plan énergétique et pérennisant son actif immobilier. UBS souhaite également développer avec ses clients

des relations durables et financer des investissements immobiliers de qualité. Par ailleurs, le rôle d'un établissement bancaire est de répondre aux besoins de l'économie. Et Genève manque cruellement de logements. Nous sommes donc fiers de financer cette surélévation et de participer ainsi à la mise à disposition de nouveaux logements.

LES DIMENSIONS POSITIVES DE CE PROJET, À LA FOIS SOCIALES, ÉCONOMIQUES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES, POURRAIENT-ELLES ENCOURAGER UBS À SOUTENIR ET FINANCER D'AUTRES INITIATIVES SEMBLABLES?

Incontestablement. Les surélévations d'immeubles représentent un potentiel important dans notre canton et ce projet est exemplaire à ce titre. Nous sommes tout à fait disposés à étudier des solutions de financement pour d'autres projets de ce type.



© Atlante SA

www.theoreme.ch

PRINCIPAUX PARTENAIRES DU PROJET



Groupe Batineg
www.batineg.ch



Atlante SA
Architecture projet & exécution



DIREX Gestion et contrôle SA
Direction des travaux



Batineg SA
Ingénierie & structure bois



ABAC - Energie Sàrl
Ingénierie CVSE

ROSSET



IMMOBILIER
Rosset & Cie
www.rosset.ch



UBS
UBS Switzerland AG
www.ubs.com

AUTRES ENTREPRISES

D'Orlando SA
www.dorlando.ch

F. Simond SA
www.fsimond.ch

Kone SA
www.kone.ch

Eltop SA
www.eltopsa.ch

Genolet Toiture Concept SA
www.gtconcept.ch

Pallud SA
www.palludsa.ch

EuroComponents SA
www.sdb-prefa.com

Induni & Cie SA
www.induni.ch

Tech Building SA
www.tech-building.com

PROJET DE SURÉLEVATION
Immeuble Vernes-Vaudagne
à Meyrin

Fondation Parloca Genève
Rue des Bossons 2
1213 Onex

T. 022 793 44 26
F. 022 793 44 27
Email: info@parloca-geneve.ch
www.parloca-geneve.ch

Parloca