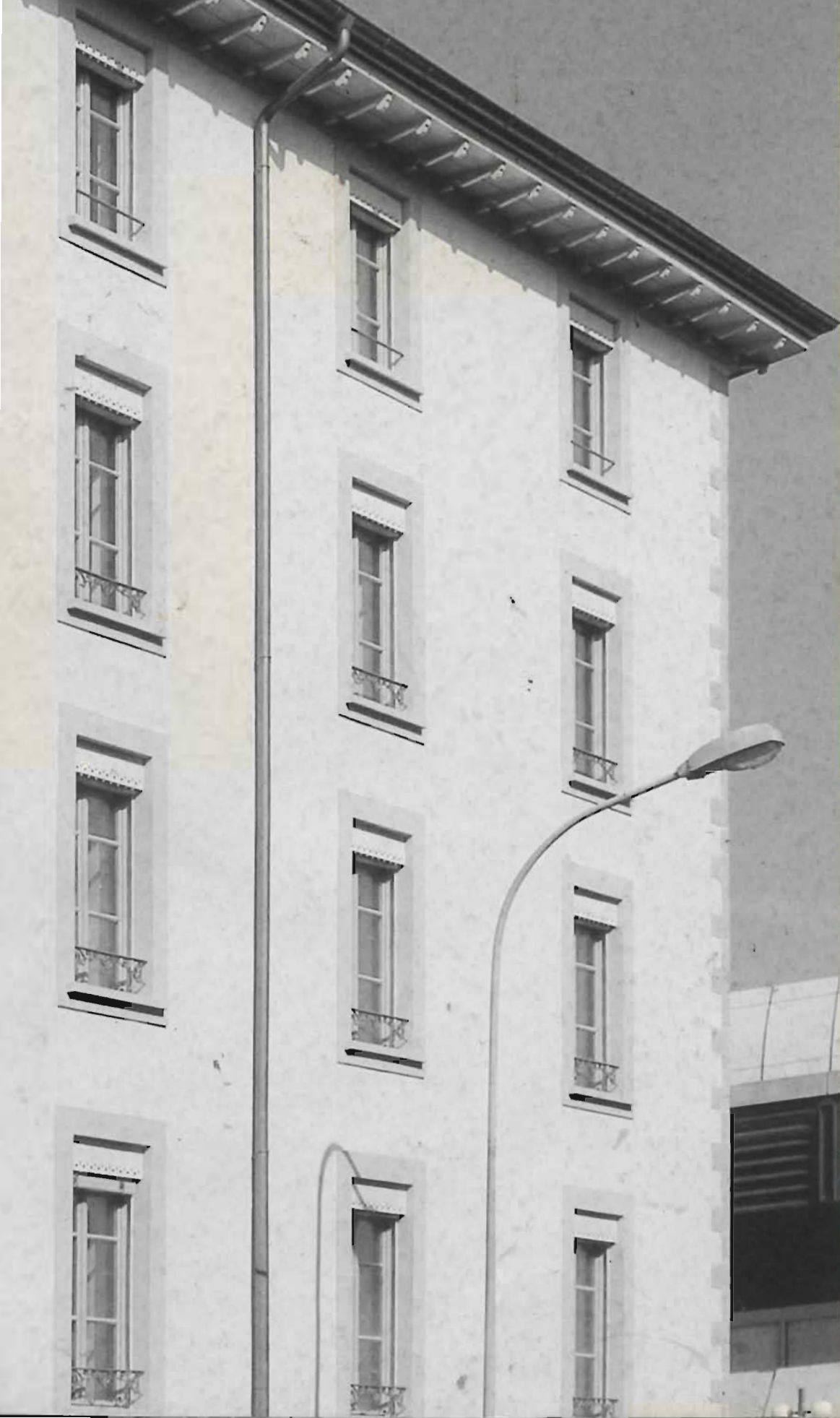




# rue des Gares 21

# rue des Gares 21



VILLE DE  
GENÈVE



Rue des Gares, 1991

Derrière la gare de Cornavin, l'îlot 13 représente un cas bien particulier à Genève en matière d'aménagement et de rénovation: considéré comme l'un des plus anciens bastions de la culture alternative, ses habitants ont toujours entretenu – et entretiennent encore – des rapports très engagés avec leur quartier et les autorités politiques.

L'histoire de ce lieu est parsemée de nombreuses péripéties, allant d'occupations, de recours contre des projets de démolition, d'octrois de droits de superficie par la municipalité à des coopératives d'habitation, jusqu'à la participation des habitants dans les travaux de rénovation de leurs logements. Petit à petit, la presque totalité des immeubles du quartier a été restaurée, rebâtie ou construite sur les parcelles encore disponibles. Néanmoins quelques bâtiments à la rue des Gares demandent encore à être restaurés.

