

S U I S S E  
 U U U U U U  
 R R R R R R  
 É É É É É É  
 L L L L L L  
 E E E E E E  
 V V V V V V  
 E E E E E E  
 R R R R R R

Surélever pour répondre à la crise du logement. Une bonne idée, mais qui soulève partout des questions : techniques, économiques, réglementaires et architecturales. Petit tour d'horizon suisse du problème. Et des solutions.

Marc Frochaux



3+2 à 4+3: surélévation de l'ensemble Lindendorf II, à Ostermündingen (BE), WZH Architekten (LIRE P. 20), (ROLF SIEGENTHALER)



7+3: surélévation d'une barre d'immeuble des années 1960 à la rue de Lausanne 137-147, Lacroix+Chessex et Thomas Jundt ingénieurs civils, 2018-2020. Ce projet, emblème des surélévations genevoises issues de la loi 10088, est le fruit d'un concours sur invitation. L'ingénieur ayant estimé les charges largement admissibles, les architectes démontrent qu'il est possible de le surélever de trois niveaux en béton. Pour ce faire, ils emploient un mix typologique astucieux (duplex au sommet) qui résout le chemin de fuite. Mais après les cinq années de loyer plafonné prévues par la loi, les magnifiques appartements ainsi réalisés seront probablement inaccessibles à une grande partie de la population genevoise.

Surélever Genève: cela semblait une évidence. Le 22 février 2008, le Grand Conseil genevois adoptait la loi 10088 sur les surélévations, autorisant l'ajout d'étages supplémentaires dans les zones 2 et 3', soit dans le centre-ville. Un an plus tard, la population acceptait le texte par près de 90% des voix.

Fruit d'une réflexion assez pragmatique, l'idée avait été initiée par un charpentier et un architecte dont le projet de surélévation se heurtait à une réglementation de la Loi genevoise sur les constructions et installations diverses (LCI)<sup>2</sup> qu'ils jugeaient trop contraignante. Ils mettaient en avant la nécessité de permettre plus rapidement de « construire la ville sur la ville » dans le contexte de la crise du logement. La première loi sera toutefois remodelée sous l'action de deux référendums, émanant de l'Association de défense des locataires (Asloca) et de Patrimoine Suisse section Genève (PSSG), qui craignaient une « surdensification » des quartiers, un effet de renchérissement des loyers et la défiguration du paysage de toiture. Dès lors, pour protéger les locataires, la loi adoptée interdit que les coûts de l'opération ne soient répercutés sur les loyers des logements existants. Et pour protéger le paysage bâti, des garde-fous sont introduits: l'établissement de cartes indiquant les bâtiments susceptibles d'être surélevés et l'évaluation systématique des projets par deux commissions, la commission d'architecture (CA) et la commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS). Or, confrontée à une vague de projets mis à l'enquête, l'administration peinera à se prononcer et les dérogations seront fréquemment employées, sur fond de controverses opposant Ville et Canton.

Pour y mettre fin, les deux collectivités parviennent en 2016 à un accord et mandatent Bruno Marchand et l'agence Joud & Vergely Architectes afin d'établir une méthodologie qui cadre les discussions. La méthode A.B.C.D. s'appuie sur la reconnaissance d'une « ville par parties », telle que postulée dans les années 1970 par Aldo Rossi. Le sujet n'est plus abordé strictement sous l'angle économique et géométrique, mais d'un point de vue culturel, comme élément constitutif de la ville: la surélévation doit s'inscrire dans un quartier (A), dans un îlot ou un groupe d'immeuble (B), dans la physionomie d'une rue ou d'un espace public (C) et, enfin, sur l'immeuble qu'elle prolonge (D), que ce soit en continuité ou en rupture. Depuis son introduction, la méthode sert de référence pour mener un dialogue entre les maîtres d'ouvrage, l'administration et les architectes.<sup>3</sup>

En 2018, l'ouvrage *Surélévations*<sup>4</sup> dresse un bilan critique après dix années de débats et de projets. Parmi ceux-ci, il y a du bon et du moins bon, et surtout quelques constats à tirer. En dix ans, les opérations réalisées ne contribuent pas significativement à répondre à la crise du logement, malgré leur coût et leur impact sur le paysage urbain et sur les équipements. Certains logements réalisés sont de haut standing et leur loyer atteint généralement le double de ce qui est admis ailleurs par la loi<sup>5</sup>. Selon Anne Veuthey, une urbaniste qui a consacré un mémoire à cette question, une fois passées les cinq années de blocage des loyers prévues par la loi, ceux-ci resteraient inaccessibles à 75% de la population<sup>6</sup>.

