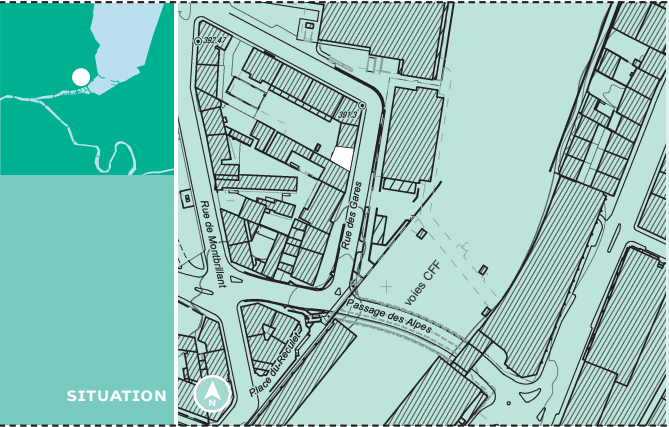


FICHE TECHNIQUE ET DONNÉES

OBJET

IMMEUBLE DE LOGEMENTS
17, RUE DES GARES - 1201 GENÈVE
PARCELLE 872
COMMUNE DE GENÈVE SECTION CITÉ



17, RUE DES GARES

RÉNOVATION
LOGEMENTS

PROGRAMME DES LOCAUX – SURFACES UTILES [SU]

SOUS-SOL		REZ-DE-CHAUSSEE		ETAGES 4 A 5			
Local à poussettes	13.8 m²	Arcade 1	24.0 m²	2 x 5 pièces	78.5 m²		
Buanderie	9.4 m²	Arcade 2	31.4 m²	COMBLES	Greniers 51.0 m²		
Dépôts	27.4 m²	WC commun	1.0 m²			Chaufferie 16.8 m²	
Local technique	8.5 m²					Local ventilation 9.0 m²	
ETAGES 1 A 3							
3 x 2 pièces	30.0 m²						
3 x 3 pièces	46.0 m²						

CHRONOLOGIE

Vote du crédit d'étude par le Conseil municipal	11 novembre 1997
Vote du crédit d'étude complémentaire par le Conseil municipal	11 février 1998
Octroi de l'autorisation de construire	4 décembre 2002
Vote du crédit de construction par le Conseil municipal	19 septembre 2005
Début des travaux	15 octobre 2006
Fin des travaux	30 novembre 2007
Inauguration	4 décembre 2007

INGÉNIEURS CIVILS

Cêtre, Kocher, Nusbaumer

INGÉNIEURS ÉLECTRICIENS

Ingenius sàrl

INGÉNIEURS CHAUFFAGE-VENTILATION

CAT Concept et Assistance Technique SA

INGÉNIEURS SANITAIRES

Ryser Eco Sàrl

MAÎTRE DE L'OUVRAGE

VILLE DE GENÈVE

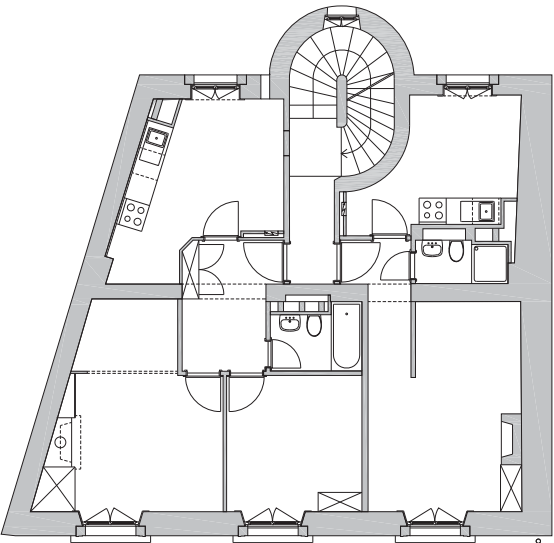
Département des constructions et de l'aménagement
Service d'architecture
25, rue du Stand 1204 Genève
Tél. 022 418 21 00
et
Conservation du patrimoine architectural
Service de l'énergie