Le 21 rue des Gares fait partie d'un ensemble de quatre immeubles du même type, érigés au moment de l'urbanisation du quartier et de la construction de la gare. S'il avait été rénové et doté de salles de bains et d'un chauffage central en 1946, le bâtiment ne connut depuis lors que quelques interventions ponctuelles d'entretien courant. Sa rénovation devenait ainsi indispensable, d'autant que sa structure nécessitait une importante consolidation pour stopper son affaissement. Par ailleurs, l'entrée de l'immeuble située dans la rampe d'accès au parking des immeubles voisins ne répondait plus aux normes de sécurité.

L'architecte a cherché à conserver au maximum les éléments d'origine, dont le plus remarquable est l'escalier tournant de la montée, surmonté d'une verrière. Les appartements ont gardé leur configuration, tandis que le café-restaurant du rez-de-chaussée a été réaménagé pour permettre la création de la nouvelle entrée.

Conformément à la politique énergétique de la Ville de Genève, l'isolation du bâtiment a été grandement améliorée et la consommation électrique limitée au maximum, notamment par un dispositif d'extinction de la lumière dans les locaux communs lorsqu'ils sont inoccupés. Et, comme à chaque fois que cela est possible, des panneaux solaires ont été installés en toiture pour chauffer l'eau sanitaire.

Cette rénovation a été conduite en tenant compte des vœux des habitants, tant pour les avant-projets que pour les plans définitifs. L'îlot 13, véritable creuset de démocratie de quartier depuis de nombreuses années, bénéficiera ainsi d'un immeuble de logement rénové, en phase avec l'esprit du lieu.

Immeuble du 21 rue des Gares:  
une nouvelle étape dans la réhabilitation de l'îlot 13



Cour intérieure

La remise en état du bâtiment sis au 21 rue des Gares concrétise l'achèvement d'un processus engagé par la Ville de Genève il y a une vingtaine d'années à l'îlot 13, dans le quartier des Grottes.

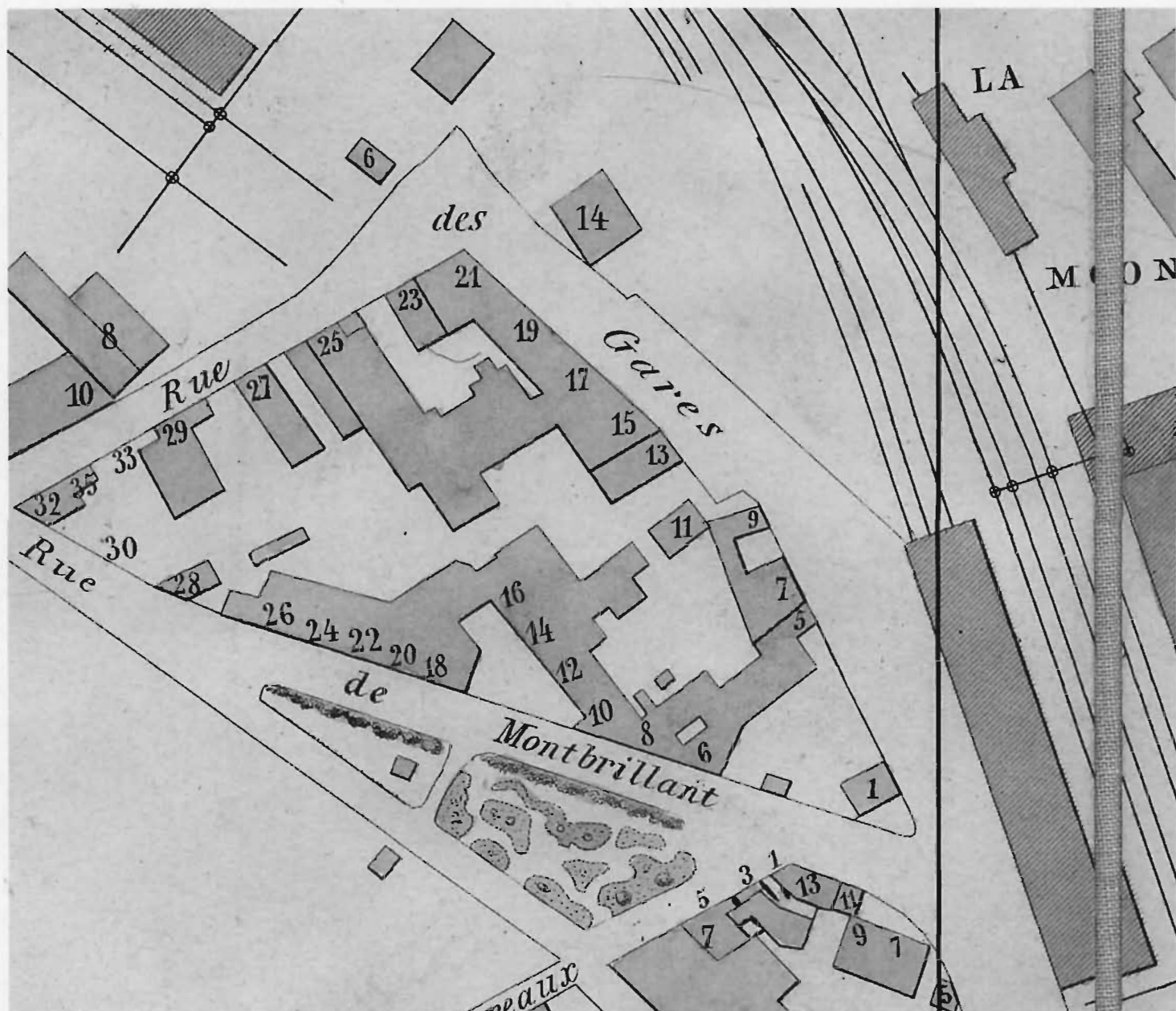
Il faut rappeler que le projet de 1984 qui prévoyait la démolition – reconstruction de huit immeubles avait suscité une forte réaction de la part des habitants. Il fut donc décidé de réviser ce projet radical, en intégrant les constructions existantes et les bâtiments nouveaux. S'ensuivit une période de contrats de confiance établis entre les occupants et la municipalité et diverses initiatives furent prises pour doter ce lieu de conditions de logement plus confortables.

