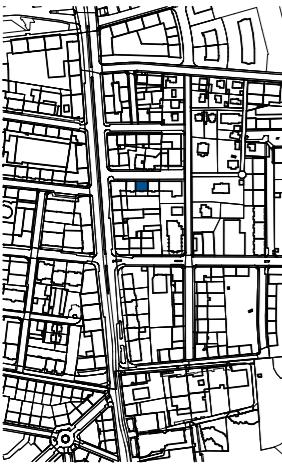


## Orangerie

Transformation des combles en logements et rénovation des communs  
Rue de l'Orangerie 6, Genève



### Type de mandat :

Architecte, 100% SIA 102

### Lieu de l'objet :

Petit Saconnex - GE: rue de l'Orangerie 6

### Bref descriptif du mandat :

Aménagement de combles en 2 appartements et réhabilitation sous-sol et cage d'escaliers

### Maîtres d'Ouvrages :

Solvalor Fund Management SA  
Simon Fontan

### Autorisation :

Février - Août 2016

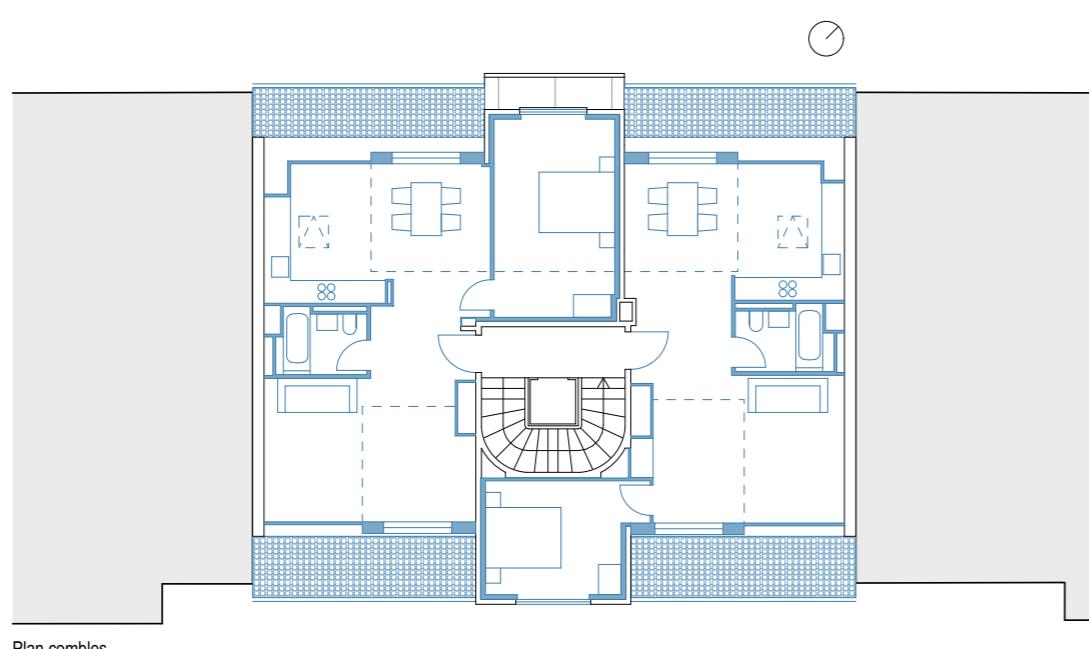
### Responsables architectes :

Patrick Corbat  
Philippe Pochelon  
Timothée Riera  
Nicole Aeschlimann  
Jacques Picot

### Projet en chiffres:

2 logements locatifs

Droits à bâtir  
Cubes SIA immeuble  
204 m<sup>2</sup>  
579 m<sup>3</sup>



### Contexte

Les immeubles n°4 6 et 8 de la rue de l'Orangerie appartiennent à un ensemble protégé du XIX<sup>e</sup> - XX<sup>e</sup> siècle. Plusieurs éléments caractérisent ces bâtiments: le socle en pierres naturelles et le corps en crépi, au centre l'avant-corps en saillie sur la rue, les encadrements des fenêtres en pierre, la partition des fenêtres, les volets initialement en bois, les balcons du 3<sup>e</sup> étage, le retrait du 5<sup>e</sup> étage avec sa corniche praticable comme couronnement, la toiture à 2 pans et la verrière de la cage d'escalier en verre blindé.

