Étude des surélévations à Genève 2008-2018

Delphine Dufour

Étude des surélévations à Genève 2008-2018

Delphine Dufour

Équipe de suivi :
Prof. Franz Graf, directeur pédagogique
Prof. Thomas Keller, professeur
Yvan Delemontey, maître EPFL

EPFL, Janvier 2019

Sommaire

Introduction 4

Partie 1 : contexte de l'analyse 6

Historique des surélévations à Genève 7

Loi L 10088 8

Enjeux des surélévations 9

Critères d'analyse qualitative 13

Partie 2 : analyse qualitative 19

Délices - Dôle - Charmilles 20

Jonction 42

Servette 56

Beaulieu - Valais - Sécheron 72

Pâquis 82

Eaux-Vives 106

Villereuse - Malagnou 118

Malombré - Champel 128

La Cluse - Philosophes 140

Acacias 162

Conclusion 168

Bibliographie et sources d'illustrations 170

Annexes

Carte des surélévations réalisées ou en cours de réalisation à Genève depuis 2008

Carte du nombre de logements par surélévation réalisée à Genève depuis 2008

Carte de la qualité des surélévations réalisées à Genève depuis 2008

Tableau récapitulatif

Introduction

Le territoire du canton de Genève s'inscrit entre les montagnes du Jura, les Alpes et le lac Léman. Il possède des frontières avec la France et le canton de Vaud. La croissance économique du canton entraîne une augmentation de la population et donc de la demande de logements. Soucieux de l'exiguïté de son territoire et des contraintes liées à la protection de ses zones agricoles, le canton de Genève décide de favoriser la densification urbaine dans le but de créer des nouveaux logements. Pour cela, il met en place une politique de requalification du bâti existant en vue d'optimiser l'exploitation de son territoire. En 2008, il décide d'adopter une loi augmentant les gabarits du bâti, ce qui favorise les opérations de densification par le haut.

Dix ans après l'entrée en vigueur de cette loi, cinquante-quatre surélévations ont été réalisées à Genève, pour un total de 334 logements. Mais les opérations, isolées et disséminées au gré des opportunités foncières dans le tissu urbain, modifient la morphologie de la ville sans coordination d'ensemble ; chaque architecte applique ses propres règles ce qui entraîne un pluralisme stylistique. Or, la qualité des surélévations revêt une importance considérable pour l'identité de la ville.

La présente étude se veut une analyse exhaustive et systématique des cinquante-quatre opérations réalisées. Elle examinera les surélévations construites entre 2008 et octobre 2018 à plusieurs échelles afin de donner à chacune une note qualitative. Ceci permettra ensuite de dresser un bilan qualitatif des surélévations à Genève.

Partie 1 :

Contexte de l'analyse

Historique des surélévations à Genève

Depuis l'entrée en vigueur de la loi en 2008, les surélévations font beaucoup parler d'elles. Pourtant leur apparition à Genève remonte au XVe siècle. À cette époque, les surélévations ne sont pas dues à un manque de place. Elles se situent dan les rues commerçantes de la ville et sont fortement liées à un contexte économique. *« [la rive gauche de Genève] est particulièrement élevée dans les Rues Basses, ce qui s'explique par l'activité commerciale à laquelle elles sont vouées de longue date. Notons que le phénomène n'est pas particulier à Genève : dans la plupart des villes, les rues marchandes sont les plus rentables et la hauteur des maisons y est donc plus importante que dans d'autres secteurs. (...) La hauteur particulière des maisons des Rues Basses est donc moins due à l'absence de terrains constructibles qu'au rendement particulier lié à leur situation »* [1]. À cette époque, il est bien plus cher de construire un nouveau bâtiment sur une parcelle que d'augmenter en hauteur les maisons existantes. Avec l'augmentation de la population, les propriétaires choisissent, malgré l'abondance de place dans la ville, de surélever l'existant.

Cette situation perdure jusqu'à la Restauration, où la croissance démographique exceptionnelle provoque une explosion du nombre d'objets surélevés. *« En 1843, (...) la Chambre propose d'étendre les dispositions de la loi (...), afin de ne pas voir "se perpétuer un système d'exhaussement démesuré qui arriverait à fermer complètement des rues jouissant déjà de si peu d'air et de soleil". La loi en question n'étant pas suffisante pour empêcher ce genre de travaux, le problème subsiste jusqu'à ce qu'il perde d'un coup son actualité : la destruction des fortifications au milieu du siècle et les innombrables opportunités de constructions qu'elle offre freinent sensiblement les projets de surélévation de bâtiments dans le noyau historique »* [2].

Jusqu'au XIXe siècle, les étages surélevés ne sont pas appréciés, l'ascenseur n'étant pas encore apparu. Ce sont les étages les plus pauvres. Au XIXe, l'ensoleillement généreux des étages surélevés est prisé par les horlogers qui y installent leurs cabinets. Les opérations de surélévations, dont l'ossature est en bois et le remplissage en brique, sont gérées par les charpentiers.

L'apparition de l'ascenseur renverse le statut des étages en hauteur. Ces-derniers, ayant une vue généreuse et un bon ensoleillement, sont désormais très prisés, et les appartements les plus hauts deviennent les plus luxueux. De nombreux architectes s'essayent à l'exercice de la surélévation au cours du XXe siècle, adoptant souvent un langage en rupture avec l'existant : *« Entre l'esthétique du XIXe siècle et la langage de l'architecture moderne (...), la continuité semble difficile, voire impossible. À une époque où l'effacement de l'héritage bâti constitue une tendance lourde, le rapport au passé inhérent aux opérations de surélévations relève nécessairement de l'opposition, et non de la transition »* [3].

Dans les années 1980, la tendance post-moderne relance des surélévations plus en analogie avec l'existant. Les architectes tentent alors une réinterprétation des éléments d'origine dans un langage contemporain, s'attaquent souvent à des édifices historiques.

1 Ripoll, D. In *Surélévations: conversations urbaines*; Marchand, B.; Joud, C., éd.; Infolio : Gollion, 2018; p. 28.

2 Ibidem p. 31.

3 Ibidem p. 38.

Loi L 10088

En février 2006, le Grand Conseil vote une première fois la loi sur les surélévations. Cette dernière avait fait l'objet d'une opposition de deux comités référendaires : une association de locataires et l'association Patrimoine suisse Genève. Cette-dernière précise : *« Nous n'étions pas opposés au principe de surélévation en soi, mais à celui d'une généralisation, au gré des opportunités immobilières ou des propriétaires, conduisant à des alignements ou des volumétries chaotiques dans la ville et balayant un caractère patrimonial essentiel, celui de l'harmonie entre les espaces vides et les gabarits des immeubles »* [1].

La loi est révisée pour introduire l'établissement de cartes indicatives contenant les bâtiments pouvant être ou non surélevés, ceci se basant sur des facteurs urbanistiques, patrimoniaux et structurels. La nouvelle loi ajoute aussi le concept d' *«harmonie urbanistique »* : *« Afin de permettre la construction de logements supplémentaires, le département peut autoriser une augmentation de la hauteur du gabarit, à condition que celle-ci ne compromette pas l'harmonie urbanistique de la ruen; il est notamment tenu compte du gabarit des immeubles voisins »* [2].

Cette nouvelle loi, votée par le Grand Conseil le 22 février 2008 et accepté par la population en février 2009, entraîne une augmentation de la *« hauteur de la ligne verticale du gabarit »* [3]. Celle-ci est désormais de 30 m en 2e zone (contre 24 m auparavant) et de 27 m en 3e zone (contre 21 m auparavant). La loi ne s'applique que dans ces zones et dans le cadre d'une construction de logements. Elle n'autorise aucun autre programme.

Sur les neuf initialement prévues, seules trois cartes indicatives ont vu le jour, et sont aujourd'hui largement critiqués : *« L'adoption par l'État de Genève en 2009 et 2010 de cartes indicatives, déterminant les immeubles susceptibles d'être surélevés, mais dépourvues de portée juridique, n'a pas contribué à lever une part d'incertitude lors des procédures d'autorisation. De plus, ces cartes n'excluent pas la possibilité de surélever d'autres immeubles, sans indiquer pour autant les immeubles non surélevables »*[4].

La loi sur les surélévations fait grand bruit auprès des politiques et de la population mais il est important de préciser que son application ne concerne la création que de 400 logements environ en dix ans, même si le canton a déterminé *« un gain théorique d'environ10 000 logements »* [5].

1 Patrimoine suisse Genève. De nouvelles règles à l'épreuve urbaine. *Le Courrier*, 2017.

2 Grand Conseil de la République et canton de Genève. *Loi (10088) modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses (L 505)*; 2008.

3 Ibidem.

4 Atelier Bonnet architectes; Bonnet, P.; Gampert, S. In *Surélévations: conversations urbaines*; Marchand, B.; Joud, C., éd.; Infolio : Gollion, 2018; p. 95.

5 Dreier, Y. In *Continuer en acier : l'architecture de la surélévation*; Stockhammer, D.; Staufer, A.; MEYER, D., dir.; Park Books : Zurich, 2018; p. 27.

Enjeux des surélévations

Enjeux urbanistiques

La loi autorise l'augmentation des gabarits à condition que celle-ci ne détériore pas l'« *harmonie urbanistique de la rue »* [1]. Un des principaux enjeux de cette nouvelle loi concerne la clarification de cette expression, qui a entraîné de nombreuses dérives. Celle-ci est librement interprétée par les architectes et difficilement justifiable par la Commission des Monuments, de la Nature et des Sites (CMNS) ou le service d'urbanisme en cas de refus d'autorisation de construire. La ville de Genève a depuis mandaté Bruno Marchand et le bureau Joud & Vergély pour éclaircir cette situation. Pour prendre une décision, les autorités se basent désormais sur la *Méthode d'évaluation des requêtes en autorisations de construire. Guide et directives,* communément appelée Méthode ABCD, publiée en 2016 et présentée en page 13 de cette étude.

Les surélévations d'immeubles, commanditées par les propriétaires, sont des interventions isolées ayant un fort impact sur l'identité de la ville. *« Initiée la plupart du temps par un particulier, l'adjonction d'étages supplémentaires (...) ne s'opère généralement pas sur l'ensemble d'une rue ou d'un îlot, mais sur un seul bâtiment. Lorsque celui-ci est situé dans une rangée d'immeubles en ordre contigu, la surélévation a pour conséquence de troubler la lecture du paysage urbain traditionnel »* [2]. L'opération de surélévation, ponctuelle dans la ville, représente donc un important changement sur le profil des rues et l'identité des quartiers.

Les ajouts en hauteur ne possèdent pas qu'un impact visuel au sein de la ville, les surélévations affectent aussi les espaces publics ainsi que les infrastructures de quartiers, et ceci est dur à mesurer. En effet, lors de la création de logements neufs conventionnels, il est relativement évident de prévoir les répercussions de l'opération en terme de besoins en infrstructures telles que les écoles, crèches ou autres infrastructures du quartier. Les surélévations étant des cas isolés et chacune impactant peu le nombre de logements sur le quartier, il est difficile d'évaluer pour chaque construction, les répercussions sur les infrastructures du quartier. L'équilibre de ces dernières peut être mis en péril par l'accumulation de ce type d'opération.

D'autres paramètres sont à prendre en compte en cas de surélévation d'un immeuble. Ainsi, l'opération agit sur la gestion des déchets ou le besoin en énergie du bâtiment. Elle a également un impact sur la mobilité et le stationnement au sein du quartier, car contrairement à la conception de nouveaux logements *ex nihilo*, elle ne s'accompagne pas d'une obligation de création de places de parc. À l'échelle de l'immeuble, l'apport de nouveaux logements tend à encombrer les espaces communs existants tels que buanderies, caves, ou locaux vélos et poussettes. Si certains projets de surélévation intègrent des nouvelles buanderies, ceux-ci restent des cas largement minoritaires et non représentatifs.

« Le recours aux surélévations accroît encore la pression sur le centre-ville et la nécessité de ménager des vides et d'aménager des espaces publics de qualité. Les

1 Grand Conseil de la République et canton de Genève. *Loi (10088) modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses (L 505)*; 2008.

2 Vasiljevic Menoud, B. In *Surélévations: conversations urbaines*; Marchand, B.; Joud, C., éd.; Infolio : Gollion, 2018; pp. 159 - 160.

surélévations induisent donc inévitablement de nouveaux besoins et nécessiteront, de la part de la collectivité, de prodiguer des efforts supplémentaires pour l'aménagement et la gestion de l'espace public, alors même qu'il s'agit de projets dont l'aboutissement est long et difficile compte tenu des intérêts divergents des nombreux acteurs concernés par l'espace public. Après dix ans d'application de la Loi sur les surélévations et après l'avancée significative réalisée par l'adoption d'une méthode d'évaluation partagée par l'ensemble des acteurs, administrations et professionnels, il est maintenant urgent de mieux appréhender les conséquences urbaines des surélévations et de les intégrer dans la pesée des intérêts » [3].

Enjeux patrimoniaux

La loi de 2008 n'autorise les augmentations de gabarit que dans les zones 2 et 3, c'est-à dire qu'elle protège la vieille ville et la ceinture fazyste et interdit également les surélévations des bâtiments faisant partie des rives du lac. Ces quartiers possèdent un potentiel de surface bâtie sous-exploité, mais leurs valeurs patrimoniale et historique ont prévalu afin de les épargner. En terme de potentiel de surface à bâtir, *« une grande partie des réserves existantes correspond aux ensembles du XIXe siècle et du début du XXe siècle, protégés par la «loi Blondel» (LCI art.89 et suivants). En tant que tels, ils ne peuvent être surélevés, sauf dérogation accordée "si l'esthétique de l'ensemble le justifie" »* [4]. Cette dernière remarque pose des questions sur l'avenir des ensembles protégés. En effet, lorsqu'à long terme, beaucoup d'immeubles auront été surélevés, « l'esthétique de l'ensemble » et du quartier justifiera-t-elle une intervention sur ce patrimoine protégé? Ou les bâtiments ne pouvant pas être surélevés deviendront-ils les nouvelles dents creuses de Genève? Il est nécessaire de prendre en compte l'impact des surélévations d'immeubles sur le patrimoine en terme d'unité architecturale de la ville.

Les surélévations exercent aussi une influence considérable sur les immeubles situés en dessous. *« Dans la majorité des cas, les opérations de surélévation - ou parfois même d'aménagement de combles - entrent en contradiction avec les principes et les mesures de protection, en fonction de l'évaluation du Service d'urbanisme ou de la CMNS : unité architecturale et urbanistique, toiture, nombre de niveaux, matériaux de façade, etc. Ces difficultés concernent particulièrement les immeubles situés en zone 2 formant des ensembles urbanistiques homogènes ou avec des toitures faisant partie intégrante de l'unité architecturale. En zone 3, les immeubles aux toitures plates ou à deux pans au volume réduit peuvent plus facilement admettre une surélévation »* [5]. Un des principaux enjeux patrimoniaux des surélévations concerne donc la cohérence d'ensemble entre l'immeuble d'origine et l'ajout en hauteur. Il est nécessaire pour les architectes de comprendre les qualités intrinsèques du bâtiment d'origine afin de créer une opération qui s'intègre dans son environnement en reprenant des éléments existants afin d'atteindre une unité d'ensemble. Malheureusement, ceci n'est pas la norme, comme l'analyse des cinquante-quatre objets le montrera dans la suite de cette étude.

Apparaît alors la question du langage architectural adopté par la surélévation. Faut-il *« travailler dans l'analogie ou plutôt distinguer clairement l'intervention contemporaine des parties anciennes, ce qui a été le cas de la majorité des exemples analysés dans notre*

3 Vasiljevic Menoud, B. In *Surélévations: conversations urbaines*; Marchand, B.; Joud, C.,éd.; Infolio : Gollion, 2018; p. 167.

4 Atelier Bonnet architectes; Bonnet, P.; Gampert, S. In *Surélévations: conversations urbaines*; Marchand, B.; Joud, C., éd.; Infolio : Gollion, 2018; p. 98.

5 Ibidem p. 99.

étude? À ce sujet, les pratiques actuelles semblent évoluer : opposition et mimétisme ne sont plus les seules options offertes aux architectes pour la surélévation. Une troisième voie se profile (certes moins évidente, mais plus subtile et innovante) basée sur l'hypothèse que le rapport à l'ancien est, avant tout, de nature conceptuelle et que l'expression de la contemporanéité du projet découle de la prise en compte d'un ensemble de paramètres - le contexte, les types, les usages, les matériaux » [6]. La continuité du nouveau sur l'ancien est une problématique difficile. La surélévation, par son langage, doit être capable de mettre en valeur les qualités de l'immeuble existant. Elle doit donc éviter toute détérioration des caractéristiques représentatives de l'immeuble d'origine. Pour cela, un degré de continuité entre les deux façades est préférable à une intervention au langage caricatural afin de ne pas dégrader le patrimoine existant.

Enjeux économiques

La surélévation d'un immeuble représente une opération complexe. Elle nécessite d'importantes études structurelles et patrimoniales sur l'existant, ainsi que sur les gabarits. Les opérations de surélévation sont risquées à cause des imprévus liés aux éventuels recours ou préavis négatifs, et sont effectuées par des connaisseurs de la construction et de l'immobilier : *« Les surélévations d'immeubles sont donc très souvent réalisées par des propriétaires disposant des connaissances nécessaires (architectes et professionnels de l'immobilier), avec des risques importants et des marges de rendement réduites »* [7].

Les surélévations d'un seul étage se révèlent peu voire pas rentables, à cause du plafonnement des loyers (qui correspond à 2 à 2,5 fois le plafond de la loi LDTR). L'investissement est profitable à partir de deux étages, même s'il comporte une part de risque. En effet, les nouveaux gabarits sont un rehaussement de ceux de 1929, qui étaient adaptés à des toitures en pente. Une surélévation de deux étages avec toiture plate demande donc souvent une dérogation aux gabarits légaux, facteur d'incertitude.

Afin de rentabiliser ces opérations, de contenir les surcoûts qui lui sont liés (énergie, chauffage, ascenseurs, toiture neuve, etc.) et de profiter des échafaudages installés sur la façade, les investisseurs cherchent souvent à rénover les façades existantes. Cela leur permet d'augmenter les loyers des habitants pour bénéficier d'un meilleur rendement. *« S'il n'est pas possible de reporter une partie du coût des travaux sur les frais d'entretien et de rénovation de l'immeuble et / ou sur les loyers existants, l'opération risque de ne pas être rentable. De ce fait, les immeubles ayant été récemment rénovés d'une part et les immeubles présentant un équilibre social précaire d'autre part ont peu de chance de supporter ce type d'opération »* [8].

Les surélévations sont donc des opérations compliquées et chères, au processus long. Les nouveaux appartements qu'elles génèrent sont souvent considérés comme des appartements de luxe car ils bénéficient d'un bon ensoleillement et d'une vue sur la ville. Les loyers, contrôlés par la LDTR, peuvent atteindre 2,5 fois son plafond.

6 Marchand, M.; Joud, C. In *Surélévations: conversations urbaines*; Marchand, B.; Joud, C., éd.; Infolio : Gollion, 2018; p. 122.

7 Atelier Bonnet architectes; Bonnet, P.; Gampert, S. In *Surélévations: conversations urbaines*; Marchand, B.; Joud, C., éd.; Infolio : Gollion, 2018; p. 97.

8 Ibidem pp. 91-92.

Enjeux structurels

« Aucune tâche de construction ne devrait être plus déterminée par les principes de transmission des charges et de structure porteuse que celle de l'extension verticale des bâtis existants. "Minimiser au maximum le poids des étages superposés" est alors l'exigence la plus importante » [9]. Parmi les enjeux structurels majeurs se trouve donc la gestion de la nouvelle charge statique qui vient s'ajouter à celle de l'existant. De manière générale, les immeubles sont surdimensionnés pour les charges verticales et supportent la charge additionnelle sans qu'il soit nécessaire de renforcer la structure d'origine [10]. Il est cependant nécessaire de prendre en compte la qualité du sol existant pour la faisabilité technique de l'opération.

Les charges horizontales sont également un enjeu majeur des surélévations. En effet, *« Il est à noter qu'une surélévation provoque une augmentation exponentielle du moment dû au vent, devant être absorbé par le bâtiment - efforts au niveau du rez-de-chaussée. Par exemple, un bâtiment de 5 étages surélevé de 2 étages supplémentaires devra être capable d'absorber une augmentation de l'ordre de 100% des efforts dus au vent, contre 45% pour une surélévation d'un seul étage. Selon les cas, des renforts peuvent se révéler nécessaires »* [11].

Les charges sismiques sont aussi considérées comme charges horizontales. *« Lors de l'ajout de 1 ou 2 étages supplémentaires sur un immeuble existant, la perte de sécurité sismique est négligeable. En théorie, une surélévation peut même améliorer la sécurité sismique en augmentant la charge verticale et en diminuant la fréquence propre du bâtiment. Par contre, il est très probable que le bâtiment existant présente une sécurité sismique insuffisante. À l'occasion d'une surélévation de 2 ou 3 étages, il est raisonnable de réaliser un contrôle de l'ouvrage existant »* [12].

Le choix du matériau structurel est notamment dépendant des contraintes techniques et des normes de résistance au feu. De manière générale, trois matériaux sont employés pour les structures de surélévation : le béton, l'acier et le bois. L'emploi combiné de ces matériaux est une possibilité parfois utilisée dans les surélévations.

Le béton est souvent employé dans les noyaux pour son aptitude à assurer le contreventement. Il est résistant au feu et a un bon comportement face aux risques sismiques. Néanmoins, l'augmentation importante du poids propre qu'il génère en fait un matériau non idéal pour les charges verticales. De plus, sa mise en œuvre est problématique lorsque les habitants vivent dans l'immeuble durant les travaux, car il occasionne un apport d'eau sur le chantier.

L'acier, dont les structures ponctuelles sont plus légères que le béton, est souvent utilisé. Sa mise en place sur le chantier est propre, ses éléments préfabriqués s'assemblant en filière sèche. Les exigences de résistance au feu rendent nécessaire son flocage. Il ne craint pas l'humidité, ne nécessite pas de toit provisoire, et sa mise en œuvre est rapide.

9 Stockhammer, D. In *Continuer en acier : l'architecture de la surélévation*; Stockhammer, D.; Staufer, A.; MEYER, D., dir.; Park Books : Zurich, 2018; p. 15.

10 Atelier Bonnet architectes; Bonnet, P.; Gampert, S. In *Surélévations: conversations urbaines*; Marchand, B.; Joud, C., éd.; Infolio : Gollion, 2018; p. 100.

11 Ibidem pp. 100-101.

12 Ibidem p. 101.

Le bois, comme l'acier, se prête à des ossatures légères. Le prédécoupage de ses éléments en atelier permet une rapidité de mise en œuvre. Le chantier étant propre et sec, le bâtiment peut rester habité durant les travaux. Néanmoins, ce matériau craint l'humidité. Il nécessite donc la mise en place d'un toit provisoire, installation de chantier chère.

Critères d'analyse qualitative

Suite à l'entrée en vigueur de la loi sur les surélévations en 2008, de nombreux architectes se sont prêtés à l'exercice de densifier par le haut. Cependant, la loi n'indique que peu d'informations concernant la qualité des surélévations et leur relation à l'immeuble d'origine, et de nombreux objets se révèlent peu qualitatifs par rapport au bâti existant, fonctionnant comme des entités isolées de tout contexte. *« Force est de constater que ces instruments, légaux et de planification, ne suffisent pas à eux seuls à garantir l'appréciation méthodique de la pertinence et de la qualité des surélévations analysées par les services concernés. Pour des observateurs attentifs à l'évolution de la ville, les surélévations apparaissaient en plus comme une forme de densification non coordonnée, effectuée à la parcelle ou immeuble par immeuble, sans qu'une véritable réflexion urbaine l'accompagne »* [13].

« La question des surélévations participe fortement au renouvellement de l'image de la ville et, dans ce sens, ne doit pas être envisagée comme une série d'opérations ponctuelles mais plutôt comme devant viser à un résultat d'ensemble » [14]. Soucieuse de son identité architecturale à préserver, la ville de Genève a mandaté Bruno Marchand et le bureau Joud et Vergély pour créer une méthode (appelée méthode ABCD) à suivre pour réaliser une surélévation. Cette dernière, adoptée en 2016, permet à la ville d'exercer un contrôle plus qualitatif sur les réalisations architecturales.

La méthode ABCD

Bruno Marchand et le bureau Joud et Vergély proposent une procédure visant à améliorer de manière systématique l'intégration des nouveaux objets au contexte urbain de Genève. Selon eux, une surélévation n'a pas uniquement un impact sur l'immeuble existant. Ainsi, l'analyse de celle-ci à différentes échelles permet d'évaluer ses retombées de manière plus globale. *« Si les surélévations posent des enjeux de construction en tant qu'interventions ponctuelles (prolongement de l'immeuble qui implique nécessairement des questions de raccord à l'environnement immédiat) elles modifient également le profil d'une rue, l'équilibre d'un îlot, et peuvent même initier la transformation de la physionomie d'un quartier. La mesure de ces incidences à une plus large échelle préfigure la vision d'une ville à long terme. »* [15]

La méthode ABCD propose une étude de l'impact des surélévations à des échelles de plus en plus fines. *« L'utilisation de cette grille de lecture ne devrait pas aboutir à une méthode unilatérale et linéaire, au sens où elle produirait mécaniquement un résultat,*

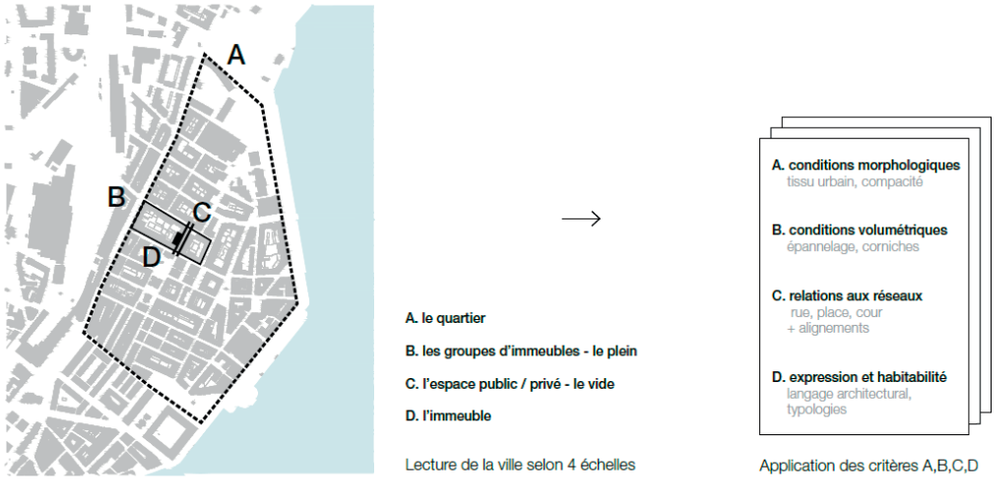
13 Marchand, M.; Joud, C. In *Surélévations: conversations urbaines*; Marchand, B.; Joud, C., éd.; Infolio : Gollion, 2018; p. 108.

14 Ibidem p. 112.

15 République et canton de Genève, Office des autorisations de construire. *Surélévation d'immeubles de logements : Méthode d'évaluation des requêtes en autorisation de construire, Guide et Directives*; 2016; p. 3.

mais plutôt proposer une progression permettant de relever les aspects critiques à observer et d'assurer l'adéquation d'une surélévation à un contexte global (le quartier et l'îlot) et local (l'îlot, la parcelle) » [16].

La méthode ABCD débute par une analyse du quartier, se poursuit par une observation du groupe d'immeubles dans lequel se trouve le bâtiment à surélever, puis de l'espace public et privé (rue et cour), pour se terminer par l'appréciation de l'immeuble lui-même, comme indiqué sur la figure ci-après.



Surélévation d'immeubles de logements / méthode d'évaluation des requêtes en autorisation de construire

Les quatre échelles d'analyse

L'échelle du quartier

« L'analyse réalisée à l'échelle du quartier vise à évaluer les caractères favorables et défavorables des conditions du tissu urbain et à définir le caractère générique ou spécifique de l'objet dans son environnement, définissant d'ores et déjà une posture préalable. » [17]
La surélévation s'inscrit dans un quartier au tissu urbain propre, qu'il soit dense ou clairsemé. L'analyse de ce dernier permet de déterminer les conditions d'ensoleillement, ainsi que la place de l'immeuble au sein des autres bâtiments. Il est important d'observer si la zone étudiée se compose de bâtiments autonomes ou accolés et quelle situation occupe l'immeuble analysé au sein du quartier. Les différentes parties de ville classées par morphologie du bâti *« permettent de localiser les projets de surélévation dans un contexte urbain spécifique et de comprendre les conditions variables de densité, de rythme du bâti ou de typologies auxquelles ils sont soumis »* [18].