La Ville de Genève octroya également des droits de superficie à des coopératives pour leur permettre de réaliser leur projet et, en 1991, le site fut choisi par le concours d'architecture European destiné à de jeunes architectes.

En 1994, un plan localisé de quartier entérinait les principes de cette nouvelle démarche, qui mêlait les constructions neuves, les rénovations des immeubles datant du XIX<sup>e</sup> siècle et l'aménagement des cours et jardins au cœur de l'îlot.

Bâtiment d'angle d'une extrême simplicité volumétrique, l'immeuble du 21 rue des Gares assure ainsi une liaison entre les constructions du XIX<sup>e</sup> et celles récentes, datant des dernières années du XX<sup>e</sup> siècle. Il devient dès lors une pièce maîtresse dans la réhabilitation de l'îlot 13.

L'immeuble d'angle de la rue des Gares  
fait peau neuve



Le secteur de Montbrillant en 1872

## Le secteur de la rue des Gares

Au milieu du <sup>xix</sup><sup>e</sup> siècle, la démolition des fortifications et l'arrivée du chemin de fer mettent la ville en mouvement. À la place des anciennes murailles, des rues sont tracées selon un plan d'extension régulier; des immeubles de rapport voient le jour le long d'axes rectilignes, formant petit à petit des ensembles aussi ordonnés que ceux qui, à Paris ou à Vienne, s'élèvent en bordure des boulevards. Les appartements sont spacieux, les cages d'escaliers distinguées, la clientèle bourgeoise: c'est la ceinture fazyste.

Situé en dehors du plan d'extension, le secteur de Montbrillant échappe à ce développement planifié. Avant la toute fin du <sup>xix</sup><sup>e</sup> siècle, les constructions n'y sont soumises à aucun contrôle: les propriétaires bâtissent comme ils l'entendent, à la hauteur qu'ils désirent. De fait, Montbrillant, contrairement à ce que ce toponyme pourrait laisser entendre, est l'antichambre de ce qui se joue sur la ceinture de boulevards. Situé derrière la gare, le secteur a des airs de coulisses: c'est là que l'on planifie les chantiers, entrepose les machines et les outils, façonne les matériaux. Les ateliers liés à la construction y sont en effet nombreux, tout comme à la Terrassière, un secteur qui forme en quelque sorte le pendant sur la rive gauche. Le coût relativement faible des terrains et la proximité des quartiers en développement justifient l'implantation d'artisans et d'entrepreneurs dans cette frange urbaine.

