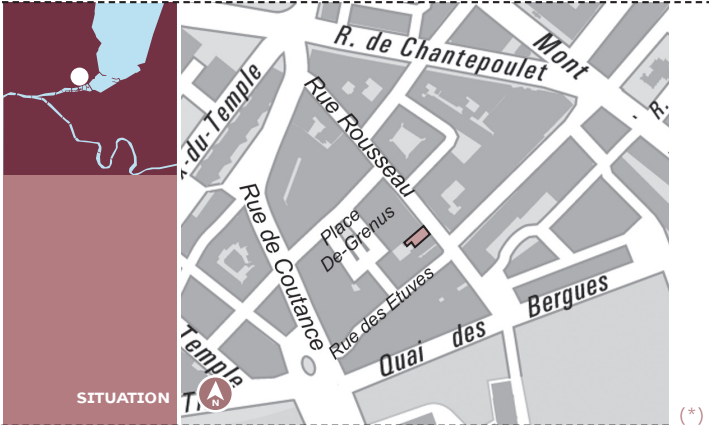


FICHE TECHNIQUE ET DONNÉES

OBJET

IMMEUBLE DE LOGEMENTS
7, RUE ROUSSEAU – 1201 GENÈVE
PARCELLE 6350
COMMUNE DE GENÈVE – SECTION CITÉ



PROGRAMME DES LOCAUX – SURFACES UTILES [SU]

SOUS-SOL		ÉTAGES 1 À 4 – 8 APPARTEMENTS DE 2 PIÈCES		TOITURE	
Local technique	17.0 m²	Cuisine	22.0 - 26.0 m²	Capteurs solaires à tubes sous vide	12 m²
Buanderie	4.0 m²	Chambre avec alcôve	26.0 - 31.0 m²		
Caves	23.0 m²	Salle de bains	05.5 - 06.0 m²		
REZ-DE-CHAUSSÉE		ÉTAGES 5 ET 6 – 2 DUPLEX DE 4,5 PIÈCES			
Arcade commerciale	61.5 m²	Cuisine	23.0 m²		
WC	2.5 m²	Chambre 1	23.0 - 24.0 m²		
Local concierge	5.0 m²	Chambre 2	17.0 - 19.0 m²		
Local poussettes	2.5 m²	Séjour	23.0 - 25.0 m²		
		Salle de bains avec baignoire	4.5 m²		
		Salle de bains avec douche	4.5 m²		

CHRONOLOGIE

Vote du crédit d'étude par le Conseil municipal	23 juin 2009
Octroi de l'autorisation de construire	22 mars 2012
Vote du crédit de construction par le Conseil municipal	8 juin 2011
Début des travaux	11 juin 2012
Fin des travaux	décembre 2013
Inauguration	18 décembre 2013

MAÎTRE DE L'OUVRAGE

VILLE DE GENÈVE
Département des constructions et de l'aménagement
Direction du patrimoine bâti
25, rue du Stand - 1204 Genève
Tél. 022 418 21 50
et
Conservation du patrimoine architectural, Service de l'énergie,
Gérance immobilière municipale.