16 Marchand, M.; Joud, C. In *Surélévations: conversations urbaines*; Marchand, B.; Joud, C., éd.; Infolio : Gollion, 2018; p. 114.
17 République et canton de Genève, Office des autorisations de construire. *Surélévation d'immeubles de logements : Méthode d'évaluation des requêtes en autorisation de construire, Guide et Directives*; 2016; p. 4.
18 Marchand, M.; Joud, C. In *Surélévations: conversations urbaines*; Marchand, B.; Joud, C., éd.; Infolio : Gollion, 2018; p. 112.

L'échelle du groupe d'immeubles

« Cette échelle implique d'identifier les caractéristiques du construit participant à la solidarité de ses parties constitutives, par exemple, une unité de langage architectural, un type régulier de couronnement, un alignement des niveaux d'étages et un règne des corniches. » [19]
Cette étape se concentre sur le groupe d'immeubles, c'est-à-dire sur un ensemble de bâtiments dans un espace restreint, qui prend généralement la forme d'un îlot. Il s'agit alors d'analyser si l'immeuble s'inscrit dans un ensemble homogène ou hétérogène en caractérisant les dates de construction, les hauteurs et les couronnements du groupe d'immeubles. Ceci permet d'obtenir un degré d'harmonie à prendre en compte pour la surélévation.

L'échelle de l'espace public / privé

« Il s'agit d'observer d'une part la physionomie de la rue, qualifiée par l'homogénéité ou l'hétérogénéité des constructions qui la bordent, et d'autre part la géométrie des cours. Ces constats devraient suggérer une attitude à adopter quant à la volumétrie et aux conditions d'ensoleillement de l'espace public / privé. » [20]
Cette étape consiste en une analyse des alignements de la rue ainsi que de la relation de l'immeuble à la cour. Elle est également nécessaire pour caractériser l'impact de la surélévation sur les autres immeubles alentours (au niveau de l'exposition au soleil ou du dégagement visuel). Il est également important d'étudier les alignements des étages et des ouvertures entre la surélévation et l'existant.

L'échelle de l'immeuble

Il s'agit d'*« Identifier la pertinence du parti pris architectural par rapport à l'existant (...) [et de] Contrôler l'habitabilité des typologies de la surélévation dans leur relation au contexte. »* [21]
Cette étape est décisive en terme de continuité avec l'existant : la surélévation peut avoir un langage analogue ou en opposition par rapport à l'immeuble d'origine, que ce soit en terme de rythme de façade ou de matérialité (structurelle et de l'enveloppe). Il est également nécessaire de comparer les typologies de la surélévation avec celles de l'immeuble d'origine. Ces critères mettent l'accent sur l'analyse du contexte existant afin d'exclure une intervention négligeant son environnement.

19 République et canton de Genève, Office des autorisations de construire. *Surélévation d'immeubles de logements : Méthode d'évaluation des requêtes en autorisation de construire, Guide et Directives*; 2016; p. 5.
20 République et canton de Genève, Office des autorisations de construire. *Surélévation d'immeubles de logements : Méthode d'évaluation des requêtes en autorisation de construire, Guide et Directives*; 2016; p. 6.
21 Ibidem p. 7.

Application de la méthode ABCD pour la présente étude qualitative

Dans cette étude, il s'agira d'analyser chaque surélévation construite à Genève entre 2008 et octobre 2018 aux différentes échelles proposées. Si la méthode ABCD lui sert de base descriptive, ce travail cherche à porter un jugement qualitatif sur les réalisations en appliquant un avis engagé sur les objets. Ce dernier sera notamment dirigé par un souci de la prise en compte du contexte environnant et de la réinterprétation du langage et des qualités architecturales existantes. Les surélévations seront étudiées en suivant la méthode des échelles du quartier, du groupe d'immeubles, de l'espace public / privé, et de l'immeuble existant. Pour chacune de ces échelles, il s'agira d'accompagner une brève description de la situation de l'objet par un complément qualitatif personnel.

Suite à cette analyse, les surélévations seront ensuite classées en recevant une note entre 1 et 4, ce qui est un apport personnel basé sur les critères de la méthode ABCD. Les notes correspondent aux éléments suivants :

- La note 4 est donnée à un objet jugé d'excellente qualité architecturale et urbaine, d'intérêt pour la ville de Genève. Elle concerne les réalisations s'intégrant parfaitement à leur contexte.

- La note 3 correspond à une surélévation de bonne qualité, ne mettant pas en péril l'identité architecturale du quartier car bien intégrée dans ce dernier.

- La note 2 correspond à un objet peu qualitatif, plutôt dommageable pour l'immeuble existant ainsi que le quartier.

- Enfin, la note 1 est donnée aux surélévations jugées comme altérant fortement le bâtiment d'origine et ayant un impact très négatif sur l'identité du quartier.

Partie 2 :

Analyse qualitative

Délices - Dôle - Charmilles

1:10000

1. Rue des délices 2-4B

Ugo Brunoni Architecte
11 logements
2 étages sur attique
2008 - 2010

Le quartier

L'immeuble se situe dans le quartier des Délices, qui se caractérise par un tissu résidentiel aéré. Ce quartier associe îlots et barres de logement, séparés par des axes majoritairement orthogonaux. Le bâtiment est une construction autonome occupant une position singulière au sein du quartier. En effet, située à l'extrémité sud de ce dernier, la barre vient se courber le long des voies de chemin de fer, qui deviennent alors souterraines. Sa forme d'arc lui permet d'opérer un lien entre un important carrefour de circulation (le Pont des Délices) et le quartier résidentiel. L'immeuble occupe donc une position très autonome au sein du quartier, et la surélévation accentue fortement l'indépendance de celui-ci, l'isolant un peu plus du reste du tissu bâti.

Le groupe d'immeubles

L'immeuble n'est pas mitoyen à un ensemble protégé. Réalisé par l'architecte Pierre Braillard, il est caractéristique de l'architecture des années 1950 à Genève. Les bâtiments alentours ont des dates de construction relativement étalées dans le temps, variant du début du XXe siècle aux années 1950. Les hauteurs côté impair de la rue des Délices sont plutôt hétérogènes, alors que celles du côté pair de la rue sont alignées. La surélévation entraîne une rupture d'harmonie des hauteurs d'immeubles du côté pair de la rue.

L'espace public / privé

L'immeuble n'est pas aligné au reste des bâtiments de la rue. Les constructions alentours étant relativement distantes, la surélévation n'impacte pas de façon critique l'ensoleillement des bâtiments voisins, ni celui du parc attenant. Celle-ci se place en retrait de l'immeuble existant, interrompant la verticalité du bâtiment de Braillard. Si elle ne compromet pas l'ordre de la rue, elle contribue cependant à accentuer encore l'autonomie du bâtiment, par une augmentation drastique des proportions de l'immeuble qui l'alourdissent et défigurent ses proportions d'origine.

L'immeuble

La réalisation adopte un langage fortement en rupture avec l'immeuble existant : l'horizontalité accentuée par les balcons de la surélévation vient s'opposer à la verticalité existante des bow-windows. De plus, la matérialité des façades renforce cette discontinuité, opposant le crépi de l'immeuble au revêtement en tôle d'aluminium de la surélévation. Les ouvertures de cette dernière sont quant à elles alignées à celles de l'immeuble existant. La rupture de l'intervention avec l'immeuble d'origine est dommageable en rapport de la qualité patrimoniale du bâtiment. La structure primaire de la surélévation est en béton armé ; celle des façades et de la toiture en bois. La structure existante a été renforcée au niveau du rez-de-chaussée. La surélévation propose des typologies traversantes, qui ne s'alignent pas aux typologies de Pierre Braillard. Les gaines techniques sont donc indépendantes par rapport à l'existant [1].

> Note 2 : la surélévation opère une importante rupture avec le contexte existant en renforçant drastiquement l'autonomie de l'immeuble d'origine et en adoptant une matérialité et des axes de façades sans aucun rapport avec ce dernier.

1 SCARAMIGLIA, Viviane, 2012. Genève urbaine, voie du ciel. *Batir Focus Genève*. avril 2012, p. 9-11.

2. Rue Cavour 17

Atelier d'architecture Andreas Dürr et Associés
2 logements
1 étage
2008 - 2009

Le quartier

L'immeuble se situe dans le quartier des Délices. Le tissu bâti, aéré, est ponctué par de nombreux espaces verts. Le quartier est un ensemble d'îlots et de barres, et ses axes sont majoritairement orthogonaux.

Le bâtiment s'inscrit en extrémité d'un îlot ouvert. Sa position de bord lui confère une façade pignon aveugle, donnant sur une barre. Il donne au sud-ouest sur une cour ouverte avec un vis-à-vis d'environ 25 m avec l'immeuble en face, et jouxte au nord-est le parc des Délices. Il est donc contigu uniquement au sud-est.

Le groupe d'immeubles

L'immeuble, construit dans les années 1960, est mitoyen a un ensemble protégé : la parcelle du parc des Délices ainsi que l'Institut et musée Voltaire (construit entre 1730 et 1755).

L'îlot dans lequel se trouve le bâtiment se caractérise par des dates de construction très diverses : les immeubles le jouxtant à l'est ont été construits avant 1919, l'immeuble en face de lui date de l'entre-deux-guerres, et la barre à l'ouest est caractéristique des années 1950. L'ensemble formé est donc très hétérogène. Les hauteurs bâties de l'îlot étant alignées jusqu'alors, la surélévation entraîne une rupture d'harmonie des hauteurs, ce qui est fortement dommageable, même s'il est nécessaire de préciser que la barre à l'ouest est également surélevée depuis 2016, ce qui a encore accentué la différence de hauteur entre les immeubles.

L'espace public / privé

Le bâtiment est aligné avec l'immeuble rue de Cavour 15 côté rue, mais pas côté cour. La surélévation d'un seul étage n'a pas un fort impact sur l'ensoleillement de l'îlot, ni sur les dégagements visuels. Elle tend cependant à renforcer la spécificité de l'immeuble (seule construction des années 1960) en lui conférant une hauteur différente du reste de l'ensemble, ce qui est préjudiciable. Il est nécessaire de préciser qu'elle tient compte du rythme de la façade d'origine en alignant les balcons et fenêtres au reste de l'immeuble.

L'immeuble

La surélévation se détache de la façade d'origine par un léger joint positif. Elle n'adopte cependant pas un langage en rupture avec l'existant. En effet, en employant une couleur assez proche de celui-ci et un motif horizontal qui rappelle les stores de l'immeuble d'origine, la matérialité de la nouvelle réalisation ne se distingue que légèrement du reste de l'immeuble, ce qui favorise son intégration architecturale au sein du bâtiment. Les nouveaux balcons possèdent un garde-corps transparent et deux larges baies vitrées, alors que le garde-corps des anciens est opaque et l'ouverture divisée en quatre vitrages. Il est important de remarquer la volonté des architectes de continuer l'existant en prolongeant les rythmes et les principes des façades.

> Note 3 : malgré le fait que la surélévation casse l'homogénéité des hauteurs d'immeubles de l'îlot, la réalisation est discrète et reprend de nombreux éléments de l'existant, ce qui en fait un bon exemple d'intégration au bâtiment.

3. Rue de la Dôle 10-12

PFR Architectes SA
20 logements
2 étages
2013 - 2016

Le quartier

L'immeuble se situe sur la rue de la Dôle, qui forme la frontière entre les quartiers des Délices et de la Dôle, tous deux caractérisés par un tissu résidentiel aéré généreux en espaces verts. Les rues, orthogonales dans l'ensemble, sont plutôt larges. Quelques barres ainsi que des îlots forment ces quartiers. Le bâtiment est une tête de barre dans un îlot ouvert, à l'angle de deux rues orthogonales le long d'un axe majeur du quartier. Il est ainsi orienté dans trois directions : l'est, le sud et l'ouest.

Le groupe d'immeubles

L'immeuble est une construction des années 1950, et les barres le jouxtant sont de la même décennie. À l'est se trouve un îlot ouvert sur le bâtiment, édifié entre le début du XXe siècle et les années 1960. De l'autre côté de la rue se trouve un ensemble de barres formant un «S», réalisé au cours des années 1970. Les hauteurs bâties le long de la rue de la Dôle ne sont pas homogènes. Ceci est dû à une rupture qui s'explique par la surélévation du numéro 14 avant 2008. Les alignements de hauteurs qui renforçaient l'harmonie de la rue, sont donc déjà rompues, et la surélévation du 10-12 s'aligne à sa voisine.

L'espace public / privé

L'immeuble est aligné aux autres barres de la rue. La surélévation prolonge la corniche existante, et ne rompt pas cet alignement. Sa position détachée par rapport au retrait de l'attique crée un vide entre l'ancien et le nouveau et lui confère une apparence massive, qui casse très nettement l'élégance de la corniche d'origine. L'immeuble, aux proportions drastiquement augmentées, perd en qualité. Il est fortement dommageable que la surélévation écrase complètement l'attique, qui revêtait avant les travaux une apparence soignée.

L'immeuble avant surélévation

L'immeuble

La surélévation adopte clairement une attitude en rupture avec le langage de l'immeuble d'origine. Si elle reprend un rythme global des fenêtres, elle s'affranchit cependant des dimensions de vitrages. Sa couleur grise contraste avec le blanc cassé d'origine (malheureusement repeint en marron pendant les travaux). Les gardes-corps, noirs, n'ont ni la même couleur, ni le même motif que les existants, et l'absence d'espaces extérieurs dans les nouvelles typologies est fortement dommageable. Il est également regrettable qu'au relief de la façade d'origine se superpose une intervention lisse n'en reprenant pas les caractères.

> Note 1 : Cette surélévation détériore clairement l'immeuble, qui était bien plus qualitatif avant l'intervention. Les proportions du bâtiment ont perdu leur finesse. L'édifice d'origine, typique des années 1950, est désormais méconnaissable. À la place du couronnement élégant trône désormais un bloc gris qui altère vraiment l'apparence de la barre.

4. Rue Daubin 25-29

Beric SA & Group8 Sàrl
6 logements
1 étage supplémentaire sur attique existant
2009 - 2012

Le quartier

L'immeuble se trouve à l'intérieur du quartier résidentiel de la Dôle, constitué de barres continues placées le long d'axes orthogonaux. De nombreux espaces verts agrémentent le quartier.

Le bâtiment se situe à l'angle d'un îlot ouvert, entre deux axes relativement larges. Il donne sur une cour à l'ouest et est contigu à d'autres constructions au nord.

Le groupe d'immeubles

L'immeuble est une réalisation des années 1970 et la barre limitrophe au nord date des années 1960. De l'autre côté de la rue Daubin comme de la cour, les bâtiments ont été construits dans les années 1950. En face, côté rue des Charmilles, les constructions s'étalent dans le temps, du début XXe à l'entre-deux-guerres. Le groupe d'immeubles est donc très hétérogène.

Le long de la rue Daubin, les hauteurs du bâti sont plutôt semblables, et la surélévation altère donc la régularité et l'harmonie de la rue ce qui est préjudiciable.

L'espace public / privé

Les bâtiments sont alignés continuellement le long de la rue. La surélévation est placée en retrait de l'immeuble le long de ses trois côtés libres, ce qui diminue son impact visuel depuis la rue. Malgré ses deux étages, elle ne semble pas altérer l'ensoleillement des constructions alentours. Cependant, elle ne semble pas s'intégrer au tissu alentour, adoptant une différence de style radicale avec le reste du paysage urbain

L'immeuble

La surélévation ignore totalement le bâtiment situé en dessous : elle n'en reprend ni les alignements ni le rythme des ouvertures et s'affranchit volontairement de tout lien avec l'existant. Elle utilise une structure en bois, souvent adoptée dans ce type d'intervention, pour *« la légèreté, la rapidité d'exécution et les performances énergétiques »* [1]. Les architectes choisissent d'être en contraste total avec l'existant en créant des *« villas en duplex revêtues de lamelles de pin verticales, dont la plasticité se dénote des façades (...) minérales de l'immeuble d'origine »* [2]. Il est dommageable que ceux-ci ne soient pas en mesure de percevoir la qualité intrinsèque d'un bâtiment avant de le surélever. En effet, selon eux, *« fusionnée avec la construction existante, par la cohérence entre lignes horizontales et verticales ainsi que la similitude du registre chromatique, les deux constructions forment un ensemble unitaire. (...) Ce projet est la création d'un objet de caractère spécifique sur un bâtiment à l'aspect banal, qui agit sur son environnement en créant un lien entre le ciel et la ville »* [3].

> Note 1 : Cette surélévation adopte un langage en opposition caricaturale avec l'existant, et ne s'intègre donc pas du tout à son contexte. Elle donne l'impression que les architectes ont posé leur objet sur un bâtiment qu'ils ont ignoré dans son intégralité.

1 Marchand, M.; Joud, C. In *Surélévations: conversations urbaines*; Marchand, B.; Joud, C., éd.; Infolio : Gollion, 2018; p. 61.
2 Ibidem.
3 Group8 Sàrl. http://www.group8.ch/fr/projets/wood-sky_2 [consulté le 27.12.2018].

5. Rue François-Ruchon 1-3 ; Rue de Lyon 67bis

Favre & Guth SA
16 logements
2 étages
2011 - 2014

Le quartier

L'immeuble se trouve à la périphérie du quartier de la Dôle, au tissu aéré et généreux en espaces verts. Le bâtiment, orienté nord-ouest/sud-est, occupe d'angle d'un îlot ouvert. Il vient se plier le long de la rue de Lyon, grand axe reliant le quartier à la gare. La rue étant très large, la surélévation ne semble pas poser de problème en terme de vis-à-vis ou d'ensoleillement. L'immeuble se prolonge à l'est par une série de bâtiments contigus le long de la route. Il donne sur une cour au sud-est, composée d'un grand parking couvert et de végétation.

Le groupe d'immeubles

L'ensemble formé par les immeubles de la rue de Lyon est hétérogène en terme d'époques de construction. Comme l'ensemble d'immeubles en face, de l'autre côté de la rue François-Ruchon, le bâtiment d'angle date des années 1960. Accolé à ce dernier, une série de construction remonte aux années 50, pour aboutir à un autre immeuble d'angle typique du début du siècle.

Les hauteurs le long de la rue de Lyon étaient alignées jusqu'à la surélévation rue de Lyon 67, et celles des immeubles de chaque côté de la rue François-Ruchon étaient semblables. Ce n'est plus le cas désormais, l'intervention rompant cet alignement et amorçant un nouveau couronnement qui diffère de celui de l'immeuble mitoyen.

L'espace public / privé

Les immeubles de la rue de Lyon sont alignés alors que ceux de la rue François-Ruchon ne le sont pas. À l'angle entre ces deux axes, le bâtiment ne voit pas cette situation modifiée car la surélévation respecte cette cohérence. L'intervention se trouvant dans une rue large, elle ne détériore ni les dégagements visuels, ni l'ensoleillement des immeubles alentours. Les proportions augmentées de l'immeuble renforcent sa position d'angle. La surélévation, alignée à la structure de la façade existante, est alors en légère saillie par rapport à la façade non porteuse, et ne respecte pas le rythme des ouvertures. Ceci lui confère l'impression d'être massive.

L'immeuble

La surélévation se comporte en rupture avec l'existant et ce qui altère son intégration au contexte. La façade d'origine se caractérise par des fenêtres posées sur des contre-cœurs en bandeaux. La nouvelle réalisation nie l'horizontalité de l'existant en employant de larges baies vitrées ainsi que des brise-soleil verticaux. Cette dernière se distingue également du bâtiment d'origine en utilisant des couleurs différentes, ce qui est dommageable : si le premier est blanc et bleu clair, la surélévation adopte un revêtement gris et des brise-soleil noirs. Les architectes ont donc montré leur volonté de s'affranchir du langage de l'immeuble pour leur intervention, ce qui empêche toute continuité entre les deux réalisations.

> Note 2 : La surélévation dénature l'immeuble d'origine, en prenant un poids très important sur le bâtiment et en adoptant un langage de façade en opposition avec le contexte existant. L'immeuble, caractéristique des années 1960, avait plus de qualité avant l'intervention.

6. Rue de Lyon 67

Empeyta et Alberi Architectes
4 logements
2 étages
2009 - 2011

Le quartier

L'immeuble se situe le long de la rue de Lyon, axe majeur du quartier de la Dôle reliant les Charmilles à la gare de Cornavin. Le tissu bâti dans lequel il se trouve est relativement aéré et muni d'espaces verts.

L'immeuble occupe une situation caractéristique entre deux autres bâtiments dans un îlot ouvert. Il est orienté au nord sur le parc Geisendorf, ensemble protégé, et au sud sur une cour occupée par un parking couvert et de la végétation. Il est mitoyen à l'immeuble rue François-Ruchon 3, surélevé ultérieurement, comme vu précédemment.

Le groupe d'immeubles

L'ensemble d'immeubles le long de la rue de Lyon a des dates de constructions hétérogènes. En effet, la bâtiment étudié est une construction des années 1950, alors que ses voisins datent, à l'est, des années 1960, et à l'ouest du début du siècle jusqu'aux années 1950. Malgré ces époques très différentes, une continuité de hauteur existait entre le 67 et 67bis rue de Lyon, et il est malencontreux que la surélévation ait rompu cette harmonie et compromis l'ordre de la rue (la surélévation du 67bis ayant continué l'ouvrage). De plus, l'intervention sur une partie de l'immeuble seulement et non sur sa totalité contribue à une rupture de l'ensemble existant.

L'espace public / privé

La rue de Lyon étant très large, la surélévation ne gêne pas l'ensoleillement ni les dégagements visuels des bâtiments avoisinants. Les bâtiments de la rue de Lyon sont alignés et la surélévation vient se placer dans le plan de la façade existante, en retrait de la corniche. Cependant, elle ne reprend pas les rythmes de la façade. En effet, une verticalité s'exprime sur le bâtiment existant grâce aux balcons en saillie, à l'alignement des fenêtres et aux pans de murs verticaux. La surélévation rompt cette verticalité en n'alignant pas les fenêtres du nouvel étage à celles du bâtiment d'origine, et en accentuant encore cette différence en décalant celles du dernier étage, entraînant un résultat confus et peu respectueux de l'existant.

L'immeuble

Les typologies de la surélévation reprennent celles du bâtiment existant. La structure de la réalisation est en acier et les façades sont en bois. Les architectes ont cherché à mettre en lumière leur surélévation au détriment de l'immeuble d'origine, en peignant leur ajout en rouge. Selon eux, *« La différenciation des matériaux met en évidence l'intervention et, grâce (...) [au] recours à des teintes plus soutenues, la partie nouvelle ajoute chaleur et vie au bâtiment réhaussé. Du côté rue, le projet prolonge la façade dans sa ligne rigoureuse et dure »* [1]. Il est catastrophique que les architectes recherchent une hiérarchie entre leur intervention et le patrimoine existant, et qu'ils ne soient pas capables de reconnaître les qualités d'un bâtiment.

> Note 1 : Cette surélévation est un objet posé sur un socle existant, négligeant totalement les qualités et le caractère de l'immeuble d'origine. En cherchant absolument à mettre en valeur leur intervention, les architectes ont ruiné le caractère du bâtiment.

1 Architectes.ch, ouvrage GE-95, octobre 2011.

7. Chemin Surinam 4

Honegger Lagnese Architectes SA
3 logements
2 étages dont 1 étage sous combles
2013 - 2015

Le quartier

L'immeuble se situe légèrement au nord du quartier de la Dôle, dans le quartier des Charmilles, sur une rue perpendiculaire à la rue de Lyon. Le tissu bâti est un ensemble de barres, et le bâtiment se trouve dans le seul îlot ouvert (forme de U) du nord du quartier, ce qui lui confère une situation singulière.

Il se situe en extrémité d'un îlot ouvert. Il est orienté à l'ouest sur le chemin Surinam et à l'est sur une cour constituée d'un parking, et possède un vis-à-vis au nord d'environ 15 m. Au sud, il est contigu à un autre immeuble.

Le groupe d'immeubles

L'îlot dans lequel se trouve le bâtiment se caractérise par une époque de construction homogène : tous les bâtiments datent des années 1910. Ceux-ci ont également des hauteurs semblables et des toitures en pente. L'intervention ne modifie pas la hauteur du faîte, mais ajoute une excroissance côté ouest, qui endommage la volumétrie du bâtiment et l'harmonie d'ensemble de l'îlot.

L'espace public / privé

L'immeuble est aligné côté rue au bâtiment mitoyen et la surélévation s'inscrit dans le plan de la façade existante. Le nouveau balcon, en saillie, reprend la profondeur des balcons d'origine, ce qui est appréciable. L'intervention n'empêche pas l'ensoleillement des bâtiments voisins, ni ne dérange les dégagements visuels ou la valeur des espaces vides. Elle s'inscrit très bien dans son contexte, en s'alignant parfaitement en hauteur et au niveau de la corniche au dernier étage de l'immeuble mitoyen. Cependant, si elle reprend le rythme d'ouverture de la façade existante sur la façade ouest (divisé en 5 parties), elle ne vient pas s'aligner aux fenêtres d'origine ce qui est regrettable. Il est également dommageable que l'excroissance apporte un nouveau rythme d'ouvertures, avec des dimensions encore différentes par rapport au reste du bâti.

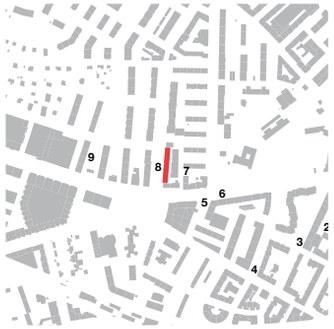
L'immeuble

La surélévation contraste avec l'existant, même si elle en reprend certains caractères comme la toiture en pente. Au mur en crépi beige d'origine vient s'additionner une nouvelle façade gris anthracite aux stores noirs. Les cadres de fenêtres de l'intervention sont métalliques et non plus en bois. La surélévation ne tient pas compte de l'époque de construction de l'immeuble d'origine en employant des matériaux et un style beaucoup plus récents. Il y a donc une volonté de la part des architectes de se distinguer de l'existant, même si la différence de langage n'est pas caricaturale.

> Note 3 : La surélévation s'inscrit dans le tissu urbain en reprenant les alignements du bâtiment voisin, ce qui est appréciable. Néanmoins, il est regrettable que son excroissance vienne grandement perturber l'ensemble ; sans cette dernière, l'intervention serait de bien meilleure qualité.

8. Avenue Wendt 4-14 ; Rue de Lyon 74

Aebi et Vincent Architectes SA
14 logements
1 étage
2011 - 2015



Le quartier

L'immeuble se situe dans le quartier des Charmilles, dans une zone caractérisée par la présence de barres située le long d'axes parallèles. Le tissu urbain est très aéré et pourvu en végétation. Les bâtiments sont autonomes.

L'immeuble occupe une position caractéristique, le long d'un axe large (l'avenue Wendt). Il se situe dans un îlot ouvert. Tout en longueur, il est orienté est-ouest, et prolongé à ses extrémités nord et sud par deux petits blocs d'habitation.

Le groupe d'immeubles

Le long de l'avenue Wendt se trouve un ensemble d'immeubles dont la construction s'étale entre les années 1950 et 1970 majoritairement (un prolongement de barre au niveau de l'avenue Wendt 30 date cependant du début des années 1990). Le bâtiment, ainsi que les deux blocs à ses extrémités, sont caractéristiques des années 1950.

Les hauteurs des barres sont identiques : l'immeuble était plus bas que les autres bâtiments car ces-derniers se prolongeaient par un attique. L'intervention fonctionne comme un complément à l'existant car elle permet à l'immeuble surélevé d'arriver au même niveau que les constructions voisines. Les deux blocs d'extrémité n'ont pas été surélevés ce qui entraîne une rupture de hauteur, qui ne semble cependant pas altérer la qualité de l'ensemble d'origine.

L'espace public / privé

La surélévation d'un étage le long d'une large avenue ne semble pas altérer l'ensoleillement ni la vue des immeubles voisins. Elle s'intègre bien au tissu bâti et ne détériore pas la qualité des espaces vides. Les bâtiments sont alignés le long de l'avenue Wendt et l'intervention se situe dans le même plan que la façade d'origine côté rue, respectant l'alignement préexistant. Elle ne tient pas compte du rythme et de la dimension des ouvertures, mais utilise la corniche du bâtiment pour installer les balcons des nouveaux appartements, ce qui est profitable.

L'immeuble

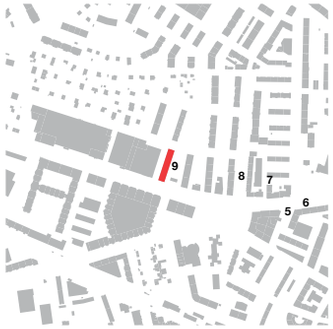
La surélévation se veut assez discrète, employant une couleur gris clair assortie aux stores existants. Elle n'adopte pas un langage en opposition avec le bâtiment d'origine, mais s'en distingue en interprétant l'existant : *« la densification par le haut devient le prétexte à un jeu stylistique qui "déjoue les évidences" tout en les confirmant dans le respect des usages domestiques et des éléments d'architecture - baie vitrée et balcon pour l'attique, fenêtres et loggias pour les étages courants »* [1]. L'intervention rappelle l'horizontalité de la barre d'origine grâce à son couronnement, qui intègre les stores extérieurs.