Mais Montbrillant n'a jamais été un territoire exclusif, monofonctionnel. À la rue des Gares – créée en 1857 sous le nom de rue des Gares des Marchandises et absorbant un tronçon de l'ancien chemin de la Monnaie – le logement et l'entreprise se côtoient. Parfaitement contemporains de la création de la gare de chemin de fer, les quatre immeubles portant les n<sup>os</sup> 15 à 21 sortent de terre entre 1857 et 1861, formant un front de rue qui ne variera plus jusqu'à aujourd'hui. À l'origine de trois d'entre eux (les n<sup>os</sup> 17 à 21), on trouve une paire d'entrepreneurs, Frédéric Giron et Abraham Calame, dont la société en nom collectif a pour but d'exploiter le commerce de menuiserie, parquets et charpente. Lorsque la société F. Giron et Calame est créée en juillet 1857, un bâtiment est déjà debout, tandis qu'un autre est en construction (il s'agit des n<sup>os</sup> 19 et 21); le tout sur une seule parcelle de 6000 m<sup>2</sup> que Giron a achetée quelques mois auparavant à un maître charpentier. Les deux associés sont alors particulièrement actifs, puisqu'au même moment ils se lancent dans la construction de sept immeubles contigus dans le quartier des Pâquis, à la rue Sismondi (actuels n<sup>os</sup> 3-15).

À la rue Sismondi ou à celle des Gares, la modestie des logements sera la même. D'un point de vue constructif, le rôle joué par le bois dans la structure porteuse (colombages) confère un caractère nettement économique à ces bâtiments et les place sur un pied d'égalité. Pourtant les deux opérations diffèrent: aux Pâquis, les édifices de Giron et Calame forment un tout,

construit en une seule étape; ce n'est pas le cas à Montbrillant, où les trois immeubles élevés successivement possèdent chacun une identité individuelle.

Une fois achevés, les trois immeubles de la rue des Gares attireront immédiatement une population en quête de logements bon marché: connus sous le nom d'«immeubles Calame» (seul propriétaire une fois la société dissoute), ils accueillent à l'origine une population de 140 personnes. Or ce chiffre, qui donne la mesure de la densité faubourienne, ne va pas sans poser de problème. En l'occurrence, le puits et la pompe que Calame fait établir dans la cour des immeubles ne suffisent pas à satisfaire les besoins en eau de tous les habitants; d'où un litige entre le propriétaire et le fontenier, accusé de n'avoir pas tenu ses engagements. Au-delà de l'anecdote, cette histoire est emblématique du manque d'équipement dont le secteur a souffert dès l'origine de son urbanisation. Si l'eau parviendra à tous les étages au fil des décennies suivantes, la dégradation fera elle aussi son chemin. Si bien qu'après un siècle et demi d'existence, il a fallu envisager une réhabilitation d'ensemble – actuellement en cours – pour sortir ce front de rue du déclin définitif auquel il semblait condamné.

### Le n° 21: un immeuble à trois faces

Situé dans l'angle obtus délimité par la rue des Gares, le n° 21 forme un bloc de quatre étages assis sur un soubassement de roche blanche. De plan irrégulier, il affiche deux faces côté rue, une côté cour, et se rattache aux immeubles voisins par deux murs mitoyens (l'un resta plus d'un siècle «en attente»). Compact, discret, voire austère, le bloc de trois travées sur trois ne sacrifie rien à la fantaisie: les deux façades sur rue sont parfaitement égales, régulièrement percées et aussi nues que la face arrière. Seule une chaîne d'angle



La rue des Gares au début des années 1960: alternance d'entreprises et d'immeubles locatifs



harpée rompt la rigueur de l'ensemble, articulant deux pans de mur tel un gond minéral. Dans son économie, la construction traduit ainsi une sorte de minimalisme avant la lettre, réduisant les façades à leur fonction d'écran et les angles à leur rôle conjonctif.

Au niveau de l'enveloppe, le rez-de-chaussée et les étages sont clairement différenciés. L'un, ouvert par de larges arcades, manifeste clairement son statut semi-public; les autres, relativement opaques, signalent l'intimité du logement. Par ailleurs, l'immeuble est aussi un lieu de transit. À l'origine, un passage, désaxé et de la largeur d'une travée, menait de la rue à l'intérieur de la parcelle, plus précisément dans une cour occupée par une buanderie. C'est dans ce passage que se trouvait l'entrée de l'immeuble, logiquement séparée du débit de boisson. Aujourd'hui, c'est un nouvel accès, connecté à la rue, qui permet d'accéder à l'escalier situé au cœur de l'immeuble. De plan semi-circulaire et éclairé par une verrière, la circulation verticale rejoint les paliers, lesquels desservent trois appartements par niveau. Autrefois dénués de salles de bains, ces derniers offrent un nombre de pièces limité et correspondent au niveau de simplicité de l'ensemble de la construction.



