

18-20-22

Rue des Grottes

1

Rue de la Faucille



VILLE DE
GENÈVE



Un quartier qui réhabilite son cœur pour conserver son âme !

Les immeubles du cœur des Grottes doivent leur survie avant tout à la ferme volonté des habitants de ce quartier de les conserver. Car il n'y a pas si longtemps encore, ce n'était pas le choix de la rénovation qui avait été privilégié pour les bâtiments des 18-20-22, rue des Grottes et du 1, rue de la Faucille, mais celui de la démolition !

Pas étonnant dès lors que ces immeubles se soient trouvés dans un état de grand délabrement, vu le défaut d'entretien dont ils ont si longtemps souffert.

Il faut aussi se rappeler que ces immeubles appartenaient à un ensemble de constructions de même type – érigées dans les années 1870 – et qui fut dénaturé à la fin des années 80 lorsqu'une partie de la rue – du côté impair – a été démolie et reconstruite.

Les architectes en charge de la rénovation ont su habilement transformer ces bâtiments constitués de nombreux appartements minuscules et sans confort en immeubles de logements modernes, allant du 2,5 pièces au 7 pièces, en conservant autant que possible les éléments d'origine. Renoncer à installer un ascenseur dans ces bâtiments ne comptant que trois étages fait partie des choix réfléchis qui ont dû être opérés dans le cadre de cette réhabilitation.

Comme il est désormais d'usage, cette rénovation a intégré dès sa conception les principes du développement durable et de l'efficacité énergétique. Une série de mesures ont été prises pour rationaliser les consommations, garantir l'étanchéité thermique de l'enveloppe et minimiser les déperditions de chaleur. Sur le toit ont été installés des panneaux solaires couvrant environ 25% des besoins en eau chaude sanitaire des locataires. Dans le même objectif de préservation de l'environnement, l'eau de pluie récupérée en toiture alimente les chasses d'eau des toilettes, ce qui constitue une première expérience pour la Ville de Genève.

Les appartements de ces immeubles rénovés sont proposés à des loyers extrêmement modérés, concrétisant ainsi une volonté de la municipalité d'offrir des logements sociaux de grande qualité et de maintenir une mixité de population au centre ville, indispensable à une véritable vie de quartier et à la conservation de son âme.

Christian Ferrazino
conseiller administratif
département de l'aménagement,
des constructions et de la voirie



Un concours pour choisir

Longtemps ce groupe d'immeubles des années 1870 fut voué à la démolition.

De construction modeste, réalisés à moindre coût pour loger les ouvriers, ces immeubles sont représentatifs d'un mouvement spéculatif de la fin du XIX^e.

Un concours prévoyant leur démolition et reconstruction fut organisé par la Ville en 1995.

Il s'agissait de démontrer qu'un projet contemporain permettant une meilleure qualité d'habitabilité pouvait être réalisé à un coût plus intéressant qu'une réhabilitation.

Le projet lauréat, bien qu'intéressant, ne parvient pas à s'imposer et, il faut bien le reconnaître, le rapport à la rue du groupe des bâtiments existants restait plus convaincant. Par ailleurs, le coût d'une construction nouvelle n'était finalement pas inférieur au coût d'une réhabilitation bien pensée, intégrant les notions de développement durable.

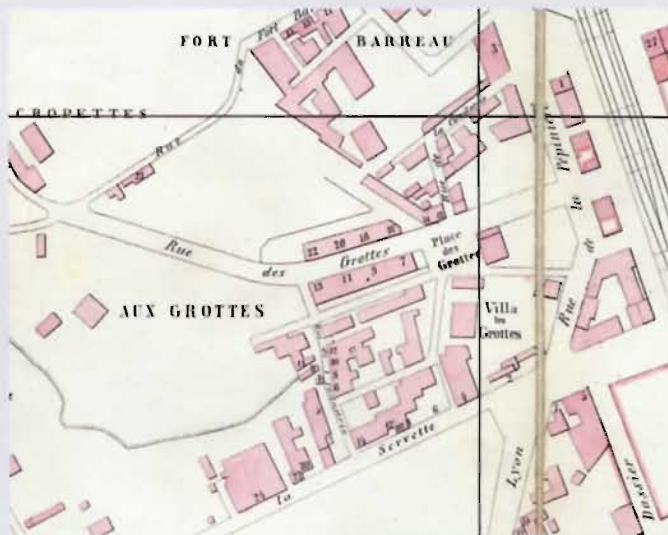
Dans ce sens, un concours peut être aussi un instrument d'aide à la décision.