> Note 4 : La surélévation est donc un prolongement subtil et modeste du bâtiment des années 1950. Il est appréciable que les architectes n'aient pas cherché à la mettre en lumière en employant un langage en rupture avec l'existant. Ces derniers ont su identifier les qualités intrinsèques du bâtiment et les réinterpréter par analogie, sans toutefois détériorer l'objet d'origine.

1 Marchand, M.; Joud, C. In *Surélévations: conversations urbaines*; Marchand, B.; Joud, C., éd.; Infolio : Gollion, 2018; p. 77.

9. Rue Guye 1-7

Favre & Guth SA
26 logements
2 étages sur attique
2011 - 2018



Le quartier

L'immeuble se situe dans le quartier des Charmilles qui se caractérise par un tissu aéré composé de barres autonomes, et agrémenté de nombreux espaces verts. Le quartier, peu dense, est bien ensoleillé.

Le bâtiment est une extrémité de barre orientée est-ouest n'occupant pas une position singulière. Trois rues l'entourent au nord, à l'ouest et au sud, et la façade est de l'immeuble donne sur un parking. La situation de l'immeuble n'est pas défavorable à une surélévation.

Le groupe d'immeubles

L'immeuble, édifié dans les années 1940, est la première barre d'un ensemble construit entre les années 1940 et 1970. Les hauteurs des bâtiments sont diverses, même si celle de la rue de Guye 1-7 avant surélévation était la même que celle de son voisin au nord. L'intervention provoque donc une rupture d'harmonie entre les deux bâtiments et ébauche un nouveau couronnement. La plupart des barres, dont l'immeuble surélevé, possède une toiture plate sur attique alors que les deux autres ont un toit en pente.

L'espace public / privé

L'immeuble est aligné avec la barre rue de Bourgogne 6A-6E située au Nord de celui-ci. La surélévation reprend exactement la surface du bâtiment existant. L'intervention, augmentant radicalement le gabarit de l'immeuble, ne semble pas trop prétériter l'ensoleillement des logements voisins. Cependant, elle détériore les dégagements visuels des derniers étages de l'immeuble en vis-à-vis, rue de Guye 2-6. L'objet surélevé s'intègre au tissu urbain et ne modifie pas le statut de l'immeuble en le rendant plus autonome. La surélévation tient compte de beaucoup de paramètres de l'immeuble du bâtiment d'origine, tels le rythme des ouvertures ou l'alignement des étages.

L'immeuble

La surélévation emploie un langage parfaitement identique à celui du bâtiment existant. En effet, le rythme des ouvertures et les dimensions des loggias sont intégralement respectées. La façade utilise la même matérialité entre le bâtiment des années 1940 et la nouvelle construction : du crépi beige et des encadrements en pierre. Le concept de mimétisme des architectes est ici poussé à son paroxysme, et seul un léger joint positif aide à différencier les deux réalisations. Cet exemple de surélévation adoptant exactement le même langage que l'immeuble d'origine est le seul cas à Genève depuis 2008.

> Note 4 : L'intervention est quasiment invisible, elle s'intègre très bien au contexte urbain et à l'immeuble. Les architectes ont cependant cherché à la distinguer discrètement grâce à un joint positif, seul indice de la nouvelle construction. Si la surélévation par mimétisme total n'est pas forcément la solution à la densification, il faut reconnaître que l'exercice est ici très bien appliqué et que le bâtiment d'origine n'a pas du tout perdu en qualité suite à l'intervention.

Carte du nombre de logements par surélévation

- *1-5*
- *6-10*
- *11-15*
- *16 et plus*

1:10000

Carte qualitative

- *note 4*
- *note 3*
- *note 2*
- *note 1*

Jonction

1:10000

10. Rue de la Coulouvrenière 17

Paley Architectes Sàrl
2 logements
1 étage
2009 - 2012

Le quartier

L'immeuble se trouve à l'extrémité nord-est de la Jonction, contre les quais du Rhône. Cette partie de quartier, constituée d'îlots au Nord du cimetière des Rois, se caractérise par une densité plutôt élevée.

Le bâtiment appartient à un îlot ouvert au sein duquel il occupe une position caractéristique, entre deux autres immeubles. Il possède deux orientations : il donne au nord sur le Rhône et l'ancienne usine des Forces motrices, et au sud sur la rue de la Coulouvrenière, où il n'a pas de vis-à-vis avec d'autres constructions.

Le groupe d'immeubles

La plupart des immeubles de l'îlot, dont le bâtiment, date de la fin XIXe - début XXe. L'édifice contigu au bâtiment est une réalisation des années 1980. L'îlot est très hétérogène en terme de langage architectural.

Trois hauteurs de bâti se retrouvent au sein de l'îlot, et la surélévation vient s'aligner au couronnement adjacent, créant ainsi une harmonie de hauteur entre l'immeuble et son voisin. Les hauteurs d'étages entre les différentes constructions ne sont pas alignées.

L'espace public / privé

Les bâtiments se situent sur un alignement discontinu le long de la rue. La façade courbe de l'immeuble adjacent renforce cette discontinuité. Côté cour, l'alignement des constructions est discontinu également. La surélévation, d'un seul étage, s'aligne à l'immeuble existant. Ce dernier se situant côté sud d'un îlot ouvert et n'ayant aucun bâtiment en vis-à-vis frontal, l'intervention ne détériore pas la qualité de l'ensoleillement des constructions alentours. La surélévation est en fait une mansarde dans laquelle ont été aménagées des ouvertures. Ces dernières sont alignées à l'existant côté cour mais pas côté rue. De par sa nature discrète et presque invisible depuis la rue, l'intervention ne tend pas à autonomiser l'immeuble d'origine.

L'immeuble

La surélévation adopte un langage en analogie avec les toitures de la fin XIXe - début XXe. Deux appartements de trois pièces se trouvent dans l'étage surélevé, dont l'ossature est en bois. La mansarde est percée des deux côtés par de petites ouvertures. Il est dommageable qu'elle ne soit pas plus ouverte, étant donnés sa vue, son ensoleillement potentiel et son absence de vis-à-vis. La surélévation est revêtue de tuiles en terre cuite, ce qui renforce son intégration au sein du contexte, ce matériau étant utilisé à l'époque de construction de l'immeuble d'origine. L'intervention tient donc compte de la date de réalisation de l'immeuble existant en employant une forme de toiture et un matériau communs à l'époque.

> Note 4 : Cette surélévation discrète, presque invisible depuis la rue, est bien intégrée dans son contexte et ne détériore pas les qualités de l'immeuble d'origine. Néanmoins, il est dommageable qu'elle ne profite pas de sa situation privilégiée pour apporter plus de qualité aux nouveaux espaces intérieurs.

11. Rue des Falaises 10

Charles Steiger Architecte
4 logements
3 étages
2011 - 2016

Le quartier

L'immeuble se situe dans le quartier de la Jonction, à l'ouest de la rue des Deux-Ponts. Cette partie du quartier est occupée par des bâtiments industriels et des îlots relativement denses.

Le bâtiment appartient à un îlot fermé au sein duquel il occupe une place caractéristique. Il est orienté à l'est sur une rue large d'une dizaine de mètres et à l'ouest sur une cour végétalisée.

Le groupe d'immeubles

L'immeuble date du début du XXe siècle. Au nord, l'édifice attenant date des années 1950. Au sud, il est mitoyen à un ensemble protégé de la fin du XIXe siècle - début XXe : l'ensemble du Rond-Point de la Jonction. Un peu plus en retrait du rond-point, l'ajout en hauteur ne vient pas troubler la lecture de l'ensemble.

L'immeuble formait une dent creuse que la surélévation de trois étages vient combler. Les corniches et hauteurs de bâtiment ne sont pas alignées, et l'intervention ne modifie pas cette situation. La surélévation de l'immeuble amorce donc un complément à l'existant.

L'espace public / privé

Les bâtiments de la rue des Falaises sont strictement alignés côté rue, mais non côté cour. La rue étant étroite et la cour peu large côté sud, la surélévation de trois étages du bâtiment n'est pas très pertinente. Celle-ci détériore sensiblement l'ensoleillement des immeubles donnant sur la cour. Cependant, les constructions de l'autre côté de la rue ne sont que très peu impactées, celles-ci ne se trouvant pas dans un axe frontal au bâtiment.

Les bow-windows de la façade d'origine créent une dynamique dans la rue, et il est dommageable que la surélévation ne reprenne pas ce relief, celui-ci se retrouvant comme un évènement isolé et amoindri au sein de la rue. Le prolongement de cette saillie sur la nouvelle façade lui aurait donné plus de force.

L'immeuble

La surélévation adopte un langage en contraste avec l'existant, même si elle en réinterprète certains aspects. Ainsi, le premier étage de l'ajout en hauteur reprend globalement mais non précisément les alignements et le rythme des ouvertures d'origine. Aux deux étages supérieurs, ce rythme est décalé et un jeu de façade se crée entre l'alignement des ouvertures et celui des panneaux de revêtement, possiblement en fibrociment. Ce décalage provoque une asymétrie de la façade, ce qui est regrettable, la façade d'origine étant une répétition régulière d'un module fenêtre + bow-window. La façade rose et blanche existante et celle, grise, de la surélévation possèdent une colorimétrie très contrastée ce qui renforce la rupture entre les deux parties du bâtiment.

> Note 2 : Il est dommageable que la surélévation ne reprenne pas le langage de l'existant, en adoptant une façade lisse et sans relief qui contraste avec celle du bâtiment d'origine. Ceci a pour effet d'autonomiser l'édifice en le détachant du style des immeubles fin XIXe - début XXe adjacents, ce qui est regrettable.

12. Boulevard Carl Vogt 6-18 ; Rue du Vélodrome 15

Hervé de Giovannini Architecte Epfl
9 logements
2 étages
2009 - 2013

Le quartier

Le bâtiment se situe dans la partie sud du quartier de la Jonction. Celle-ci est constituée de barres et d'îlots, et se caractérise par une densité moyenne. Les constructions du quartier sont contiguës et le tissu bâti est relativement compact.

L'immeuble appartient à un îlot fermé triangulaire, au sein duquel il occupe une position exceptionnelle : il se situe en tête d'îlot. Il possède donc trois orientations : il donne au nord-est sur le boulevard Carl Vogt, au sud-ouest sur la rue du Vélodrome, et au sud-est sur le carrefour entre ces deux rues. Les immeubles alentours étant assez distants, sa position ne semble pas gêner une opération de surélévation.

Le groupe d'immeubles

La réalisation de l'îlot dans sa forme actuelle s'étale globalement entre l'entre-deux-guerres et les années 1970, cette dernière décennie correspondant à la date de construction de l'immeuble. Celui-ci est une réalisation de l'architecte Constantin Hilberer.

Si les époques de construction sont relativement différentes, l'îlot formait un ensemble homogène par ses hauteurs d'étages ainsi que les hauteurs totales des immeubles qui le composaient. Il est regrettable que la surélévation du bâtiment en tête d'îlot vienne perturber cet ensemble et rompre l'harmonie existante. De plus, l'opération confère à l'immeuble des proportions extrêmement imposantes qui viennent compromettre l'ordre de la rue, ce qui est grandement dommageable pour le quartier.

L'espace public / privé

Les façades des immeubles composant l'îlot sont alignées entre elles. La façade d'origine du bâtiment est découpée en dents de scie. Il est extrêmement regrettable que l'intervention ne cherche pas à réinterpréter cette particularité qui fait partie des qualités intrinsèques de l'immeuble existant. En effet, celle-ci se comporte comme une boîte aux côtés droits qui vient se poser sur l'attique existant, en négligeant totalement les reliefs du bâtiment situé en dessous. La surélévation tend ainsi à autonomiser l'immeuble en le dessoudant de son contexte.

L'immeuble

La surélévation adopte un langage en contraste avec l'immeuble d'origine, même si elle en reprend certains éléments comme les ouvertures généreuses, qui viennent se placer en prolongement des alignements existants. Elle superpose des balcons filants aux balcons individuels en dents de scie d'origine. Les nouveaux appartements créés sont des duplex, dont la structure est faite de maçonnerie et béton armé. Les habitants de l'immeuble sont restés sur place durant le chantier, qui s'est effectué sans grue ni toiture provisoire. La colorimétrie blanche adoptée par la surélévation est plutôt discrète et s'intègre bien avec le blanc cassé de l'immeuble d'origine.

> Note 1 : L'îlot avant intervention sur l'immeuble formait un ensemble homogène qui a été rompu par cette surélévation. Celle-ci détériore les qualités du bâtiment d'origine en lui imposant des proportions extrêmement massive qui l'isolent du reste de l'îlot. L'opération, par sa continuité linéaire, ruine le relief en dents de scie de la façade existante, ce qui est déplorable.

13. Rue des Maraîchers 11

Giordano Tironi et Reinder Keizer
6 logements
1 étage
2009 - 2016

Le quartier

Le bâtiment se situe dans le quartier de la Jonction, quartier moyennement dense de Genève. Celui-ci, au tissu très hétérogène, est constitué de quelques barres autonomes et d'îlots, ainsi que de bâtiments de grande échelle tels la caserne des pompiers.

L'immeuble est une barre autonome formant un coude venant s'adapter à la forme de l'îlot préexistant à l'est. Il occupe une position singulière par sa situation isolée, donnant sur le parc Gourgas. Il est orienté nord-ouest / sud-est. Son caractère autonome et sa grande distance vis-à-vis des bâtiments voisins ne semblent pas gêner la surélévation de l'immeuble.

Le groupe d'immeubles

Le bâtiment date des années 1960. Il forme avec les immeubles voisins, dont la construction s'étale entre l'entre-deux-guerres et les années 1990, un ensemble particulièrement hétérogène.

Les hauteurs bâties sont irrégulières, même si l'immeuble possédait auparavant la même hauteur que son voisin en face du parc situé rue du Village Suisse. En terme d'alignements en hauteur, la surélévation amorce un nouveau couronnement qui n'entraîne pas de rupture d'harmonie au sein de l'ensemble.

L'espace public / privé

La surélévation du bâtiment s'aligne dans le plan de l'existant. Elle ne détériore pas de façon critique l'ensoleillement des immeubles voisins. La surélévation, et surtout la réfection de façade qui l'a accompagnée, tendent à autonomiser l'immeuble. La rénovation du bâtiment a permis la création de nouveaux balcons pour l'existant.

La façade sud-ouest du bâtiment en 2014 et en 2018

L'immeuble

La surélévation adopte un langage en rupture avec l'existant. Elle oppose des panneaux verticaux de bardage, possiblement en fibrociment et de divers gris, à l'horizontalité appuyée de la façade d'origine. Cette dernière possède des ouvertures généreuses qui ne sont pas réemployées dans la surélévation. Les nouveaux cadres de fenêtres rouges, la façade recouverte de panneaux solaires, les balcons ou encore la peinture de l'immeuble en bleu sont autant d'éléments qui ne font pas preuve de finesse. Ils dénaturent le bâtiment d'origine ainsi que ses qualités, ce qui est fortement déplorable.

> **Note 1** : À cause des diverses interventions qu'il a subies, l'immeuble est désormais complètement défiguré ce qui est désastreux. Si le bâtiment d'origine a gagné des espaces extérieurs, il a perdu en qualité par le traitement que lui ont infligé les architectes.

14. Rue des Maraîchers 38

Anderegg-Rinaldi & Architectes Associés SA
2 logements
1 étage
2009 - 2011

Le quartier

Le bâtiment se situe dans le quartier de la Jonction, à la densité modérée. Ce quartier, se trouvant entre l'Arve et le Rhône, se caractérise par un ensemble de barres et d'îlots.

L'immeuble occupe une position d'angle dans un îlot ouvert. Cette situation particulière lui confère diverses orientations. Il donne à l'ouest sur la cour de l'îlot, occupée par un parking, au nord-est sur la rue relativement large des Maraîchers et au sud-est sur un axe plus étroit : la rue de la Baillive. L'immeuble a déjà été surélevé une fois.

Le groupe d'immeubles

L'immeuble est une réalisation de la fin XIXe - début XXe. Le reste de l'îlot date majoritairement de la même époque, même si certains bâtiments sont plus tardifs, datant des années 1940 et 1950. L'ensemble résultant est relativement homogène.

Les hauteurs d'immeubles et d'étages ne sont pas alignées entre elles, sauf entre le bâtiment nouvellement surélevé et la construction adjacente. En effet, la surélévation permet à l'édifice d'atteindre la hauteur de son voisin. Cela aligne aussi sa hauteur avec l'îlot mitoyen ce qui crée une certaine harmonie au sein du quartier.

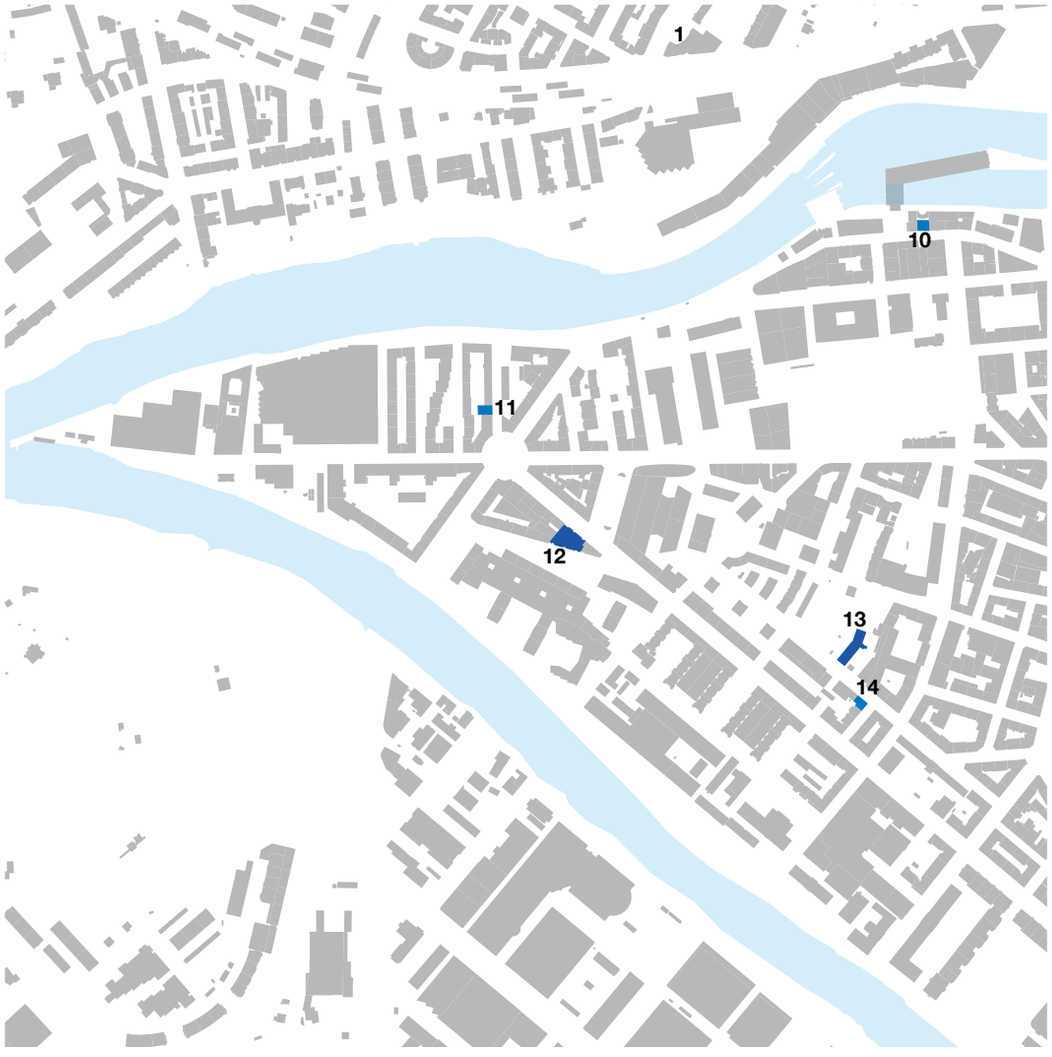
L'espace public / privé

La rue de la Baillive étant plutôt étroite, la surélévation de l'immeuble risque d'endommager l'ensoleillement des appartements voisins. Cependant, seul un étage est rajouté, ce qui limite son impact sur les constructions mitoyennes. L'ajout en hauteur ne vient pas détériorer les dégagements visuels. Il permet à l'immeuble de retrouver un statut plus en accord avec sa position d'angle et d'entrée de rue. Une frise sous toiture existait et la surélévation la conserve pour se placer au dessus, ce qui est grandement appréciable. Elle reprend le rythme des ouvertures d'origine mais les nouvelles fenêtres sont horizontales et non plus verticales. Leur cadre s'aligne à l'extérieur avec les anciennes ouvertures et les motifs de la frise d'origine, ce qui crée un prolongement doux et discret.

L'immeuble

La surélévation emploie un langage plutôt en analogie avec l'existant. En effet, elle vient en reprendre des alignements et adopte une couleur ressemblante. Elle utilise possiblement une ossature bois et un revêtement en bois peint d'une couleur proche du crépi existant. Ceci, ainsi que l'alignement de l'opération au bâtiment d'origine et la conservation de la frise, permet à la surélévation une excellente intégration au sein de son contexte. La façade de l'immeuble est divisée en quatre couches qui se prolongent dans une continuité générale.

> Note 4 : L'immeuble, déjà surélevé une fois, apparaît comme une superposition de couches de différentes époques. Cependant, l'attention des architectes par rapport à l'existant et leur volonté de s'intégrer dans ce contexte permet au bâtiment de conserver une unité d'ensemble. L'opération est discrète et agit comme un prolongement subtil de l'immeuble d'origine, en reprenant notamment des alignements de la frise conservée. Les différents matériaux de façade de l'édifice agissent comme les témoins des multiples époques de construction, mais une colorimétrie harmonieuse au sein des matériau établit la cohésion d'ensemble.



Carte du nombre de logements par surélévation

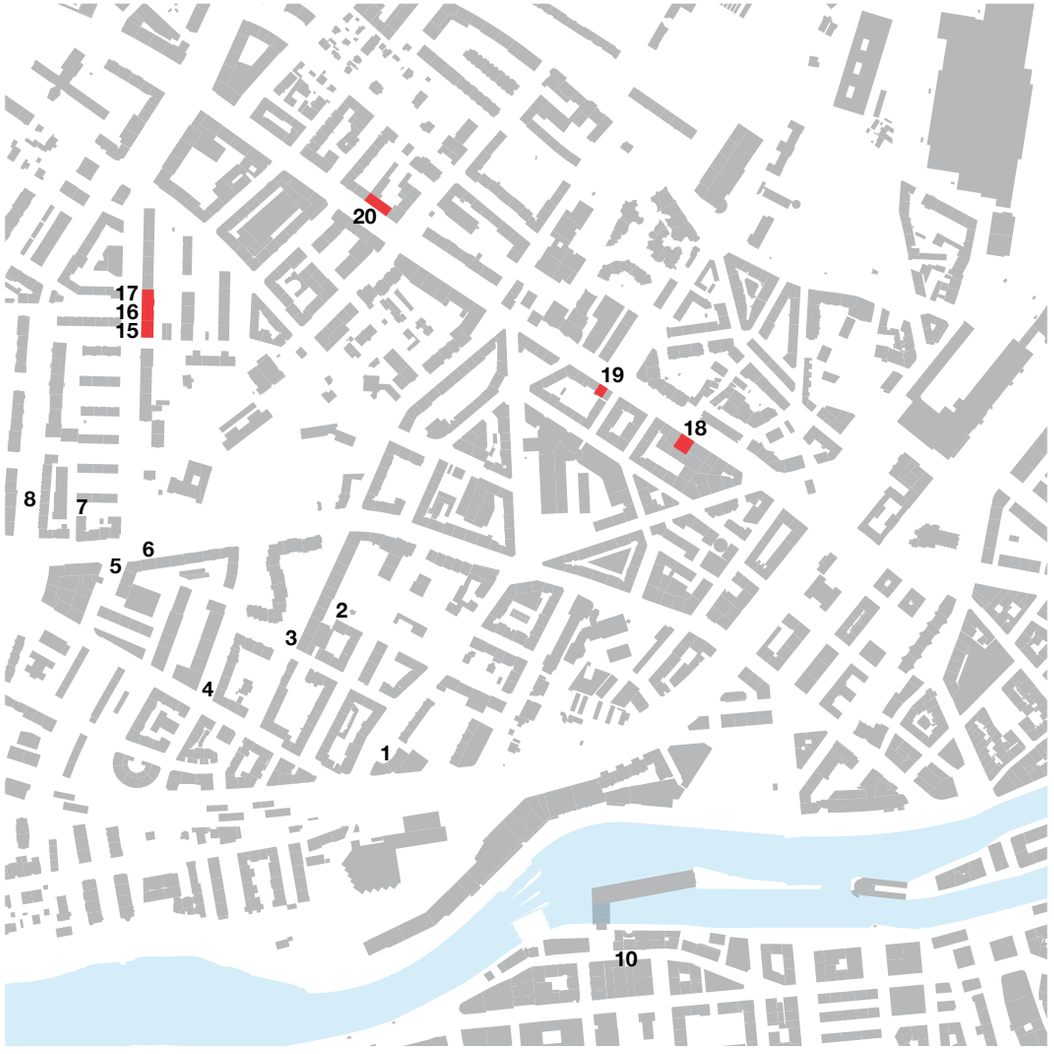
- *1-5*
- *6-10*
- *11-15*
- *16 et plus*

1:10000

Carte qualitative

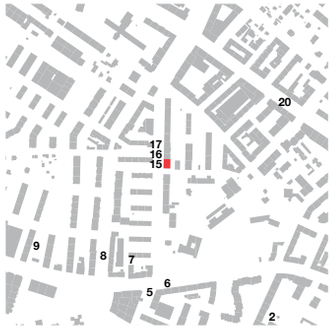
- *note 4*
- *note 3*
- *note 2*
- *note 1*

Servette



1:10000

15. Rue Lamartine 22



Favre & Guth SA
11 logements
4 étages dont un attique
2009 - 2014

Le quartier

L'immeuble se situe à la périphérie du quartier de la Servette. Ce dernier est principalement composé d'îlots le long d'un axe majeur, la rue de la Servette. Plus on s'éloigne de cet axe central, et plus la densité est faible et le tissu aéré.

Le bâtiment est une extrémité de barre, qui continue en direction du nord, le long de la rue Lamartine. Il bénéficie ainsi de trois orientations. Il ne donne pas sur des espaces verts qualitatifs, mais sur des routes au sud et à l'ouest, ainsi que sur un parking à l'est. La situation de l'édifice dans le tissu urbain n'est pas défavorable à une surélévation.

Le groupe d'immeubles

Le bâtiment est mitoyen au parc Geisendorf, ensemble protégé, ce qui n'est pas négligeable en terme de contexte urbain. Il date des années 1950 et forme un ensemble avec les constructions contiguës, même si leur édification est relativement étalée dans le temps jusqu'en 1980.

Les hauteurs d'étages sont disparates mais le haut des immeubles existants était cependant aligné. La surélévation du numéro 22 d'abord, puis des numéros 22bis et 24, dont les corniches ne sont pas à la même hauteur mais la toiture des attiques si, a contribué à créer un nouveau couronnement et à retrouver une certaine harmonie.

L'espace public / privé

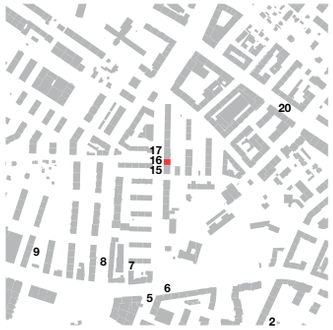
Le groupe d'immeuble est aligné, et la surélévation se trouve dans le même plan que la façade existante, en retrait de la corniche. L'attique a un décrochement pour s'intégrer dans le gabarit et diminuer le poids visuel de la nouvelle construction depuis la rue, ce qui est appréciable. Cependant, l'intervention modifie drastiquement les proportions de l'immeuble d'origine en l'augmentant de plus de moitié, et ne s'intègre pas au tissu urbain. Le bâtiment existant apparaît désormais complètement écrasé ce qui est grandement regrettable.

L'immeuble

Les architectes ont transformé l'immeuble existant durant les travaux. En effet, celui-ci avait une façade de couleur beige et des stores blancs, jaunes et verts à rayures. Désormais gris anthracite aux stores gris, il est méconnaissable. L'intervention l'a clairement défiguré et il a perdu en qualité. La surélévation emploie un langage en contraste par rapport à celui-ci, en utilisant un revêtement de panneaux verticaux en fibrociment qui n'a pas un module adapté à l'immeuble existant. En conséquence, les fenêtres des étages surélevés ne sont pas alignées aux ouvertures d'origine, ce qui est préjudiciable. De plus, la nouvelle construction n'intègre pas de loggias ni de grands balcons, et les typologies hors attique ne sont donc pas généreuses en espace extérieur.