BUDGET

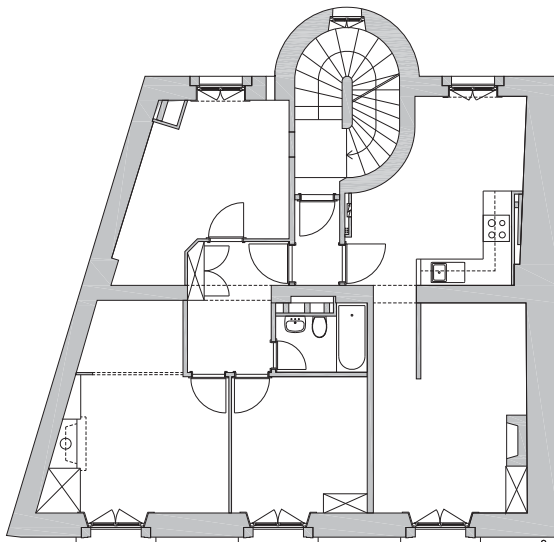
Crédit d'étude	Fr. 75'000.-
Crédit d'étude complémentaire	Fr. 30'000.-
Crédit de réalisation	Fr. 1'878'000.-
Total des crédits votés	Fr. 1'983'000.-
Coût des travaux	Fr. 2'087'000.-

VALEURS STATISTIQUES

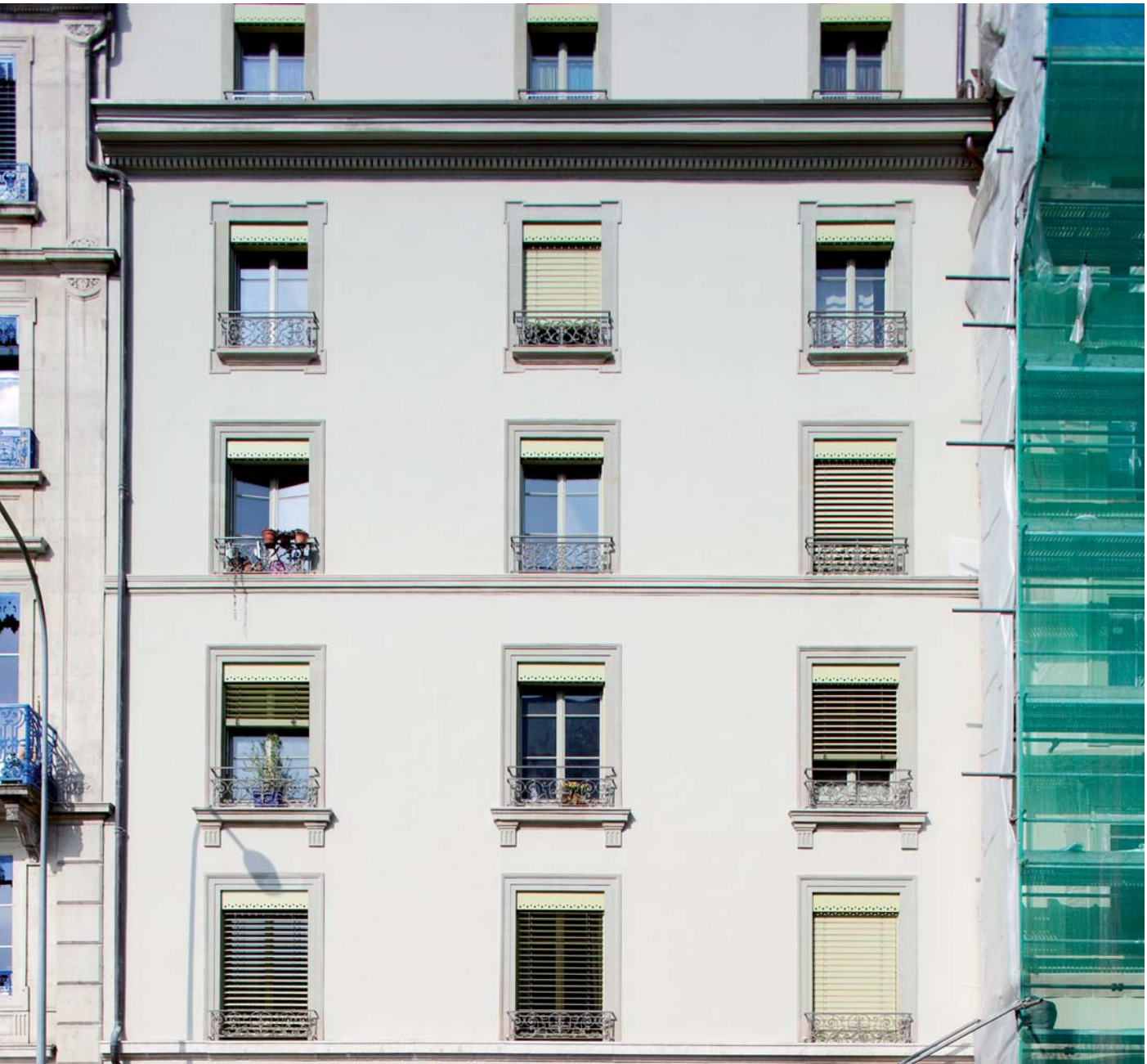
Volume bâti	VB	2'750 m ³
Surface de plancher	SP	916 m ²
Surface utile	SU	715 m ²
Prix/m ³	CFC 2 / VB	Fr. 658.-
Prix/m ²	CFC 1-9 / SP	Fr. 2'278.-



