

Une surélévation modèle à Meyrin

La Fondation Parloca a créé 38 logements en surélevant de deux étages un grand immeuble, dans la cité de Meyrin. La qualité de l'intervention et des améliorations apportées au bâtiment, ainsi que la collaboration idéale avec les autorités, a été récompensée du Prix cantonal du développement durable.



La création de 38 logements s'accompagne d'un joli lifting (à gauche) pour un immeuble qui était devenu vétuste. Parloca/Borcard/DR

La Fondation Parloca a réalisé un exercice de surélévation de deux étages sur un grand immeuble, à Meyrin, pour la création de 38 nouveaux appartements de trois, quatre et cinq pièces et demi, pour un total de désormais 160 logements. Cette opération a été récompensée par la Mention 2017 du Prix cantonal (genevois) du développement durable. «Le projet est parti d'une étude, qui avait démontré, il y a six ans, le potentiel de rentabilité d'une telle intervention. Le fait que la Fondation soit seule propriétaire du terrain et de l'immeuble, et que celui-ci soit doté d'un toit plat, contribuait à la faisabilité», expose Christian Borner, directeur de la fondation. La fondation a fait le choix d'accompagner ces travaux d'un assainissement énergétique de l'enveloppe du bâtiment, de la rénovation complète des communs ainsi que d'une partie des extérieurs. En amont, la Fondation avait pris contact avec le service de l'urbanisme de la ville de Meyrin, afin d'évoquer en commun ces objectifs.

Meyrin, une ville attentive

Ce geste a été apprécié par les autorités. «Dès le départ, le dialogue a été très constructif et tous les interlo-

cuteurs ont adhéré à une même vision», développe Alexandre Majacorda, urbaniste et chef de projet, dans une plaquette consacrée à la réalisation. Le projet généreux de la Fondation Parloca est ainsi devenu une réalisation exemplaire, mise en valeur par la ville dans une information aux propriétaires et professionnels de l'immobilier du secteur.

La cité de Meyrin où est situé l'immeuble (rue des Vernes 22-24, rue Vaudagne 47-49-51) se caractérise par l'implantation, sur un vaste périmètre, de grands immeubles d'habitation séparés par de larges bandes herbeuses. Confrontée à l'intérêt croissant de propriétaires pour des nouvelles constructions entre bâtiments existants, la ville, soucieuse de conserver l'esprit de son urbanisme «le-corbusien», s'est dotée en 2012 d'une Etude directive relative à la maîtrise des potentiels de densification, visant à stopper les nouvelles emprises au sol, tout en encadrant les surélévations jusqu'à deux étages. A l'échelle du canton, le principe des surélévations avait déjà été plébiscité par le peuple, en 2009.

De son côté, Parloca gère une quinzaine d'immeubles (1300 loge-

ments), pour moitié à Onex – où un projet de surélévation est à l'étude –, mais aussi à Lancy, Chêne-Bourg, Vernier et Meyrin, où deux autres projets de surélévation sont en cours. Il s'agit généralement de grands immeubles, que la fondation avait rachetés dans les années 1990.

Privilégier le bois

Pour la surélévation de Meyrin, le recours à des matériaux légers est privilégié. C'est le bois, considéré comme vecteur de bien-être et de durabilité, qui domine. «La dalle qui a été posée sur le toit préexistant est un mix de béton – 7 centimètres – et de bois. Au-dessus, seuls les murs qui correspondent aux séparations entre les 5 immeubles sont en béton, pour des raisons de lutte contre le feu. Une armature en métal fait figure d'ossature sur laquelle sont venus s'appuyer les éléments en bois et d'isolation. En surface-façades, des plaques minérales assurent la continuité avec l'architecture des niveaux inférieurs», détaille Christian Borner.

Parloca a assumé un renforcement sismique du bâtiment. «Pas pour des questions statiques (surpoids), mais en cas de secousses. L'immeuble a

été construit partiellement en briques. En cas de mouvements latéraux, les murs peuvent lâcher. Les services cantonaux ne nous ont pas obligés à entreprendre ces travaux, ils nous ont été suggérés!», poursuit avec le sourire le directeur de la fondation. Les renforcements ont concerné les pignons du bâtiment, les espaces communs des 4 premiers étages, et 36 logements. «Il fallait à chaque fois, dans une ou deux pièces, insérer deux poteaux remplis de béton venant faire le lien entre la dalle inférieure et supérieure, puis insérer des lames de carbone en croix pour assurer un supplément de stabilité. Nous pensions que les travaux pouvaient être réalisés sans déplacer les locataires. Mais le bruit et les quantités de poussières générées par cette intervention nous ont obligés à revoir nos plans.» Solution originale: deux appartements vacants ont été meublés, et occupés, en tournus. De cette manière, chacun se déplaçait pour trois semaines avec

ses vêtements et sa brosse à dents, mais laissait ses meubles chez lui. «Cela a très bien fonctionné. Et par chance, ces interventions ont pu être réalisées en même temps que le chantier des surélévations, ce qui a limité la période des travaux.»