> Note 1 : Les proportions exagérées de la surélévation ainsi que les travaux de peinture sur la façade existante dénaturent complètement l'immeuble d'origine. Les architectes modifient le bâtiment préexistant pour qu'il s'intègre à la nouvelle construction alors que le bon sens prônerait plutôt l'inverse.

16. Rue Lamartine 22bis



Domus Architecture SA
4 logements
3 étages dont un attique
2010 - 2015

Le quartier

Le bâtiment se situe contre l'immeuble rue Lamartine 22 vu précédemment. Il se trouve donc à la périphérie du quartier de la Servette, au tissu urbain principalement concentré le long de son axe principal. Le bord du quartier est plus aéré et possède une densité plus faible.

L'immeuble, situé entre deux autres constructions, est orienté est-ouest, donnant d'un côté sur un parking en plein air et de l'autre sur la rue Lamartine. Ses faibles vis-à-vis par rapport aux autres bâtiments du quartier, assez distants, ne s'opposent pas à la faisabilité d'une surélévation.

Le groupe d'immeubles

Le bâtiment, construit dans les années 1960, fait partie d'un ensemble dont la réalisation s'étale sur trente ans, entre les années 1950 (pour le numéro 22) et les années 1970 (pour le numéro 24). Malgré des dates de construction étalées dans le temps et des hauteurs d'étages différentes, les immeubles formaient un ensemble plutôt harmonieux car leur hauteur totale était la même. La surélévation des trois bâtiments conserve ce principe en adoptant la même hauteur de toiture en attique, ce qui est appréciable.

L'espace public / privé

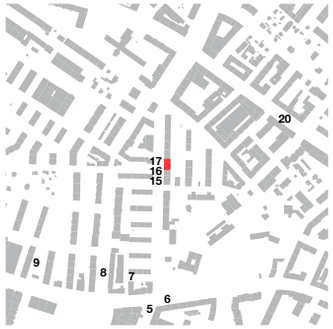
Les trois bâtiments d'origine formant un ensemble sont alignés entre eux, et les trois surélévations s'inscrivent dans le même plan, ce qui est appréciable. L'intervention n'altère pas l'ensoleillement des immeubles voisins, ceux-ci étant relativement éloignés. La nouvelle construction ne tient pas compte des hauteurs d'étages existantes. Elle reprend cependant le nombre d'ouvertures de la façade, même si les dimensions et le rythme des fenêtres ne sont pas les mêmes, ce qui est regrettable. Néanmoins, des alignements verticaux entre les deux réalisations se retrouvent, au centre et aux extrémités des façades.

L'immeuble

La surélévation emploie une couleur gris anthracite qui s'oppose avec le crépi blanc cassé du bâtiment d'origine. Elle agit en contraste avec l'existant en n'intégrant pas de balcons mais seulement des garde-corps en verre, alors que les étages courants possèdent des balcons filants en béton. Les nouvelles typologies ne sont donc pas aussi généreuses en espaces extérieurs que les appartements des années 1960. L'ossature est en béton armé. Le revêtement de la nouvelle construction apporte une verticalité grâce aux sillons, qui s'oppose à l'horizontalité des balcons de l'immeuble préexistant. Les architectes ont changé les stores extérieurs existants, auparavant rayés gris et jaune, pour les remplacer par des nouveaux, gris, qui s'intègrent mieux à leur surélévation. Une fois encore, ils modifient le bâtiment d'origine pour qu'il ait une plus grande harmonie colorimétrique avec leur intervention au détriment des choix de l'architecte des années 1960, alors que ce devrait être le contraire, la nouvelle construction devant s'adapter à l'ancienne.

> Note 2 : Les architectes ont tout de même une volonté de marier leur surélévation à l'existant, en reprenant quelques alignements. Cependant, l'absence de balcons, l'inadéquation du rythme de façade par rapport à l'immeuble et l'utilisation de matériaux en rupture avec celui-ci diminuent la qualité du bâtiment d'origine.

17. Rue Lamartine 24



Domus Architecture SA
10 logements
3 étages (dont un attique) sur attique démoli
2010 - 2015

Le quartier

Le bâtiment est contigu à l'immeuble rue Lamartine 22bis vu précédemment. Il se situe donc lui aussi à la périphérie du quartier de la Servette. Ce dernier se caractérise par un tissu dense constitué d'îlot le long d'un grand axe : la rue de la Servette. Cependant, la maille urbaine est nettement plus aérée dans la zone où se trouve l'immeuble.

Ce dernier n'occupe pas une position singulière au sein du quartier : situé entre deux bâtiments, il est orienté à l'est sur un parking et à l'ouest sur la rue Lamartine. Il est distant de minimum 25 m par rapport aux constructions les plus proches, ce qui ne semble pas poser problème pour une surélévation.

Le groupe d'immeubles

Situé dans le même ensemble que les immeubles aux numéros 22 et 22bis vus précédemment, le bâtiment a cependant été édifié plus tard car il date des années 1970. Il est contigu à une autre construction au nord, datant des années 1940. La disparité des époques est accentuée par les surélévations voisines au langage particulièrement contemporain, que l'intervention adopte également.

Malgré leurs dates de construction différentes, tous les bâtiments du côté pair de la rue Lamartine avaient un attique se terminant à la même hauteur, créant ainsi une harmonie visuelle. La surélévation du numéro 22 a créé un nouveau couronnement auquel vient s'adapter l'intervention des numéros 22bis et 24, instaurant ainsi un nouveau gabarit d'immeubles le long de la rue.

L'espace public / privé

Les bâtiments du côté pair de la rue Lamartine sont alignés, et il est extrêmement dommageable que la surélévation se détache par deux fois de l'existant par des porte-à-faux. En effet, cela a pour conséquence d'altérer l'apport en lumière des étages courants se situant en dessous et de rompre l'alignement continu de toute la rue, compromettant ainsi l'ordre de cette dernière. La nouvelle construction ne tient pas compte des hauteurs d'étages, ni du rythme ou des proportions des fenêtres, qui ne sont absolument pas alignées à l'existant, ce qui entraîne une disharmonie générale.

L'immeuble

La surélévation fonctionne en rupture avec le langage existant. Elle apporte sa propre verticalité en employant des fenêtres en hauteur et des panneaux possiblement en fibrociment aux dimensions allongées vers le haut. Ceci s'oppose à l'horizontalité exprimée par les contre-cœurs du bâtiment d'origine. Ce dernier était auparavant peint en brun sur deux étages, en beige au dessus, et avait des stores verts. Les architectes sont intervenus sur cette réalisation en remplaçant les stores colorés par des gris et en peignant la façade en gris foncé pour que l'immeuble s'intègre mieux à leur ajout. Encore une fois, il est déplorable de constater que selon eux, c'est au bâtiment d'origine de s'adapter à leur réalisation ultérieure et non l'inverse.

> Note 1 : les transformations subies par le bâtiment en altèrent vraiment la qualité. L'ajout ne semble pas prendre en compte les contraintes de l'existant. Au gabarit saillant, il vient même détériorer la luminosité des étages situés en dessous et compromettre l'ordre de la rue.

18. Rue de la Servette 21

Architectures Jucker SA
10 logements
2 étages
2011 - 2015

Le quartier

Le bâtiment se situe dans le quartier de la Servette. Le tissu bâti, dense et composé majoritairement d'îlots, est concentré autour de l'axe du même nom, qui relie la gare Cornavin au nord-ouest de la ville.

L'immeuble est inscrit dans un îlot fermé. Il donne au nord-est sur la rue de la Servette et au sud-ouest sur une cour en grande partie occupée par des constructions commerciales d'un étage. Il occupe une position caractéristique au sein du quartier.

Le groupe d'immeubles

Le bâtiment fait partie d'un îlot construit majoritairement dans les années 1960 et appartient donc à un ensemble au style typique d'une époque. Il n'est pas mitoyen à un ensemble protégé. Les hauteurs des constructions constituant l'îlot sont très hétérogène, même si l'immeuble et ses deux voisins formaient un alignement au niveau de leur corniche. Ce dernier est donc détruit avec la surélévation. Par l'augmentation de deux étages du gabarit, la surélévation est désormais visible depuis de nombreux endroits du quartier dont la gare Cornavin, ce qui lui confère une situation très imposante parmi les autres constructions de la Servette.

L'espace public / privé

Tous les bâtiments de la rue sont alignés et la surélévation vient rompre cette harmonie ce qui est désastreux. La rue est particulièrement large et importante et les éléments en saillie de la nouvelle construction dégradent sa continuité visuelle. En outre, elle détériore de façon critique l'ensoleillement reçu par les appartements de l'immeuble d'origine côté rue comme côté cour et a donc un impact très négatif sur le voisinage. Il est aberrant que les architectes n'aient pas pris en compte ces paramètres lors de leur intervention. Si les porte-à-faux viennent s'aligner aux fenêtres d'origine, ce n'est néanmoins pas le cas des nouvelles ouvertures : le rythme et les dimensions de celles-ci sont totalement différents de l'existant.

Photo de l'immeuble avant surélévation (à gauche de l'immeuble bleu-gris)

L'immeuble

La surélévation, recouverte de panneaux métalliques ou de fibrociment, adopte un langage en rupture avec celui du bâtiment d'origine. Ce dernier est cependant modifié par une nouvelle peinture reprenant les couleurs gris clair et gris foncé de l'ajout en hauteur. Auparavant, l'immeuble avait un élégant jeu de couleurs, grâce à une façade mettant en valeur la structure porteuse en beige et les éléments non porteurs en vert clair. La façade existante était donc lisible et la nouvelle colorimétrie est beaucoup moins subtile. Les architectes ont cherché une cohérence d'ensemble au détriment du bâtiment d'origine qui apparaît aujourd'hui complètement défiguré par l'intervention.

> **Note 1** : Les architectes ont créé un objet particulièrement ostensible qui détériore considérablement l'immeuble d'origine, la rue et le quartier.

19. Rue de la Servette 35

Marius Wieland Architecte
2 logements
2 étages
2013 - 2016

Le quartier

Le bâtiment se situe sur la rue de la Servette, axe majeur du quartier du même nom. Ce dernier se caractérise par une densité plutôt élevée le long de la rue et est principalement composé d'îlots.

L'immeuble occupe une position caractéristique au sein d'un îlot fermé. Il donne au nord-est sur la rue de la Servette et au sud-ouest sur une cour végétalisée dont une faible partie est consacrée à un parking.

Le groupe d'immeubles

Le bâtiment, datant du XIXe siècle, appartient à un îlot dont la plupart des immeubles sont de la même époque. Cependant, certaines constructions, dont le numéro 33 de la rue ont été édifiées jusqu'aux années 1960. L'ensemble résultant est donc relativement hétérogène.

Les constructions ont d'ailleurs des hauteurs différentes, même si le bâtiment avant surélévation était aligné au numéro 37. Cet alignement est désormais rompu suite à la surélévation mais ceci n'est pas préjudiciable pour le groupe d'immeuble. Il est d'ailleurs nécessaire de préciser que le numéro 37 a fait l'objet en 2016 d'un concours d'architecture pour une surélévation.

Photo de l'immeuble avant surélévation

L'espace public / privé

Tous les bâtiments de la rue sont alignés et la surélévation respecte cet ordre. Sa position près de l'angle de l'îlot peut entraîner une détérioration de l'ensoleillement des immeubles adjacents et de la cour. Néanmoins, elle n'a pas de fort impact sur les dégagements visuels du voisinage. Il est regrettable que l'intervention ne reprenne pas le rythme des ouvertures existantes. En effet, la façade d'origine est verticalement tripartite (elle possède 3 fenêtres par étage, séparées par la même distance), et l'introduction d'une quatrième fenêtre dans les nouveaux étages rompt l'harmonie existante.

L'immeuble

La surélévation emploie un langage plutôt en contraste par rapport à celui de l'immeuble d'origine. Ce-dernier a été repeint en blanc, et le surélévation s'associe plutôt bien avec en terme de colorimétrie. Elle s'intègre également par sa matérialité, employant le crépi et le métal pour le dernier étage. Les ouvertures, séparées en deux battants comme sur le bâtiment existant, recourent néanmoins à des matériaux différents : les nouveaux cadres de fenêtres sont métalliques et les garde-corps en verre.

> Note 3 : Si cet exemple de surélévation est plutôt discret et n'altère pas l'existant ce qui est appréciable, il est grandement dommageable qu'elle ne reprenne pas la tripartition de la façade d'origine, car ceci aurait permis une meilleure mise en valeur de cette dernière et une plus grande harmonie entre le bâtiment et son ajout.

20. Rue de la Servette 76-78

Domus Architecture SA
12 logements
3 étages
2010 - 2016

Le quartier

Le bâtiment se situe rue de la Servette, dans le quartier du même nom. Le tissu, composé principalement d'îlots, est dense autour de cet axe majeur.

L'immeuble appartient à un îlot le long de la rue de la Servette, ouvert à l'est sur une église. Il est orienté sur la rue au sud-ouest et sur une cour occupé par un parking en plein air et quelques bâtiments d'un seul étage. Il occupe au sein du quartier une position caractéristique.

Le groupe d'immeubles

Le bâtiment date des années 1950. Les autres constructions de l'îlot s'étalent entre les années 1920 et 1960. L'ensemble résultant est plutôt composite mais bien intégré au sein du quartier.

Les hauteurs bâties de tous les immeubles de l'îlot étaient identiques avant l'intervention. Le bâtiment, désormais plus haut de 3 étages, apparaît donc comme un objet très isolé et la surélévation a rompu l'harmonie de hauteur existante au sein de l'îlot. L'immeuble est mitoyen à l'église Saint-Antoine de Padoue, recensée depuis 2014 en tant que bâtiment exceptionnel. L'ajout de 3 étages sur celui-ci dégrade l'environnement immédiat de l'église ce qui est dommageable.

L'espace public / privé

Tous les bâtiments de la rue sont alignés et la surélévation s'inscrit dans ce même plan. L'attique d'origine étant légèrement en retrait, l'intervention se détache de ce dernier en se plaçant en saillie, pour s'aligner au reste de la façade. Cependant, le décrochement du nouvel attique ajoute un nouveau plan, ce qui endommage l'harmonie visuelle et l'ordre de la rue de la Servette. L'immeuble, dont les proportions sont significativement augmentées, change de statut au sein du quartier, passant d'objet caractéristique à construction imposante et ostensible de la rue, ce qui est dommageable. Les dégagements visuels de cette dernière sont fortement dégradés par cette réalisation. La surélévation tend à autonomiser grandement le bâtiment d'origine, qui était auparavant bien intégré au sein de l'îlot.

L'immeuble

L'intervention adopte un langage en contraste avec l'existant, même si elle en reprend certaines caractéristiques, notamment le rythme et la dimension des ouvertures, ce qui est appréciable. Cependant, les nouvelles fenêtres sont plus hautes que celles d'origine, en deux parties au lieu de trois, et protégées par un garde-corps en verre et non plus métallique. La façade de l'ajout utilise une matérialité très différente de l'ancienne en employant des panneaux blancs en fibrociment plutôt qu'un revêtement en crépi. Les façades de l'immeuble existant ont été réhabilitées sans en changer les caractéristiques ni la matérialité, ce qui est plutôt positif.

> Note 2 : La réhabilitation des façades d'origine améliore la qualité de l'immeuble existant, mais il est malheureux que celle-ci soit dépréciée par les proportions exagérées de la surélévation. Le nouveau gabarit du bâtiment, radicalement différent des constructions alentours, ne parvient pas à s'intégrer au sein de l'îlot ni du quartier, ce qui est dommageable.

Carte du nombre de logements par surélévation

- *1-5*
- *6-10*
- *11-15*
- *16 et plus*

1:10000

Carte qualitative

- *note 4*
- *note 3*
- *note 2*
- *note 1*

Beaulieu - Valais - Sécheron

1:10000

21. Rue du Vidollet 9-9bis

BM Architectes Sàrl
4 logements
1 étage
2012 - 2017

Le quartier

L'immeuble se trouve dans le quartier de Beaulieu. Ce dernier, sur la rive droite de Genève, se caractérise par un tissu bâti très aéré aux espaces verts généreux. Il est occupé par des barres de logements autour du Parc de Beaulieu. Le bâtiment est une extrémité de barre autonome se situant le long de la rue du Vidollet. Il est orienté nord-sud et ne possède aucun vis-à-vis avec les immeubles alentours. Sa position au sein du quartier est plutôt caractéristique.

Le groupe d'immeubles

Le bâtiment est une réalisation des frères Honegger et de Fritz Jenny, nommée Graphis bloc VII, qui date de 1953. Il appartient à l'ensemble de Beaulieu, construit au cours des années 1940 et 1950 et recensé avec une valeur d'ensemble "intéressante" au patrimoine. *« L'aménagement du quartier s'organise selon un principe d'urbanisation en bordure de parcelle, qui permet ainsi de dégager l'intérieur pour l'aménagement d'un parc urbain(...) L'implantation des bâtiments construits par les frères Honegger occupe principalement les parties Nord et Sud du terrain. En haut, les immeubles d'habitation longent la légère courbure de la rue du Vidollet et sont prolongés à l'arrière par des immeubles perpendiculaires à eux, définissant deux squares ouverts sur le parc »* [1]. La barre complète de l'immeuble Graphis bloc VII appartient à plusieurs propriétaires et seule une partie de celle-ci a été transformée. Il est dommageable que la surélévation et la réfection de façade du 9-9bis ait fait perdre son unité d'ensemble au bâtiment.

L'espace public / privé

Les bâtiments le long de la rue courbe du Vidollet étant très autonomes et espacés, le profil de cette rue n'est pas caractérisé par un type de continuité visuelle particulier. La surélévation de l'immeuble s'inscrit dans le plan de la façade côté rue et se situe en retrait côté jardin. Elle utilise la corniche d'origine pour créer des balcons et terrasses pour les nouveaux appartements. L'intervention ne détériore pas la qualité d'ensoleillement des bâtiments voisins. Ceci est dû à la grande distance séparant les différentes constructions du quartier. La surélévation, au gabarit plutôt discret, ne tend pas à autonomiser l'immeuble. Elle reprend les rythmes des fenêtres ce qui est appréciable, mais agrandit leur dimension vers le bas pour avoir des ouvertures de plain-pied sur les nouveaux espaces extérieurs.

L'immeuble

La surélévation, construite alors que les locataires de l'immeuble étaient restés sur place, adopte un langage en mimétisme avec l'existant. Elle emploie une ossature bois sur laquelle est positionnée une isolation périphérique en laine de bois crépie. L'intervention est un prolongement discret de l'existant ce qui est appréciable.

> Note 4 : Même s'il est dommageable que seule une partie du bâtiment soit surélevée, ce qui fait perdre une cohérence d'ensemble à l'unité, les architectes ont su repérer les qualités de l'immeuble d'origine et les réinterpréter dans une nouvelle construction plutôt discrète, ce qui est appréciable.

1 République et canton de Genève, Office du Patrimoine et des Sites, 2006. Fiche RHone 14. http://ge.ch/sitg/geodata/SIPATRIMOINE/SI-EVI-OPS/EVI/edition/fiches/RHone/RHone_2010-22920_17789.htm

22. Rue du Valais 18

DS Atelier d'Architecture SA
4 logements
2 étages
2008 - 2010

Le quartier

L'immeuble se situe dans le quartier du Valais, côté rive droite de Genève. Le quartier, peu dense, est séparé en deux par des voies de train et d'autres infrastructures ferroviaires. Il est principalement constitué d'îlots ouverts.

Le bâtiment appartient à un îlot triangulaire ouvert, au sein duquel il occupe une position particulière en extrémité. Il effectue un coude côté cour pour venir s'aligner à la façade de l'immeuble voisin. Il possède trois orientations : il donne au nord-ouest sur une cour occupée par des constructions de deux étages et de la végétation, au nord-est sur l'édifice d'angle de l'îlot avec lequel il partage un vis-à-vis de 25 m minimum, et au sud-est sur la rue du Valais et les voies ferroviaires. Sa situation au sein du quartier ne semble pas poser de problème pour une surélévation.

Le groupe d'immeubles

Le bâtiment est une construction des années 1950. L'îlot dans lequel il se trouve a été réalisé entre l'entre-deux-guerres et les années 1980. Les époques de construction sont étalées dans le temps. Deux programmes principaux occupent l'îlot : le logement et les bureaux. L'ensemble obtenu est ainsi très hétérogène, alternant bâtiments massifs et bâtiments très ouverts.

Les hauteurs bâties sont relativement irrégulières au sein de l'îlot et les corniches des bâtiments les plus anciens de l'îlot sont alignées. La surélévation de deux étages de l'immeuble ne modifie pas l'alignement des corniches et n'entraîne pas une rupture d'harmonie des hauteurs.

L'espace public / privé

Côté rue, les bâtiments sont alignés. Côté cour, l'immeuble effectue un coude pour venir s'accoler à la façade voisine (l'îlot n'avait pas la même forme avant sa construction). Dans les deux cas, le premier étage de la surélévation vient s'aligner à la façade existante alors que le deuxième, faisant office d'attique, se place en retrait. L'intervention ne détériore ni l'ensoleillement ni les dégagements visuels des appartements voisins.

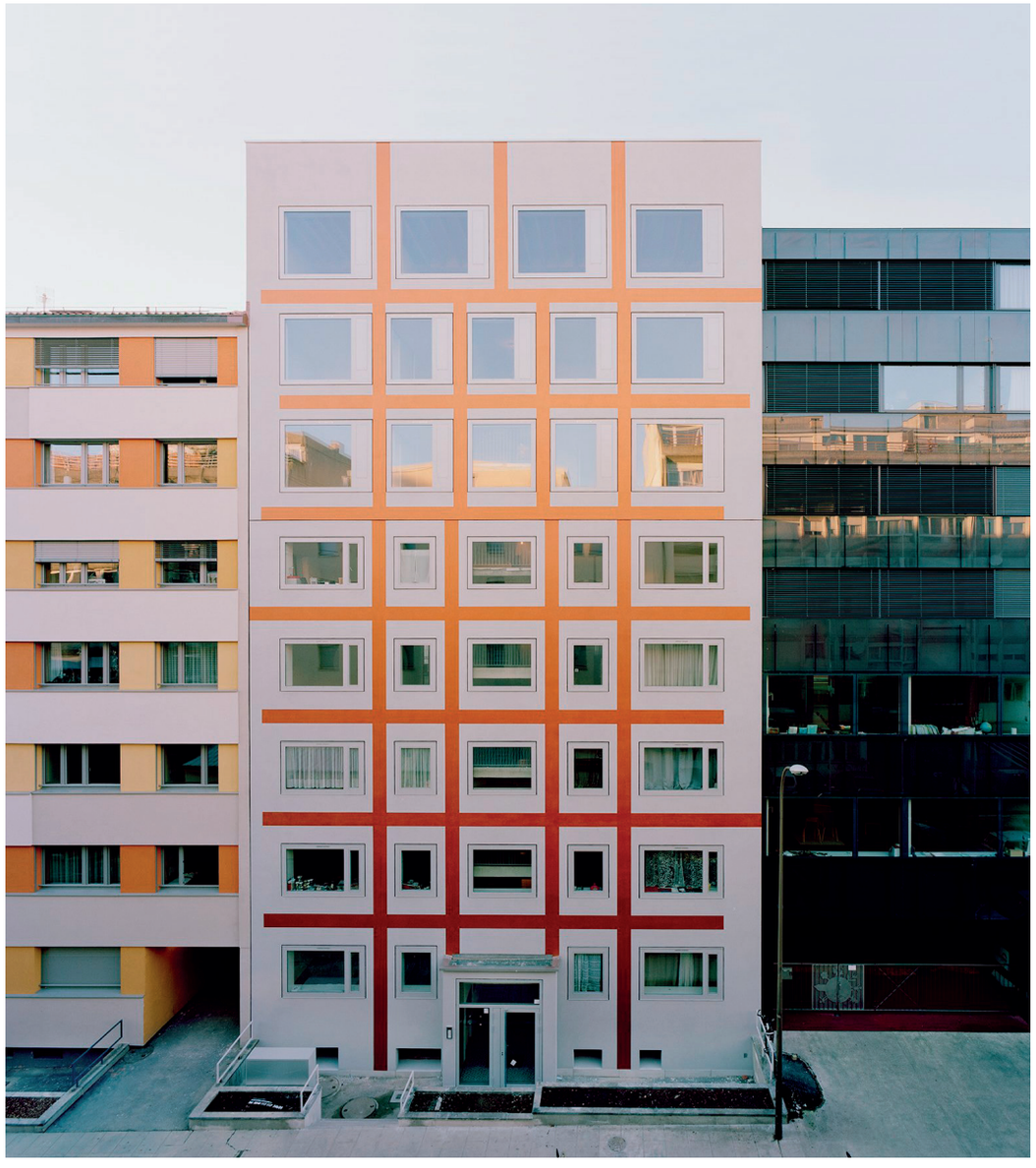
L'immeuble

Les architectes emploient un langage analogue à la façade d'origine. Ils choisissent de reprendre les éléments et alignements existants dans leur intervention, ce qui est appréciable. Ainsi, ils mettent en place des balcons au premier étage de la surélévation. Ceux-ci ont des dimensions identiques à ceux de l'existant. Au centre de la façade, une loggia vient prolonger le rythme d'ouverture des étages situés en dessous. Les nouvelles fenêtres, plus grandes que celles d'origine, voient leur cadre extérieur prolonger des lignes verticales existantes. L'attique, peu visible depuis la rue, reprend le rythme des ouvertures d'origine. Les architectes profitent de la surélévation pour rénover les façade du bâtiment, opération courante dans ce type d'intervention.

> Note 4 : En reprenant de nombreux alignements et rythmes existants, et en employant un langage analogue, cette surélévation crée une transition douce avec le bâtiment d'origine, ce qui est appréciable.

23. Avenue de Sécheron 9

Raphaël Nussbaumer Architectes Sàrl
5 logements
3 étages
2009 - 2015



Le quartier

L'immeuble se situe dans le quartier de Sécheron, caractérisé par un tissu bâti hétérogène et relativement dense, excepté au sud-ouest. La maille du tissu se compose de constructions autonomes (principalement bureaux et organismes internationaux) ainsi que d'îlots plus conventionnels au sud-est du quartier. Seuls les immeubles d'habitation s'inscrivant dans ces îlots peuvent être surélevés selon la juridiction actuelle. Le bâtiment occupe une position caractéristique dans un îlot ouvert. Il est orienté au nord sur l'avenue de Sécheron et au sud sur une cour constituée d'un parking.

Le groupe d'immeubles

Le *« numéro 9 est un immeuble de logements des années 50 qui s'insère dans la silhouette discontinue d'un îlot datant du début du XXe siècle »* [1]. Les constructions, du XXe siècle, sont relativement hétérogènes et étalées dans le temps. Leurs hauteurs sont plutôt inégales, même si certaines corniches de l'îlot sont alignées (mais pas celle de l'immeuble), et leurs toitures peuvent être plates ou en pente, ne créant pas une harmonie particulière. L'îlot est attenant au Parc de Mon Repos, inscrit dans la protection générale des rives du lac. L'immeuble d'origine était plus bas que ses deux voisins. L'hétérogénéité de l'îlot favorise sa surélévation, qui a permis de combler une dent creuse.

Photo de l'immeuble avant surélévation

L'espace public / privé

Les façades des immeubles sont alignées le long de l'avenue de Sécheron. L'isolation thermique de l'immeuble et sa réfection de façade, effectuées en même temps que la surélévation entraînent un léger décrochement de l'ensemble par rapport aux façades mitoyennes, ce qui est dommageable pour la continuité de l'alignement. La cour de l'îlot est ouverte au sud-ouest en regard de l'immeuble. Ce dernier vient désormais s'étendre côté cour pour chercher un alignement avec le bâtiment voisin, ce qui permet la création de jardins d'hiver pour les logements neufs et anciens, opération grandement appréciable. La surélévation autonomise l'immeuble par ses nouvelles façades.

L'immeuble

La réfection de façade de l'immeuble d'origine le rend méconnaissable et l'ajout en hauteur emploie le même langage que la nouvelle façade. La surélévation se distingue du reste de l'immeuble par un joint horizontal discret, ainsi que par des ouvertures de dimensions différentes. Les matériaux de construction de la surélévation sont hybrides : *« Le noyau en béton fonctionne comme contreventement, en prolongement de l'existant, alors que la périphérie est en bois (...). La structure porteuse consiste en une fine ossature métallique »* [2].

> Note 4 : Cette intervention permet une amélioration de la qualité du bâtiment d'origine et de ses appartements, grâce à l'agrandissement des chambres donnant sur la cour et à l'adjonction de jardins d'hiver à tous les étages.

1 HOHLER, Anna, 2017. Surélévation à Genève de Raphaël Nussbaumer. Werk. 1/2 - 2017. p.43.
2 PM, 2018. Second Souffle. Tracés. 20 / 2018. p.13.