Michel Ruffieux
directeur de l'organisation urbaine
et des constructions





Plan Mayer, 1863. Le faubourg des Grottes, entre grands domaines et voie de chemin de fer. (Bibliothèque Publique et Universitaire)



Plan Mayer, 1872. La place et la rue des Grottes sont créées. Le long de ce nouvel axe, Jean Claude Berger a édifié deux rangées d'immeubles, les n° 7-13 et 16-22. (BPU)

Une architecture d'entrepreneur

Modeste par son aspect, l'ensemble formé par les n° 16-22 de la rue des Grottes l'est aussi par les sources qui le documentent. Il est frappant en particulier qu'en matière d'images, les plus anciennes conservées dans les collections publiques soient des photographies de la fin des années 1960 : c'est dire si ces immeubles, jusqu'à ce que l'on prenne conscience que le banal et le patrimonial peuvent parfois coïncider, appartiennent aux registres de l'irreprésentable, voire de l'inaperçu. Des raisons similaires expliquent en partie la parcimonie des documents écrits. Quant aux plans d'origine, ils n'ont jamais été soumis au Département des travaux publics, et restent par conséquent introuvables. Que dire alors lorsque les traces manquent, sinon que cette pénurie est symptomatique d'un désintérêt ? On tentera ici de faire parler ce qui reste, car il reste toujours quelque chose : en l'occurrence l'acte notarié et l'annonce publicitaire. Entre la sécheresse instrumentale de l'un et la vérité discutable de l'autre apparaît, en filigrane, le contexte de la construction de ces immeubles.

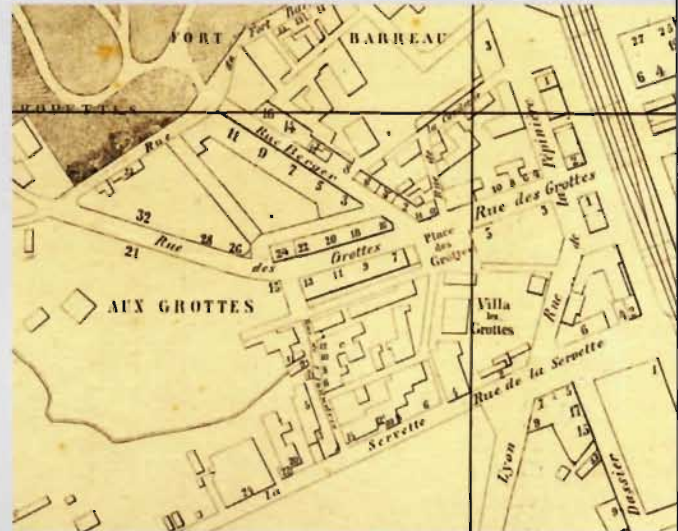
Du domaine au lotissement

Jusqu'à la fin des années 1860, le faubourg des Grottes se partage en deux zones, l'une située entre les actuelles rue de la Servette et avenue des Grottes, l'autre entre la rue de la Faucille et la place de Montbrillant. Dans l'intervalle, tel un coin de nature enfoncé dans le tissu péri-urbain, s'étend un vaste domaine, le «clos Gaussen», qui, lui, n'a rien de

faubourien : un petit nombre de constructions – maison de maître, dépendances et loge de portier – dominant plus d'un hectare de prés, vergers et bosquets. En pente douce et bien orientée, à proximité de la ville et surtout de la gare ferroviaire, la propriété est une réserve foncière inespérée, un rêve pour les spéculateurs.

En novembre 1867, le clos Gaussen change de mains et perd son nom. Son nouveau propriétaire, Gabriel Oltramare (1816-1906), professeur de mathématiques à l'Académie de Genève, travaille depuis deux ans à une véritable mainmise foncière dans le secteur. Avec les 120 000 Frs que lui prête le consul suisse à Madrid, Oltramare parvient à doubler la parcelle qu'il possède déjà, se rendant ainsi maître d'un terrain de près de quatre hectares ; c'est largement assez pour envisager le morcellement et la revente de parcelles.

Qui est ce professeur promoteur ? Fils d'un horloger, Gabriel Oltramare accomplit ses études à Paris, avant de s'établir en Egypte comme précepteur d'Achmed, fils du vice-roi Ibrahim Pacha. A ce séjour de deux ans (1843-1844), succèdent un retour à Paris, puis la nomination, en 1848, à la Faculté des sciences de Genève (un poste qu'il occupe cinquante deux années durant). Auteur de diverses publications sur la théorie des nombres, qui lui assurent une belle renommée dans le monde scientifique, Oltramare cultive aussi un penchant pour les affaires, comme le démontre l'opération de lotissement aux Grottes. Si le but de cette dernière est essentiellement spéculatif, elle lui permet également de satisfaire son goût



Plan Mayer, 1876. Le lotissement se poursuit avec la construction de bâtiments le long de la rue Berger, actuelle rue de la Faucille. (BPU)

pour la campagne, puisqu'il quitte son appartement luxueux du quai du Mont-Blanc pour s'installer dans la maison de maître du Clos Gaussen. C'est de là qu'il supervise, dès 1869, les ventes de parcelles et les travaux de construction.

Mais avant cela, Oltramare doit s'assurer d'une voie de desserte pour les futures propriétés : ce sera la création de la rue des Grottes, prolongeant l'amorce qui existe déjà du côté de Montbrillant et traversant l'ancien clos en direction du Grand-Pré. Pour se décharger des frais de canalisation et d'entretien, le mathématicien propose à la Ville qu'elle fasse l'acquisition de la nouvelle rue. De son côté, la municipalité est intéressée : saisir cette opportunité lui permettrait d'éviter les erreurs commises ailleurs, aux Pâquis par exemple, où les constructions particulières bordant les chemins privés sont source de complications. Considérant, d'une part, « qu'il faut faire quelque sacrifice pour le quartier des Grottes » et, d'autre part, que « l'établissement d'une route allant de la rue de la Pépinière au chemin du Grand-Pré et d'une place spacieuse au centre du quartier des Grottes est une entreprise éminemment utile », la ville acquiert le terrain au prix de 20 000 Frs¹.