On note que, dans ce quartier à forte densité, plusieurs surélévations et aménagements de combles ont été réalisés créant, parfois, un fort contraste entre la nouvelle réalisation et l'existante. En accord avec le service des monuments et des sites de Genève, l'objectif est d'avoir un impact mineur sur l'essence du bâtiment tout en répondant aux besoins des nouveaux logements.

### Programme

Afin de faciliter la mise en oeuvre, il a été décidé de réaliser les travaux en 2 étapes:

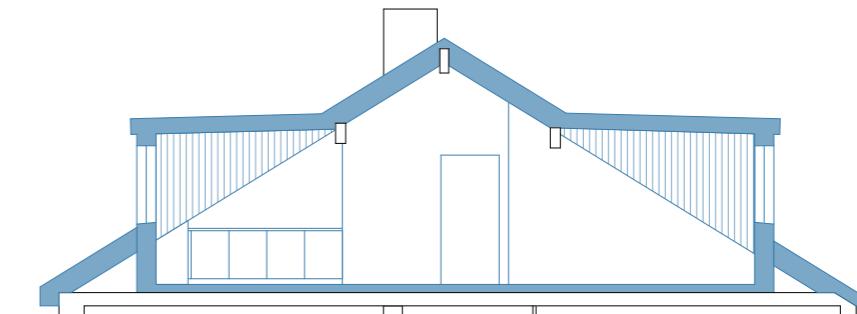
1. Une demande accélérée (APA) pour les travaux préparatoires de réfection du sous-sol et de la cage d'escalier;
2. Une demande définitive (DD) pour la création dans les galettes de 2 appartements de 3 pièces et de jours.

### Typologie

Les appartements se situant sous les toits, la hauteur utile est la contrainte majeure. Les grandes lucarnes offrent un apport de lumière naturel conséquent dans l'espace jour traversant regroupant coin repas, entrée et séjour. La chambre se trouve dans l'avant-corps central. La cuisine, sous rampant, bénéficie d'une grande place de travail équipée et la salle de bain profite de la hauteur sous faîte.



Coupe combles



### Transformation des combles

Structurellement, le plancher des combles est renforcé afin de répondre aux normes en vigueur. Pour ce faire, une chape a été coulée sur l'existante et liée par goujons et ferraillage.

Pour répondre aux exigences énergétiques et de protection du patrimoine, les fenêtres ont bénéficié d'une intervention légère grâce au placage d'un nouveau vitrage sur l'existant. Des couvre joints ont également été posés dans l'embrasure des portes pallières afin de diminuer les déperditions thermiques par la cage d'escalier.

La charpente a nécessité une intervention importante. Une isolation entre chevrons et une couche croisée inférieure ont été posées, les pannes remplacées et un sommier inversé mis en place afin de soutenir la structure des 4 lucarnes. Pour augmenter la hauteur utile, les toitures des avant-corps centraux ont été réhaussées et les entrées bénéficient de toute la hauteur sous faîte. Un lambris lasuré blanc a été choisi comme finition.

### Rénovation des communs

Les installations techniques ont été rafraîchies. Une chaudière à gaz remplace l'ancienne à mazout, libérant l'ancien local citerne pour la création de nouvelles caves et d'un local électrique où sont rassemblés tous les compteurs de l'immeuble. Une installation solaire thermique a été installée en toiture et assure la production d'eau chaude sanitaire à hauteur de 35% de la consommation globale de l'immeuble. Les réseaux de distribution sanitaire, chauffage et électrique ont été partiellement refaits en sous-sol. Une nouvelle distribution a été créée dans la cage d'escalier pour les introductions électriques des appartements existants et la distribution chauffage et sanitaire des nouveaux appartements.

Dans une vision d'assainissement global, des raccords eau chaude et eau froide en attente ont été prévus, à chaque palier, pour la rénovation future des appartements existants.