Carte du nombre de logements par surélévation

- *1-5*
- *6-10*
- *11-15*
- *16 et plus*

1:10000

Carte qualitative

- *note 4*
- *note 3*
- *note 2*
- *note 1*

Pâquis

1:10000

24. Rue de Lausanne 27-27A

DZ Architectes SA
2 logements
2 étages sur attique
2010 - 2016

Le quartier

Le bâtiment se situe dans le quartier des Pâquis. Ce dernier, côté rive droite de Genève, se caractérise par un tissu bâti à la maille extrêmement serrée, composée d'îlots compacts. Par conséquent, il n'apparaît pas très judicieux de surélever un édifice appartenant à un quartier aussi dense, cela pouvant provoquer d'importants problèmes en termes de qualité des espaces publics, d'ensoleillement des bâtiments voisins ou de vis-à-vis avec les constructions mitoyennes.

L'immeuble occupe une position caractéristique le long de la rue de Lausanne, qui constitue la périphérie du quartier des Pâquis. Il donne au nord-ouest sur une cour ouverte occupée par un parking, et au sud-est sur la rue.

Le groupe d'immeubles

Le bâtiment date du début du XXe siècle, comme un de ses voisins. De l'autre côté s'ensuit une série d'immeubles réalisés dans l'entre-deux-guerres. L'ensemble résultant est délimité sur ses extrémités par des constructions plus récentes.

Les hauteurs bâties de ce dernier sont relativement hétérogènes et les corniches des bâtiments de la rue ne sont pas alignées. La surélévation de l'immeuble comble une dent creuse et sa hauteur finale se rapproche de celle de la construction voisine. Grâce à cela, elle s'intègre plutôt bien au tissu ordinaire.

L'espace public / privé

Les bâtiments le long de la rue de Lausanne sont globalement alignés et l'intervention vient se placer dans le même plan, respectant la cohérence d'ensemble. Côté rue, un léger décrochement existe entre l'immeuble d'origine et la surélévation, cette dernière étant faiblement en avant. Ceci permet la reprise de certains efforts par des pilastres au dernier étage sous l'ajout. Côté cour, la surélévation est en légère saillie également. Celle-ci détériore l'apport de lumière reçu par les bâtiments mitoyens, le quartier étant particulièrement dense. Si elle ajoute deux ouvertures supplémentaires par étage sur chacune de ses façades, l'intervention respecte néanmoins la symétrie axiale présente sur le bâtiment d'origine. Elle aligne trois nouvelles fenêtres sur les anciennes, et introduit les deux autres entre ces-dernières, tout en conservant les dimensions des ouvertures d'origine. Ainsi, les alignements en façade sont respectés et l'ajout en hauteur ne vient pas perturber la cohérence d'ensemble, ce qui est appréciable.

L'immeuble

La surélévation adopte un langage en analogie avec l'existant. En effet, la façade de l'ajout emploie le crépi, matériau identique à celui de l'immeuble d'origine, même si elle adopte une nouvelle couleur, grise, qui rappelle les encadrements en pierre des ouvertures d'origine. Les couleurs des cadres de fenêtres sont similaires entre l'ancien et le nouveau. Dans les nouvelles typologies, la cuisine et le salon donnent sur la rue, plus bruyante, et les chambres sur la cour.

> Note 4 : Même s'il est dommageable que la surélévation influe sur l'ensoleillement des immeubles voisins, il est appréciable que celle-ci reprenne la langage de la façade existante et respecte les alignements des ouvertures. Sa matérialité s'adaptant à la façade d'origine, l'intervention, plutôt discrète, ne détériore pas la qualité de l'immeuble.

25. Rue des Pâquis 16 ; Rue de Monthoux 18

Catherine Minel Architectures
2 logements
1 étage
2009 - 2012

Le quartier

Le bâtiment se trouve au cœur du quartier des Pâquis. Ce-dernier est composé d'îlots très denses séparés par des axes orthogonaux, et sa maille serrée ne favorise pas la réalisation de surélévations dans le quartier.

L'immeuble occupe une position d'angle plutôt singulière au sein d'un îlot ouvert. Il bénéficie de 4 orientations : il donne à l'ouest sur la rue des Pâquis, au sud sur la rue de Monthoux, à l'est et au nord sur une cour constituée de bâtiments d'un seul étage, d'un parking en plein air et d'un petit potager. La très haute densité du quartier et de l'îlot ne rend pas la situation favorable à une surélévation, cette dernière gênant l'ensoleillement des bâtiments mitoyens.

Le groupe d'immeubles

L'îlot regroupe des bâtiments construits entre la fin du XIXe et aujourd'hui (avec un hôtel transformé et rénové entre 2000 et 2016). L'immeuble date du début du XXe siècle. L'ensemble résultant est assez hétérogène et ne forme pas une harmonie typique d'une époque particulière.

La corniche du bâtiment d'origine est alignée avec celle de ses deux voisins, mais sa hauteur totale était plus basse que la leur. La surélévation conserve la corniche existante. Elle est désormais alignée avec le faîte de l'immeuble mitoyen rue de Monthoux 16. Néanmoins, ceci ne se voit pas depuis la rue, l'une ayant une toiture plate et l'autre en pente.

Photo de l'immeuble avant surélévation

L'espace public / privé

Les bâtiments des rues des Pâquis et de Monthoux se trouvent dans un alignement continu et la surélévation s'inscrit dans les deux plans existants, respectant l'harmonie des deux axes. L'intervention apporte un nouveau vis-à-vis assez important avec les immeubles en face de la route, ce qui est dommageable pour leurs habitants. Elle diminue aussi leur apport en soleil, les constructions voisines étant proches. L'ajout en hauteur reprend le nombre d'ouvertures existantes par étage, mais n'emploie pas les mêmes dimensions ni les alignements exacts. Il adapte le placement des fenêtres à la nouvelle typologie (chambres et séjours en façade côté rue).

L'immeuble

La surélévation adopte un langage en contraste avec l'existant. Sa nouvelle matérialité faite de panneaux en fibrociment gris anthracite sur ossature en bois se distingue très nettement du crépi (refait durant les travaux) de la façade existante, et la différence de langage entre les deux entités est peu subtile. Il est à relever que l'intervention intègre deux nouvelles buanderies et des caves supplémentaires ce qui est appréciable. En effet, peu de surélévations aujourd'hui incluent des locaux communs.

> **Note 2** : la surélévation apparaît massive sur un immeuble qui l'est déjà. Les nouveaux vis-à-vis créés ainsi que la diminution de l'ensoleillement des appartements voisins sont dommageables. La nouvelle construction ne s'intègre pas très bien à l'immeuble d'origine : les deux parties ne fonctionnant pas comme un ensemble.

26. Rue de Berne 55-57 ; Rue du Môle 30

Catherine Minel Architectures
5 logements
3 étages dont un attique
2009 - 2013

Le quartier

Le bâtiment se situe à l'intérieur du quartier des Pâquis, un des plus denses de Genève avec 27773 habitants par km^2 [1]. Ce dernier, à la maille très serrée, est principalement composé d'îlots. L'immeuble occupe une position particulière, à l'angle d'un îlot ouvert très compact dont la cour est presque intégralement recouverte de bâtiments de 1 à 3 étages. Le numéro 55 qui fait l'angle est orienté sud-est et sud-ouest alors que le numéro 57, mitoyen, est orienté côté rue au sud-est et côté cour au nord-ouest. Ce sont en fait deux bâtiments unis par une cage d'escalier commune.

Le groupe d'immeubles

La construction de l'îlot s'étale entre la fin du XIXe et les années 1970. Les immeubles 55 et 57 rue de Berne datent du fin XIXe début XXe, et n'ont pas été édifiés en même temps. L'ensemble de l'îlot est donc plutôt hétérogène et non typique d'une époque particulière.

Le 57 rue de Berne est aligné en hauteur à ses voisins, alors que le numéro 55 formait une dent creuse. *« A l'angle de la rue de Berne, les réglementations permettaient de surélever de deux étages + attique alors qu'au 57 rue de Berne, cette partie de bâtiment fait ensemble avec trois bâtiments identiques et ne pouvait, dès lors être surélevé »* [2]. Ainsi, l'architecte fait le choix de surélever le numéro 55 selon le gabarit maximum, et de ne pas toucher le numéro 57. L'intervention ne s'aligne en hauteur à aucun bâtiment ce qui est regrettable.

L'espace public / privé

Les rues de Berne et du Môle se caractérisent par un alignement continu des constructions et la surélévation conserve ce dernier. L'intervention détériore fortement l'ensoleillement des bâtiments bas de la cour, ce qui est dommageable. Elle tend à autonomiser l'immeuble à l'angle de l'îlot, en lui conférant des nouvelles proportions beaucoup plus imposantes. Le rythme des ouvertures en façade est repris, même si les dimensions de ces-dernières sont très différentes de celles d'origine. Les nouvelles fenêtres horizontales se distinguent très nettement des anciennes, plus verticales.

L'immeuble

La surélévation adopte un langage en contraste avec l'existant. Elle emploie en façade des plaques de fibrociment blanc alors que l'immeuble d'origine est en crépi (ce-dernier a changé de couleur durant les travaux, passant de gris-beige à jaune). En employant une colorimétrie différente de celle du bâtiment préexistant, l'intervention cherche à se distinguer par rapport à celui-ci. Le joint reliant la nouvelle construction au numéro 57 de la rue de Berne est très confus.

> Note 1 : Cette surélévation s'intègre difficilement avec l'ensemble d'immeubles adjacents. Elle a un impact négatif sur ce dernier et autonomise le bâtiment au sein de l'îlot.

1 Office cantonal de la statistique. Superficie et densité de population, par commune du canton et secteur statistique de la ville, en 2017.

2 Catherine Minel Architectures. https://www.catherineminel.com/renovations. [Consulté le 31.12.2018].

27. Rue des Pâquis 49

DS Atelier d'Architecture SA
4 logements
2 étages
2012 - 2016

Le quartier

Le bâtiment se trouve dans les quartier des Pâquis, caractérisé par sa très haute densité. Ce dernier est composé d'une maille serrée créée par des îlots séparés par des axes orthogonaux.

L'immeuble occupe une position caractéristique au sein du quartier. Il appartient à un îlot fermé compact. Il possède deux orientations : il donne au sud-est sur la rue des Pâquis et au nord-ouest sur une cour occupée principalement par des bâtiments d'un étage. Sa position ne favorise pas une surélévation, cette dernière pouvant entraîner d'importants vis-à-vis avec les immeubles en face, ainsi qu'une baisse d'ensoleillement pour les appartements voisins et les bâtiments de la cour.

Le groupe d'immeubles

Le bâtiment date des années 1960 et ses voisins ont été construits entre l'entre-deux-guerres et les années 1960. Il forme un groupement plutôt hétérogène avec les immeubles adjacents. Il n'est pas mitoyen avec un ensemble protégé.

Les hauteurs du bâti, les corniches et les étages des constructions ne sont pas alignées. La surélévation complète l'existant en comblant une dent creuse. Elle crée un nouveau couronnement en ne s'alignant pas en hauteur aux immeubles mitoyens.

L'espace public / privé

Les alignements des bâtiments de la rue sont discontinus et ne forment pas d'harmonie particulière. Les balcons filants de la surélévation se placent dans le même plan que la façade d'origine, en saillie par rapport à l'attique existant. Cette opération provoque une baisse drastique de l'ensoleillement du dernier étage sous l'intervention, ce qui est dommageable pour les habitants. Les constructions de la cour et les appartements voisins sont également impactés par l'ajout en hauteur. Le bâtiment n'a pas de représentativité particulière et la surélévation ne modifie pas ce statut. La rue étant étroite, les façades de cette dernière ne sont pas visibles depuis la rue et l'alignement des ouvertures entre l'existant et l'ajout en hauteur ne peut pas être ici analysé. Les nouveaux balcons sont plutôt sombres mais généreux.

L'immeuble

La surélévation adopte un langage en rupture avec l'existant. Elle introduit de nouveaux matériaux tels que le verre feuilleté pour les balcons filants. Par son apparence très contemporaine et son crépi gris, l'intervention est visible de la rue, mais pas particulièrement ostensible. La façade du bâtiment d'origine a été réhabilitée. Elle est désormais jaune et a un aspect plus engageant qu'avant les travaux.

> Note 3 : Le quartier étant très dense, l'îlot compact, et la rue étroite, il apparaît peu judicieux d'avoir construit une surélévation sur cet immeuble. Celle-ci diminue sensiblement l'apport en lumière reçu par l'attique existant ce qui est dommageable. Cependant, ses espaces extérieurs sont généreux ce qui est appréciable.

28. Rue des Pâquis 51

Amaldi Neder et Associés Architectes Sàrl
4 logements
2 étages
2010 - 2012

Le quartier

Le bâtiment se situe dans le quartier des Pâquis. Ce dernier se caractérise par un tissu très dense entrecoupé d'axes orthogonaux. La forme urbaine la plus retrouvée au cœur de ce quartier est l'îlot. L'immeuble est contigu au 49 rue des Pâquis vu précédemment. Il est orienté de la même manière, donnant au sud-est sur le rue et au nord-ouest sur la cour. Il n'est lui aussi pas un objet favorable à la densification par le haut. En effet, la maille serrée du quartier ne permet que de faibles distances entre les bâtiments. Ainsi, la surélévation provoque d'importants vis-à-vis avec les voisins, une diminution de l'ensoleillement des appartements mitoyens et une perte de qualité des dégagements visuels ce qui est fortement dommageable.

Le groupe d'immeubles

Le bâtiment d'origine date des années 1950, et les constructions de ses voisins s'étalent entre l'entre-deux-guerres et les années 1960. L'ensemble résultant est relativement hétérogène. Il l'est tout autant en terme de hauteur d'étages et de hauteur du bâti. Les corniches ne sont pas alignées non plus. La surélévation, antérieure à celle du numéro 49, amorce donc un nouveau couronnement, et les hauteurs d'immeubles sont encore discontinues.

L'espace public / privé

Les bâtiments de la rue de sont pas alignés de manière continue, ne créant pas une harmonie d'ensemble au sein de la rue. Le premier étage de la surélévation vient se placer dans le plan de l'immeuble préexistant. Le deuxième étage se situe en retrait côté rue comme côté cour, afin que l'intervention apparaisse moins imposante et massive. Les nouveaux balcons sont alignés aux anciens, et les lignes existantes qui créent une verticalité de façade sont réinterprétées sur le premier étage de la surélévation. Cette dernière a un fort impact sur le voisinage en terme de vis-à-vis et d'ensoleillement. En reprenant les dimensions du dernier étage, elle parvient à s'intégrer au tissu urbain. Cependant, elle n'utilise pas les mêmes rythmes et dimensions des ouvertures que ceux de l'existant.

L'immeuble

La nouvelle construction emploie un langage en contraste avec l'existant, que les architectes revendiquent. En effet, selon eux, *« La surélévation de deux étages d'un bâtiment réalisé au cours des années 1950 à la rue de Pâquis transforme et altère nécessairement l'image de l'existant. La rupture entre l'ancien et le nouveau est assumée. Cette extension en hauteur joue d'une ossature bois soutenue par des sections de troncs d'arbres. Les fenêtres se développent tel un paravent dont les plissures rythment les nouvelles façades et contrastent avec l'effet d'à-plat du bâtiment en-dessous »* [1]. Ces dernières sont enduites d'un crépi gris de la même couleur que l'ancienne façade réhabilitée lors des travaux.

> Note 3 : Malgré sa réalisation dans un quartier déjà extrêmement dense, cette surélévation s'intègre bien au tissu urbain. La reprise de certains alignements et de la couleur de la façade existante lui confère une certaine discrétion au sein de la rue.

1 Amaldi Neder et Associés Architectes Sàrl. http://www.amaldi-neder.com/ZNL.htm [Consulté le 01 janvier 2019].

29. Rue des Buis 2

Jean-Noël Genet & A-Architectes Sàrl
3 logements
1 étage
2012 - 2015

Le quartier

Le bâtiment se situe rue des Buis, dans le quartier particulièrement dense des Pâquis, sur la rive droite de Genève. Ce dernier a un tissu à la maille très compacte, divisée par des axes orthogonaux.

L'immeuble y occupe une position particulière, se trouvant dans un angle et possédant trois orientations, au sud-est, au sud-Oouest et au Nord-Ouest. Au nord-est, il est contigu à une autre construction.

Le groupe d'immeubles

Le bâtiment date des années 1920. En continuité de celui-ci se trouvent des immeubles plus récents, construits dans les années 1950. L'ensemble résultant est donc plutôt hétérogène.

Tous les édifices voisins comportaient un niveau supplémentaire, et le bâtiment était donc plus bas. La surélévation comble cette différence de hauteur en parvenant à s'aligner aux constructions adjacentes. Elle entraîne donc un complément à l'existant en venant créer une nouvelle régularité.

L'espace public / privé

Les bâtiments sont alignés le long de la rue de Bâle, mais pas du côté de la rue des Buis où l'immeuble se place en avant par rapport aux autres constructions. La surélévation respecte ces principes en venant scrupuleusement à celui-ci. Elle crée de nouveaux vis-à-vis avec les appartements situés à la même hauteur en face. Elle ne semble pas détériorer de façon critique l'ensoleillement des bâtiments voisins. Elle ne reprend ni le rythme, ni les alignements des ouvertures d'origine.

L'immeuble

Il est appréciable que la surélévation, malgré un aspect très différent de l'existant, réinterprète le langage de la façade d'origine. En effet, elle réemploie des fenêtres verticales et des loggias, éléments caractéristiques de l'immeuble préexistant, ce qui est positif. Elle adapte ceux-ci aux nouvelles typologies en utilisant les fenêtres pour les chambres et les loggias pour les séjours, générant de généreux espaces extérieurs. Les nouvelles loggias, placées aux angles du dernier étage, ne sont pas alignées aux existantes, qui se trouvent sur la façade sud-est. Ceci est dû à la volonté des architectes d'offrir une double orientation à ces espaces. La structure utilisée pour la surélévation est possiblement en bois. Le bâtiment existant est en crépi alors que l'ajout en hauteur est revêtu de tôles de cuivre. Par l'emploi de ce matériau de toiture, l'intervention cherche à rappeler l'apparence de l'immeuble avant les travaux, dont le dernier étage aujourd'hui en crépi jaune était une mansarde en tuiles d'ardoise.

> Note 3 : La surélévation s'aligne en hauteur avec les bâtiments voisins, créant ainsi un ensemble harmonieux. Elle reprend des éléments de langage de la façade existante, ce qui est appréciable, en les adaptant aux nouvelles typologies. Par l'emploi d'un matériau assimilé aux toitures, elle veut rappeler l'aspect de l'immeuble avant les travaux, ce qui est une belle intention.

30. Rue de Richemont 6

DS Atelier d'Architecture SA
5 logements
2 étages sur attique existant
2009 - 2012

Le quartier

L'immeuble se situe au cœur du quartier des Pâquis, qui se caractérise par un tissu particulièrement compact. Ce dernier, principalement composé d'îlots denses implantés selon une trame orthogonale.

Le bâtiment y occupe une situation ordinaire. En effet, il appartient à un îlot ouvert et possède une orientation traversante nord-ouest côté rue et sud-est côté cour. Cette dernière, plutôt dense, est occupé par un parking, quelques arbres et des bâtiments bas aux ouvertures zénithales.

Le groupe d'immeubles

L'immeuble d'origine a été construit dans les années 1970, de même que ses voisins immédiats. Les bâtiments forment d'ailleurs un ensemble caractérisé par la même époque de construction.

« Observé dans son environnement proche, l'immeuble 6, rue de Richemont révèle une volumétrie plus basse que celle des constructions mitoyennes ou que la ligne courante des couronnements des îlots adjacents. À cette échelle, le rehaussement de l'immeuble peut être vu comme un complément de la masse bâtie existante qui ne remet pas en cause l'équilibre d'ensemble » [1].

L'espace public / privé

Le tissu bâti est aligné le long de la rue de Richemont et la surélévation ne corrompt pas cette harmonie en venant s'inscrire dans le plan de l'immeuble d'origine. Suite à de nombreuses études en coupe, le gabarit de la nouvelle construction est apparu cohérent avec son contexte : *« l'intervention ne prétérite pas l'ensoleillement du coeur de l'îlot et tend plutôt à ajouter à l'homogénéité du front bâti sur rue »* [2].

L'immeuble

Il est positif que *« l'élévation de l'immeuble transformé et de ses raccords avec les immeubles voisins souligne la concordance de l'expression architecturale. Sans prôner le mimétisme du langage, la grande proportion et le rythme resserré des ouvertures garantissent une cohérence avec la façade existante en bandeaux, tout en offrant un nouveau couronnement plus ouvert. Les conditions d'habitabilité sont également remplies par des plans d'étage qui exploitent de manière traditionnelle le caractère traversant des logements »* [3]. La surélévation, dont la structure porteuse est possiblement en béton, est revêtue d'un crépi qui s'intègre très bien avec la façade d'origine en crépi et aux contre-cœurs en béton préfabriqué.

> Note 4 : Cette surélévation ne détériore pas l'ensoleillement de la cour grâce à de nombreuses études préalables en coupe. Elle renforce le front bâti côté rue et ne requestionne pas l'harmonie de l'ensemble d'immeubles. L'intervention réinterprète la façade en bandeaux des années 1970 et apporte une réponse cohérente en terme de continuité, notamment par les ouvertures ou la matérialité.

1 Marchand, M.; Joud, C. In *Surélévations: conversations urbaines*; Marchand, B.; Joud, C., éd.; Infolio : Gollion, 2018; p. 116.
2 Ibidem p. 117.
3 Ibidem p. 117.

31. Rue Ferrier 3

Atba SA
4 logements
2 étages
2012 - 2015

Le quartier

L'immeuble se situe à la périphérie du quartier des Pâquis, un des plus denses de Genève, caractérisé principalement par des îlots compacts organisés selon une grille d'axes orthogonaux.

Le bâtiment appartient à un îlot à l'ouest du quartier. Celui-ci occupe une position particulière puisqu'il est ouvert côté ouest sur les voies de train. La cour est occupée par des espaces verts et un parking. L'immeuble est traversant et orienté au nord-ouest et au sud-est.

Le groupe d'immeubles

L'immeuble date des années 1950, comme beaucoup d'autres bâtiments constituant l'îlot, mais ses voisins directs sont plus récents (années 1960 notamment). L'ensemble résultant est plutôt hétérogène et non caractéristique d'une époque particulière.

Les hauteurs bâties sont plutôt disparates et ne possédaient pas de cohérence particulière avant surélévation. L'intervention vient s'aligner avec la construction adjacente en adoptant sa hauteur, qu'on retrouve aussi à l'autre bout de l'îlot. Ainsi, un nouveau couronnement est créé, ce qui entraîne une nouvelle cohérence au sein de l'îlot.

L'espace public / privé

Les bâtiments de la rue Ferrier respectent un alignement continu, cependant bouleversé par les loggias du numéro 1 de la rue. Ces dernières sont en saillie par rapport au plan composant le reste de la rue. Le premier étage de la surélévation se place également en saillie par rapport à l'attique et à la façade de l'immeuble existant, ce qui modifie la cohérence de la rue. L'ancienne corniche du bâtiment est accentuée pour s'inscrire dans le plan de ce nouvel étage. Le second étage fait office de nouvel attique et se positionne en retrait. La surélévation ne détériore pas l'ensoleillement des bâtiments voisins ni de la cour, mais elle impacte négativement celui de l'attique préexistant par sa position en avant. Elle possède des ouvertures au rythme très resserré et aux verticales accentuées, contrairement à celles de l'immeuble d'origine.

L'immeuble

La surélévation emploie un langage en rupture avec l'existant. En effet, l'intervention ne reprend ni les alignements verticaux, ni le style de l'époque de construction, et son degré d'ouverture est radicalement différent de celui de l'immeuble d'origine, plus massif. Les architectes ont rénové la façade préexistante en l'isolant afin d'améliorer les performances thermiques du bâtiment, et en la recouvrant de crépi marron. Le même revêtement est appliqué sur l'ajout en hauteur, ce qui aide à l'intégrer au sein de son contexte, et qui rend l'intervention plutôt discrète. Le bâtiment d'origine se caractérise notamment par ses volets, et il est dommageable que les architectes n'aient pas cherché à réinterpréter l'élément dans leur nouvelle construction.

> **Note 2** : Tout en étant plutôt discrète, la surélévation, par l'adoption d'un langage différent et par son gabarit légèrement saillant, altère la qualité de l'existant et l'ensoleillement de l'attique d'origine. La non-reprise de certains caractères du bâtiment préexistant est malheureusement dommageable.

32. Rue Butini 3

Atelier K Architectes Associés SA
1 logement construit, sur 4 initialement prévus
2 étages
2011 - 2013

Le quartier

Le bâtiment se situe au nord du quartier des Pâquis, quartier à la densité très élevée. Ce dernier se compose d'îlots compacts implantés selon une grille d'axes orthogonaux.

L'immeuble fait partie d'un îlot ouvert au sein duquel il occupe une position caractéristique. Il est orienté au nord-est sur la rue Butini et au sud-ouest sur une cour bâtie occupée par des bâtiments bas.

Le groupe d'immeubles

Le bâtiment a été construit au cours des années 1940. Les immeubles adjacents ont été édifiés entre le XIXe siècle et les années 1960. L'îlot se caractérise donc pas des dates de construction fortement hétérogènes et ne forme pas une harmonie typique d'une époque particulière. Les hauteurs du bâti sont disparates. En effet, aux extrémités Est et Ouest de l'îlot se trouvent des édifices hauts de deux à trois étages seulement, alors que d'autres immeubles de ce même îlot possèdent neuf niveaux. Le bâtiment d'origine se trouvait dans une situation intermédiaire. Sa surélévation ne le fait pas atteindre la hauteur des immeubles adjacents même s'il s'en rapproche. En revanche, l'intervention tend à détacher d'autant plus l'édifice de son voisin de trois étages, la différence de hauteur entre les deux étant de plus en plus importante.

L'espace public / privé

Les bâtiments de la rue possèdent un alignement discontinu, dû à un élargissement de la rue qui se rétrécit au niveau du 3 rue Butini, encore plus accentué côté cour. La surélévation s'inscrit scrupuleusement dans la surface de l'immeuble d'origine, reprenant ses reliefs sur le versant de la cour. Elle ne semble pas incohérente au sein de l'environnement bâti et des immeubles alentours. La nouvelle construction n'apparaît pas problématique en terme d'ensoleillement pour les appartements voisins ou l'espace public. Côté rue, elle conserve une symétrie verticale de la façade, tout en employant un nombre et des dimensions d'ouvertures radicalement différents. Côté cour, les nouvelles fenêtres ne s'alignent pas avec les anciennes, et n'en reprennent ni la forme, ni les dimensions, ni le rythme, ce qui est regrettable et génère une certaine confusion en terme de cohérence de la façade.

L'immeuble

La surélévation utilise un langage en rupture avec l'existant. En effet, l'ajout, à la structure possiblement métallique, emploie vraisemblablement en façade un revêtement de métal traité de couleur cuivre, qui contraste avec le crépi de l'immeuble d'origine. Une toiture terrasse accessible surplombe la nouvelle construction ce qui est appréciable. Un seul logement a été ici réalisé, au lieu de quatre initialement annoncés. Il apparaît nécessaire de questionner la pertinence d'une intervention aussi lourde sur son environnement immédiat par rapport au nombre de nouveaux appartements créés. En effet, la création d'un unique logement compense-t-elle les importantes nuisances lors des travaux ainsi que l'impact visuel provoqué par la nouvelle construction ?

> Note 2 : La proportion de l'intervention paraît démesurée par rapport au gain de logements dans un quartier déjà particulièrement dense, ce qui est dommageable.

33. Rue Butini 15

Antoine Carugati Architecte
4 logements
3 étages
2010

Le quartier

L'immeuble se situe dans l'extrémité Nord du quartier des Pâquis, qui se définit par une maille du tissu bâti serrée organisée selon des axes orthogonaux. Il fait partie d'un îlot ouvert au sein duquel il est orienté au nord-est sur la rue Butini et au sud-ouest sur une cour constituée d'un jardin et de bâtiments bas. Le *« bâtiment 15, rue Butini, bien qu'appartenant à une même entité morphologique [que le 6, rue Richemont], bénéficie d'une situation plus singulière, liée à un élargissement ponctuel de l'espace public. Cette particularité implique de déterminer au préalable le statut urbain que devra acquérir l'intervention et de prendre position sur les potentiels constructibles qu'offre le gabarit légal »* [1].

Le groupe d'immeubles

Le bâtiment est une réalisation des années 1950. Tout l'îlot date des années 1950 à 1970. Celui-ci possède donc une cohérence d'ensemble au niveau de son style et de son époque de construction. Les corniches des immeubles ne sont pas alignées et les hauteurs du bâti au sein de l'îlot sont très hétérogènes. En effet, les constructions possèdent entre un seul et huit étages. Aujourd'hui, le bâtiment le plus haut de l'îlot se trouve au 15, rue Butini, avec un total de onze étages, malgré la destruction de l'attique d'origine. La surélévation de l'immeuble amorce donc un nouveau couronnement, mais ne vient pas rompre d'harmonie particulière.

