Conférences

LES SURÉLÉVATIONS EN BOIS, LA SOLUTION?

Plusieurs exemples tendent à montrer qu'une solution combinant l'utilisation du bois et la préfabrication présentent de nombreux avantages lors de constructions en surélévation. C'est ce qui est ressorti du dernier événement «Ville en bois», coorganisé par Wüest Partner, Lignum et la Confédération.

Quand bien même l'architecte Jean-Paul Jacot, venu présenter la surélévation de l'immeuble genevois 42-44 rue de Lausanne, a plaidé pour «ne pas être dogmatique, car chaque cas est particulier», il n'empêche que la thématique de cette journée «Ville en bois» entendait mettre en avant l'usage de ce matériau léger pour les surélévations.

Au programme de ce nouvel événement «Ville en bois» organisé le 7 novembre à Lausanne par Wüest Partner, avec le soutien de l'Office fédéral de l'environnement et de Lignum, sept conférences, suivies d'une table-ronde. La thématique choisie était: «Surélévations en bois – construire sans terrain». Tout d'abord, Tiphaine Le Carbonnier, consultante chez Wüest, a rapidement présenté les résultats d'une étude visant à comparer les coûts entre diverses solutions: une simple surélévation ou une démolition/reconstruction avec deux étages de plus, ceci afin de déterminer le projet le plus rentable économiquement. A l'en croire, ce serait la solution démolition/reconstruction qui serait la plus rentable dès lors que l'on peut récupérer encore des droits à bâtir, en sus d'une surélévation de deux niveaux.

La saga du Servette 37

Passionnante, la présentation détaillée par le vice-président de la Fondation HBM Jean Dutoit à Genève, Renaud Dupuis qui est revenu sur la saga de l'immeuble situé rue de la Servette 37 au-dessus de la gare Cornavin à Genève. Saga parce qu'il se sera écoulé 15 ans, entre l'acquisition de ce bâtiment et sa rénovation/transformation.

Cette fondation possède 1864 logements, répartis dans 70 immeubles. C'est en 2008 qu'elle acquiert auprès de la Fondation de valorisation des actifs de la BCGE ce petit bâtiment qui s'est vu adjoindre deux parties latérales et trois niveaux supplémentaires au début du XX^{e} siècle. L'idée de la Fondation HBM était tout d'abord d'aménager simplement les combles, mais elle décide rapidement d'y renoncer pour opter pour une démolition/reconstruction en déposant une demande préalable en 2010.

Dans un premier temps, le dossier reçoit deux avis défavorables, de la Commission des Monuments, de la Nature et des Sites (CMNS) et de la Ville de Genève. Elle parvient néanmoins à recevoir l'autorisation de construire, mais la Ville persiste dans son opposition. En 2015, le Tribunal donne raison à la Municipalité. Finalement, la Fondation Jean Dutoit lance un concours SIA pour une transformation et surélévation en 2017. Parmi les 68 projets reçus, le jury désigne comme lauréat Calanchini Greub Architectes. Ultime recours de la Ville, mais, grâce aux changements de législature, le recours est retiré par la nouvelle magistrate en 2021 à condition qu'un arbre ne soit pas coupé.

L'immeuble rue de la Servette 37. DR

Surélévation en bois

Ouvert en juillet 2021, le chantier a été rapidement mené puisque les locataires ont pu emménager en novembre 2023. Outre une surélévation en bois de deux étages, il a pu être agrandi côté cour par une construction préfabriquée en bois également. Les façades créées sont en mélèze pré-teinté. Des panneaux photovoltaïques ont été installés sur la toiture végétalisée, et quatre sondes géothermiques sont désormais reliées à une PAC. «Nous sommes assez fiers de ce que nous avons réussi à faire. Nous arrivons à faire tourner le plan financier avec des loyers extrêmement bas», relève Renaud Dupuis.

Le même immeuble après la surélévation de deux étages. Renaud Dupuis

Autre exemple, celui présenté en binôme par Messieurs Romuald Blondeau, portofolio manager de la société Edmond de Rothschild REIM (Suisse) et Théo Ghelfi, directeur général du Groupe Batineg et représentant Batiflex Construction et OneLiving. Au centre de leur conférence de ce jour, la surélévation des allées 5-7-9 rue François-Besson à Meyrin (GE). Il s'agit de trois des 149 immeubles détenus par ERRES Suisse. «La surélévation permet de répondre aux deux enjeux majeurs: financier et durabilité. Nous avons à ce jour réalisés 7 surélévations et allons en finaliser 13 dans les mois à venir», relève Romuald Blondeau. Précisons que le projet concernait aussi les allées 11-13 appartenant à des privés. Au final, cela a permis de créer 2400 m^2 de surfaces brutes en plus. «Ce bloc d'immeubles à Meyrin a été acquis avec le permis de construire en force. De plus, en optant pour la préfabrication d'éléments, cela a permis de réduire encore les délais. Au final, les travaux auront duré 13 mois, mais en fait 10 mois maximum par allée», se réjouit Théo Ghelfi. Ce dernier explique que les salles de bain des nouveaux étages ont été livrées avec l'ensemble des techniques intégrant la ventilation, le chauffage et le sanitaire». Précisons que ce travail est effectué à Gingins (VD), chez Batineg. Et Romuald Blondeau d'ajouter: «Ce chantier aura coûté 4,7 millions, soit CHF 5800.-/m^2 habitable et l'état locatif a augmenté de CHF 339'000.- par année. Cela donne un retour sur investissement de 5,91% en rendement brut. Les 12 nouveaux appartements ont été loués avant même leur livraison». Ce projet bois-béton a permis une meilleure inertie thermique en été et un rendu esthétique très qualitatif.

Au final, l'utilisation du bois est globalement plébiscitée du fait qu'elle cumule un certain nombre d'avantages, d'autant plus si cela peut se combiner avec la préfabrication industrielle en atelier. Un constat corroboré par Gérard Greuter, responsable de la transition énergétique de l'immobilier au sein des Retraites Populaires. Ce dernier avait pour sa part présenté une surélévation d'un bâtiment situé 28 chemin de Montelly à Lausanne.

Serge Guertchakoff

Deux étages ont été ajoutés au 5-7-9 rue François-Besson à Meyrin. Olivier Di Giambattista