#### Surélever en 2023

Cinq ans après ce constat, la surélévation trouve peut-être un nouvel élan. Si la loi genevoise, forgée en 2008, s'inscrivait dans l'idéologie de la ville dense et compacte, aujourd'hui c'est surtout le bilan carbone du secteur de la construction qui focalise les discussions. Parce qu'elle est une alternative à la démolition/reconstruction systématique (*Ersatzneubau*), la surélévation est parfois citée parmi les pistes à suivre, notamment par l'association Countdown 2030<sup>7</sup>, ou encore par Philippe Thalmann, professeur d'économie à l'EPFL. Ce dernier a dirigé des mémoires sur le sujet et partage aujourd'hui un « sentiment », celui que la surélévation est « une excellente manière de densifier sans détruire la ressource matière, énergie et culturelle des bâtiments existants. Et cela aide souvent à financer la réhabilitation, nécessaire, des bâtiments. » Et malgré ses critiques, Anne Veuthey estime elle aussi que les surélévations – si elles sont faites dans le respect du tissu existant – sont une forme de densification douce qui va forcément s'imposer: ce sont « des opportunités pour financer



Rendering du projet (LACROIX+CHESSEX)

7 + 2 : SURÉLÉVATION AVENUE WENDT  
29-31-33, GENÈVE (GE)

## Maîtrise d'ouvrage :

Pensimo

## Architecture :

Lacroix+Chessex, Genève

## Génie civil :

Moser Ingénierie

## Immeuble existant :

1957

## Concours sur esquisse :

2018

## Livraison surélévation :

2023

## Logements créés en surélévation :

12 appartements, ca 1100 m<sup>2</sup> SP

Les architectes du bureau Lacroix+Chessex se sont illustrés dans la thématique des surélévations avec l'opération de la rue de Lausanne à Genève, achevée en 2020 (VOIR P. 10). Ce projet, issu d'un concours privé organisé en 2012, a été célébré dans plusieurs contextes comme exemplaire, car il faisait la démonstration que les contraintes imposées dans le cadre d'un tel exercice pouvaient mener à la création de typologies de logements audacieuses. Dans ce cas, l'immeuble existant pouvait supporter trois étages en béton armé, inscrits dans la continuité de son écriture à la tectonique pesante.

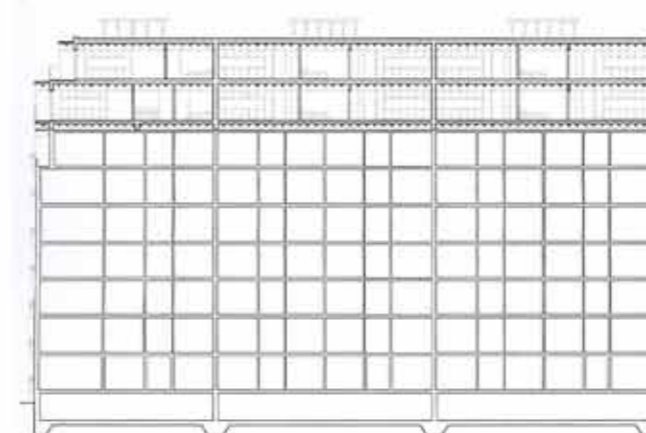
C'est peut-être ce succès qui a conduit les architectes à être invités à un concours sur esquisse (*Konzeptvorschlag*) par le groupe Pensimo pour surélever une barre de logements des années 1950 située à la rue Wendt, qui sera cette fois-ci traitée tout en légèreté. Ici, la structure du bâtiment existant imposait de travailler avec une masse réduite : les architectes vont proposer une surélévation très aérienne, en bois, qui fonctionne par contraste avec la façade maçonnée recouverte de crépi blanc. Bien que relativement banal, l'immeuble est caractérisé par son dernier étage en retrait. Celui-ci est coiffé d'un avant-toit fin qui court sur tout le long de la façade. En quête d'un élément de contexte fournissant une analogie à laquelle s'accrocher, les architectes se laissent inspirer par le curieux petit chalet aux poutres apparentes qui marque l'entrée de la rue, et vont dès lors proposer une expression tectonique légère mais rigoureuse correspondant au matériau bois, liant structurellement l'intérieur et les balcons périphériques.

Le projet se décrit comme une stratification de plateaux posés sur un joint creux (exploité comme vide technique afin d'opérer le changement typologique) et recouverts de bardages en panneaux (épicéa prégrisé). Les dalles collaborantes sont composées de 12 cm de béton sur une dalle bois (coffrage perdu). Elles reposent sur de grandes poutres BLC qui prennent appui sur les murs de refend dans toute la longueur du bâtiment. Bien visibles dans les pignons, les quatre poutres renforcent l'axe de symétrie de l'immeuble, pratiquement insoupçonné jusque-là. À l'intérieur, la position des murs et des cloisons est entièrement déterminée par la trame structurale (60 cm), une exigence qui, au dire de l'architecte Simon Chessex, aurait facilité la coordination entre le charpentier et les entreprises durant la mise en œuvre. Les typologies jour/nuit, traversantes ou ouvertes sur deux façades, reposent sur ce calepinage, aboutissant à des petites chambres de plan carré (10 m<sup>2</sup>), généreusement éclairées.