S'ensuivent le découpage et les ventes de parcelles. Les premières concernent le côté impair de la rue des Grottes : c'est là que s'élèveront les premiers immeubles du secteur, aujourd'hui en partie disparus. Du côté pair, celui qui nous intéresse, Oltramare vend en 1870 un premier terrain à Hippolyte Mouchon, pasteur de l'Eglise réformée demeurant

à Lyon, vraisemblablement parent de sa femme ; sur son bien, dont une tranche est laissée libre pour la future rue de la Sibérie, Mouchon élève aussitôt le n° 20 rue des Grottes. Puis, la même année, l'entrepreneur Jean Claude Berger achète un terrain, sur lequel il bâtit les n° 16 et 18 ; enfin, Oltramare conserve les dernières parcelles le long de cette rue, pour y élever les n° 22 et 24.

Jean Claude Berger, entrepreneur savoyard

Trois maîtres d'ouvrages différents – Mouchon, Berger et Oltramare – ne doivent pas cacher le caractère unitaire de l'opération, vraisemblablement supervisée par Gabriel Oltramare et à coup sûr exécutée par Jean Claude Berger. En effet, lorsque ce dernier acquiert sa parcelle, il est contraint, suivant les termes de l'acte notarié, « d'édifier immédiatement sur le terrain vendu un ou plusieurs bâtiments en maçonnerie, d'après un plan qui sera soumis à l'approbation du vendeur [Oltramare] »². Berger déposera à la Ville les requêtes pour la construction des quatre numéros, conçus selon un plan certainement identique, à l'exception de l'immeuble de tête³.

¹ *Mémorial du Conseil municipal*, 21 avril 1868, pp. 471-475.

² Archives d'Etat de Genève, Notaire Charles Binet, 29 août 1870.

³ Archives de la Ville de Genève, Procès-verbaux du Bureau des travaux, 16 avril et 9 août 1870 (AVG, 21.PV 10). Faute de plans d'origine, il n'a pas été possible d'établir avec certitude l'équivalence entre les immeubles. Si celle-ci a très certainement existé, les quelques remaniements opérés au XX^e siècle en ont troublé la lecture.



Les immeubles en 1969, vus depuis la place des Grottes. (Centre d'Iconographie Genevoise, G. Zimmermann)

C'est peu dire que Jean Claude Berger (1840-1885) a compté dans l'histoire du quartier des Grottes. A 29 ans, ce maçon originaire de Bonneville achète son premier terrain à Oltramare, sur lequel il construit un immeuble où il habitera (ancien n° 7 rue des Grottes, démoli). Durant les dix années suivantes, il poursuit sans relâche le lotissement du secteur avec son frère Joseph Marie, également entrepreneur. La rue des Grottes est son œuvre, ainsi que la rue de la Faucille, primitivement baptisée rue Berger tant sa présence y est marquée. A son actif, l'entrepreneur compte également des ensembles aux rues du Midi et du Parc (actuelle Jean-Jacques de Sellon), et quelques immeubles isolés dans le même quartier. Peut-être a-t-il aussi participé au plan des rues et du square triangulaire entre les rues de la Faucille et Jean-Jacques de Sellon.

En tant qu'entrepreneur, Jean Claude Berger travaille bien entendu avec divers corps de métier. Une liste de ceux-ci est dressée en 1877, lorsque Berger, au bord de la faillite, offre à la masse de ses créanciers de leur céder son actif⁴. Or, la présence, parmi ces derniers, de trois architectes – Louis Sautter, Henri Firmin et Sylvius Pittet – pose la question de savoir s'ils ont conçu pour lui des plans d'immeubles, en particulier ceux des n° 16-22 de la rue des Grottes. Si, pour l'heure, aucune réponse ne peut être apportée, le fait que ces constructions aient été connues sous le nom d'« immeubles Berger » donne à penser que le rôle de ces architectes a été de peu d'importance, si tant est qu'ils soient réellement intervenus dans leur élaboration.

«Solidité et bonne distribution»

Les quatre immeubles en question, achevés en 1872, relèvent d'une conception unitaire dont les antécédents sont, à Genève, le quai des Bergues ou la Corraterie. C'est cependant sur un mode mineur que Berger compose sa série, adaptant les modèles prestigieux au niveau populaire du quartier. Formant une barre mince (11 mètres de profondeur), les immeubles présentent des façades planes aux travées régulières, abritant trois étages de logement sur un rez-de-chaussée commercial. Si les faces sont distinctes d'une rue à l'autre – l'une principale, marquée par des arcades en roche, l'autre secondaire, traitée comme une façade sur cour – l'ensemble reste d'une simplicité spartiate. Comble de la modestie, l'angle sur la place des Grottes ne fait l'objet d'aucun traitement particulier.