MANDATAIRES

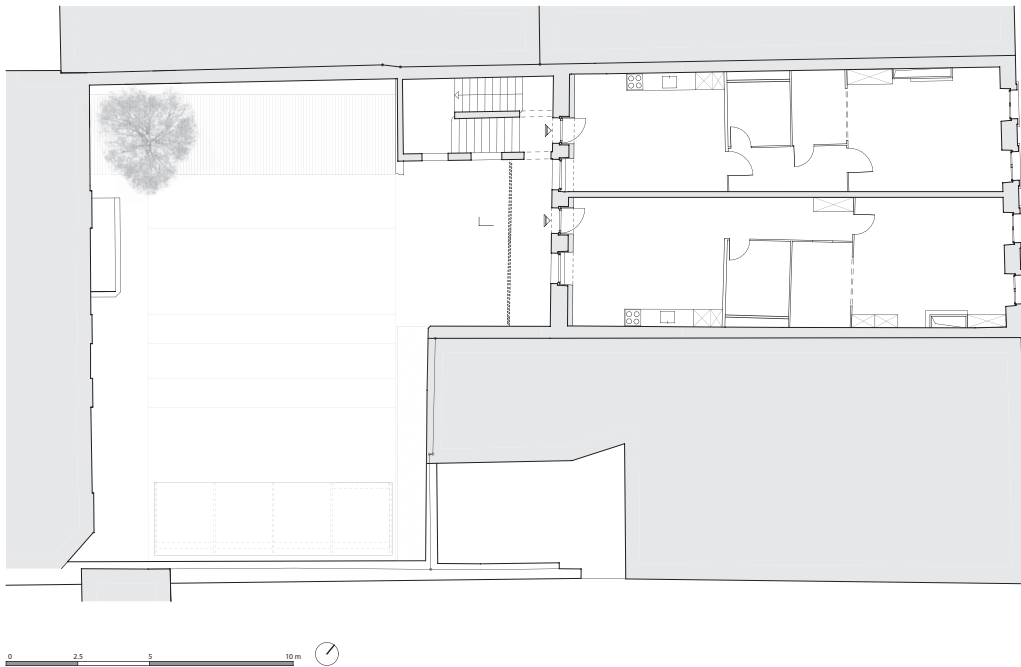
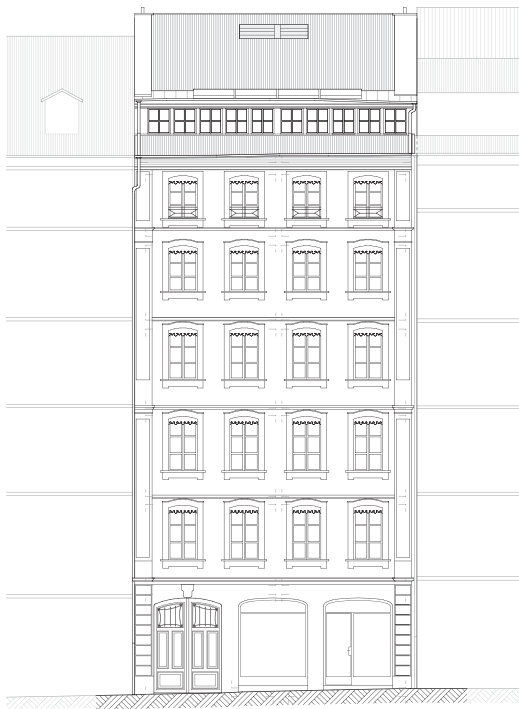
ARCHITECTES
Atelier MARCH
INGÉNIEURS CIVILS
Thomas Jundt Ingénieurs Civils
INGÉNIEURS ÉLECTRICIENS
ROSSETTI Ingénieurs Conseils
INGÉNIEURS EN CHAUFFAGE-VENTILATION
KSC Energietech

BUDGET

Crédit de pré-étude	Fr. 160'000.-
Crédit d'étude	Fr. 300'000.-
Crédit de réalisation	Fr. 4'977'000.-
Total des crédits votés	Fr. 5'437'000.-

VALEURS STATISTIQUES

Volume bâti	VB	4'244 m³
Surface de plancher	SP	1'290 m²
Surface utile	SU	791 m²
Prix / m³	CFC 1-9 / VB	Fr. 1'272.-
Prix / m³	CFC 2 / VB	Fr. 1'084.-
Prix / m²	CFC 1-9 / SP	Fr. 4'186.-



7, RUE ROUSSEAU

RESTAURATION ET TRANSFORMATION
LOGEMENTS



RESTAURATION ET TRANSFORMATION

7, RUE ROUSSEAU

RÉNOVATION DE L'IMMEUBLE 7, RUE ROUSSEAU

NOTICE HISTORIQUE

L'immeuble 7 rue Rousseau fait partie des vestiges de la vieille ville de la rive droite, circonscrits dans un périmètre comprenant les rues des Etuves, de Coutance, de Grenus et Rousseau.

Les origines du bâtiment sont étroitement liées à l'histoire de l'hôtellerie. Il porte encore au-dessus de la porte cochère l'enseigne de l'auberge des Trois-Couronnes, établie à cet endroit au XVIII^e siècle. En 1783, cette parcelle fut rachetée et, trois ans plus tard, le bâtiment fut reconstruit sur l'alignement des deux maisons voisines. Mais sa typologie ancienne fut totalement modifiée. Au-dessus d'un rez-de-chaussée

réservé aux écuries, on éleva quatre étages d'habitation, avec une cage d'escalier sur cour distribuant des galeries de pierre. On ignore à quelle date furent construits les deux étages en colombage affectés aux ateliers de cabinetiers. En 1874 probablement, le 5^e étage fut transformé en habitation. Quant à l'auberge, elle fonctionnait encore au XIX^e siècle, dans un bâtiment qui se trouvait dans la cour, en prolongement de la tour d'escalier. Aujourd'hui, l'immeuble présente encore toute sa substance historique.

MOTIFS DES TRAVAUX

Le bâtiment se trouvait dans un état de dégradation avancée. Il n'avait été entretenu que de façon minimale ces dernières années. Les appartements étaient vétustes et dépourvus de chauffage central. Des

interventions, telles que l'ajout de balcons en béton ou la mise en place d'une toiture en tuiles de fibrociment, avaient altéré sa valeur patrimoniale. Il fallait les démolir de façon à redonner à cette construction son caractère originel. En effet, le 7 Rousseau, propriété de la Ville de Genève depuis 1959, est répertorié dans le plan de site protégé de Coutance, dans la catégorie A. Cela signifie qu'il a valeur de classement et que sa restauration doit respecter des critères stricts en matière de conservation du patrimoine bâti.