MF



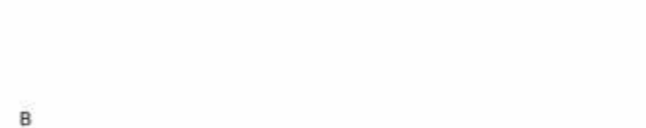
A



B

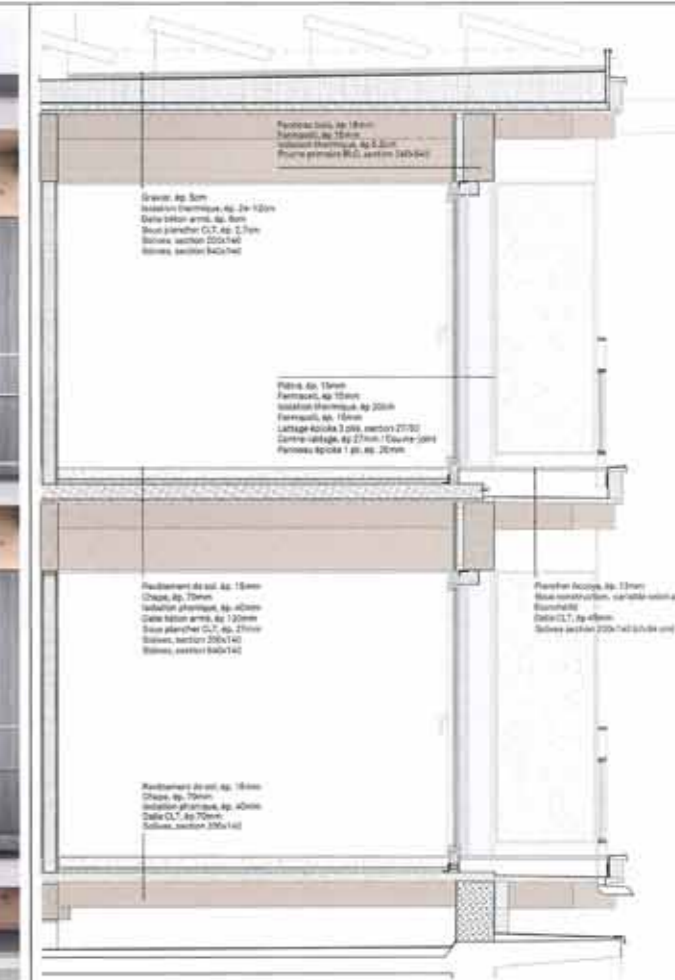


C

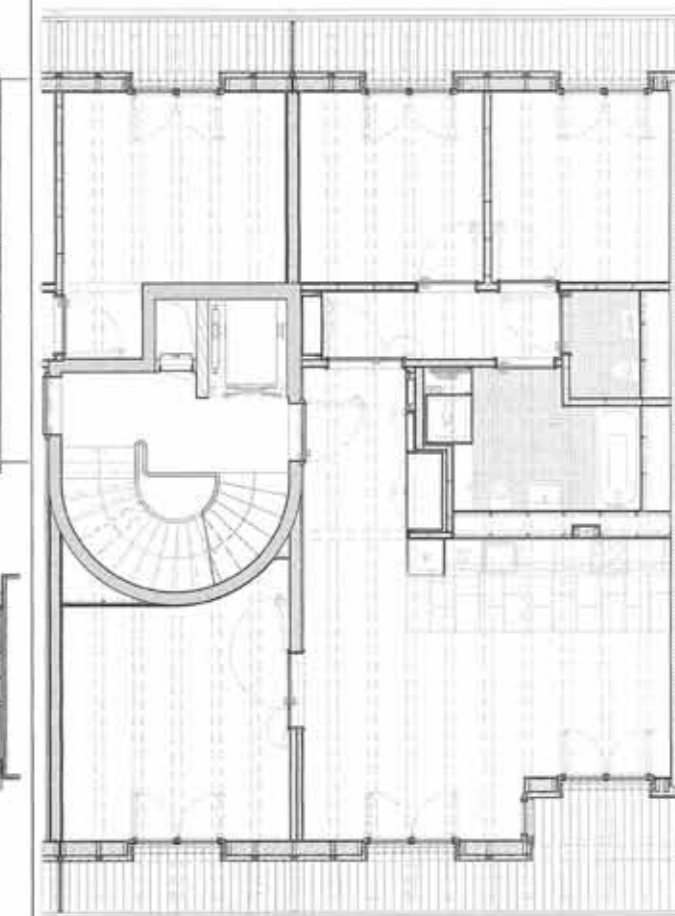


D

A Élévation perspective de la surélévation  
B Coupe et plan



C



D

C Coupe constructive  
D La position des murs et des cloisons est déterminée par la trame structurale.



WEINMANN  
ENERGIES

INGÉNIEURS-CONSEILS  
TECHNIQUES DU BÂTIMENT  
ÉNERGIE ET DURABILITÉ

VAUD  
Chemin du Grésaley 4  
1040 Echallens

GENÈVE  
Chemin de Blandonnet 2  
1214 Vernier

NEUCHÂTEL  
Ruelle William-Mayor 2  
2000 Neuchâtel

T. +41 21 886 20 20  
info@weinmann-energies.ch  
www.weinmann-energies.ch

espa<sup>z</sup>ium

Nous créons un  
espace de réflexion  
pour la culture  
du bâti.

espa<sup>z</sup>ium.ch archi TEC21 TRACÉS