C'est que l'architecture, ici, poursuit d'autres fins que représentatives. Pour en saisir l'épaisseur, on se reportera aux quelques commentaires dont ces bâtiments ont fait l'objet à l'époque de leur construction. En 1872, *Le Moniteur du bâtiment et de la finance* consacre deux articles au quartier, et aux immeubles Berger en particulier⁵. Ils soulignent les «excellentes conditions de salubrité» du secteur – «rues larges, maisons peu élevées, bien aérées, prenant jour toutes au moins sur deux faces» –, examinent les matériaux utilisés (pierre de taille du Jura, molasse de Lausanne, grès, granit et tuiles), mais surtout relèvent l'avantage du parti adopté : «Le genre de construction, comme bâtiment de rapport est très



Les quatre faces donnant sur la rue des Grottes, 1969. (CIG)



Le 7 rue des Grottes, premier immeuble de Jean Claude Berger, avant sa démolition, 1977. (CIG)

bien compris : architecture simple au dehors, bonne distribution à l'intérieur, escalier éclairé, couloirs donnant accès à toutes les pièces, eaux de la machine et réservoir dans chaque bâtiment. (...) En un mot : solidité et bonne distribution et par conséquent garantie et bon rapport ».

Dans une verve plus populaire, le *Carillon de Saint-Gervais* vante également les travaux menés dans le secteur : « La rue des Grottes n'est plus la rue des Crottes. Grâce à deux courageux entrepreneurs, MM. les frères Berger, on y a vu, comme par un coup de baguette, sortir de terre la rue la plus charmante et la plus salubre par sa pente douce et son ouverture en plein soleil⁶. Le ton est également plus politique, les immeubles Berger étant opposés aux « constructions nobiliaires » élevées simultanément sur le plateau des Tranchées, qui n'apportent « aucun remède à la rareté des logements ouvriers et petit-bourgeois ». Les maisons de la rue des Grottes constituent, elles, une alternative à l'insalubrité des quartiers anciens, le Seujet en particulier, dans lesquels se trouve alors l'essentiel des logements populaires. Et le rédacteur de conclure : « Ces deux Savoyards auront rendu au public plus de services que tous les millionnaires boursiers, qui ne font des palais qu'à leur intention ». Pourtant, Jean Claude Berger n'a rien d'un philanthrope, comme on peut s'en convaincre à la lecture des annonces qu'il fait paraître : « Placement de fonds avantageux. Bâtiments neufs, situés dans la ville de Genève. A vendre au prix de : 25 000, 28 000, 32 000, 55 000, 60 000, 75 000, 90 000, 160 000 Frs. Rapport

moyen : 8% ».⁷ La raison économique, de toute évidence, l'emporte sur le reste.

Nés de la rentabilisation d'un ancien domaine rural, les n° 16-22 de la rue des Grottes ont répondu de façon pragmatique au problème posé par la pénurie de logements économiques. D'abord occupés par des artisans et des petits commerçants, ces immeubles ont vu leur image – et leur substance – se dégrader au fil du XX^e siècle, au point que leur démolition paraissait inéluctable il y a quelques années. Taxés de « casernes locatives », rejetés par les historiens de l'architecture et plus encore par les urbanistes, ils ont souffert de leur origine « impure » – l'esprit lucratif de l'entrepreneur étant toujours opposé à l'idéalisme de l'architecte. Mais en définitive, leur contribution à l'identité du quartier, la dimension sociale qui leur est attachée et l'image urbaine à laquelle ils participent ont fait opter pour une réhabilitation, leur permettant ainsi de remplir, pour un temps encore, la fonction qu'ils ont assumée jusqu'à présent.

David Ripoll
historien de l'art
Conservation du patrimoine architectural

⁶ Archives d'Etat de Genève, Notaire Jean François Henri Rivoire, 24 juillet 1877.

⁷ *Moniteur du bâtiment et de la finance*, 13 juillet et 9 novembre 1872.

⁸ *Le Carillon de Saint-Gervais*, 17 août 1872.

⁹ *Feuille d'avis*, 19 mars 1872.



FAÇADE SIBÉRIE

Principe

La décision de maintenir les bâtiments étant prise, notre objectif a consisté à préserver, aussi souvent qu'il a été possible de le faire, les éléments constitutifs des immeubles. Ou alors de les remplacer par des matériaux neufs, traités dans le souci de la tradition constructive, afin d'assurer l'identité originelle de l'ensemble.

Cependant, ce principe n'a pas empêché la mise en œuvre de procédés et de technologies modernes, pour le bien-être des occupants et la pérennité des bâtiments, mais aussi dans le respect de l'environnement et la préservation de l'énergie.

Programme

Il s'agit de trois immeubles contigus de trois étages sur rez-de-chaussée et d'un immeuble de tête prenant ses jours sur trois façades.

Des arcades occupent le rez-de-chaussée (440 m²), elles disposent de surfaces de dépôts (400 m²) en sous-sol.

Les trois étages sont organisés en logements; quant aux combles, ils gardent leur vocation de grenier pour les locataires.

La typologie des appartements réalisés présente une souplesse d'aménagement et une diversité de dimensions telles que 2,5 pièces; 3 pièces; 3,5 pièces; 4 pièces; 4,5 pièces, avec des appartements familiaux ou communautaires de 7 pièces au 1^{er} étage.

