

### Maître de l'ouvrage

Fondation de valorisation  
des actifs de la BCGe  
BB Services SA

### Architectes

J.-L. Richardet & H. Saini SA  
Avenue Cardinal-Mermillod 44  
1227 Carouge - Genève  
Collaborateur :  
S. Dall'Armellina

### Ingénieurs civils

C. Fischer SA  
Route de St-Julien 288  
1258 Perly

### Géomètres

Morand & Bovier  
Route de Troinex 31-33  
1227 Carouge

### Coordonnées

Chemin de Grange-Falquet 9-11  
Chêne-Bougeries

**Conception** 1999

**Réalisation** 2000



## SITUATION / PROGRAMME

**Restauration sous contrôle.** Bâtiment de logements édifié au début du 20<sup>ème</sup> siècle, l'ouvrage occupe une parcelle de 1'241 m<sup>2</sup> au chemin de Grange-Falquet, à Chênes-Bougeries. Ce secteur relativement peu urbanisé de la commune, à l'orée de la Cité de Calvin, se caractérise par des constructions de tailles variables mais relativement modestes, implantées dans un environnement dans lequel la végétation reste très présente.

L'immeuble, qui comprend deux entrées, était originellement construit avec une toiture plate, laquelle a fait place, en 1930 à une couverture à quatre pans. Il se distingue par un aspect général assez austère, dû à la

modénature sévère de ses façades à trois étages et à sa volumétrie générale relativement imposante.

Ayant atteint un niveau d'obsolescence élevé, l'édifice exigeait d'être entièrement rénové. Toutefois, pour tenir compte de sa valeur patrimoniale, les travaux à entreprendre ne pouvaient l'être que sous réserve du respect de ses caractéristiques architecturales et en tenant compte des exigences légales fixées par la LDTR, loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation. Ceci implique une restauration, préférentiellement à une réfection, c'est à dire notamment que la "morphologie" des pièces ne peut en aucun cas être modifiée et que les travaux doivent s'effectuer dans un cadre économique contraignant, débouchant sur une maîtrise sévère de l'état locatif résultant.

### Photos

*Imposante, depuis toujours caractérisée par sa couleur rosée et ses ornements de façade, la maison constitue un véritable repère de quartier, et une importante mémoire du lieu. La restauration respecte totalement ces traits remarquables.*





## Caractéristiques générales

Surface du terrain:	1'241 m <sup>2</sup>
Surface brute de planchers:	1'056 m <sup>2</sup>
Emprise au rez:	352 m <sup>2</sup>
Volume SIA:	5'215 m <sup>3</sup>
Coût total:	2'380'000.-
Coût au m <sup>3</sup> SIA (CFC 2):	380.-
Nombre de niveaux:	3
Nombre de niveaux souterrains:	1
Surface dépôts:	116 m <sup>2</sup>
Surface logements:	829 m <sup>2</sup>
Nombre d'appartements:	12
Places de parc extérieures:	6

## PROJET

**Collaboration avec le Service des Monuments et Sites.** Aux différentes contraintes prescrites selon programme, celle de travaux à effectuer en maintenant les locataires dans leurs logements s'est révélée prépondérante. La résolution de la question a passé par l'éta-

blissement de bonnes relations avec une délégation de locataires, formée pour l'occasion par un représentant syndical. On a ainsi pu assurer l'utilisation permanente, par rocadés, de 11 logements sur 12, pendant toute la durée des travaux. En prévision d'une inscription à l'inventaire de ce bâtiment, qui constitue un repère et un élément majeur de la mémoire des lieux, il a fallu relever préalablement, avec précision, les peintures

d'ornement en façade. Ce travail s'est effectué en collaboration avec le Service des Monuments et Sites, qui a octroyé une subvention. La réfection elle-même a exigé le piquage du crépis et sa reconstitution au mortier de chaux et ciment, puis l'application d'une peinture respectant la teinte rosée originale qui affirme depuis toujours l'édifice dans son environnement. Des tirants horizontaux ont été d'autre part installés dans les deux pignons, en vue d'éliminer les fissures dans les structures.

Des vitrages isolants garnissent les façades nouvellement refaites et la toiture est remise en état. A l'intérieur, on a conservé les planchers en bois et les 48 pièces de l'ensemble sont entièrement refaites, murs, plafonds et boiseries.

Une mise aux normes législatives et techniques des installations du bâtiment étant indispensable, elles ont été entièrement refaites, y compris une nouvelle introduction électrique, un chauffage central au gaz, la création de salles de bains et la réfection des cuisines. Une installation centralisée de ventilation complète ces mesures.

A noter que les souhaits particuliers des locataires ont été largement prises en compte, tant pour les finitions intérieures que pour les aménagements extérieurs. Ils ont notamment demandé de conserver les arbres existants, de procéder à de nouvelles plantations et de paver les chemins piétonniers.



Ornements de façades avant restauration

Seoo

## ENTREPRISES ADJUDICATAIRES ET FOURNISSEURS

Liste non exhaustive

Echafaudages

**CONSTRUCTIONS TUBULAIRES JED SA**  
Rte Bois-de-Bay 42  
1242 Satigny

Stores

**STORMATIC SA**  
Rte de Pré-Marais 46  
1233 Bernex

Chauffage - Ventilation  
Climatisation

**CGC Energie SA**  
Ch. du Foron 14  
1226 Thônex

Carrelages

**BAGATTINI SA**  
Rue de Malatex 12  
1201 Genève

Revêtements de sols

**MULTISOL SA**  
Ch. du Pré-Fleuri 21A  
1228 Plan-les-Ouates

Maçonnerie

**VAUCHER SA**  
Ch. du Foron 16  
1226 Thônex

Menuiserie - Fenêtres

**EVM Menuiserie Sàrl**  
Rue du Cardinal-Journet 4  
1217 Meyrin

Agencement de cuisines

**PRODIVAL SA**  
Rue de Lausanne 141  
1202 Genève

Peinture des façades

**BELLONI SA**  
Rue des Moraines 1  
1227 Carouge GE

Plâtrerie - Peinture

**COLORIMMO SA**  
Rue des Pâquis 49  
1211 Genève 21

Charpente  
Ferblanterie - Couverture

**TECHNIFACE**  
Rte des Jeunes 20  
1227 Carouge