EN PARTENARIAT AVEC immobilier.ch

Transformer un immeuble des années 1980 en un bâtiment Minergie, c'est possible. Récit des travaux

Assainissement modèle à Marly

« TIPHAINE BÜHLER

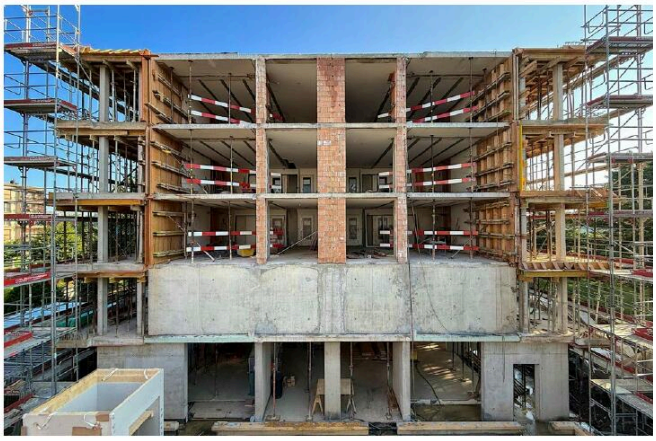
Construction » Il s'agit presque de deux chantiers en un pour cet immeuble de cinq niveaux à Marly. Huit appartements étaient habités pendant toute la durée des travaux et huit autres ont été entièrement redécoupés. Six nouveaux logements ont été construits, profitant d'une extension en bois imaginée par le bureau d'architectes Lutz et certifiée Minergie-P. Le propriétaire, un fonds de pension, a mandaté SD Construction en qualité d'entreprise totale.

«D'une part, nous avons transformé en profondeur le bâti existant pour le rénover et l'assainir du point de vue énergétique. D'autre part, nous avons ajouté une extension pour densifier et passer de 16 à 22 appartements», résume Stefano Bracaccini, associé chez SD Construction.

Valoriser l'existant

Les travaux ont commencé en 2025 par une surprise: la terre glaise du sol. L'immeuble était littéralement situé sur une zone d'eau où l'eau de ruissellement se concentrait. Les machines s'enlisaient et cela rendait impossible l'ancrage de la nouvelle structure. La solution est venue des équipes sur site. «Nous avons positionné près de 60 micropieux dans le sol. Ce système par colonnes à module contrôlé ressemble à un tapis de fakir inversé sur lequel nous venons poser le radier», explique Oliver Lehtonen, le chef de projet. Cerise sur le gâteau, les corps de métier ont gagné trois semaines de travail pour un coût identique.

La valorisation de l'existant pouvait à présent se poursuivre. Les façades ont été démontées sur le tiers sud puis remontées, incluant de nouvelles fenêtres en bois métal et triple vitrage. La structure porteuse a été entièrement revue afin de permettre à l'ensemble d'être stable et de répondre aux normes incendies et énergétiques.



Pour être agrandi, un côté de l'immeuble a été découpé et une nouvelle structure en bois apposée. JMD Photographer/SD Construction

«Nous avons poussé les travaux techniques plus loin encore avec une construction quasi 100% bois avec isolation phonique et thermique»

Stefano Bracaccini

Outre le toit refait à neuf, de nouveaux balcons spacieux sont apparus. Le rez et la cage d'escalier ont été isolés et adaptés. Le chauffage à mazout a cédé la place à la géothermie, avec sept sondes de 250 mètres. Le gain énergétique a permis d'obtenir la certification Minergie pour cette partie datant de 1989.

Site habité

Chaque matin, les ouvriers croisaient les personnes vivant dans l'immeuble. En effet, le défi était également là et il concerne tous les chantiers en site occupé. Le parc immobilier suisse devant être assaini, la cohabitation entre corps de métier et locataires est une réalité. Il existe des moyens pour que cela se passe bien.

«Chez SD Construction, nous disposons d'une équipe dédiée à la communication avec les sites habités. Nous mettons en place une ligne directe avec les locataires pour décharger la gérance. Parallèlement, nous communiquons chaque semaine sur les travaux», relève Oliver Lehtonen. Travailler chez les gens est un privilège, c'est aussi une responsabilité, souligne l'entreprise totale.

Ainsi, l'impact pour les locataires est resté maîtrisé puisque les rénovations directes portaient principalement sur les fenêtres, les balcons et la technique de ventilation. Sur d'autres chantiers, lorsque la cuisine ou les pièces sont directement touchées, une solution avec un tournus dans d'autres appartements vides est trouvée pour la durée des travaux.

La transformation est allée beaucoup plus loin dans les huit autres appartements inoccupés. Cuisines, murs, pièces à vivre, balcons, tout est désormais neuf. Les volumes sont complètement redessinés. Une métamorphose qui se prépare minutieusement. Pour accueillir l'extension en bois, il a fallu scier la façade afin de faire passer les gaines techniques et créer la structure de transition entre l'existant et le caisson en bois.

«La recherche de la labellisation Minergie-P a dirigé le projet. Nous avons poussé les travaux techniques plus loin encore avec une construction quasi 100% bois avec isolation phonique et thermique», relève Stefano Bracaccini. Murs porteurs, cloisons et dalles en bois, tout a été préfabriqué en atelier puis posé en dix jours ouvrables seulement. Le rendu extérieur intègre parfaitement les deux univers, la façade en béton préfabriqué et le bois.

Cette étape a été particulièrement délicate pour des questions d'agenda. Intégrer le bâti bois à une date précise a demandé aux équipes une anticipation de près d'un an. «Toute l'ingénierie technique, la serrurerie, la réflexion et les commandes ont dû se faire en amont, souligne le responsable de projet. La livraison du bâti bois est une date fixe, immuable, car on ne peut pas stocker une telle structure. Celle-ci est produite pour la date de livraison.» La totalité des autres équipes doit donc s'adapter.

Faire cohabiter deux univers architecturaux et des matériaux différents est un défi et une exigence à la fois. «Les ingénieurs doivent garantir une dilatation suffisante, tout en s'assurant de respecter les critères thermiques et les normes antifeu», précise Oliver Lehtonen. Ainsi, il y a un espace de 27 centimètres entre les deux bâtiments, un vide qui sert d'isolant thermique et phonique. Là aussi, la solution est née d'une contrainte préalable.

La coordination entre les équipes a permis de poursuivre la réalisation complète de six nouveaux logements livrés en décembre 2025. Les alentours ont été terminés ce printemps. Sur la parcelle, le nouvel immeuble fait figure de précurseur. Les autres, pour beaucoup des PPE, n'ont, à ce stade, pas prévu de rénovation. »

NOS CONTENUS PARTENAIRES

Ce contenu éditorial a été réalisé grâce au soutien financier d'un partenaire, par notre rédaction ou sous sa responsabilité, avec une totale indépendance journalistique.

Voir notre charte des partenaires sur: latiberte.ch/charte

PUBLICITÉ

Tout le marché immobilier
à Fribourg et dans le canton.
Au même endroit.

immobilier.ch

L'adresse de votre adresse