Les chambres sont disposées au nord-est, elles bénéficient du calme du square Berger. Les séjours et cuisines sont orientés au sud-ouest, côté rue des Grottes. Une bande médiane, constituée des halls avec armoires de rangement et des salles de bains, sépare les activités diurnes du repos nocturne.

En définitif ce sont 21 logements, formés de 84 pièces, qui garnissent ces immeubles.

L'objectif économique et le respect de la structure ont décidé du maintien d'une distribution sans ascenseur.



FAÇADE FAUCILLE

Type de rénovation et choix constructifs

Entre les différentes solutions constructives étudiées, le choix du projet s'est porté sur un type de rénovation aussi légère que possible et respectueuse des matériaux existants.

Les murs porteurs sont maintenus (façades et cages d'escaliers). Le choix des crépissages des façades s'est porté sur un produit minéral expansé, lié à la chaux hydraulique, améliorant l'isolation thermique de l'enveloppe des bâtiments et régulant l'hygrométrie des structures murales.

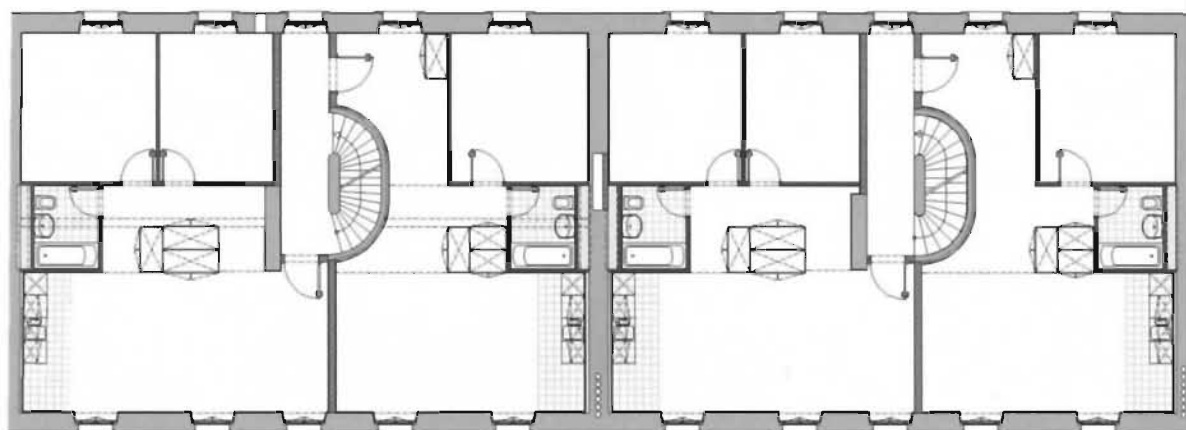
Les solivages et les planchers existants sont maintenus, assainis et renforcés par un procédé de chape collaborante. Ce système solidarise les murs porteurs et les planchers. Il représente une surcharge minimum évitant de devoir reprendre les fondations en sous-œuvre.

Toutefois, le plancher sur sous-sol, beaucoup trop dégradé, a dû être remplacé par une dalle en béton autorisant une surcharge de 500 kg/m², propice au développement des surfaces commerciales.

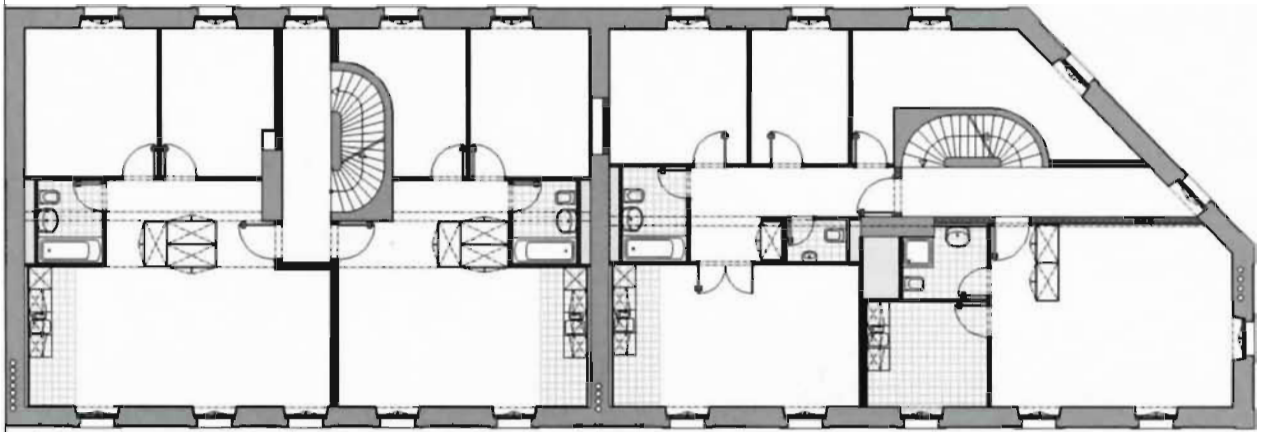
Une attention particulière a été accordée à l'étude des éléments d'ouverture, de manière à ce que les vitrages conservent une grande légèreté.