1^{ER} - 3^{EME} ÉTAGE



4^{EME} ET 5^{EME} ÉTAGE



RENOVATION DE L'IMMEUBLE
17, RUE DES GARES

NOTICE HISTORIQUE

Au milieu du XIXe siècle, le secteur de Montbrillant était encore peu urbanisé. Mais la démolition des fortifications dès 1849 et la création de la gare de chemin de fer en 1858 bouleversent son image. A la rue des Gares, quatre immeubles – les actuels 15 à 21 - sortent de terre entre 1857 et 1861, formant un front de rue là où il n'y avait qu'un terrain vague. L'intérieur de l'îlot ainsi formé est occupé par des bâtiments destinés à des activités artisanales et industrielles. Le 17 rue des Gares date de 1860. Erigé sur une parcelle exiguë et trapézoïdale, il est constitué d'un rez-de-chaussée commercial et de quatre niveaux d'appartements

surmontés d'un attique, construit a posteriori. Si, du point de vue architectural, l'immeuble participe d'une «vraie modestie», la modénature de sa façade est élégante, les ferronneries des garde-corps sont finement ouvragées et la porte d'entrée en noyer est particulièrement remarquable : composée de quatre panneaux à cadres moulurés et de pilastres cannelés, elle est surmontée d'une double corniche et d'une imposte vitrée. La serrurerie métallique des deux arcades de part et d'autre de la porte est de grande qualité. Enfin, rare au XIXe siècle, la cage d'escalier est à cheval sur le mur de la cour, formant une «tourelle» sur l'extérieur qui rappelle les escaliers à vis médiévaux.