Cage d'escalier de l'immeuble, 1991

Le mandat que la Ville de Genève nous a confié prévoyait une « rénovation douce » de l'immeuble du 21 rue des Gares. Il ne s'agissait donc pas d'une rénovation complète, ni d'une transformation, dans la mesure où la typologie devait être conservée. Ce bâtiment des années 1860 avait été rénové une première fois en 1946; les appartements étaient relativement bien entretenus; par contre les affaissements de la structure porteuse étaient très importants.

Nous avons alors abordé ce travail en mettant en place une collaboration étroite entre architectes et ingénieurs afin d'effectuer une analyse approfondie de la structure du bâtiment. Cette étude nous a permis de déceler les défauts et les failles, et d'identifier parallèlement toutes les parties que l'on pouvait conserver. Une mauvaise disposition des bois de charpente et des cloisons porteuses en brique a entraîné au fil des ans des tassements dans la structure primaire de la zone centrale. Notre objectif a été de proposer des solutions qui renforcent la structure et améliorent le confort des habitants.

Avec le souci constant de réduire nos interventions au minimum indispensable, nous avons procédé par touches ciblées dans tous les domaines – sauf dans le cas de certaines installations techniques où il était impératif de se conformer aux normes de sécurité actuelles.

Nous avons effectué plusieurs modifications dans les espaces communs et dans les appartements. Une buanderie pour l'ensemble des habitants a été installée à l'entresol. L'entrée d'origine, qui était accessible par la rampe du parking voisin, a été remplacée par un accès direct depuis la rue des Gares. De même, nous avons aménagé un accès sur la cour et un autre au sous-sol, pour les vélos. Ces aménagements permettront de mieux insérer l'immeuble dans la vie du quartier. Dans les petits appartements, qui sont aujourd'hui occupés par une ou deux personnes, nous avons supprimé certaines parois pour améliorer la qualité d'espaces qui étaient auparavant cloisonnés et sombres.

Une attention particulière a aussi été apportée au café situé au rez-de-chaussée. Bien que sa surface ait été réduite pour aménager la nouvelle entrée de l'immeuble, des efforts ont été faits pour maintenir la convivialité de ce lieu populaire dans le quartier. Des travaux importants nous ont permis de créer une grande salle qui occupe tout l'angle du bâtiment. Une cuisine attenante au comptoir et des sanitaires au sous-sol complètent ces aménagements. Les équipements techniques ont également été refaits à neuf.

De plus, il a été indispensable de revoir le confort thermique et phonique ainsi que les performances énergétiques. Pour ce faire, nous avons procédé au remplacement des fenêtres et des portes palières, installé une ventilation mécanique et des panneaux solaires sur la toiture. Grâce à ces interventions ponctuelles, l'immeuble répond à présent aux exigences actuelles en la matière.

Si les défauts de structure restent malgré tout visibles aujourd'hui, ils sont dès lors tout à fait acceptables pour l'usage futur. Aucune action de « maquillage » n'a été entreprise pour « gommer » nos interventions, mais les finitions et le choix des nouveaux matériaux ont été traités avec sobriété pour qu'ils s'intègrent à l'existant. Une couleur neutre, le blanc, marie l'ancien et le nouveau, et contribue à rétablir la sérénité nécessaire après le passage du temps et la « violence » des travaux.

Dans cette même optique, la façade a été restaurée en conservant les éléments d'origine qui datent de la rénovation de 1946. C'est le cas de la chaîne d'angle et des encadrements de fenêtres en ciment.

Au final, l'immeuble du 21 rue des Gares a été « remis en état ». Un état de confort et de sécurité qui conserve cependant l'esprit de ses origines : une destination de logements simples et bon marché.



Travaux de rénovation au rez, étage et toit



Travaux de rénovation : appartements



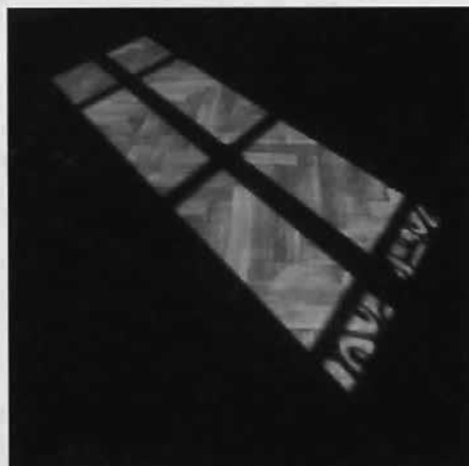
Nouvelle entrée rue des Gares 21



Cage d'escalier



Intérieur d'appartement



Intérieur d'appartement et détails



Intérieur d'appartement



Installation solaire en toiture

Cette plaquette est éditée par la Ville de Genève  
avec le soutien financier des mandataires et entreprises suivants  
ayant participé à cette réalisation