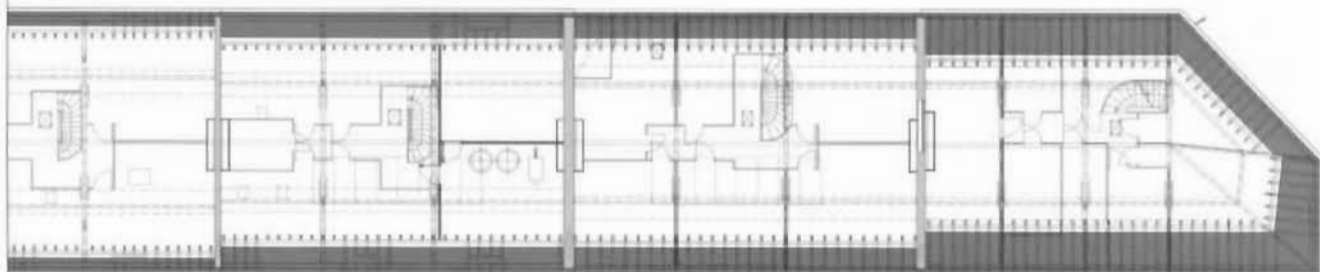
Pour le confort des habitants, dans ce site urbain, un dispositif de double flux, assurant une aération constante des locaux sans devoir nécessairement ouvrir les fenêtres, a été mis en place. Ce système est complété d'un récupérateur de chaleur.

Les immeubles bénéficient aussi de capteurs solaires disposés en toiture et contribuant à la production de l'eau chaude sanitaire, et d'un système de récupération de l'eau pluviale. Enfin, pour favoriser le maintien en ville d'une certaine vie animale naturelle, des nichoirs à martinets noirs et des nids à chauves-souris sont construits dans la toiture.

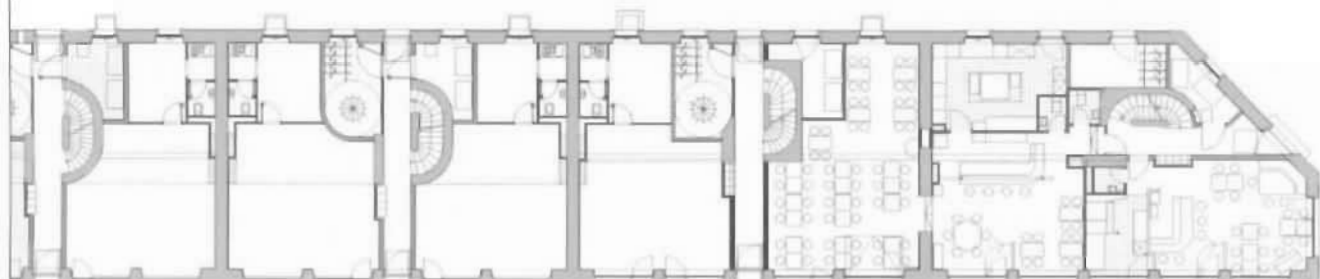
2^{ème} ET 3^{ème} ÉTAGES

FAÇADE GROTTES





COMBLE

1^{er} ÉTAGE

REZ-DE-CHAUSÉE



SOUS-SOL

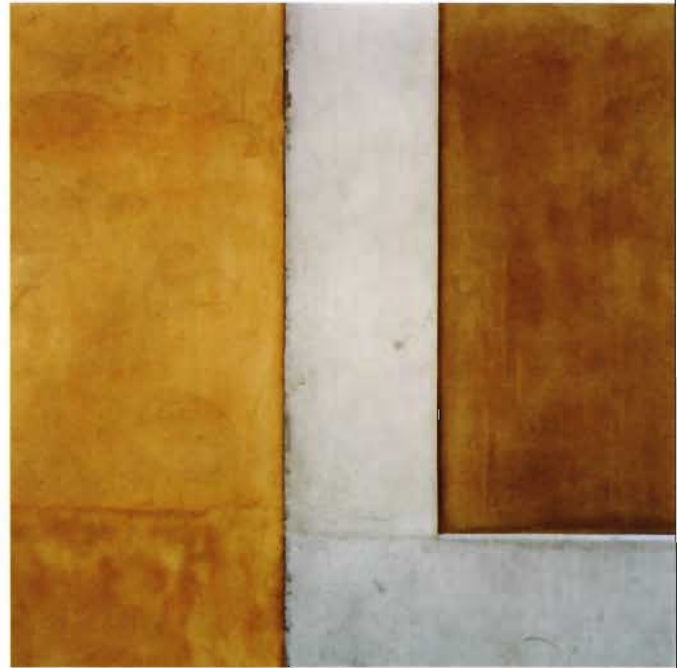


Toiture

La toiture est protégée par des tuiles plates dont la moitié a pu être récupérée. Nous nous sommes efforcés d'éliminer au maximum tous les obstacles parasites.

Les cheminées rythmant le parcellaire sont conservées.





Crépissage isolant des façades

Les anciens crépissages, partiellement hétéroclites, ont été éliminés de manière à retrouver une masse porteuse hourdée au mortier de chaux.

Nous avons alors appliqué un produit présentant des caractéristiques physico-chimiques et mécaniques adaptées au fond, et formant avec celui-ci une masse homogène, confortant ainsi les murs anciens.