MOTIFS DES TRAVAUX

La Ville de Genève acquit le 17 rue des Gares en 1968. Vraisemblablement, celui-ci n'avait jamais été rénové depuis sa construction, mises à part quelques interventions en toiture et sur les canalisations. L'édifice était donc dans un état de dégradation avancé. Le niveau de confort était sommaire : les toilettes étaient situées à l'étage et communes à deux appartements, il n'y avait pas de salle de bain, ni chauffage central. Au fil des ans, les locataires avaient aménagé des baignoires ou douches dans les cuisines ; ils avaient également abattu certaines cloisons. Le bâtiment se situe dans le périmètre de l'îlot 13, qui représente un cas particulier à Genève en matière d'aménagement, de rénovation et des rapports que les habitants ont entretenus avec leur quartier et leurs

conditions d'habitat ainsi qu'avec les autorités politiques. C'est pourquoi le projet de rénovation a fait l'objet d'un long processus de concertation entre la municipalité, le Conseil municipal, les usagers et les architectes : il devait être modeste et respectueux des caractéristiques architecturales du bâtiment et les coûts de la rénovation devaient permettre de proposer par la suite des loyers modérés.

PRINCIPALES INTERVENTIONS

Les logements sont tous traversants et bien distribués. Du 1^{er} au 3^{ème}, 2 appartements occupent chaque étage, l'un de 30m² avec 2 pièces, l'autre de 46m² avec 3 pièces. Les 4^{ème} et 5^{ème} étages abritent chacun un 5 pièces de 78,5m². Le projet d'origine prévoyait – à la demande des locataires – le maintien des WC sur les

paliers. Mais ces locataires ayant quitté définitivement l'immeuble avant le début des travaux, des salles de bains ont été créées dans les alcôves et les WC sur les paliers supprimés. De plus, afin de rétablir la répartition des pièces, les cloisons abattues ont été reconstruites. Les appartements ont été rafraîchis : les interventions ont porté sur les planchers et parquets, certains carrelages, les peintures et menuiseries trop dégradées. Enfin, les cuisines ont été aménagées. Plusieurs espaces communs ont été créés. Au sous-sol se trouvent un garage à vélos et poussettes ainsi qu'une buanderie. Dans les combles, les greniers ont été rénovés. Au rez-de-chaussée, l'entrée centrale a été légèrement élargie pour accueillir les boîtes aux lettres et les armoires poubelles adaptées au tri des déchets ménagers. Les installations techniques ont été mises

en place dans les arcades traversantes situées de part et d'autre du couloir d'entrée.

ASPECT ÉNERGÉTIQUE

Dans les combles du bâtiment, une chaudière a été installée pour alimenter les deux immeubles 17 et 19 rue des Gares. Des panneaux solaires thermiques installés sur le toit du 19 rue des Gares fournissent un apport pour l'eau chaude sanitaire. Cette installation centralisée permet de réduire la consommation énergétique d'ensemble. La toiture a été isolée. Les fenêtres existantes ont été remplacées par de nouvelles équipées de verres isolants et des stores ont été posés. Par ailleurs, les conduites de ventilation naturelle en bon état ont été conservées dans les cuisines. Une nouvelle installation d'extraction mécanique pour

les locaux sanitaires et les arcades du rez-de-chaussée a été également posée.

et du quartier des Grottes, jusqu'ici un peu oublié, qui est remis en valeur.

DE LA RÉNOVATION À L'EMBELLISSEMENT

D'une façon générale, les choix architecturaux ont privilégié la conservation des éléments, même modestes, qui avaient une valeur patrimoniale. Ainsi, les encadrements moulurés des fenêtres en molasse, les tablettes profilées et ornées des consoles, les remarquables serrureries en fer des arcades et la magnifique porte d'entrée en noyer ont été restaurés. La rénovation des quatre immeubles de la rue des Gares – celle du 15 ayant été menée par des tiers - contribue à l'embellissement de cette rue modeste et singulière. Au-delà de la réhabilitation de chaque immeuble, c'est tout le décor de la façade



APPARTEMENT TYPE : VUE DU SALON



VUE DEPUIS LA COUR



DÉTAIL FAÇADE CÔTÉ DE LA COUR



APPARTEMENT 5 PIÈCES : VUE DE LA CUISINE ET DU SALON