#### MANDATAIRES:

**Dupont SA**  
Ingénieurs électriciens  
Ch. des Clochettes 16  
1206 Genève

#### ENTREPRISES:

**Echaloc SA**  
Echafaudages  
Rue Alfred-Vincent 18  
1201 Genève

**Da Silva J. / Entr. Générale de Constructions SA**  
Démolition  
Av. Choiseul 23  
1290 Versoix

**Balzan+Immer SA**  
Chape  
Av. de Tavoli 60  
1007 Lausanne

**J.-J. Pallud SA**  
Installations sanitaires  
Rue Lissignol 10  
1211 Genève 1

**Lecomte SA**  
Installations électriques  
Ch. de la Marbrerie 5  
1227 Carouge

**Traitair SA**  
Ventilation  
Rte des Jeunes 5c  
1211 Genève 26

**Serres Aménagements Services**  
Verrière  
Av. Louis-Pictet 8  
1214 Vernier

**Ernst Schweizer AG**  
Panneaux solaires  
Av. d'Epenex 6  
1024 Ecublens

**Cêtre, Kocher, Nusbaumer**  
Bureau d'ingénieurs civils  
Av. Industrielle 4  
1227 Carouge

**Multi & Therme SA**  
Chauffage  
Rue Ancienne 84A  
1227 Carouge

**MC Mario Clemente Sàrl**  
Menuiserie extérieure  
Ch. Barde 2  
1219 Le Lignon

**Gétaz Romang SA**  
Agencement cuisine  
Rue du Grand-Pré 33-35  
1202 Genève

**Ferdinand Desjacques & Cie SA**  
Peinture extérieure et plâtrerie  
Rte de Jussy 18A  
1226 Thônex

**Etico SA**  
Couverture  
Rue Baylon 8b  
1227 Carouge

**Macullo SA**  
Ferblanterie  
Rue Marziano 37  
1227 Les Acacias

**Serge Ribordy**  
Panneau de chantier  
Ch. de la Vendée 2  
1213 Petit-Lancy

**Entreprise PRDG, Luis Paulo Rodrigues Da Guerra**  
Parquets  
Ch. des Cordonnières 4  
1243 Presinge

Remerciements & informations

## MAÎTRE DE L'OUVRAGE :

Ville de Genève

Département de l'aménagement, des constructions et de la voirie

## SERVICE GESTIONNAIRE :

Service d'architecture

Isis Payeras, cheffe de service

José Borella, adjoint technique

Cristina Beck, architecte

## SERVICE PARTENAIRE :

Service de l'énergie

Valérie Cerda, cheffe de service

Gennaro Miele, ingénieur électricien

Jean-Marc Santines, ingénieur thermicien

Thomas Bouvet, ingénieur thermicien

Thierry Viglino, ingénieur sanitaire

## SERVICE CONSULTANT :

Conservation du patrimoine architectural

Philippe Beuchat, conseiller en patrimoine

David Ripoll, adjoint scientifique

Nicolas Foex, architecte

## SERVICE EXPLOITANT :

Département des finances

Gérance immobilière municipale

Mario Cavaleri, chef de service

Enrico Tognon, gérant d'immeubles

## ARCHITECTE :

Alfredo Mumenthaler

## INGÉNIEURS :

Ingénieurs civils: Cêtre, Kocher, Nusbaumer

Ingénieurs électriciens: Dupont SA

Ingénieurs en chauffage, ventilation et sanitaire: Rossetti Ingénieurs Conseils

## CHRONOLOGIE :

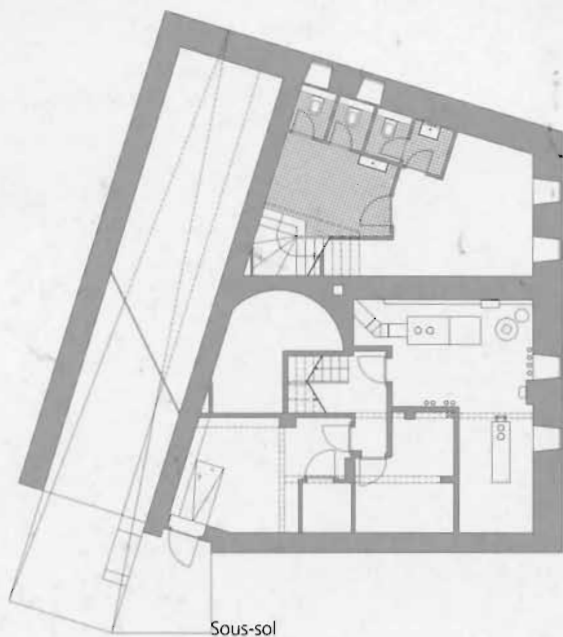
|                               |                                                    |
|-------------------------------|----------------------------------------------------|
| 11 novembre 1997              | Vote du crédit d'étude                             |
| 12 février 2003               | Vote du crédit d'étude complémentaire              |
| 28 janvier 2004               | Octroi de l'autorisation de construire             |
| 5 octobre 2004                | Vote du crédit de construction                     |
| 16 mai 2005                   | Ouverture du chantier                              |
| 28 septembre 2006             | Inauguration                                       |
| 1 <sup>er</sup> novembre 2006 | Mise à disposition des appartements et de l'arcade |