L'enduit appliqué est composé de sable sélectionné, de produits minéraux inertes et légers liés à la chaux hydraulique naturelle. Il forme une enveloppe isolante éliminant les ponts thermiques et mettant les

structures des bâtiments à l'abri. La porosité du produit assure une bonne régulation hygrométrique des façades par évaporation.

L'aspect esthétique des constructions, tant neuves qu'historiques, est lié à la qualité de la finition comprise dans le sens de l'équilibre chromatique et de la fonctionnalité de la peau de l'édifice. L'utilisation d'enduits minéraux teintés dans la masse propose une finition protectrice et perméable qui affiche au fil du temps des dégradés et des profondeurs chromatiques inconnus des systèmes de décoration synthétiques. En outre, cette méthode faisant appel à des composants traditionnels respecte le concept de conservation du patrimoine architectural.





Ouvertures

Les vitrages satisfont aux critères actuels de qualités isolantes ainsi qu'aux exigences légales. Une étude de détails approfondie a permis de réduire l'épaisseur des profils mis en place tant pour les fenêtres en bois des logements que pour les vitrines métalliques des commerces, en affirmant leur élégance originelle.

Les immeubles n° 22 et 20 rue des Grottes étaient garnis de volets totalement hors d'usage. Ils ont été changés à l'identique.

Les immeubles n° 18 rue des Grottes et n° 1 rue de la Faucille étaient équipés de stores. Les nouveaux stores disposent de lambrequins ajourés respectant les proportions de pleins et de vides antérieurs.

Les banquettes de fenêtres en fonte décorative ont, dans la mesure du possible, été réparées et reposées. Les manques sont compensés par de nouvelles banquettes originales.

**Accès**

L'entrée des immeubles, accessible par les deux rues bordant les bâtiments, a l'avantage d'une grande transparence.







Les appartements

Le principe de la distribution des logements a consisté à disposer les pièces de repos au nord-est, du côté d'un square tranquille et les pièces de vie s'ouvrant au sud-ouest, sur la rue des Grottes, plus animés.

Entre deux, une zone médiane comprend les pièces d'eau, les rangements et l'escalier.

La qualité des finitions et le confort des appartements sont ceux que l'on est en droit d'attendre aujourd'hui dans un immeuble neuf.





Chape collaborante

Assainissement et conservation des solives préexistantes.

Conservation des planchers bruts, mise de niveau.

Remplacement de l'ancien sommier en bois par un sommier de béton armé.

Mise en place de connecteurs, d'armatures et liaisons par empochement avec les murs porteurs. Bétonnage d'une chape ainsi liée, formant corps avec le solivage, offrant ainsi une surface plane et renforcée.



Technique

Avec les ingénieurs spécialisés, le service de l'énergie de la Ville de Genève a suivi de près l'étude et le développement des techniques (chauffage, ventilation, sanitaire et électricité).

Les différents dispositifs mis en place tels que isolations, récupération d'énergie, etc. ont conduit à un indice de consommation énergétique inférieur à « 400 MJ/m² » par année.

Chauffage

La situation géographique urbaine a imposé l'utilisation de l'énergie au gaz naturel moins polluant et nécessitant un espace plus restreint que le mazout.

La chaufferie de même que la centrale de ventilation ont trouvé leur place dans les combles.

La production de chaleur s'effectue au moyen d'une seule chaudière à condensation de 120 kw fonctionnant au gaz naturel, capable de moduler sur une plage de 1 à 10.



La distribution de l'énergie s'effectue au moyen d'un système bitube en étoile qui passe entre les solives existantes pour alimenter les radiateurs équipés de vannes thermostatiques.

Ventilation

Une ventilation mécanique à double flux avec récupération d'énergie a été installée. Son principe de fonctionnement en est le suivant : l'air vicié est entraîné des cuisines et des salles d'eau en direction d'un monobloc d'environ 3600 m³/h, placé dans les combles. Cet appareil récupère l'énergie de l'air sortant pour la céder à l'air frais. Cet air frais ainsi préchauffé est acheminé par un réseau de gaines dans chaque pièce d'habitation, où il débouche derrière les radiateurs. L'avantage réside dans l'amélioration du confort des habitants qui n'ont plus l'obligation d'ouvrir systématiquement les fenêtres pour aérer leur environnement qui est ainsi régénéré et filtré, les mettant aussi à l'abri des nuisances sonores de la rue. Pour les bâtiments, les risques de condensation et les moisissures qui en résultent sont largement diminués.

Sanitaire

35m² de panneaux solaires ont été placés sur la toiture côté sud-ouest qui alimentent le premier des deux bouilleurs d'eau chaude (de 1000 litres chacun) fonctionnant en cascade. Le deuxième bouilleur reçoit quant à lui l'eau chaude produite par la chaudière à condensation lorsque cela est nécessaire. La production solaire assure sur l'ensemble de l'année 25% de l'eau chaude sanitaire. Un dispositif de récupération des eaux pluviales collectées et stockées dans un réservoir permet par pompage d'alimenter les chasses d'eau des W.C.