PRINCIPALES INTERVENTIONS

Les quatre premiers étages ont été restaurés en respectant leur typologie : ils sont composés de deux appartements traversants de 2 pièces, situés de part et d'autre d'un mur mitoyen. Ils s'ouvrent sur

une grande cuisine, prolongée d'un couloir et d'un séjour-chambre avec alcôve. Chaque logement a toutefois ses spécificités. On a conservé et restauré tout ce qui pouvait l'être : moulures, cheminées et trumeaux, boiseries, carrelages en ciment, planchers en pichopin, stores à lamelles en bois. Les salles de bain ont été entièrement refaites et les cuisines équipées. Donnant sur la cour, de petites fenêtres en demi-lune, qui étaient murées, ont été mises à jour.

Les deux derniers étages ont été transformés pour y créer de plus grands logements en duplex de 4,5 pièces, en maintenant les qualités spatiales des appartements traversants. Ils se distribuent de part et d'autre d'un mur central et bénéficient au centre d'une lumière zénithale. Les carrelages des cuisines ainsi que les planchers en mélèze sont neufs. Sur rue, on

a conservé les rangées de petites fenêtres des anciens ateliers. Dans l'un des duplex, on a gardé l'ancienne lucarne, en lui conférant un aspect contemporain. L'un des appartements bénéficie d'une petite terrasse privée, réalisée dans un ancien apprentis en bois.

Un important travail a été réalisé sur l'enveloppe du bâtiment. Les ardoises en fibrociment du toit ont été remplacées par des tuiles plates en terre cuite. Du côté rue, la façade a été entièrement ravalée et sa finition traditionnelle d'origine restituée. Les menuiseries extérieures en noyer ont été restaurées et équipées de verres isolants. Sur cour, la façade en molasse, dégagée de la peinture qui la recouvrait, a retrouvé son aspect originel. Les balcons fermés en béton ont été remplacés par de nouvelles coursives avec des parties ajoutées en bois,

disposées selon diverses inclinaisons. La tour escalier était très altérée. Il a fallu remplacer certaines pièces sur toute l'épaisseur du mur. L'extérieur a été badigeonné avec un enduit minéral gris correspondant à d'anciennes traces de peinture. La porte du porche d'entrée a été nettoyée et restaurée. Un portail en bois faisant office de porte d'entrée à l'immeuble a été installé à mi-chemin du long couloir amenant à la cour et à la cage d'escalier. La cour, réaménagée, comporte un garage à vélos et un espace pour les poubelles. Un deck-banc en bois installé le long d'une façade et des plantations en bacs agrémentent l'espace.

Dans le sous-sol, un léger décaissement et un cuvelage ont permis l'installation des locaux techniques, de la buanderie et des caves.

Au rez-de-chaussée, l'arcade a été rafraîchie et dotée d'un bloc sanitaire. On y a créé un bureau et les vitrines ont été refaites.

CONCEPT ÉNERGÉTIQUE

Pour ce bâtiment présentant une substance historique notable, l'amélioration thermique de l'enveloppe a été réalisée avec discernement et un soin particulier du détail. Tout en conservant des éléments de décors intérieurs et un aspect extérieur intact, elle a été grandement améliorée, permettant d'atteindre un haut niveau de performance énergétique, type Minergie, et de réduire d'un facteur 3 les consommations de chauffage. La façade sur cour a été isolée par l'intérieur, sauf dans l'unique appartement doté de boiseries remarquables. La toiture et la dalle du sous-sol ont été isolées et les fenêtres do-

tées de vitrages isolants performants.

Afin de réduire les dépenses d'énergie et garantir un bon confort pour les occupants, une aération douce avec récupération de chaleur a été installée. L'intégralité des besoins de chaleur de l'immeuble sont couverts par des énergies renouvelables, au moyen d'une pompe à chaleur avec quatre sondes géothermiques de 200 m et de panneaux solaires thermiques. Ainsi aucune émission de gaz polluant n'est diffusée dans l'atmosphère.

L'amélioration énergétique du 7 Rousseau démontre la faisabilité de la stratégie « 100% renouvelable en 2050 » pour les rénovations de bâtiments patrimoniaux.

UNE RÉNOVATION DANS LE RESPECT DU PATRIMOINE BÂTI

L'immeuble du 7 rue Rousseau a été restauré avec soin et a retrouvé son caractère originel. Le projet de rénovation a associé des interventions « douces », de l'ordre du rafraîchissement à des transformations plus importantes visant à valoriser l'espace, tout en respectant la structure et la typologie d'origine.

Grâce à cette intervention, l'habitabilité du bâtiment a été grandement améliorée et ses qualités architecturales et patrimoniales ont été remises en valeur.

