

Communiqué de presse

Immobilier à Genève : Surélévation exemplaire à proximité des HUG : *énéo immobilier* réalise un projet d'envergure

Genève – 7 décembre 2016. Depuis que la loi autorise la surélévation de certains immeubles à Genève, de nombreux logements ont fleuri sur les toits de la ville. Mais parmi les projets réalisés, peu d'entre eux n'ont atteint l'envergure de celui du bâtiment sis à l'avenue de la Croisette 10, 10bis et 10ter réalisé. Trois niveaux supplémentaires, 27 nouveaux appartements, trois ascenseurs externes : un chantier gigantesque né de l'impulsion d'une propriétaire philanthrope et piloté par *énéo immobilier* en synergie avec les locataires.

« C'est la première fois que notre société assure le pilotage d'un projet de cette taille », souligne Maurice Cerato, fondateur d'*énéo immobilier*, « et ma formation d'ingénieur m'a passablement servi pour le mener à bien. Au final, nous sommes fiers du résultat. L'intégration est réussie, notre mandataire satisfaite, les locataires également ».

Histoire d'un projet complexe

Lorsque *énéo immobilier* reprend en 2012 la gérance de l'immeuble de l'avenue de la Croisette, la propriétaire du bâtiment affichait déjà la volonté de le surélever d'un étage. En 2013, alors que le projet est confié à l'atelier d'architecture Ganz & Müller, il prend de l'ampleur. Redimensionné et exploitant mieux les surfaces disponibles, il propose une extension et des renforcements en tête de bâtiment ainsi qu'une surélévation de trois niveaux. A ceci s'ajoutent la construction de trois ascenseurs, un travail sur l'enveloppe thermique et le chauffage, ainsi que l'installation de panneaux solaires pour garantir une plus grande efficacité énergétique. En juin 2015, les travaux peuvent commencer avec deux mois d'avance sur la planification initiale. Ils seront achevés en juillet 2016 par l'entreprise générale C&S Transfo SA, non sans avoir résolu quelques défis techniques.

« En plus de la surcharge imposée par la surélévation, les nouvelles normes sismiques exigent un renforcement de la structure du bâtiment, un travail qui a dû être réalisé en souterrain sur plusieurs points des fondations. Autre difficulté : l'usage des grues n'était pas autorisé à cause de la présence des locataires pendant les travaux. L'organisation d'un ballet de treuils et de camions-grues a donc été nécessaire pour pouvoir acheminer les matériaux en hauteur », précise le représentant du maître d'ouvrage.

Des locataires-partenaires

Mener le projet dans un immeuble habité pendant toute la durée des travaux a sans doute été l'un des grands enjeux du dossier. Il aura fallu dans ce cadre établir une planification serrée pour libérer les caves, à une cadence régulière, en vue de renforcer les soubassements, mais aussi construire un escalier extérieur temporaire pour accéder aux appartements. Si l'on ajoute à cela, les nombreux déménagements et les relogements, la composante relationnelle a joué un rôle capital.

« Dans l'esprit de la propriétaire, associer les habitants au projet était un impératif car elle a toujours été attentive à la qualité de vie et au respect de ses locataires. Nous avons donc tout mis en œuvre pour que cela se passe de manière concertée, malgré les nuisances inévitables que cela pouvait engendrer », ajoute Maurice Cerato.

Séances d'information régulières sur le calendrier, les évolutions et les problèmes rencontrés ; soutien à la relocation (financé à 98% par la propriétaire) ; réintégration aux mêmes conditions pour les ménages contraints au relogement temporaire ; dédommagement et prise en charge des déménagements ; autant de mesures d'accompagnement qui ont fédéré les locataires autour de la propriétaire qui n'a enregistré que cinq départs avant le début du chantier.

« Le projet n'aurait pas été possible sans l'adhésion des résidents, parmi lesquels un grand nombre de personnes âgées. A la surprise générale, ce sont même elles qui se sont montrées les plus enthousiastes et ce, malgré le bruit, la poussière et le changement que cela implique », poursuit Maurice Cerato.

Un important investissement pour la bonne cause

Réaliser une opération commerciale n'était pas la finalité première de cette surélévation. Même s'il est vrai qu'en dotant l'immeuble d'une plus grande capacité locative, le rendement augmentera d'environ un tiers. L'investissement de plus de CHF 11 millions visait le plus long terme. En effet, n'ayant pas d'héritiers, la propriétaire souhaitait léguer le bâtiment à la Fondation Alice et Adib Samy Arshallawos qui œuvre pour la protection des animaux. De quoi assurer une pérennité à son action philanthropique puisqu'à terme, la Fondation succédera à sa propriétaire.

énéo conseil en immobilier SA

Fondée en juillet 2005 par Maurice Cerato, *énéo immobilier* s'est donné pour mission principale de valoriser des patrimoines immobiliers avec, comme principes directeurs, l'optimisation des coûts et l'amélioration des rendements. Elle s'y engage au travers de deux activités principales : la gérance et l'entretien des bâtiments qui lui sont confiés. Sa valeur ajoutée réside dans la flexibilité d'un contact direct, des compétences pluridisciplinaires et une complémentarité de savoir-faire immobilier.

énéo conseil en immobilier sa

rue de la mairie 17
1207 Genève
suisse
www.eneo-immobilier.ch

/////

Contact presse

Laurence de Cecco
blossom communication
Rue des Vieux-Grenadiers 10
1205 Genève
+41 (0)22 344 79 02
laurence.dececco@blossom-com.ch

Fiche technique : Avenue de la Croisette 10, 10bis et 10ter

Construction initiale

Construction : 1967

Nombre d'appartements : 40

Typologie des logements :

- studios : 20
- 2 pièces : 4
- 3 pièces ½ : 4
- 4 pièces : 4
- 4 pièces ½ : 8

Nouveaux logements

Surélévation et transformation : 2015-2016

Architectes : Ganz & Müller

Entreprise générale : C&S Transfo SA

Maître d'ouvrage : propriétaire privée représentée par énéo conseil en immobilier SA

Nombre d'appartements : 27

Typologie des logements :

- 1 pièce ½ : 2
- 2 pièces : 7
- 2 pièces ½ : 4
- 4 pièces : 11
- 5 pièces : 3