

INDUNI

ENTREPRISE GÉNÉRALE

RUE DES VOLLANDES 40

TRANSFORMATION D'UN IMMEUBLE DE BUREAUX

Genève - GE

Maître de l'ouvrageSociété Immobilière
Vollandes 40**Entreprise totale**Induni & Cie SA
Av. des Grandes-Communes 6
1213 Petit-Lancy**Architectes**Kephas Architecture
Rue de la Fontenette 23
1227 Carouge**Bureaux techniques**Chauffage:
Chauffage Assistance SA
Rue du Dauphiné 16
1203 Genève

Ventilation:

Climat Service Suisse SA
Route de Pré-Marais 58
1233 Bernex

Sanitaire:

Constantin Georges SA
Chemin du Champ-des-Filles 11
1228 Plan-les-Ouates

Electricité:

Lumitel SA
Rue du Vieux-Moulin 14
1213 Onex

Façades:

AluConcept SA
l'Armeratte 3
2950 Courgenay

Peinture:

DCL Peinture-Rénovation Sàrl
Rue de Genève 142
1226 Thônex**Coordonnées**Rue des Vollandes 40
1207 Genève

Construction 1963

Rénovation 2012

**SITUATION / CONCEPT**

Inséré dans un front bâti au cœur de Genève. Dans le quartier des Eaux-Vives, le bâtiment situé Rue des Vollandes 40, a été construit au début des années 60. Faisant corps avec un front bâti important, il accusait le poids des ans et nécessitait d'être rénové. L'isolation de l'immeuble n'était plus assurée, laissant passer le froid durant l'hiver et devenant une vraie fournaise pendant l'été.

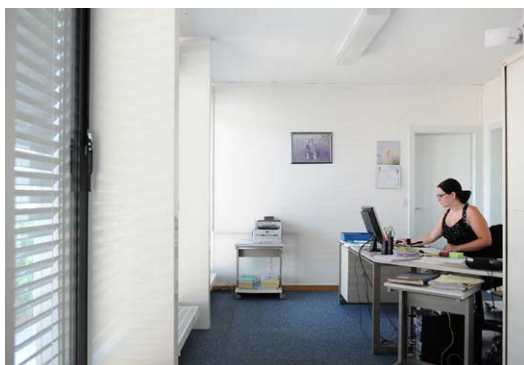
Le parti pris par le maître de l'ouvrage a été de procéder à une rénovation complète du bâtiment, composé de six étages sur rez, dont la plupart des espaces sont loués à des sociétés ou professions libérales, excepté un appartement au rez-de-chaussée. Ainsi, la ventilation, les sanitaires - quatre blocs par étage, les écoulements et les alimentations d'eau, les radiateurs et leur alimentation, la toiture ainsi que les façades ont été complètement refaits à neuf.

Ces travaux de rénovation ont également été l'occasion de remettre le bâtiment aux exigences des normes actuelles, notamment en ce qui concerne la ventilation et la protection anti-feu. Par exemple, des exutoires de désenfumage, qui n'existaient pas auparavant, ont été posés en toiture. L'ascenseur a été changé contre un modèle plus adapté. Toutes ces transformations ont été concentrées sur six mois de chantier.

PROJET

Retrouver des lignes plus pures. Les façades de l'immeuble présentaient auparavant une conception architecturale datant des années soixante avec à chaque niveau un contrecœur plein pour la partie inférieure et un vitrage pour la partie supérieure. Le parti pris dans cette rénovation de façade a été de retrouver un aspect longiligne du bâtiment, d'aspect plus contemporain. Pour arriver à ce résultat, un vitrage de dalle à dalle a été privilégié, apportant par ailleurs un apport de lumière naturelle non négligeable pour les utilisateurs. La façade extérieure d'origine était en bois avec un revêtement extérieur. La nouvelle ossature est également en bois, mais avec un revêtement thermolaqué.

Cette nouvelle peau est constituée d'éléments entièrement pré-fabriqués, réduisant le temps d'intervention sur place et donc les nuisances pour les locataires. Un important travail de préparation a été mené en amont. Dans un premier temps, une façade provisoire a été installée à l'intérieur de chaque local, pour que les utilisateurs puissent travailler normalement. Toute l'installation électrique qui passait dans la façade extérieure a été démontée et reposée sur les façades provisoires. Si la préparation de la façade et le démontage ont pris un mois et demi, la mise en place de la nouvelle façade n'a pris que quatre jours.





Le montage s'est réalisé comme un lego mais par le haut. Une partie de l'échafaudage a été démontée pour pouvoir glisser les éléments de façade préfabriqués à l'aide d'un camion-grue.

Quant à l'intérieur des bureaux, les travaux ont été effectués par étage. Les plus gros travaux se sont déroulés entre 7 et 9 heures du matin pour réduire les nuisances vis-à-vis des entreprises locataires. L'ensemble des sanitaires, des radiateurs et de l'électricité ont été refaits à neuf.

Tous les luminaires ont été remplacés par du LED avec détecteur de présence, ce qui permet de réduire à 10% la luminosité lorsque personne ne se trouve dans les pièces.

L'organisation du chantier a été un véritable défi à relever, dans un quartier urbain dense. Il fallait donc entraver le moins possible l'espace public et la circulation.

La mise en place du camion-grue a dû s'effectuer de nuit. Cette installation était sur place durant un mois, ce qui a nécessité le démontage, par les SIG, des fils électriques qui traversaient la rue.

Photos

La nouvelle façade présente des lignes plus contemporaines grâce à des fenêtres posées de dalle à dalle.

CARACTÉRISTIQUES

Surface du terrain	:	156 m ²
Surface brute de plancher	:	560 m ²
Emprise au rez	:	156 m ²
Coût total	:	2,5 Mio
Nombre de surfaces commerciales	:	12
Nombre d'appartements	:	1