Isolation et rénovations

Dans tous les cas de surélévations et de transformation, la ville de Meyrin demande aux propriétaires des améliorations aux bâtiments et aux espaces extérieurs, mentionnant par exemple un important renforcement de l'isolation thermique – précisons cependant qu'à Genève, les permis de construire sont de la compétence du canton. Mais dans le cas de l'immeuble Parloca, il y avait convergence de vues entre commune et maître d'ouvrage. «Nous avons déjà traité les bétons. Et en 2014, nous avons retiré les chaudières à mazout, nous sommes depuis raccordés au chauffage à distance. Nous avons égale-

ment remplacé les colonnes sanitaires et de ventilation.» En 2016/2017, l'effort a porté sur l'isolation thermique et la lutte contre les ponts de froid. Une «doudoune» descend désormais jusqu'au 1^{er} étage, pour des économies d'énergie qui pourraient atteindre 30%.

«Nous avons également intégralement refait les espaces communs intérieurs – entrées, couloirs, rampes d'escaliers – qui étaient vétustes. Et remplacé les ascenseurs – les nouveaux sont plus grands!» Quant aux espaces extérieurs, la fondation a dû renforcer les sols, côté verdure, pour permettre l'intervention des grands véhicules des Services d'intervention de secours (SIS, se dit aussi accès pompiers!). Elle a aussi renforcé l'éclairage, côté entrées. Un nouveau revêtement bitumineux est prévu dans la cour pour 2018. «L'autorisation de construire exigeait également la création d'édicules pour vélos, à l'extérieur des bâtiments. Ils nous ont été très

utiles lorsqu'il a fallu trouver de la place pour construire les caves des 38 nouveaux locataires. En sortant les bicyclettes, et en récupérant quelques locaux de conciergerie qui ne servaient plus, nous y sommes arrivés.» Au total, les travaux «d'amélioration» ont représenté un budget de 2 millions, pour une enveloppe totale de 17 millions.

Places de parc: on discute peu! Une autre demande du canton et de la commune a davantage surpris. La mobilité est un enjeu majeur à Genève. En conséquence, la Direction générale des transports (DGT) réglemente les maximums et les minimums de places autorisées. Et la proximité d'une ligne de tram – le 14 passe devant l'immeuble – est un paramètre qui peut faire baisser la jauge. Christian Borner: «Nous avons 152 places (intérieure et extérieure), je le reconnais c'était beaucoup. Le préavis de la Direction générale de la mobilité a fixé le nombre de places à 123. Alors que nous cons-

truisions 38 logements en plus, nous avons donc dû éliminer une trentaine de places de parc!» Ce qui a été fait. En résiliant les baux des personnes qui n'habitaient pas sur place et en limitant ceux des locataires qui avaient trois ou quatre places! Pour la petite histoire, Parloca est confrontée au problème inverse dans un projet de surélévation à Onex, où la DGT lui demande de créer des places dans un périmètre où cela se révèle impossible tant sur le plan économique que géographique – selon la fondation.

Aujourd'hui, le prix de la location des logements de l'immeuble Vernes-Vaudagne s'établit à hauteur de 2500 francs par pièce et par an, soit un quatre pièces genevois pour environ (2500 x 4/12) 830 francs, hors frais accessoires et acomptes de chauffage, soit un loyer très modéré. Ceux de la surélévation sont loués à Fr. 595.- par pièce (hors acomptes de chauffage) alors que l'autorisation de construire autorise un plafond à Fr. 6700.- par

pièce. Fidèle à ses fondamentaux et à ses buts statutaires, la fondation a renoncé au prix fort.

Confiance aux PME locales

La fondation achète des immeubles pour les valoriser afin de fournir de l'habitat de bonne qualité à des prix abordables dans un esprit social et durable. Cette durabilité également dans la confiance accordée aux PME locales. «Nous accordons une attention toute particulière aux choix des entreprises avec lesquelles nous travaillons (respect des conventions collectives, ouvriers déclarés et rémunérés selon les barèmes en vigueur, interdiction de la sous-traitance) et priorité aux entreprises genevoises», confirme Christian Borner. Cette politique s'intègre totalement dans la philosophie et la stratégie de la fondation.

Vincent Borcard