Maître de l'ouvrage

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

Service d'architecture
Isis Payeras, cheffe de service
Michel Demierre, architecte responsable
d'opérations

Service consultant

Service de l'énergie
Valérie Cerda, cheffe de service

Conservation du patrimoine architectural
Philippe Beuchat, conseiller
en conservation

Service exploitant

Département des finances
Service de la gérance immobilière
municipale
Mario Cavaleri, chef de service

Architectes

Projet :
Grand, Praplan & Associés
Frédéric Heinrichs et Edouard Tommasi

Architectes associés :
Laurence Bovay
Collaboratrice : Nadine Bolle

Réalisation :
Grand, Praplan & Associés
Frédéric Heinrichs et Edouard Tommasi
Collaborateur : Othmar Thurnherr

Ingénieurs

Mantilleri & Schwarz, ingénieurs civils
Collaborateur : M. Jaeggi

Zanini, Baechli & Associés SA, ingénieurs
sanitaires

Tradelec Conseil SA, ingénieurs électriciens
Jean Putallaz, ingénieur chauffage
Robert Beffa, acousticien

Budget

Crédit d'étude : 335 621 francs
Crédit d'étude complémentaire : 350 000 francs
Crédit de construction : 6 552 800 francs
Coût de construction : 7 200 000 francs
Volume SIA : 10 940 m³ (norme 116)
Prix au m³ / SIA : 658 francs



Chronologie

Années 80

- 1984 La FAG¹ (Fondation pour l'aménagement des Grottes) demande une démolition-reconstruction des immeubles pairs de la rue des Grottes
- 1987 Projet de démolition-reconstruction refusé par le canton

1995-2003

- 1995 Concours restreint pour des projets de démolition-reconstruction économiques
- Avril 1996 Résultats du concours et présentation publique des projets
- Juin 1996 Pétition de l'association des habitants « Grottes Vertes » demandant la rénovation douce de l'existant
- 1996 Etude comparative des coûts
- 1997 Décision de la Ville de Genève en faveur d'une rénovation
- Avril 1998 Dépôt de l'autorisation de construire
- 21 juillet 2000 Demande du crédit de construction d'un montant de 6 552 800 francs pour le projet de rénovation-transformation des bâtiments sis 1, rue de la Faucille et 18-20-22, rue des Grottes
- 28 mai 2001 Vote du crédit de construction par le Conseil municipal
- 4 novembre 2001 Autorisation de construire accordée
- Printemps 2002 Ouverture du chantier 18-20-22, rue des Grottes et 1, rue de la Faucille
- 13 novembre 2003 Inauguration des 20-22, rue des Grottes
- Avril 2005 Inauguration du 18, rue des Grottes et du 1, rue de la Faucille

¹La FAG, fondation de droit public, a été créée en 1968 par l'Etat et la Ville de Genève dans le but de mettre en place une image directrice du quartier des Grottes. Un premier projet de restructuration complète de ce quartier est déposé en 1975 et est violemment contesté. En 1977, il est décidé de renoncer à ce premier concept qui voulait raser le quartier et de reprendre un plan d'aménagement en sauvegardant le caractère des Grottes et en conservant les immeubles « qui méritent de l'être ».

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

Mandataires

Grand, Praplan & Associés
Architectes SA
Route des Jeunes 47
1227 Carouge

Mantilleri & Schwarz
Ingénieurs civils
Boulevard des Promenades 2
1227 Carouge

Zanini, Baechli & Associés SA
Ingénieurs sanitaires
Avenue Ernest-Pictet 36
1203 Genève

Jean Putallaz
Ingénieur chauffage-ventilation
Rue de Vermont 9A
1202 Genève

Robert Beffa
Acousticien
Rue de l'Avenir 4
1207 Genève



Entreprises

Ardizio Toitures SA
Ferblanterie
Route du Pont-Buttin 70
1213 Petit-Lancy 2

Atel Bornet
Sanitaires
Route du Nant-d'Avril 56
1214 Vernier

BK Verre SA
Vitrerie
Chemin Grenet 12
ZI Mouille-Galland
1214 Vernier

D'Orlando SA
Maçonnerie – béton armé
Rue Rousseau 30
1201 Genève

Duret SA
Charpente, volets
Avenue de Thônex 107
1231 Villette – Conches

François Erbeia
Menuiserie extérieure
Route de Meinier 15
1253 Vandoeuvres

Louis Gonthier
Traitement charpente
et entretien
Route de la Florettaz
La Braconnière
1275 Cheserex

Guzzi SA
Chauffage
Rue Blavignac 9-11
1227 Carouge

Jurr & Cuenat SA
Plâtrerie
Route de Pré-Bois 2
1214 Vernier

Pierre Leprat
Pierres naturelles
Chemin de la Cartouchière 8
1228 Plan-les-Ouates

Piatti Bruno SA
Armoires
Rue Jacques-Dalphin 12
1227 Carouge

Raymond Rubin
Atelier de publicité
Chemin de Champs-Prévost 22
1214 Vernier

Reymond Décoration SA
Papiers peints
Avenue de Thônex 57
1226 Thônex

Schneider & Jan
Parquets
Chemin de Grange-Collomb 5
1212 Grand-Lancy

Tanex
Carrelages
Rue de la Filaterie 15bis
1227 Carouge

Tek Cuisines SA
Agencement cuisine
Rue Eugène-Marziano 23
1227 Les Acacias

TN / Technique du Nettoyage SA
Nettoyage
Rue de Malatrex 38
1201 Genève