L'espace public / privé

Les bâtiments de la rue Butini ne sont pas alignés sur un plan régulier. L'immeuble se situe en retrait par rapport aux autres constructions. Ceci est dû à un élargissement de la rue à son niveau afin de créer des places de parc. La surélévation n'est pas alignée en hauteur au bâtiment existant, le dépassant de chaque côté d'environ 25 cm. Ceci est dommageable car la nouvelle construction donne un sentiment écrasant par rapport à l'immeuble d'origine. De plus, cela tend à autonomiser ce-dernier par rapport aux bâtiments voisins. L'intervention ne détériore pas l'ensoleillement de l'îlot mais impacte fortement celui des immeubles situés au nord de celle-ci, ce qui est regrettable.

L'immeuble

La surélévation adopte un langage analogique à celui de l'immeuble préexistant. En effet, elle réinterprète les fenêtres verticales de ce-dernier en employant des baies vitrées verticales également. Elle reprend côté rue comme côté cour les dimensions de la trame centrale du bâtiment d'origine, ce qui est appréciable. Les façades de la surélévation et de l'immeuble existant sont en crépi gris clair pour l'ancien (auparavant beige) et gris foncé pour l'ajout. Ce-dernier a une structure en béton armé. En terme d'espaces extérieurs, l'intervention ne comporte aucun balcon ou loggia (le bâtiment en dessous possédaient des loggias qui rythmaient la façade) mais seulement une terrasse pour les appartements de l'attique, ce qui est dommageable.

> Note 2 : Il est regrettable que la surélévation soit de chaque côté en légère saillie par rapport à l'existant, ceci lui conférant un aspect un peu écrasant. La reprise de la trame centrale du bâtiment d'origine est appréciable.

1 Marchand, M.; Joud, C. In *Surélévations: conversations urbaines*; Marchand, B.; Joud, C., éd.; Infolio : Gollion, 2018; p. 115.

Carte du nombre de logements par surélévation

- *1-5*
- *6-10*
- *11-15*
- *16 et plus*

1:10000

Carte qualitative

- *note 4*
- *note 3*
- *note 2*
- *note 1*

Eaux-Vives

1:10000

34. Rue des Cordiers 6

DS Atelier d'architecture SA
2 logements
2 étages
2009 - 2012

Le quartier

L'immeuble se situe dans le quartier des Eaux-Vives. Ce dernier, à la densité élevée, se caractérise par un tissu à la maille fine composé d'îlots compacts, ainsi que de barres autonomes à son extrémité sud-est.

Le bâtiment fait partie d'un îlot ouvert au sein duquel il occupe une situation d'extrémité d'îlot. Il est orienté au nord-ouest sur la rue des Cordiers, et au sud-est sur une cour occupée par des constructions pouvant mesurer jusqu'à cinq étages.

Le groupe d'immeubles

Le bâtiment date du début du XXe siècle. Il appartient à un ensemble hétérogène dont les époques de construction sont comprises entre le début du XXe siècle et les années 1970.

L'immeuble formait une dent creuse que la surélévation a permis de combler. Les toitures des bâtiments ont des formes très disparates et leur hauteur finale sont assez différentes, ne créant pas de continuité régulière. L'intervention ne compromet donc pas l'harmonie de l'îlot.

L'espace public / privé

Les immeubles le long de la rue des Cordiers sont alignés, à l'exception de l'angle d'îlot. La surélévation ne s'aligne pas sur le plan de l'existant. En effet, elle vient se placer légèrement en avant grâce à un léger décrochement. Ce-dernier met à profit la situation d'extrémité d'îlot de l'immeuble pour souligner sur la façade aveugle l'empreinte de la toiture d'origine ce qui est plutôt appréciable. L'intervention reprend le rythme des ouvertures existante. Une des deux extrémités de chaque nouvelle fenêtre est alignée aux fenêtres de l'étage d'en dessous côté rue de même que côté cour. Ainsi, même si les fenêtres de l'ajout en hauteur sont plus larges, des alignements avec l'existant sont visibles sur la façade, ce qui permet un prolongement assez doux de l'immeuble d'origine. La symétrie verticale lisible sur la façade préexistante est respectée. La surélévation de deux étages impacte l'ensoleillement reçu par les bâtiments à l'intérieur de la cour et par les appartements mitoyens, ce qui est dommageable.

L'immeuble

La surélévation utilise un langage différent de l'existant. Si elle en reprend les rythmes et alignements majeurs, elle n'intervient pas par mimétisme, en opérant une distinction volontaire au niveau de la colorimétrie par exemple (rose pour le façade en rénovée et grise pour l'ajout en hauteur). Aux fenêtres verticales à encadrement de pierre de l'existant elle superpose des ouvertures aux dimensions moins élancées. Les deux logements créés sont des duplex possédant un espace extérieur côté rue au niveau du nouvel attique. Côté cour, la façade de l'ajout est plus discrète. La cohérence d'ensemble est favorisée par le choix du matériau, du crépi sur l'ancien comme sur le neuf.

> Note 3 : Malgré la baisse d'ensoleillement qu'elle génère sur les constructions adjacentes, cette surélévation sait dialoguer avec l'existant en reprenant notamment l'empreinte de la toiture d'origine sur la façade aveugle du bâtiment, ce qui est une proposition originale et appréciable.

35. Rue Maunoir 11

DS Atelier d'architecture SA
5 logements
2 étages
2008 - 2011

Le quartier

Le bâtiment se situe dans le quartier des Eaux-Vives. Celui-ci, côté rive gauche de Genève, se caractérise par une densité élevée. Il se compose d'un tissu bâti serré organisé en îlots.

L'immeuble fait partie d'un îlot ouvert au sein duquel il occupe une position caractéristique. Il est orienté au nord-est sur une cour occupée par des constructions de plusieurs étages, et au Sud-Ouest sur la rue Maunoir. Il possède un vis-à-vis de 12 mètres environ avec les constructions de l'autre côté de la rue.

Le groupe d'immeubles

Le bâtiment date des années 1950 mais sa transformation lui donne l'aspect d'une construction plus récente. Les autres immeubles de l'îlot possèdent des dates de réalisation très étalées dans le temps, du XIXe à la fin du XXe siècle, et l'ensemble résultant est assez hétérogène.

L'immeuble formait une dent creuse que l'ajout en hauteur vient combler. La nouvelle hauteur du bâtiment vient s'aligner au faîte de la toiture contiguë dans une intention de continuité. L'immeuble est mitoyen à l'école primaire des Eaux-Vives, construction de la fin XIXe - début XXe inscrite à l'inventaire, qui se trouve dans la cour de l'îlot.

L'espace public / privé

Les bâtiments sont alignés le long de la rue Maunoir. La surélévation vient se placer légèrement en retrait de l'immeuble pour venir aligner son balcon filant au plan de la façade existante. Le deuxième étage surélevé fonctionne de la même manière, son balcon venant se poser sur l'étage inférieur et son bloc bâti venant se placer encore une fois en retrait. Cette technique permet de donner un poids moins imposant à la surélévation et à la rendre moins visible depuis la rue. Cette-dernière étant plutôt étroite, il est nécessaire de questionner la pertinence d'une densification en hauteur dans ce contexte. L'ajout de deux étages vient en effet détériorer la qualité de l'ensoleillement des constructions alentours.

L'immeuble

L'intervention reprend, pour les nouvelles fenêtres, côté rue comme côté cour, les dimensions horizontales des ouvertures existantes. Côté rue, elle reprend la caractéristique horizontale des balcons filants et côté cour, elle prolonge le quadrillage minéral de la façade existante, ce qui est appréciable. L'opération s'accompagne d'une réfection de la façade d'origine qui permet aux architectes d'apporter au bâtiment une unité d'ensemble. Ils en profitent pour changer les garde-corps préexistants qu'ils choisissent identiques à celui de leur ajout en hauteur. L'ancienne et la nouvelle façade sont recouvertes de crépi blanc.

> Note 3 : La surélévation, assez discrète car en retrait, reprend de nombreux éléments du bâtiment d'origine ce qui est appréciable. Il est néanmoins dommageable qu'elle endommage les qualités des constructions voisines en détériorant l'apport en lumière naturelle qu'ils reçoivent.

36. Rue Maunoir 7

AATH Tschumi-Heurteux Architectes Associés SA
7 logements
3 étages
2010 - 2015

Le quartier

Le bâtiment se trouve dans le quartier des Eaux-Vives, qui se caractérise par un tissu bâti dense à la maille fine. Le quartier est principalement composé d'îlots, même si un ensemble de barres autonomes occupe sa partie Sud-Est.

L'immeuble se situe dans le même îlot ouvert que le 11, rue Maunoir vu précédemment. Il est contigu à d'autres bâtiments et occupe une position ordinaire au sein de l'îlot. Il est orienté au sud-ouest sur la rue Maunoir, perpendiculaire au lac, et au nord-est sur la cour de l'îlot.

Le groupe d'immeubles

Le bâtiment, un immeuble d'habitation avec commerces au rez, a été démoli puis reconstruit en même temps que l'opération de surélévation. Il est entouré d'édifices aux dates de construction hétérogènes, allant du XIXe siècle à la fin du XXe. L'ensemble résultant est ainsi tout à fait hétéroclite en terme d'expression architecturale.

La nouvelle hauteur de l'immeuble vient s'aligner à la construction adjacente, ce qui renforce la continuité de hauteur existante. Auparavant, l'immeuble formait une dent creuse que la surélévation est venue combler.

L'espace public / privé

Les bâtiments sont alignés le long de la rue Maunoir et la surélévation se positionne en continuité de cette règle. Elle ne compromet pas l'ordre de la rue. Son attique se situe en retrait de la façade côté rue comme côté cour, ce qui diminue l'impact de l'intervention sur l'ensoleillement des bâtiments alentours. Malgré cela, l'ajout de trois étages vient fortement perturber l'ensoleillement de l'école primaire des Eaux-Vives, inscrite à l'inventaire et située juste en face du bâtiment, dans la cour. Ceci est fortement dommageable car la surélévation vient dégrader les conditions dans lesquelles se trouve cet ensemble de la fin XIXe - début XXe. Côté cour, les nouvelles ouvertures reprennent les alignements de la façade préexistante. Côté rue, une symétrie axiale verticale est conservée. Les nouvelles fenêtres reprennent les dimensions de celles des étages inférieurs mais se décalent pour s'adapter aux typologies de la surélévation. Les balcons filants viennent s'aligner à ceux de la construction adjacente.

L'immeuble

L'ajout en hauteur adopte un langage en analogie avec la façade inférieure. Les deux façades sont revêtues de crépi aux teintes grise et blanche. Ces deux parties du bâtiment ont été réalisées par les mêmes architectes. Ces-derniers jouent avec le décalage des ouvertures sur la rue et les balcons filants pour suggérer la surélévation de l'immeuble. Celle-ci s'intègre donc naturellement à l'immeuble situé en dessous pour former une unité d'ensemble cohérente, ce qui est appréciable.

> Note 2 : Malgré son langage en analogie avec la partie inférieure de l'immeuble, contemporaine elle aussi et réalisée par les mêmes architectes, cette surélévation de trois étages détériore fortement l'ensoleillement d'un ensemble inscrit à l'inventaire ce qui est regrettable. Il est dommageable d'augmenter autant le gabarit d'un bâtiment sans prendre en compte le contexte urbain particulièrement dense dans lequel il se trouve.

37. Rue du Lac 4-6

Travaux & Développements Immobiliers Sàrl
5 logements
1 étage
2011 - 2016

Le quartier

Le bâtiment se situe près des rives du lac, dans le quartier des Eaux-Vives. Ce dernier est principalement constitué d'îlots qui forment un tissu bâti à la maille très serrée, séparés par des axes perpendiculaires au lac.

L'immeuble appartient à un îlot ouvert proche du lac, au sein duquel il occupe une position caractéristique. Il est orienté au nord-est sur la rue du Lac, un axe assez étroit, et au sud-ouest sur une cour occupée par des constructions basses ainsi que des parkings en plein air.

Le groupe d'immeubles

Le bâtiment est une réalisation des années 1960. Il se situe dans un îlot aux dates de construction particulièrement hétérogènes : les immeubles le long de la rade datent du XIXe, et les époques se construction des autres édifices s'échelonnent jusqu'aux années 1970. L'ensemble résultant est relativement hétéroclite.

Les hauteurs d'immeubles sont homogènes du côté de la rade d'une part, et du côté de la rue du Lac d'autre part. Le bâtiment passe d'une hauteur à l'autre, sa surélévation lui permettant désormais de s'aligner avec les immeubles XIXe de la rade.

L'espace public / privé

Les façades le long de la rue du Lac sont parfaitement alignées. La surélévation d'un étage, pour ne pas détériorer l'ensoleillement des bâtiments voisins, vient se placer très en retrait pas rapport au bâtiment préexistant, ce qui permet également aux architectes de créer de généreux espaces extérieurs. Ainsi, l'intervention n'est pas visible depuis la rue mais seulement depuis les toits des immeubles voisins. Elle ne tend donc pas à autonomiser la construction préexistante.

La surélévation vue depuis le toit d'un bâtiment

L'immeuble

La surélévation adopte un langage en contraste par rapport à l'existant. En effet, elle n'en reprend pas l'horizontalité, pourtant soulignée en façade d'origine par les ouvertures en bandeaux. Si les panneaux de fibrociment revêtant la façade de l'ajout auraient pu rappeler ces derniers, leur interruption par de nouvelles ouvertures aux larges proportions rompt cette continuité possible. La couleur relativement proche adoptée par la nouvelle façade tend à unifier l'ajout et l'immeuble situé en dessous. Néanmoins, il est dommageable que l'intervention ne reprenne pas les alignements verticaux qui caractérisent la façade préexistante, ce qui aurait permis une meilleure cohérence entre les deux parties du bâtiment.

> Note 3 : Cette surélévation est particulièrement discrète au sein du quartier car non visible depuis la rue, ce qui est appréciable. Une reprise plus prononcée des alignements de façade aurait cependant créé une meilleure harmonie d'ensemble entre l'immeuble préexistant et l'ajout en hauteur.

Carte du nombre de logements par surélévation

- *1-5*
- *6-10*
- *11-15*
- *16 et plus*

1:10000

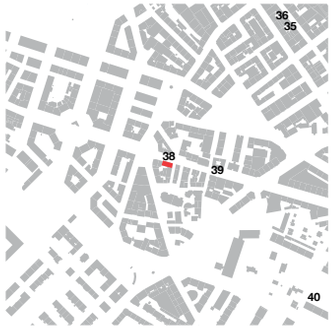
Carte qualitative

- *note 4*
- *note 3*
- *note 2*
- *note 1*

Villereuse - Malagnou

1:10000

38. Rue de la Terrassière 6



G.M. Architectes Associés SA
4 logements
2 étages
2010 - 2015

Le quartier

Le bâtiment se situe dans le quartier de Villereuse. Ce dernier se trouve entre le Rond-point de Rive et le Parc Malagnou. Ce petit quartier se caractérise par un tissu dense à la maille serrée. Il est principalement constitué de constructions contiguës organisées en îlots.

L'immeuble appartient à un îlot fermé au sein duquel il occupe une position d'angle. Cette situation particulière lui confère trois orientations : au nord sur la rue de la Terrassière, axe large reliant le Rond-Point de Rive au quartier de Malagnou, à l'est sur une ruelle étroite et au sud sur une petite cour végétalisée.

Le groupe d'immeubles

Le bâtiment a été construit au cours du XIXe siècle. Les autres immeubles de l'îlot ont des dates de réalisation comprises entre le XIXe siècle et les années 1960. L'ensemble résultant est très hétérogène.

Deux hauteurs d'immeubles se retrouvent au sein de l'îlot. La moitié de celui-ci est occupée par des constructions R+2 ayant des hauteurs identiques. La seconde moitié est constituée de bâtiments plus hauts, R+7 à R+9, qui possèdent la même hauteur finie. L'immeuble d'origine, R+2, avait du fait de sa toiture en pente un faîte situé à une hauteur intermédiaire. La surélévation de deux étages ne modifie pas cette situation d'entre-deux. Cependant, la surélévation ne recouvre pas la totalité du bâtiment d'origine et un nouveau niveau intermédiaire est donc créé. Il en résulte que l'îlot conserve une silhouette à la hauteur discontinue, avec un nouveau palier introduit.

L'espace public / privé

Les immeubles sont situés sur un alignement discontinu régulier le long de la rue de la Terrassière. Le bâtiment se place en avant par rapport à la construction mitoyenne et la surélévation est positionnée dans le même plan. Étant accolée au bâtiment contigu beaucoup plus haut, l'intervention ne compromet pas l'ordre de la rue. Elle ne détériore pas la qualité de l'ensoleillement reçu par les appartements voisins ni par la cour. Son gabarit ne reprenant pas la largeur de l'immeuble d'origine rend l'ajout en hauteur vraiment autonome, comme s'il était un nouveau bâtiment posé sur l'existant.

L'immeuble

La surélévation adopte une expression architecturale en rupture avec le bâtiment d'origine. Elle emploie une ossature bois ainsi qu'une dalle en bois. Elle est revêtue d'un pare-pluie résistant aux UV de couleur noire, qui contraste avec la façade préexistante (rénovée durant l'opération) en crépi de teinte jaune clair. Trois duplex et un studio occupent l'ajout en hauteur. L'intervention, à l'expression très différente de l'immeuble d'origine, ne reprend pas le rythme d'ouvertures ni les qualités intrinsèques du bâtiment existant. Elle agit comme une boîte posée sur celui-ci, ce qui rend difficile son intégration au contexte.

> Note 2 : Cette surélévation, ne reprenant pas les dimensions de l'existant, perturbe la lecture de la façade d'origine. Elle se comporte comme une boîte posée sur l'immeuble existant et ne se soucie pas de créer une cohérence unitaire avec ce dernier, ce qui ne favorise pas son intégration au contexte alentour.

39. Ruelle du Midi 3

Jonathan Germain Architecte EPFL - SIA
4 logements
2 étages
2014 - 2016

Le quartier

L'immeuble se situe au cœur du quartier de Villereuse. Ce dernier se trouve à l'intersection entre Malagnou, les Eaux-Vives et le Rond-Point de Rive. C'est un quartier dense au tissu composé d'îlots relativement compacts.

Le bâtiment appartient à un îlot ouvert. Il en occupe l'angle, qui donne sur un axe majeur, ce qui lui confère une situation singulière au sein du quartier. Il bénéficie d'une double orientation au nord et à l'ouest.

Le groupe d'immeubles

Le bâtiment, récent, date des années 1990. Les autres édifices de l'îlot possèdent des dates de constructions étalées dans les XXe et XXIe siècles, entre l'entre-deux-guerres et les années 2000. Le groupe d'immeubles ainsi formé est hétérogène.

Les hauteurs bâties au sein de l'îlot sont relativement disparates, à l'exception des immeubles rue de la Terrassière qui alignent leurs couronnements et corniches. Cependant, le bâtiment rompt cet alignement, étant plus bas que ses voisins. La surélévation de deux étages tend à diminuer cette différence de hauteur sans l'absorber totalement, le gabarit des immeubles adjacents n'étant pas atteignable à cause de l'étroitesse de la ruelle du Midi.

L'espace public / privé

Les bâtiments du côté pair de la rue de la Terrassière sont alignés de manière continue le long de la rue. La surélévation s'inscrit dans le plan de l'immeuble d'origine, et ne modifie pas le profil de la rue. Son attique vient se placer en retrait, ce qui diminue le poids visuel de l'intervention au sein de la rue. L'ajout en hauteur ne prétérite pas l'ensoleillement des appartement situés de l'autre côté de la rue de la Terrassière, celle-ci étant un axe large. Néanmoins, les constructions R+3 et R+4 dans la ruelle du Midi, en face, sont impactées en terme d'apport en lumière naturelle par la surélévation de deux étages, ce qui est dommageable.

L'immeuble

La surélévation emploie une expression architecturale en analogie avec l'existant. Ses fenêtres, alignées aux ouvertures d'origine, adoptent des dimensions similaires, même si elles sont tripartites et non pas bipartites comme les anciennes. Un joint positif ainsi qu'une différence de matériau distinguent les deux parties de la façade. En effet, la partie inférieure du bâtiment est revêtue d'un calepinage en pierre blanc cassé, alors que l'ajout en hauteur est recouvert d'un crépi gris clair, dont la couleur se marie bien avec l'existant. Sur les façade de la ruelle du Midi et de la rue de la Terrassière, la surélévation aligne ses nouvelles loggias par dessus celles d'origine. Seule l'ouverture circulaire existante n'est pas reprise dans l'intervention, qui la transforme en une fenêtre rectangulaire identique à celles qui se trouvent à côté sur l'étage. Le nouvel attique, dont seule la marquise est visible depuis la rue, est beaucoup plus ouvert, mais reste discret.

> Note 4 : La reprise du langage existant avec de légères distinctions permet à la surélévation une bonne intégration dans son contexte. Le bâtiment possède ainsi une unité d'ensemble cohérente, ce qui est appréciable.

40. Route de Malagnou 25

Comptoir Immobilier Genève
2 logements
1 étage
2008 -

Le quartier

Le bâtiment se situe dans le quartier de Malagnou. Ce dernier, se trouvant dans la partie est de Genève, se caractérise par un tissu bâti aéré à la végétation généreuse, principalement composé de barres autonomes. L'immeuble fait partie d'une barre dont il occupe l'extrémité nord-ouest. Il possède une situation caractéristique au sein du quartier. Il bénéficie de trois orientations et donne au sud-ouest sur la route de Malagnou, axe particulièrement large, au nord-ouest sur le chemin de-Roches ainsi que sur des maisons de type R+2, et au nord-est sur un jardin constitué de grands arbres ainsi que sur l'école de Roches.

Le groupe d'immeubles

Le bâtiment appartient à une barre autonome réalisée par Lucien Archinard et Albert Deberti en 1954 - 1955. Il fait partie d'un ensemble homogène construit au cours des années 1950. Les hauteurs d'immeubles au sein du quartier sont relativement similaires, et la surélévation d'un seul étage ne vient pas rompre cette unité de quartier. Néanmoins, celle-ci n'intervient que sur un tiers de la barre et non sur son entièreté. Ceci est dû à une différence de propriétaires entre les trois immeubles qui constituent la barre. Cette situation est dommageable car elle rompt une cohérence unitaire de l'ensemble, et se retrouve très souvent lors de surélévations de barres.

L'espace public / privé

La barre se situe en retrait de la route de Malagnou, par rapport aux bâtiments adjacents. Le profil de la rue suit donc un alignement discontinu. Côté rue, la surélévation se place en retrait de la barre, tel un attique conventionnel. Ceci lui permet de ne pas perturber l'ordre de la rue ce qui est appréciable. Elle est également en retrait côté jardin, et le garde-corps du balcon s'aligne au plan de la façade d'origine. L'intervention n'endommage pas la qualité de l'apport solaire des constructions et espaces verts voisins, car elle n'est haute que d'un seul étage et que la barre est distante des autres constructions et sans vis-à-vis important.

L'immeuble

« Jouant de l'alternance des parapets des balcons composés d'éléments préfabriqués blancs ou vitrés, la façade sur rue apparaît tel un échiquier. Si les pignons sont recouverts, sur leur moitié, de plaques de granit, la façade arrière reprend quant à elle ce jeu d'éléments opaques et transparents formant ici les allèges des fenêtres, entrecoupés par les cages d'escalier au-devant desquelles se greffe une grille de béton » [1]. La surélévation ne reprend pas ces jeux de textures et de matérialité, employant des balcons aux garde-corps transparents et une façade monochrome qu'elle vient généreusement ouvrir. Elle prolonge certains alignements de la façade d'origine ce qui est appréciable.

> Note 3 : La surélévation est discrète et ne détériore pas les qualités de l'immeuble d'origine, même si elle n'en mesure pas toutes les subtilités. Il est dommageable qu'elle n'ait pas été réalisée sur la barre complète, sa présence uniquement à l'extrémité de la barre déséquilibrant l'unité d'ensemble.

1 Delaune Perrin, M. In *XXe, un siècle d'architectures à Genève: promenades*; Courtiau, C., dir.; Infolio : Gollion, 2009; p. 93.

Carte du nombre de logements par surélévation

- *1-5*
- *6-10*
- *11-15*
- *16 et plus*

1:10000

Carte qualitative

- *note 4*
- *note 3*
- *note 2*
- *note 1*

Malombré - Champel

1:10000

41. Rue de l'Athénée 21

Isabelle Irlé-Martin Architecte EPFL - SIA
2 logements
1 étage
2008 - 2010

Le quartier

Le bâtiment se situe au coeur du quartier de Malombré, petit quartier peu dense composé d'îlots et de barres, à l'ouest du parc Alfred Bertrand et à l'est du quartier des Tranchées.

Le bâtiment fait partie d'un îlot ouvert au sein duquel il occupe une position caractéristique. Il est orienté au sud-ouest sur un axe large : la rue de l'Athénée, et au nord-est sur une grande cour végétalisée. Cette situation ne pose pas de problème particulier pour une surélévation.

Le groupe d'immeubles

L'îlot forme un ensemble homogène bâti au cours des années 1950 et 1960. Le bâtiment, comme ses deux voisins directs, appartient aux immeubles réalisés durant les années 1950.

Les corniches des bâtiments le long de la rue de l'Athénée sont alignées. Tout en conservant cette continuité, la surélévation d'un étage vient combler une dent creuse, alignant désormais la hauteur du bâtiment à celles des constructions contiguës de l'îlot. Les hauteurs sont désormais semblables et l'ensemble en devient encore plus homogène et harmonieux, ce qui est positif.

L'espace public / privé

Les bâtiments forment un alignement continu le long de la rue de l'Athénée. La surélévation s'aligne aux attiques existants de la rue, ce qui fortifie l'harmonie visuelle de l'axe. Elle n'impacte pas l'ensoleillement des immeubles voisins, ni la qualité de la cour. L'édifice surélevé s'associe bien avec les bâtiments contigus, se situant dans les mêmes plans et mesurant la même hauteur. L'ajout en hauteur tient compte des alignements d'étages, ce qui est grandement appréciable. Il reprend côté rue les rythmes et dimensions totales des ouvertures, même si les pans de baies vitrées sont plus larges. Côté cour, les loggias sont réinterprétées et le rythme des façade est respecté. La surélévation conserve ainsi la symétrie axiale du bâtiment, ce qui est appréciable.

L'immeuble

L'intervention adopte un langage en analogie avec l'existant. La surélévation réinterprète l'horizontalité des garde-corps des loggias d'origine grâce à un balcon filant côté rue et un bandeau minéral côté cour. Les lignes verticales de la façade existante sont prolongées des deux côtés sur l'ajout en hauteur. La colorimétrie est identique à la façade d'origine côté cour et s'affirme un peu plus côté rue par un revêtement gris, possiblement en panneaux métalliques. Cette différence de couleur adoptée côté rue permet à la surélévation de se distinguer légèrement de l'existant.

> Note 4 : Cette surélévation est une des premières réalisées depuis l'entrée en vigueur de la loi L 10088. Les architectes ont su accorder une grande attention au contexte existant à l'échelle de l'îlot et du bâtiment, afin de réaliser une surélévation discrète, qui comble une dent creuse et redonne à l'immeuble un statut identique à celui de ses voisins. Les qualités du bâtiment des années 1950 sont réinterprétées pour créer cette opération de qualité.

42. Rue de l’Athénée 22, 26

Pierre Ambrosetti SA
2 x 4 logements
2 étages
2013 - 2016

Le quartier

Les bâtiments se situent dans le quartier de Malombré, entre les Tranchées et le parc Alfred Bertrand. Ce quartier, occupé par un ensemble d’îlots et de barres, est relativement peu dense et majoritairement composé de constructions contiguës.

Les deux immeubles sont des plots R+7 reliés entre eux par un socle plus bas (R+1). Ils possèdent chacun les mêmes trois orientations nord-ouest, nord-est et sud-est. Les deux bâtiments, par leur forme urbaine particulière, ont une situation singulière au sein du quartier.

Le groupe d’immeubles

Ces deux constructions font partie d’un ensemble de trois plots qui date des années 1960, de même que le socle qui les relie. Les immeubles alentours ont des époques de réalisations relativement hétérogènes, entre le XIXe siècle et les années 1960. L’ensemble ainsi formé est donc hétéroclite. Les hauteurs bâties au sein du groupe d’immeubles sont volontairement très disparates. En effet, elles varient du R+1 au R+7 côté rue de l’Athénée, et sont toutes similaires côté rue Monnier. La surélévation des deux plots R+7 renforce la différence de hauteur entre les constructions, ces deux bâtiments faisant désormais partie des édifices les plus hauts du quartier avec l’immeuble surélevé de la rue Athénée 34. Il est dommageable que sur les quatre plots formant un ensemble, seuls trois aient été surélevés (par deux architectes différents), ce qui entraîne une rupture d’harmonie au sein de l’ensemble.