## BUDGET :

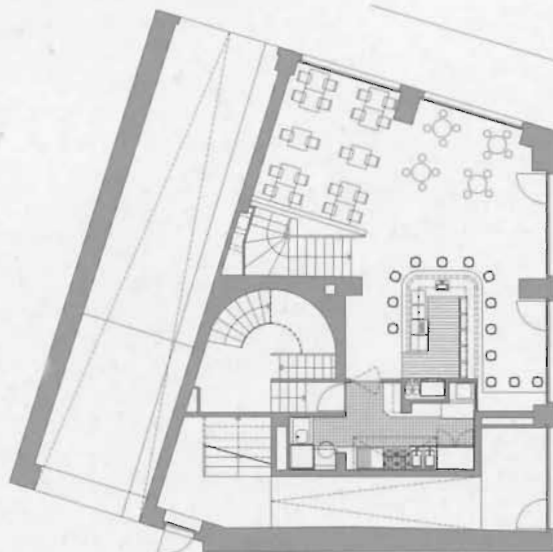
|                      |                                                  |
|----------------------|--------------------------------------------------|
| 80'000 francs        | Crédit d'étude                                   |
| 85'000 francs        | Crédit d'étude complémentaire                    |
| 2'775'800 francs     | Crédit de construction                           |
| 2'940'800 francs     | Total des crédits votés par le Conseil municipal |
| 2'798'000 francs     | Coût des travaux                                 |
| 3'792 m <sup>3</sup> | Volume SIA (norme 116)                           |
| 580.-/m <sup>3</sup> | Prix au m <sup>3</sup> /SIA                      |

## PROGRAMME :

|                                              |                                                                                   |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Sous-sol                                     | Dépôt et sanitaires du restaurant; cave; chaufferie; local vélos; local container |
| Rez-de-chaussée                              | Hall d'entrée; café-restaurant                                                    |
| Entresol                                     | Buanderie                                                                         |
| Étages du 1 <sup>er</sup> au 4 <sup>er</sup> | 8 appartements de 2 pièces; 4 appartements de 3 pièces                            |
| Combles                                      | Greniers                                                                          |