L’espace public / privé

Les bâtiments le long de la rue de l’Athénée sont alignées continuellement. La surélévation des deux immeubles compromet la morphologie de la rue, transformant les deux plots en tours, et introduisant ainsi une nouvelle forme urbaine au sein du quartier. Cette intervention tend donc à autonomiser les deux bâtiments. Elle endommage l’ensoleillement des bâtiments mitoyens ce qui est fortement dommageable. Son impact visuel depuis la rue est non négligeable, créant un nouveau couronnement du bâti. La présence du socle très bas entre les plots et la différence de hauteur accentuée donnent à l’intervention une représentativité forte.

L’immeuble

La surélévation adopte un langage en contraste avec l’existant. Ce dernier possède une horizontalité marquée par ses contre-cœurs et ses fenêtres en bandeau. L’intervention emploie des ouvertures verticales qui tranchent avec le bâtiment d’origine. Elle cherche tout de même à reprendre des alignements verticaux entre les anciennes et nouvelles ouvertures. Quatre logements de 5 pièces sont créés dans chaque plot surélevé et les loggias aux angles de la surélévation leur apportent des espaces extérieurs. Un bardage de couleur grise possiblement en métal ou en fibrociment vient se distinguer du revêtement de façade beige existant.

> Note 2 : La transition entre ancien et nouveau est peu douce, et il aurait été appréciable que la surélévation reprenne des caractéristiques du bâtiment d’origine, dont la façade en bandeaux est typique de son époque de construction. L’intervention semble posée sur l’immeuble existant sans réellement chercher une unification de l’ensemble.

43. Rue de l'Athénée 34

DVK Architectes Sàrl
1 logement
3 étages
2008 - 2012

Le quartier

Le bâtiment se trouve au cœur du quartier de Malombré. Ce dernier, situé entre les quartiers de Champel et des Tranchées, est attenant au parc Alfred Bertrand. Il est composé d'îlots et de barres, et se caractérise par une densité peu élevée.

L'immeuble est un plot R+7 relié en ligne à trois autres plots par un socle R+1. Il est orienté au sud-est, nord-est et nord-ouest. Sa forme de plot dans le tissu urbain de Malombré lui confère une place particulière au sein du quartier.

Le groupe d'immeubles

Comme les immeubles de la rue de l'Athénée 22 et 26, le bâtiment appartient à un ensemble de quatre plots et socle réalisé durant les années 1960. Il est contigu à un groupe d'édifices datant de l'entre-deux-guerres. L'ensemble résultant est relativement hétérogène.

La hauteur du bâtiment était auparavant alignée à la corniche de l'immeuble adjacent. Sa surélévation d'un étage aurait permis à toutes les constructions de l'ensemble d'avoir la même hauteur. Il est dommageable que l'ajout en hauteur de trois étages rende le bâtiment beaucoup plus haut ce qui entraîne une rupture d'harmonie avec les autres immeubles.

L'espace public / privé

Le profil de la rue de l'Athénée est continu, les immeubles étant alignés le long de la rue. La surélévation respecte cette continuité en s'alignant avec le bâtiment existant. L'intervention détériore fortement la qualité de la petite cour végétalisée adjacente, et il est regrettable que la construction d'un unique logement (de luxe) endommage l'ensoleillement de toutes les constructions mitoyennes. La hauteur du deuxième étage surélevé, supérieure à celle des étages existants, tend à donner visuellement beaucoup plus d'importance à la surélévation qu'au bâtiment préexistant. L'ajout en hauteur impacte aussi la morphologie du tissu bâti, transformant le plot existant en tour, et introduisant ainsi une nouvelle forme urbaine au sein du quartier.

L'immeuble

Le premier étage de la surélévation agit comme transition entre le bâtiment existant et les étages surélevés supérieurs. En effet, il reprend l'horizontalité de l'immeuble d'origine en employant un bandeau de fenêtres sur les trois côtés de la façade. Au-dessus, des baies vitrées très verticales contrastent avec la façade existante. L'intervention emploie une structure mixte béton armé - métal et un bardage possiblement en fibrociment ou métal. La rénovation de la façade d'origine et le choix d'une nouvelle couleur très sombre en rupture avec l'existant contribue à autonomiser l'immeuble en le détachant des trois autres plots avec lesquels il formait un ensemble.

> Note 2 : La surélévation et la réfection de façade de cet immeuble entraînent une rupture d'harmonie avec les autres plots existants, et l'immeuble s'en détache désormais ce qui est regrettable. Il apparaît discutable d'endommager la qualité de l'ensoleillement des bâtiments voisins pour construire une surélévation de trois étages comportant un unique appartement dans la ville la plus dense de Suisse.

44. Avenue Dumas 15

De Chambrier et Liechti Architectes SA
4 logements
2 étages
2010 - 2012

Le quartier

L'immeuble se situe dans le quartier de Champel , qui se caractérise par un tissu aéré principalement constitué de barres autonomes entre lesquelles se développe une végétation généreuse.

Le bâtiment appartient à un îlot ouvert formé par des immeubles en barre. Il est contigu à deux autres constructions et occupe une position caractéristique au sein de l'îlot. Il est orienté au nord-est sur l'avenue Dumas, avec peu de vis-à-vis sur les constructions en face, et au sud-ouest par une cour végétalisée comportant des potagers.

Le groupe d'immeubles

Le bâtiment est la première construction de l'îlot, apparue durant l'entre-deux-guerres. Le reste de l'îlot a été réalisé entre l'entre-deux-guerres et les années 1950. L'ensemble obtenu est homogène et possède une cohérence stylistique d'ensemble.

Les corniches des bâtiments de la rue, ainsi que leur hauteur totale, sont alignées. La surélévation de deux étages de l'immeuble entraîne une rupture d'harmonie qui compromet l'ordre de la rue, ce qui est grandement dommageable.

L'espace public / privé

Les bâtiments de la rue sont alignés et leurs attiques se placent en retrait de ce front bâti régulier. La surélévation, alignée au plan de l'immeuble existant, ne respecte donc pas le retrait en hauteur. Ceci renforce l'importance visuelle de l'ajout en hauteur depuis le bout de la rue. En effet, les bâtiments le long de l'avenue Dumas côté impair forment une continuité visuelle avec une perspective alignée. L'opération isolée vient troubler le profil de la rue par l'ajout d'étages qui ne viennent pas s'aligner aux attiques existants, ce qui est regrettable. Elle tend ainsi à autonomiser l'immeuble en le rendant particulièrement visible de loin.

Profil actuel de la rue

L'immeuble

La surélévation adopte un langage en rupture avec l'existant. Côté rue comme côté cour, elle emploie de grandes ouvertures et des balcons filants aux garde-corps métalliques. Elle prolonge l'avancée centrale de la façade principale, en ayant recours à des ouvertures plus larges pour distinguer l'ajout de l'existant. Les nouveaux appartements créés possèdent la même typologie que les appartements en dessous, ce qui simplifie l'opération en terme de gaines techniques. Le revêtement en bois naturel contraste avec la façade beige du bâtiment d'origine (jaune pâle avant réfection de façade). Le chantier, dont l'ossature est vraisemblablement en bois, a bénéficié d'une toiture provisoire.

> Note 2 : Cette surélévation, qui remplace un attique en retrait aujourd'hui démoli, est grandement dommageable pour le profil de la rue et l'harmonie de l'ensemble de l'îlot. Par son caractère isolé et la modification de la continuité visuelle des toitures des bâtiments de la rue, elle rompt la cohérence d'ensemble du bâti, ce qui est regrettable.

Carte du nombre de logements par surélévation

- *1-5*
- *6-10*
- *11-15*
- *16 et plus*

1:10000

Carte qualitative

- *note 4*
- *note 3*
- *note 2*
- *note 1*

La Cluse - Philosophes

1:10000

45. Avenue de la Croisette 10-10ter

G.M. Architectes Associés SA
27 logements
3 étages
2013 - 2016

Le quartier

Le bâtiment se trouve dans le quartier de la Cluse. Ce dernier se caractérise par un tissu très dense au sud de Genève, composé d'îlots en son centre et de barres en périphérie. L'immeuble est une extrémité de barre située au sud-est du quartier. Il occupe une position particulière, situé à l'angle de l'avenue de la Croisette et d'un axe majeur du quartier : la rue de l'Aubépine. Il est contigu à une autre construction au nord, et est ainsi orienté à l'est et à l'ouest sur ses façades principales, ainsi qu'au sud. Il a peu de vis-à-vis avec les bâtiments voisins.

Le groupe d'immeubles

L'immeuble date de 1967 alors que la barre qui lui est adjacente est un bâtiment des années 1970. De l'autre côté de l'avenue de la Croisette, les édifices proches ont été bâtis au cours du XIXe siècle. Les constructions sont donc très hétérogènes et ne forment pas un ensemble.

Les immeubles du côté pair de la rue étaient alignés en hauteur, et la surélévation de trois étages modifie cette harmonie.

Photo de l'immeuble avant surélévation

L'espace public / privé

La surélévation n'impacte pas de façon importante l'ensoleillement des bâtiments voisins, ces-derniers se situant à une distance minimum raisonnable. L'alignement des immeubles le long de la rue est continu et régulier. L'intervention vient s'aligner aux cages d'escaliers existantes, proéminentes par rapport au reste de la façade. Elle prend donc une grande importance côté rue. L'ajout en hauteur de trois étages s'accompagne d'une extension du bâtiment existant à son extrémité, occupant ainsi le gabarit maximum autorisé en terme de surface. Les balcons des étages de la surélévation prennent la forme de vagues, ce qui permet aux architectes de cacher le fait que ouvertures anciennes et nouvelles ne sont pas alignées.

L'immeuble

Le prétexte de la surélévation, qui utilise un langage en analogie à l'existant, a permis aux architectes de retravailler celui-ci. Les soubassements ont dû être renforcés et trois nouveaux ascenseurs externes ont été construits. L'ossature de l'ajout en hauteur est métallique, ses dalles sont mixtes en béton et tôle d'acier, et la façade est en crépi. Les nouveaux appartements possèdent le label Minergie. Les habitants de l'immeuble existant sont restés sur place durant les travaux.

> Note 4 : Cette surélévation est la plus importante de Genève. L'aspect final du bâtiment est très différent de son apparence d'origine, mais l'intervention a néanmoins permis d'améliorer la qualité de l'existant, ce qui est positif,en apportant à tous les appartements une desserte en ascenseur et leur conférant une meilleure performance énergétique.

46. Rue Barthélémy-Menn 7

Linea Architecture & Design Sàrl
4 logements
2 étages
2013 - 2015

Le quartier

Le bâtiment se situe au cœur du quartier de la Cluse. Ce dernier, plutôt dense, se caractérise par un ensemble d'îlots compacts et ses extrémités sont occupées par des barres.

L'immeuble occupe une position caractéristique, entre deux bâtiments, au sein d'un îlot. Il est orienté au sud sur la rue Barthélémy-Menn, axe peu large, et au nord sur une cour ouverte partiellement occupée par des constructions. Sa situation ne semble pas poser problème pour une surélévation.

Le groupe d'immeubles

Le bâtiment est une construction des années 1970, et les autres immeubles de l'îlot ont des dates de réalisation étalées dans le temps, du début XXe aux années 1960. L'ensemble le long de la rue Barthélémy-Menn, datant des années 1960 à 1970, est plutôt récent et homogène.

L'immeuble et son voisin formaient une dent creuse, et leur surélévation jusqu'à la même hauteur que les bâtiments voisins introduit une nouvelle harmonie au sein de l'îlot. Seule une construction n'atteint pas le même niveau aujourd'hui. L'immeuble est mitoyen à un ensemble de bâtiments protégés, datant du début XXe, le long du boulevard de la Cluse, dont l'édifice d'angle porte une tourelle et un clocheton. L'intervention, par ses proportions, ne vient pas perturber cet ensemble.

L'espace public / privé

Les bâtiments sont alignés le long de la rue Barthélémy-Menn. La surélévation, dans le plan de l'immeuble d'origine côté rue comme côté cour, n'altère pas cette continuité. Par ses proportions, elle ne détériore pas l'ensoleillement des appartements voisins ni celui des espaces publics. L'intervention reprend le rythme d'ouvertures de la façade existante ce qui est appréciable. Elle aligne d'ailleurs ses fenêtres à celles de l'immeuble d'origine, même si deux d'entre elles sont de dimension supérieure. Il est dommageable que le décrochement de sa ligne d'acrotère ait un impact visuel aussi fort depuis la rue et attire autant l'œil, rendant l'intervention plutôt ostensible.

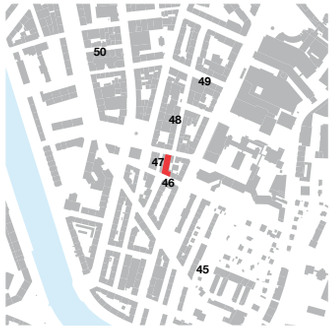
L'immeuble

La surélévation emploie un langage en analogie avec l'existant. En effet, la façade du bâtiment d'origine est composée de panneaux de béton bouchardé verticalement, et la surélévation possède un revêtement, possiblement en tôle d'aluminium, dont les sillons verticaux rappellent le motif de la façade préexistante. Les panneaux de béton sont d'ailleurs alignés aux ouvertures de la nouvelle construction ce qui est harmonieux. L'intervention utilise vraisemblablement une structure en bois, reconnue pour sa légèreté. Les nouvelles typologies sont traversantes, ce qui est grandement appréciable. Seuls deux des nouveaux appartements sont équipés d'un espace extérieur (une terrasse en attique), ce qui est dommageable.

> Note 3 : La surélévation n'altère pas la qualité du bâtiment d'origine. Cette dernière utilise en façade un langage analogue à l'existant, en reprenant des principes de composition et des dimensions. Il est cependant dommageable que sa forme d'acrotère lui confère une présence aussi forte par rapport à l'immeuble préexistant.

47. Rue John-Grasset 6 ; Rue Barthélémy-Menn 5

Atelier d'Architecture Jacques Bugna SA
8 logements
2 étages
2010 - 2012



Le quartier

L'immeuble se situe au cœur du quartier de la Cluse, qui se caractérise par des îlots en son centre et des barres en périphérie. Ce quartier du sud de Genève est très dense. Le bâtiment appartient à un îlot ouvert au sein duquel il occupe une position singulière. En effet, il est voisin de l'immeuble 7, rue Barthélémy-Menn vu précédemment, et s'inscrit sur trois côtés de l'îlot. Il possède donc quatre orientations. Il donne côté extérieur sur des petites rues du quartier et côté intérieur sur une cour ouverte occupée en partie par des constructions basses.

Le groupe d'immeubles

L'immeuble a été réalisé en 1966 et les autres constructions de l'îlot datent du début XXe aux années 1970. Il forme avec les autres bâtiments de la rue Barthélémy-Menn un ensemble relativement homogène, les édifices de la rue John-Grasset étant eux plus anciens et ayant un langage différent.

L'immeuble et son voisin rue Barthélémy-Menn étaient plus bas que les autres constructions de l'îlot. Leur surélévation a permis de les placer à la même hauteur que les bâtiments adjacents, créant ainsi une harmonie de hauteur au sein de l'îlot.

L'espace public / privé

Les bâtiments respectent un alignement continu le long de la rue Barthélémy-Menn. L'ajout en hauteur reprend la surface de l'immeuble d'origine et vient donc s'aligner verticalement à la façade existante, sans décrochement. La surélévation de deux étages à la place de l'attique d'origine (sur trois côtés de l'îlot) semble détériorer la qualité de l'ensoleillement reçu par les appartements voisins ainsi que par la cour. L'intervention ne reprend ni le rythme ni les dimensions des ouvertures existantes sur ses façades principales, en employant des fenêtres verticales ponctuelles qui contrastent avec les bandeaux de la façade d'origine. Côté Nord, elle aligne ses deux nouvelles ouvertures par étage à celles d'origine.

L'immeuble

La surélévation emploie un langage en rupture avec l'existant. Ce dernier se caractérise par une façade en béton préfabriqué gris-beige, dont les menuiseries et garde-corps ont été remplacés durant les travaux. L'ajout, dont l'ossature est en bois, est revêtu de panneaux en Alucobond (panneaux constitués d'un noyau en plastique sur lequel se trouve un parement aluminium) de couleur bronze. Son apparence en façade varie donc avec la lumière, et la surélévation se révèle tantôt plus claire, tantôt plus sombre que l'immeuble d'origine. Lors de ce dernier cas, elle prend alors une importance considérable par rapport au bâtiment préexistant qu'elle semble écraser. La nouvelle réalisation *« a été pensée comme un volume monolithique, constitué d'ouvertures verticales aléatoires et creusé par endroit pour offrir des loggias ou des terrasses »* [1].

> Note 1 : Il est regrettable que la surélévation cherche à se distinguer de l'immeuble existant en employant volontairement un langage en rupture avec le bâtiment d'origine ce qui lui confère un aspect monolithique et écrasant.

1 Architectes.ch, ouvrage 2166, juillet 2013. [Consultée le 06 janvier 2019]. Disponible à l'adresse : https://www.gindraux.ch/plaquettes/John_Grasset_Geneve.pdf

48. Rue des Pitons 3

Atelier K Architectes Associés SA
2 logements
2 étages
2009 - 2011

Le quartier

L'immeuble se trouve dans le quartier à densité élevée de la Cluse. Ce dernier, situé entre Plainpalais, l'hôpital de Genève et l'Arve, est composé d'îlots et de barres séparés par des axes globalement orthogonaux.

Le bâtiment occupe une situation caractéristique au sein d'un îlot ouvert du quartier. Bi-orienté, il donne à l'ouest sur la rue des Pitons et à l'est sur une cour contenant des réalisations basses ainsi qu'un parking.

Le groupe d'immeubles

Le bâtiment date des années 1960, et les autres immeubles de l'îlot ont été principalement réalisés au cours des années 1950 et 1960. Cependant, il ne forme pas un ensemble homogène avec les autres constructions, celles-ci adoptant des langages relativement différents.

Les hauteurs bâties de l'îlot sont disparates et la surélévation vient combler une dent creuse. Elle ne s'aligne cependant pas au niveau des attiques des immeubles voisins, plus bas pour le 7, rue des Pitons, et plus haut pour le 8, rue Alcide Jentzer. L'intervention ne change donc pas l'harmonie de l'îlot.

L'espace public / privé

Les bâtiments se situent sur la rue des Pitons le long d'un alignement continu. La surélévation vient s'aligner au plan de la façade existante. Ses proportions ne compromettent pas l'ordre de la rue et ne prétéritent pas les dégagements visuels. L'intervention ne détériore pas l'ensoleillement de la cour, celle-ci étant relativement large à cet endroit-là. De par ses dimensions, l'objet surélevé s'intègre dans le tissu ordinaire. Cependant, l'ajout par le haut ne tient compte ni du rythme, ni des dimensions des ouvertures de la façade existante.

L'immeuble

La surélévation adopte un langage en rupture avec la façade d'origine. En effet, le bâtiment préexistant emploie des ouvertures aux dimensions similaires, placées régulièrement le long de la façade. La nouvelle construction possède des ouvertures de trois tailles différentes placées sans régularité, ce qui est dommageable vis-à-vis de l'existant. Les quatre nouveaux logements construits sont traversants, et seuls les deux situés en attique sont équipés d'un espace extérieur. La surélévation, dont la structure est possiblement une ossature bois, adopte un revêtement vraisemblablement en panneaux de fibrociment gris, qui se distingue nettement du crépi de la façade d'origine. L'emploi de ce matériau d'enveloppe cherche peut-être à rappeler le bardage de toiture du bâtiment mitoyen au 7, rue des Pitons. Les garde-corps en verre feuilleté contrastent fortement avec les contre-cœurs existants en maçonnerie.

> Note 2 : Cette surélévation n'apporte pas de qualité particulière au bâtiment existant. Les architectes adoptent une posture très courue dans ce type d'exercice en employant un langage en rupture avec l'immeuble d'origine, l'intervention n'en réinterprétant pas les caractères et préférant utiliser des éléments nouveaux.

49. Rue du Pré-Jérôme 19

DS Atelier d'Architecture SA
4 logements
2 étages
2011 - 2016

Le quartier

L'immeuble se situe dans le quartier de la Cluse, le plus dense de Genève avec plus de 35000 habitants par km^2 [1]. Celui-ci se caractérise par une maille très fine constituée d'îlots compacts.

Le bâtiment appartient à un îlot fermé au sein duquel il occupe une place caractéristique. Il est orienté au sud sur la rue du Pré-Jérôme et au nord sur une cour constituée de bâtiments bas et de végétation.

Le groupe d'immeubles

L'îlot dans lequel se trouve le bâtiment appartient en partie à un ensemble protégé. Ce dernier regroupe des bâtiments de la rue du Pré-Jérôme, de la rue Cingria et de la rue Jean-Violette, construits durant les années 1930. Caractéristiques d'un style art déco, ils possèdent une ressemblance certaine malgré des architectes différents. L'immeuble, datant des années 1950, est séparé de cet ensemble par une construction de l'entre-deux-guerres. Il est également voisin d'un bâtiment construit très récemment (en chantier en 2015) réalisé par le même architecte que sa surélévation.

La plupart des bâtiments de l'îlot culminent à la même hauteur, et la surélévation de l'immeuble rompt cette harmonie ce qui est dommageable : son attique, auparavant aligné au bâtiment voisin, est aujourd'hui plus haut. Cependant, l'intervention s'aligne en hauteur avec la nouvelle construction adjacente.

L'espace public / privé

La cour est large et les immeubles en face distants, donc l'intervention ne génère pas de problèmes de vis-à-vis ni d'ensoleillement côté cour. Il en est de même côté rue où les constructions sont plus basses et le bâtiment se situe au nord par rapport à celles-ci. Les immeubles le long de la rue du Pré-Jérôme respectent un alignement régulier. La surélévation, en saillie par rapport à l'existant, rompt cette harmonie, ce qui est regrettable. Elle compromet donc un peu la lecture de la rue.

L'immeuble

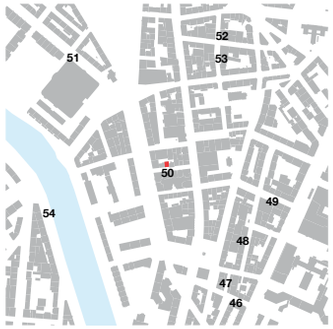
La surélévation s'accompagne ici d'une réfection de la façade existante. Cette dernière, anciennement en crépi beige, est désormais revêtue d'un parement possiblement en pierre naturelle et crépi blanc. Les balcons de l'intervention en hauteur sont recouverts du même crépi. Malgré son avancée en saillie, l'ajout adoptant une colorimétrie proche du reste du bâtiment, il n'est pas particulièrement ostensible dans la rue ce qui est positif. Les ouvertures de la nouvelle construction ne sont pas visibles depuis la rue, et il apparaît difficile d'analyser la différence de langage entre la surélévation et l'existant sans avoir cette vision d'ensemble. Néanmoins, certains points communs entre les deux réalisations peuvent être remarqués : les contre-cœurs existants possèdent une horizontalité marquée que l'on retrouve aux deux étages de la nouvelle construction dans un langage analogue.

> Note 2 : Malgré une colorimétrie proche de l'existant qui rend la surélévation discrète, l'intervention en saillie compromet l'alignement de la rue ce qui est dommageable, surtout à proximité d'un ensemble protégé.

1 Office cantonal de la statistique. Superficie et densité de population, par commune du canton et secteur statistique de la ville, en 2017.

50. Rue Masbou 8

Jean-Pierre Niederhauser Architecte SA
1 logement
1 étage
2009 - 2012



Le quartier

L'immeuble se situe entre les quartiers de la Cluse et des Philosophes. Ces deux quartiers ont une forte densité et sont composés d'îlots compacts formant une maille très serrée.

Le bâtiment appartient à un îlot fermé au sein duquel il occupe une position caractéristique. Il est orienté au sud sur une petite ruelle (la rue Masbou), et au nord sur une cour intégralement constituée de constructions. Son vis-à-vis avec les immeubles de l'autre côté de la cour étant de seulement 12 m, il est nécessaire de questionner la pertinence d'une surélévation dans ce contexte.

Le groupe d'immeubles

L'immeuble a été construit dans les années 1960, le bâtiment voisin date de l'entre-deux-guerres, et l'édifice de l'autre côté de la cour est une réalisation des années 1970. L'îlot se caractérise par des époques de constructions très différentes qui ne forment pas un ensemble homogène. L'autre côté de la rue Masbou est occupé par un centre commercial des années 1990.

Les hauteurs des constructions sont extrêmement disparates. L'immeuble était de la même hauteur que seulement deux autres bâtiments de l'autre côté de la cour, mais cela ne formait pas une harmonie particulière. Sa surélévation, en amorçant un nouveau couronnement, n'entraîne cependant pas une rupture de régularité. Il est néanmoins regrettable que le 12, rue Masbou, appartenant au même bâtiment, ne soit pas surélevé. Ceci est souvent le cas, et est dû au fait que les propriétaires d'un immeuble ayant plusieurs adresses ne sont pas forcément les mêmes. Ainsi, ils ne se coordonnent pas particulièrement pour d'éventuels travaux. Ceci a pour conséquence de renforcer le fait que les densifications par le haut apparaissent comme des objets isolés au sein de la ville. La surélévation du numéro 12 aurait permis une plus grande cohérence d'ensemble au sein de l'immeuble. Le bâtiment situé à l'angle des rue Masbou et Dancet est en cours de surélévation, et sa hauteur finale culmine au-dessus de l'îlot, renforçant son hétérogénéité.

L'espace public / privé

Les bâtiments de la rue Masbou sont alignés, à l'exception du numéro 6 qui, placé en avant des autres, rompt toute continuité. La surélévation se trouve dans le même plan que l'immeuble d'origine, et son garde-corps est aligné à la corniche existante. De par son faible gabarit, elle est plutôt discrète et n'a pas un impact très fort sur l'ensoleillement ou les dégagements visuels des appartements voisins, mais la maille très serrée du quartier n'encourage pas ce type de construction.

L'immeuble

L'intervention adopte un langage analogue à l'immeuble d'origine. Si ses fenêtres sont de même dimension que celles du bâtiment préexistant, leur rythme diffère sensiblement. Le crépi vert clair de la surélévation est un rappel de la couleur des stores de la façade d'origine en pierre.

> Note 3 : Cette surélévation, une des premières de Genève, est assez discrète, même si le quartier, de par sa maille très fine, n'est pas adapté à une densification en hauteur. Son faible gabarit n'altère pas les qualités de l'immeuble d'origine.

51. Rue Patru 5 ; Boulevard Carl-Vogt 93

Christian Dupraz Architecture Office SA
6 logements
1 étage côté rue ; 2 étages côté cour
2012 - 2016

Le quartier

Les deux immeubles s'inscrivent dans le quartier des Philosophes, à l'ouest de la plaine de Plainpalais. Ce quartier est caractérisé par une forte densité et organisé en îlots compacts. Les deux bâtiments se trouvent à l'angle d'un îlot triangulaire fermé, mitoyen de l'université Uni-Mail. L'immeuble rue Patru, 5 est orienté au nord-ouest sur la rue Patru, une petite ruelle à sens unique, et au sud-est sur une cour entièrement occupée par un parking en plein air. Son voisin, situé boulevard Carl-Vogt, 93 donne sur l'Uni-Mail au sud-ouest, sur la rue Patru au nord-ouest ainsi que sur la cour au nord-est. Cette dernière, large de plus de 25 m au niveau des immeubles, ne semble pas contrarier une possible surélévation.

Le groupe d'immeubles

Les bâtiments de l'îlot ont été réalisés au cours du XIXe siècle. *« Le projet de surélévation et de transformation d'un immeuble de logements à Plainpalais, est à comprendre comme l'intégration d'une architecture dans un contexte existant. L'objectif est d'assurer une continuité de gabarit et d'éléments architecturaux existants et de répondre à cet esprit de continuité qui fait l'intérêt des ensembles XIXème siècle. Les travaux consistent donc au comblement d'une «dent creuse» ou plus exactement, d'un vide de toiture, par la réalisation d'une surélévation intégrée au gabarit des bâtiments adjacents »* [1]. L'intervention, soucieuse de continuer l'existant, ajuste donc sa hauteur aux constructions adjacentes, ce qui est appréciable. Les immeubles, auparavant plus bas que leurs voisins, reprennent un gabarit qui leur confère une stature plus en accord avec leur position de tête d'îlot.

L'espace public / privé

Les bâtiments du boulevard Carl-Vogt et de la rue Patru sont alignés, et la surélévations s'inscrit dans le plan des immeubles d'origine. *« Nous sommes donc face à un registre d'intégration d'une architecture qui réagit subtilement et avec sensibilité à deux contextes différenciés existants : du côté de la rue, dans un esprit de continuité, il s'agit avant tout de poursuivre le balcon filant «haussmannien» qui caractérise le dernier étage bâti, l'intervention se démarquant uniquement par les importants pans vitrés de la façade; du côté de la cour, l'expression se radicalise, la surélévation d'un étage étant contenue par un cadre extérieur continu qui s'appuie sur la bordure supérieure du bâtiment. L'expression de ce rehaussement, à première vue abstraite et picturale, est pourtant caractérisée par une centralité symétrique qui confirme et prolonge l'ordonnance de la façade existante »* [2].

L'immeuble

La surélévation, discrète, adopte un langage en analogie avec l'existant, surtout au niveau du balcon et de la matérialité de façade. Cette dernière, rénovée lors des travaux, est en crépi et en pierre. Côté cour, le rythme des ouvertures est repris.

> Note 4 : Les architectes ont su remarquer les qualités du bâtiment d'origine et les caractéristiques de son époque de construction. En réinterprétant les éléments de la façade, ils ont su développer un projet qui sert l'existant en lui offrant une stature digne de sa situation d'angle.

1 Christian Dupraz Architecture Office SA. http://www.christiandupraz.ch/?p=2532 [Consulté le 05.01.19].

2 Marchand, M.; Joud, C. In *Surélévations: conversations urbaines*; Marchand, B.; Joud, C., éd.; Infolio : Gollion, 2018; p. 73.

52. Rue des Voisins 8

SRA Kössler & Morel Architectes
1 logement
1 étage
2009 - 2012

Le quartier

L'immeuble se trouve à proximité de la plaine de Plainpalais, dans le quartier des Philosophes. Ce dernier, constitué d'îlots compacts formant une maille serrée, se caractérise par une densité élevée.

Le bâtiment fait partie d'une zone en forme de trapèze inscrite entre la rue de Carouge et le boulevard des Philosophes. L'espace formé est séparé en îlots par trois rues. L'immeuble appartient à un de ces îlots, au sein duquel il occupe une position d'angle. Il possède une orientation au sud sur la rue des Sources et une à l'est sur la rue des Voisins, mais ne donne pas sur la cour végétalisée de l'îlot.

Le groupe d'immeubles

Une partie de l'îlot, le long de la rue Leschot, est formée par des immeubles du XIXe appartenant à un ensemble protégé. Le bâtiment n'en fait pas partie, datant des années 1950. Les constructions adjacentes ont été réalisées au cours des années 1950 et 1960. L'ensemble résultant est ainsi extrêmement hétérogène et ne possède pas d'harmonie de style particulière.

L'îlot se caractérise par deux niveaux de hauteur principaux. Le premier se retrouve sur les immeubles du XIXe le long de la rue Leschot. Le second, plus haut, comprend les deux bâtiments formant les angles de l'îlot sur la rue de Carouge, ainsi que la construction mitoyenne au numéro 8, rue des Voisins. Ce-dernier, formant auparavant une dent creuse, est désormais surélevé et sa hauteur se trouve entre les deux décrites précédemment. Il est dommageable que l'immeuble n'adopte pas la deuxième hauteur car ceci aurait pu former une harmonie d'ensemble le long de la rue des Sources.

L'espace public / privé

Les bâtiments forment un alignement continu le long de la rue des Voisins et de la rue des Sources. Leur attique se situe en retrait des façades. La surélévation vient rompre ce principe. En effet, elle se situe en saillie par rapport à l'attique existant. Ce dernier, non visible depuis la rue, est écrasé par la nouvelle construction. Celle-ci dégrade l'ensoleillement de l'attique et donne l'impression de l'écraser, ce qui est grandement regrettable. Ses avancées lui donnent une grande importance au sein de la rue, et l'intervention tend à autonomiser le bâtiment par cette différence de forme.

L'immeuble

La surélévation adopte un langage en rupture avec l'existant. En effet, les rythmes et les dimensions de ses ouvertures ainsi que son matériau d'enveloppe, des panneaux de fibrociment bleus, contrastent avec le bâtiment d'origine, dont la façade en crépi a été isolée et rénovée durant les travaux. Cependant, la nouvelle construction possède une terrasse généreuse, ce qui est appréciable.

> Note 1 : Il est dommageable pour l'harmonie de la rue ainsi que pour la qualité des appartements de l'attique existant que la surélévation se développe en saillie par rapport à ce dernier. Celle-ci est particulièrement ostensible depuis la rue, et son apport d'un seul logement semble plus nuire à l'îlot que lui bénéficier. Par son gabarit et sa colorimétrie, l'objet ne s'intègre pas naturellement à son contexte.

53. Rue des Voisins 16-18

Kheops Constructions SA et DS Atelier d'Architecture SA
4 logements
2 étages
2011 - 2016

Cette analyse concerne deux surélévations, aux numéros 16 et 18, réalisées par des architectes différents, mais dont le langage semblable et les dates de construction permettent un regroupement. Les deux surélévations seront donc traitées comme un seul cas.

Le quartier

Les bâtiments se situent à l'est de la plaine de Plainpalais, au cœur du quartier des Philosophes. Ce dernier, à la densité élevée, se caractérise par un tissu urbain compact composé d'îlots.

Les immeubles, contigus, occupent une place caractéristique au sein d'un îlot fermé particulièrement dense. En effet, celui-ci possède une cour remplie par des constructions basses d'un étage ainsi que par deux bâtiments de quatre étages. Cette situation particulière crée d'importants vis-à-vis entre les édifices de la cour et ceux de la ceinture de l'îlot. Il apparaît nécessaire de questionner la pertinence d'une surélévation dans un contexte aussi saturé.

Le groupe d'immeubles

Les bâtiments sont contigus à un édifice appartenant à l'ensemble protégé d'immeubles du boulevard du Pont d'Arve, construits fin XIXe. Il est d'ailleurs regrettable que leur surélévation détériore fortement l'ensoleillement d'un de ces immeubles. Cependant, l'intervention vient combler une partie de dent creuse en s'alignant en hauteur aux constructions adjacentes, créant ainsi désormais une nouvelle harmonie, simplement interrompue par une petite dent creuse au numéro 14 de la rue des Voisins.

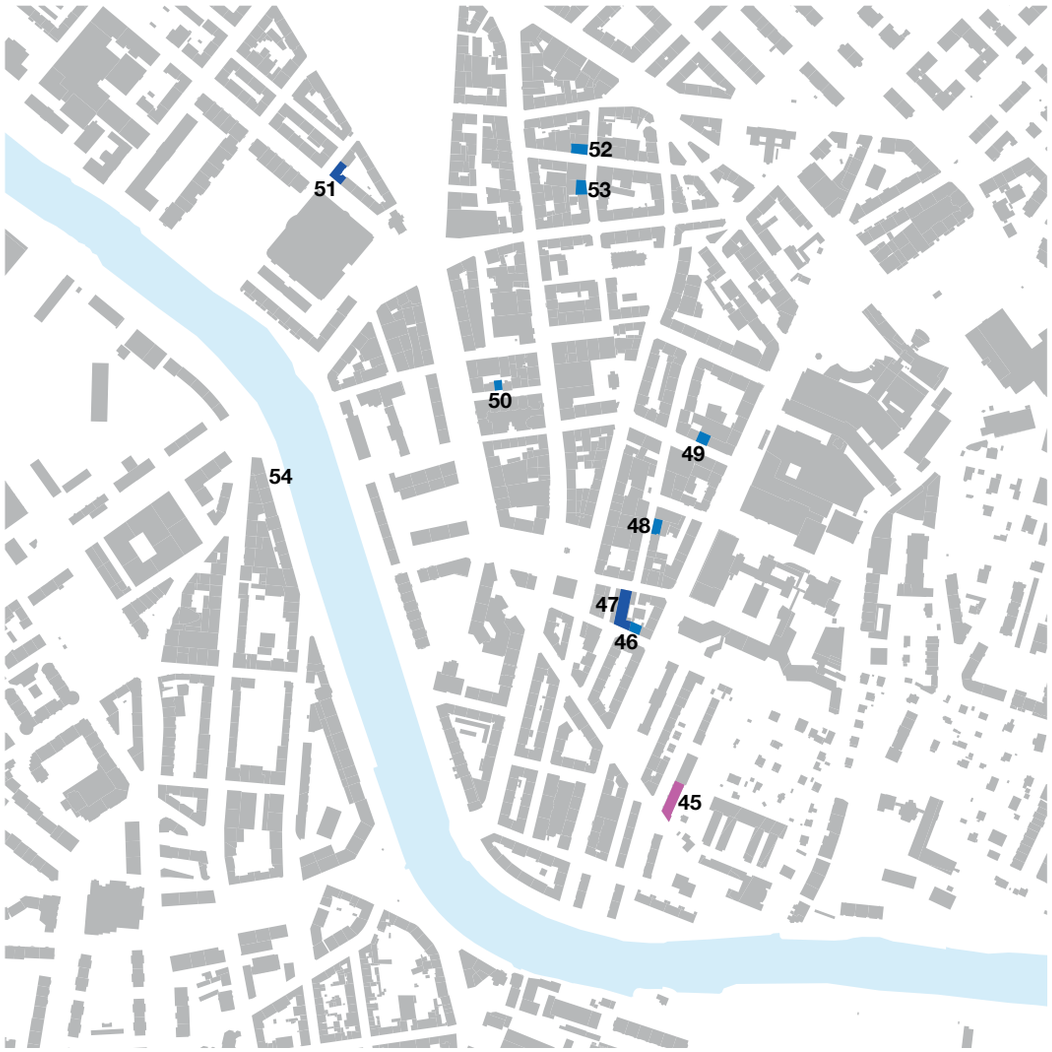
L'espace public / privé

Les constructions le long de la rue des Voisins sont alignées et la surélévation des immeubles s'inscrit dans le même plan. Cependant côté cour, les deux bâtiments effectuent une légère avancée et forment un angle avec un des édifices de quatre étages. Leur densification en hauteur a donc un fort impact sur les dégagements visuels, les-vis-à-vis et l'ensoleillement des appartements voisins, ce qui est vraiment dommageable.
Le rythme des ouvertures existantes est repris, et les nouvelles fenêtres sont alignées sur les anciennes, même si elles ont des dimensions supérieures : les ouvertures de la surélévation mesurant l'équivalent de deux fenêtres de la façade d'origine.

L'immeuble

L'intervention adopte un langage en contraste avec l'existant. Elle oppose un revêtement en crépi gris au béton de la façade d'origine. Une légère différence de teinte de gris distingue les deux opérations de surélévation. Les deux ajouts en hauteurs se différencient également grâce aux garde-corps en verre feuilleté du numéro 16. Une partie des lignes verticales de la façade existante est reprise dans les deux surélévations, ce qui est appréciable.

> Note 2 : La surélévation des deux immeubles est particulièrement dommageable en termes d'ensoleillement et de vis-à-vis pour les bâtiments de quatre étages se trouvant à l'intérieur de la cour. Une telle densification en hauteur dans un contexte aussi saturé n'est pas pertinente.



Carte du nombre de logements par surélévation

- *1-5*
- *6-10*
- *11-15*
- *16 et plus*

1:10000

Carte qualitative

- *note 4*
- *note 3*
- *note 2*
- *note 1*

Acacias

1:10000

54. Quai du Cheval-Blanc 21-22

Bondallaz Guglielmetti Architectes SA
12 logements
2 étages
2012 - 2015

Le quartier

Les immeubles se situent dans le quartier des Acacias. Ce dernier, séparé du centre-ville de Genève par l'Arve, se caractérise par une densité moyenne et connaît actuellement d'importantes mutations avec le projet Praille Acacias Vernets qui permettra la construction de 4000 nouveaux logements dans ce quartier (11000 en tout) [1].

Les bâtiments occupent une position singulière au sein du quartier. Appartenant à un îlot ouvert, ils donnent sur le quai de l'Arve à l'ouest et sur la rue Caroline à l'est, axe relativement généreux. Cette situation particulière leur confère une absence de vis-à-vis avec les appartements voisins.

Le groupe d'immeubles

L'îlot est relativement hétérogène en terme d'époques de construction. Les bâtiments qui le composent ont été réalisés entre le XIXe et les années 1970, même si la majorité des édifices date de l'entre-deux-guerres ou des années 1950. C'est notamment le cas des 21 et 22 rue du Cheval-Blanc, qui ont été construits durant les années 1950.

Les immeubles le long du quai du Cheval-Blanc étaient alignés en hauteur et il est dommageable que la surélévation des deux bâtiments entraîne une rupture d'harmonie. Si sa hauteur rompt aujourd'hui une certaine concordance de quartier, la surélévation sera probablement mieux intégrée dans son contexte après la mise en place du projet Praille Acacias Vernets.

L'espace public / privé

Les bâtiments le long du quai du Cheval-Blanc sont situés selon un alignement continu. La surélévation des deux immeubles s'inscrit dans le plan de la façade d'origine, en légère saillie par rapport à l'attique existant. Néanmoins, cela ne semble pas gêner l'ensoleillement des appartements situés en dessous. L'intervention n'altère pas non plus l'ensoleillement des constructions voisines ce qui est appréciable. Ceci est dû à l'importante distance des bâtiments entre eux.

L'immeuble

La surélévation adopte un langage en mimétisme avec l'existant côté quai du Cheval-Blanc et en analogie avec la façade d'origine du côté de la rue Caroline, en conservant une symétrie verticale. Elle emploie une structure en bois et un revêtement en crépi. La nouvelle corniche est moins large que les balcons de l'attique préexistant afin de ne pas prendre trop de poids visuellement. La nouvelle toiture est en légère pente pour mieux s'intégrer aux constructions adjacentes et reprendre le langage de l'ancienne.

Photo de chantier

> Note 3 : Cette surélévation, malgré un gabarit imposant, a su reprendre les caractéristiques de l'immeuble existant afin de mieux s'intégrer à son contexte.

1 République et canton de Genève. https://www.ge.ch/dossier/praille-acacias-vernets/acacias.

Carte du nombre de logements par surélévation

- *1-5*
- *6-10*
- *11-15*
- *16 et plus*

1:10000

Carte qualitative

- *note 4*
- *note 3*
- *note 2*
- *note 1*

Conclusion

L'étude des cinquante-quatre surélévations à différentes échelles permet de mettre en lumière quelques réflexions générales.

Les surélévations, destinées tout d'abord à lutter contre la pénurie de logements à Genève, représentent des petites interventions puisque la majorité des opérations concerne un à cinq appartements. Ainsi, sur dix ans, seulement 334 logements ont été produits. Or, au *« rythme annuel de 100 nouveaux logements construits par surélévation, il faudra un siècle pour concrétiser le contenu de la nouvelle loi »* [1]. Ces interventions apparaissent donc marginales d'un point de vue quantitatif, particulièrement lorsque l'on compare leur potentiel à d'autres opérations de densification comme le projet Praille-Acacias-Vernets, qui ambitionne de réaliser 11'000 nouveaux logements.

Les surélévations possèdent une aire d'influence bien supérieure à celle des immeubles sur lesquels elles interviennent. Dans le cas où elles ne prennent pas en compte le contexte urbain, elles peuvent impacter très fortement les conditions d'habitation des quartiers, surtout dans les zones denses et déjà saturées de la ville. Il devient alors nécessaire de trouver un juste équilibre entre densité, pression économique, pénurie de logements et qualité de vie des habitants. Le rendement foncier ne doit pas forcer les architectes à occuper l'entièreté du gabarit proposé sans prendre en compte le contexte environnant, une situation souvent retrouvée dans cette étude de cas. Cela peut en effet compromettre l'ordre des rues existantes, les dégagements visuels ou l'ensoleillement des lieux publics et appartements voisins.

À l'heure actuelle, les surélévations ne sont pas un sujet de réflexion urbaine mais des réalisations au cas par cas, permises au gré des opportunités foncières. Plutôt que de fonctionner comme des entités ponctuelles et isolées, ces interventions doivent chercher à viser une cohérence d'ensemble qui permettra une nouvelle unité architecturale et urbanistique de la ville de Genève. L'absence d'une expression architecturale commune au XXIe siècle, contrairement aux années 1950 par exemple, n'encourage pas à ce jour cette unité.

La question de la qualité architecturale se pose au regard des opérations réalisées. L'exercice de la densification en hauteur est difficile car il dépend tout particulièrement du contexte existant. Les réponses apportées par les architectes sont souvent discutables, et les autorités de la ville déplorent un manque de qualité dans les réalisations. L'emploi de la méthode ABCD dans le processus décisionnaire devrait, selon ces instances, apporter une amélioration des objets produits. Néanmoins, les architectes n'ont pas toujours conscience des qualités intrinsèques des bâtiments sur lesquels ils interviennent, et ce manque de culture peut entraîner un manque de cohérence architecturale entre les immeubles d'origine et les ajouts en hauteur. Certains sont même prêts à distinguer leur intervention au détriment de l'existant, ce qui est particulièrement regrettable. Cependant, d'autres architectes travaillent à l'heure actuelle à produire des projets cohérents et respectueux de ces différents aspects.

1 Dreier, Y. In *Continuer en acier : l'architecture de la surélévation*; Stockhammer, D.; Staufer, A.; MEYER, D., dir.; Park Books : Zurich, 2018; p. 35.

Bibliographie

Livres

MARCHAND, Bruno et JOUD, Christophe, 2018. *Surélévations: conversations urbaines.* Gollion : Infolio. ISBN 978-2-88474-474-4.

MOOSER, Markus, FORESTIER, Marc et PITTET-BASCHUNG, Mélanie, 2011. *Surélévations en bois: densifier, assainir, isoler.* Lausanne : Presses Polytechniques et Universitaires Romandes. ISBN 978-2-88074-863-0.

STOCKHAMMER, Daniel, STAUFER, Astrid et MEYER, Daniel, 2018. *Continuer en acier : l'architecture de la surélévation.* Zurich : Park Books. ISBN 978-3-03860-058-9.

COURTIAU, Catherine, 2009. *XXe, un siècle d'architectures à Genève: promenades.* Gollion : Infolio. ISBN 978-2-88474-078-4.

Articles de revues

MONTES, Nathalie, 2017. Embellir en prenant de la hauteur. *Batimag*. 26 janvier 2017. [Consulté le 2 janvier 2019]. Disponible à l'adresse : http://www.eneo-immobilier.ch/docview/174/170126_argus_batimag_eneo_immobilier_embellir_en_prenant_de_la_hauteur.pdf

SCARAMIGLIA, Viviane, 2012. Genève urbaine, voie du ciel. *Batir Focus Genève*. avril 2012. [Consulté le 2 janvier 2019]. Disponible à l'adresse : http://www.maulini.ch/wp/2013/08/15/surelevation-immeuble-braillard-rue-des-delices/

HOHLER, Anna, 2017. Surélévation à Genève de Raphaël Nussbaumer. *Werk*. 1/2 - 2017.

PM, 2018. Second Souffle. *Tracé*s. 20 / 2018.

COMTESSE, Xavier, 2008. Elever la ville – contribution et débats sur la densification urbaine en Suisse romande, *Avenir suisse*, novembre 2008.

Articles de presse

Patrimoine suisse Genève, 2017. De nouvelles règles à l'épreuve urbaine. *Le Courrier* [en ligne]. Genève, le 18 juin 2017. [Consulté le 05 janvier 2019]. Disponible à l'adresse : https://lecourrier.ch/2017/06/18/de-nouvelles-regles-a-lepreuve-urbaine/

Articles de loi

Grand Conseil de la République et canton de Genève, 2008. *Loi (10088) modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses (L 505)* [en ligne]. 21 - 22 février 2008. L 10088. [Consultée le 12 septembre 2018]. Disponible à l'adresse : http://ge.ch/grandconseil/data/loisvotee/L10088.pdf

Vidéos en ligne

MAISON DE L'ARCHITECTURE, 2015. *Surélévation immeuble Place du Cirque*. Point Prod 2015. [Consulté le 17 novembre 2018]. Disponible à l'adresse : http://gvarchi.ch/fr/home/site/stamp/OCNLFiP3REB44giK

MAISON DE L'ARCHITECTURE, 2017. *Surélévation d'un immeuble de logements Sécheron*. Point Prod 2017. [Consulté le 17 novembre 2018]. Disponible à l'adresse : http://gvarchi.ch/fr/home/site/stamp/Gc3yFCO9cYgH5w86

PDF en ligne

République et canton de Genève, Office des autorisations de construire, 2016. *Surélévation d'immeubles de logements : Méthode d'évaluation des requêtes en autorisation de construire, Guide et Directives* [en ligne]. 26 septembre 2016. [Consultée le 12 septembre 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/document/surelevation-immeubles-logements-methode-evaluation/telecharger

République et canton de Genève, 5 juin 2007. *Accord sur les nouvelles hauteurs d'immeubles. Conférence de presse*. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/dcti/presse/2007-06-05_conf.pdf [consulté le 11.10.2018].

Architectes.ch, ouvrage GE-95, octobre 2011. [Consultée le 11 novembre 2018]. Disponible à l'adresse : https://architectes.ch/_Resources/Persistent/e/b/c/8/ebc84a62c50a57be19c1cd559398f53733840459/13291-fiche-ge-95-surelevation-d-un-immeuble-ge-95.pdf

Architectes.ch, ouvrage 2166, juillet 2013. [Consultée le 06 janvier 2019]. Disponible à l'adresse : https://www.gindraux.ch/plaquettes/John_Grasset_Geneve.pdf

Architectes.ch, ouvrage 2195, août 2013. [Consultée le 06 janvier 2019]. Disponible à l'adresse : https://architectes.ch/_Resources/Persistent/5/6/d/3/56d3fa9b0cbe5fdb248341afcd7899c793674a34/T24-2195.pdf

République et canton de Genève, Office du Patrimoine et des Sites, 2006. Fiche RHone 14. [Consultée le 04 janvier 2019]. Disponible à l'adresse : http://ge.ch/sitg/geodata/SIPATRIMOINE/SI-EVI-OPS/EVI/edition/fiches/RHone/RHone_2010-22920_17789.htm

Office cantonal de la statistique - OCSTAT, 2018. *Superficie et densité de population, par commune du canton et secteur statistique de la ville, en 2017*. Source : Direction de la mensuration officielle / Service de géomatique et de l'organisation de l'information - Calcul des superficies [consulté le 05.01.2019].

Fédération des associations d'architectes et d'ingénieurs de Genève, 2013. Interface vol. 17, 18 janvier 2013. Disponible à l'adresse : http://www.fai-ge.ch/arch/Interface/Interface_17.pdf [consulté le 09.01.2019].

Sites internet

Etat de Genève - département de l'aménagement, du logement et de l'énergie. http://etat.geneve.ch/sadconsult/sadconsult.asp?WCI=frmConnectionHandler [consulté le 18.11.2018].

Système d'information du territoire à Genève (SITG). https://www.etat.ge.ch/geoportail/pro/?mapresources=CADASTRE%2CPLAN_SITG&scale=200000 [consulté le 28.12.2018].

Office fédéral de topographie swisstopo. https://map.geoadmin.ch/?topic=swisstopo&lang=fr&bgLayer=ch.swisstopo.swissimage&E=2501291.10&N=1117078.87&zoom=10 [consulté le 28.12.2018].

Group8 Sàrl. http://www.group8.ch/fr/projets/wood-sky_2 [consulté le 27.12.2018].

Hervé de Giovannini Architecte Epfl. http://www.degiovannini.ch/images/si-rogar/index.php# [Consulté le 05 janvier 2019].

Anderegg-Rinaldi & Architectes Associés SA. http://www.anderegg-rinaldi.ch/references/residentiel/maraichers [Consulté le 05 janvier 2019].

Catherine Minel Architectures. https://www.catherineminel.com/renovations [Consulté le 31 décembre 2018].

Amaldi Neder et Associés Architectes Sàrl. http://www.amaldi-neder.com/ZNL.htm [Consulté le 01 janvier 2019].

AATH Tschumi-Heurteux Architectes Associés SA. http://www.aath.ch/web/?/toutes-categories/logements-rue-maunoir/ [Consulté le 01 janvier 2019].

Travaux et Développements Immobiliers Sàrl. https://www.archi-geneve.ch/nos-realisations/surelevation-et-amenagement-de-combles [Consulté le 05 janvier 2019].

Christian Dupraz Architecture Office SA. http://www.christiandupraz.ch/?p=2532 [Consulté le 05 janvier 2019].

République et canton de Genève. https://www.ge.ch/dossier/praille-acacias-vernets/acacias [Consulté le 04 janvier 2019].

G.M. Architectes Associés SA. https://www.gmaa.ch/fr/casestudies/renovations-surelevations/ [Consulté le 04 janvier 2019].

Dasta Charpentes Bois SA. http://www.dasta.ch/references/terrassiere-6-geneve [Consulté le 04 janvier 2019].

Isabelle Irlé-Martin Architecte EPFL - SIA. http://www.irlemartin.com/#/extensions/ [Consulté le 05 janvier 2019].

Pierre Ambrosetti SA. http://pierreambrosetti.ch/projets/surelevation-de-2-immeubles/ [Consulté le 05 janvier 2019].

DVK Architectes Sàrl. http://www.dvkarchitectes.ch/289.html [Consulté le 06 janvier 2019].

De Chambrier et Liechti Architectes SA. http://dechambrierliechti.ch/projets/2011-immeuble-champel [Consulté le 06 janvier 2019].

Sources d'images

Photos personnelles

pp. 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 44, 46, 48, 50, 51 (droite), 52, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 74, 76, 84, 86, 88, 90, 92, 94, 96, 98, 102, 108, 110, 112, 114, 120, 122, 124, 130, 132, 134, 136, 137, 142, 144, 146, 148, 150, 152, 154, 156, 158, 164.

Photos / Illustrations

p. 14 : République et canton de Genève, Office des autorisations de construire. *Surélévation d'immeubles de logements : Méthode d'évaluation des requêtes en autorisation de construire, Guide et Directives* [en ligne], p. 3.

p.27 : © 2019 Google. *https://www.google.com/maps/@46.2072188,6.1311857,3a,75y,57.16h,93.23t/data=!3m6!1e1!3m4!1scltzRpC-HnPNgVjMcsC_Pg!2e0!7i13312!8i6656.* [Consulté le 9 novembre 2019], [photo retouchée].

p. 51 (gauche) : © 2019 Google. https://www.google.com/maps/@46.19867546,6.1361259,3a,60y,322.87h,102.68t/data=!3m6!1e1!3m4!1svfgG1_j5w47qf6ydIIGcLA!2e0!7i13312!8i6656. [Consulté le 9 novembre 2019], [photo retouchée].

p. 65 : © *A. Grandchamp / Ville de Genève*

p.67 : © 2019 Google. *https://www.google.com/maps/@46.2106189,6.1369636,3a,87.5y,239.98h,93.98t/data=!3m6!1e1!3m4!1sOJZ5EaYpR44e_-ybtKz3xA!2e0!7i13312!8i6656.* [Consulté le 9 novembre 2019], [photo retouchée].

p. 78 : http://gvarchi.ch/fr/home/site/stamp/Gc3yFCO9cYgH5w86. [Consulté le 9 novembre 2019].

p. 78 : capture d'écran à 0 : 12 de vidéo. MAISON DE L'ARCHITECTURE, 2017. *Surélévation d'un immeuble de logements Sécheron*. Point Prod 2017. [Consulté le 17 novembre 2018]. Disponible à l'adresse : http://gvarchi.ch/fr/home/site/stamp/Gc3yFCO9cYgH5w86.

p. 87 : https://www.catherineminel.com/renovations?lightbox=dataItem-iz8k3o4g2. [Consulté le 9 novembre 2019], [photo retouchée].

p. 100 : http://www.k-architectes.ch/habitat-collectif/butini/. [Consulté le 9 novembre 2019].

p. 115 : https://www.archi-geneve.ch/nos-realisations/surelevation-et-amenagement-de-combles. [Consulté le 9 novembre 2019], [photo retouchée].

p. 143 : MONTES, Nathalie, 2017. Embellir en prenant de la hauteur. *Batimag*. 26 janvier 2017. [Consulté le 2 janvier 2019]. Disponible à l'adresse : http://www.eneo-immobilier.ch/docview/174/170126_argus_batimag_eneo_immobilier_embellir_en_prenant_de_la_hauteur.pdf

p. 165 : http://www.mergel.ch/surelevation-geneve.html. [Consulté le 9 novembre 2019].

Cartes personnelles

réalisées d'après un fond de carte de la SITG. Source : Système d'information du territoire à Genève (SITG), extrait en date du 9 novembre 2018.
pp. 21, 40, 41, 43, 54, 55, 57, 70, 71, 73, 80, 81, 83, 104, 105, 107, 116, 117, 119, 126, 127, 129, 138, 139, 141, 160, 161, 163, 166, 167, ainsi que tous les plans de situation et la couverture.

Remerciements

Je tiens tout d'abord à remercier le professeur Franz Graf, pour avoir accepté de m'accompagner sur ce sujet et m'avoir prodigué de précieux conseils.
Je remercie également le professeur Thomas Keller, pour sa motivation à me suivre avec enthousiasme dans la thématique des surélévations.
Un grand merci à Yvan, pour son accompagnement motivé, ses recommandations, son savoir, et ses corrections.
Merci aux archives du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, pour m'avoir reçue quelques fois et aidée dans mes recherches.
Je tiens également à remercier David Ripoll, de l'Office du patrimoine et des sites de l'état de Genève, pour les précieuses informations transmises.
Merci au service de l'urbanisme de la ville de Genève, et plus particulièrement à Florence Lambellet, pour les données et informations fournies, qui m'ont beaucoup apporté.