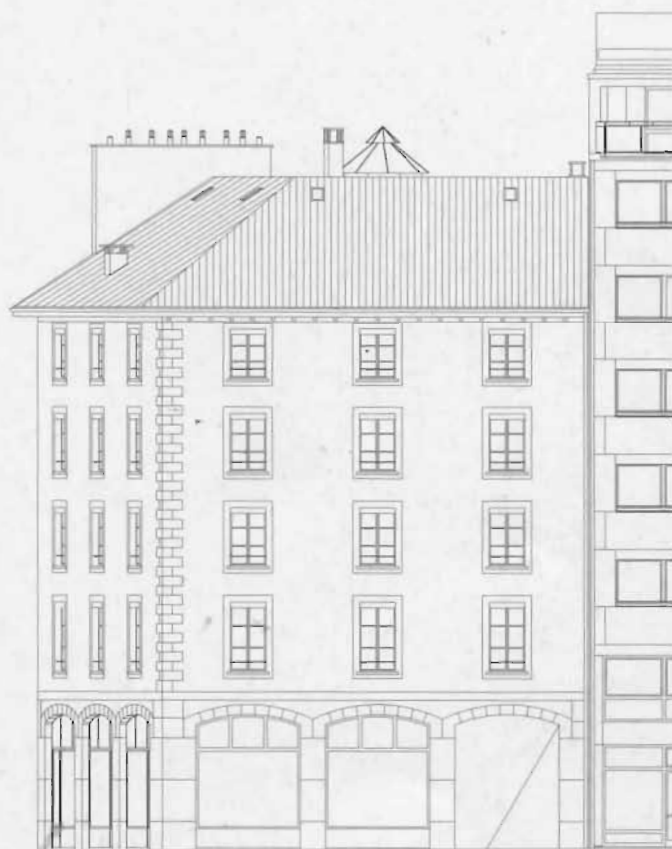
Sous-sol

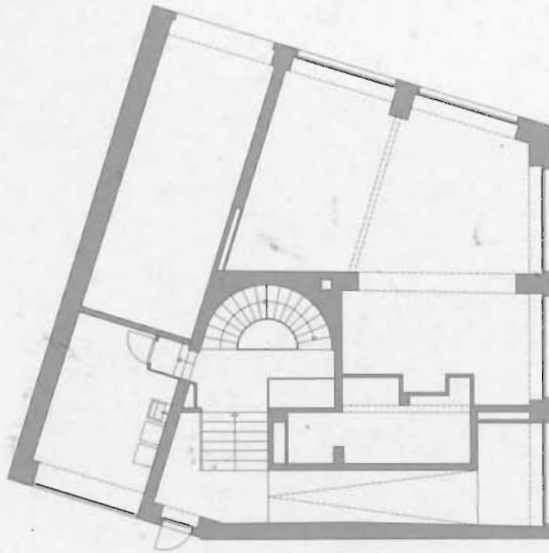


Rez

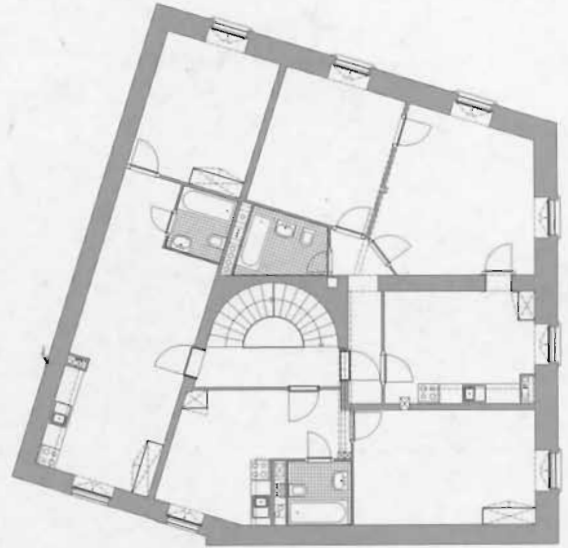


Façade rue des Gares 21

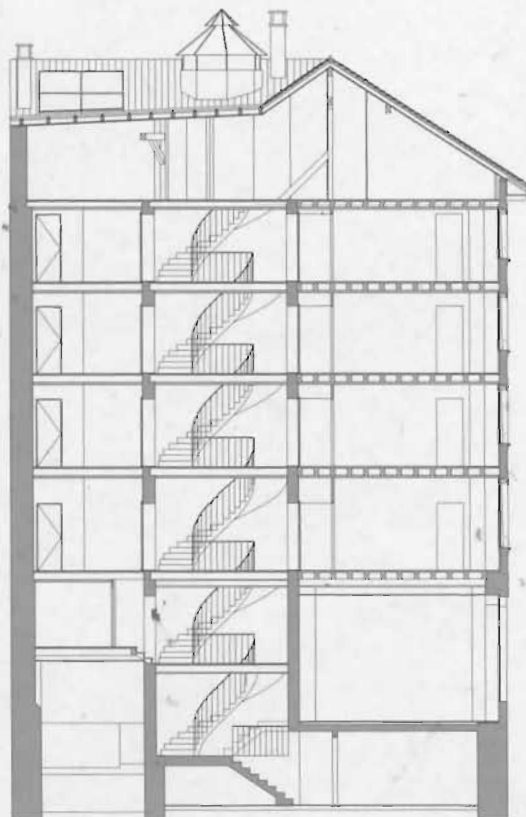




Entresol



1<sup>er</sup> au 4<sup>e</sup> étage



Coupe rue des Gares 21



CRÉDITS PHOTOGRAPHIQUES:  
Didier Jordan, Claudio Merlini / Documentation photographique VdG  
Bureau d'architecture A. Mumenthaler  
Page 6: Bibliothèque publique et universitaire  
Pages 8 et 9: Centre d'iconographie genevoise

INFORMATION – COMMUNICATION:  
Dominique Wiedmer Graf

IMPRESSION ET PHOTOLITHOGRAPHIE:  
ATAR Roto Presse, Genève

CONCEPTION GRAPHIQUE:  
Daniel Galasso, Genève

[www.ville-ge.ch/amenagement](http://www.ville-ge.ch/amenagement)  
Prix de la publication: CHF 13.–

© septembre 2006, Ville de Genève