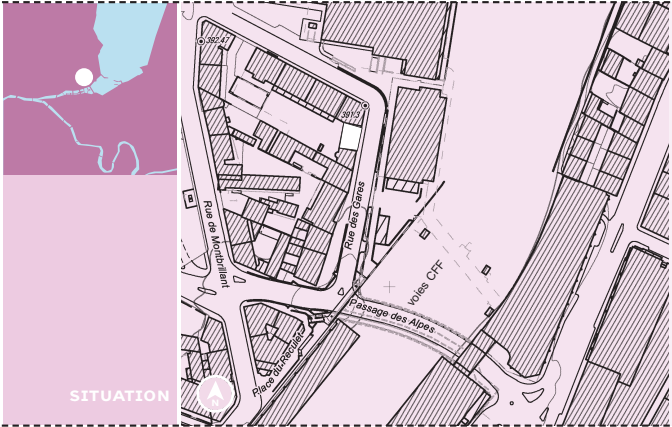


FICHE TECHNIQUE ET DONNÉES

OBJET

IMMEUBLE DE LOGEMENTS
19, RUE DES GARES - 1201 GENÈVE
PARCELLE 2790
COMMUNE DE GENÈVE SECTION CITÉ
2^{ÈME} ZONE



19, RUE DES GARES

RÉNOVATION
LOGEMENTS

PROGRAMME DES LOCAUX – SURFACES UTILES [SU]

SOUS-SOL		REZ-DE-CHAUSSÉE		COMBLES	
Dépôt	57.9 m ²	Arcade 1	35.3 m ²	2 ateliers	33.4 m ²
Local à vélos	8.4 m ²	Arcade 2	74.4 m ²	WC commun	1.7 m ²
Local à poussettes	5.6 m ²	WC	5.4 m ²	Greniers	60.0 m ²
Local à conteneurs	8.3 m ²	ÉTAGES 1 À 4	4 x 3 pièces	Réduit	9.7 m ²
Buanderie	3.6 m ²			Local technique	3.0 m ²
Cave 1	9.8 m ²				
Cave 2	8.7 m ²				
Local technique	3.0 m ²		4 x 4 pièces		

CHRONOLOGIE

Acceptation par le Conseil municipal du PLQ
de * l'îlot 13 * qui prévoit le maintien des immeubles
situés rue des Gares 17,19 et 21
Vote du crédit d'étude par le Conseil municipal
Attribution par le Conseil administratif d'un crédit
d'étude complémentaire
Octroi de l'autorisation de construire
Octroi de l'autorisation de construire complémentaire
Vote du crédit de construction par le Conseil municipal
Début des travaux
Inauguration

mai 1994
11 novembre 1997

12 février 2003
2 avril 2004
14 décembre 2004
26 février 2007
5 novembre 2007
25 juin 2009

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

MANDATAIRES

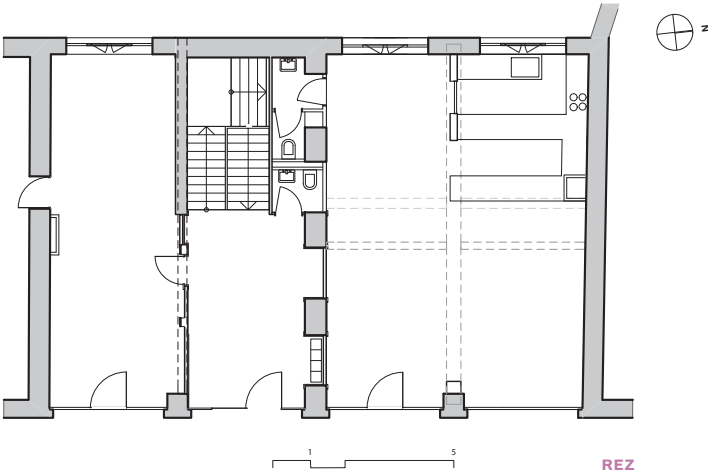
ARCHITECTES
Alain Vaucher, membre des ateliers MAT
INGÉNIEURS CIVILS
Cêtre, Kocher & Nusbaumer
INGÉNIEURS ÉLECTRICIENS
Ingenius Sàrl
INGÉNIEURS CHAUFFAGE VENTILATION ET INSTALLATIONS SOLAIRES
CAT Concept et Assistance Technique SA
INGÉNIEURS SANITAIRES
Ryser Eco Sàrl

BUDGET

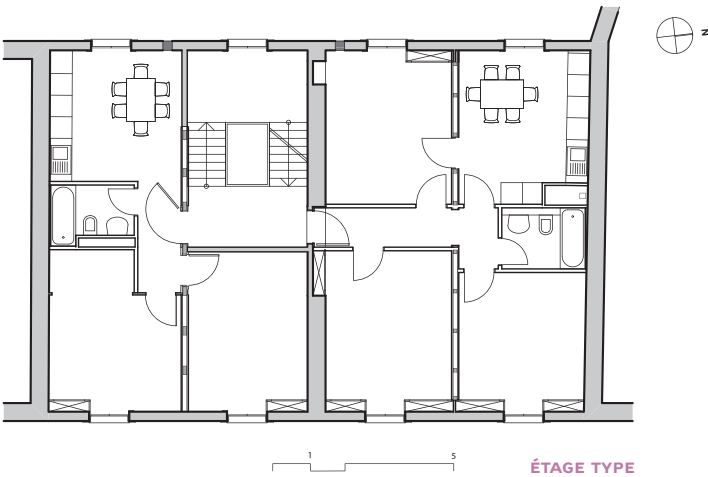
Crédit d'étude Fr. 95'000.-
Crédit d'étude complémentaire Fr. 40'000.-
Crédit de construction Fr. 2'791'600.-
Total des crédits votés Fr. 2'926'600.-

VALEURS STATISTIQUES (selon norme SIA 416)

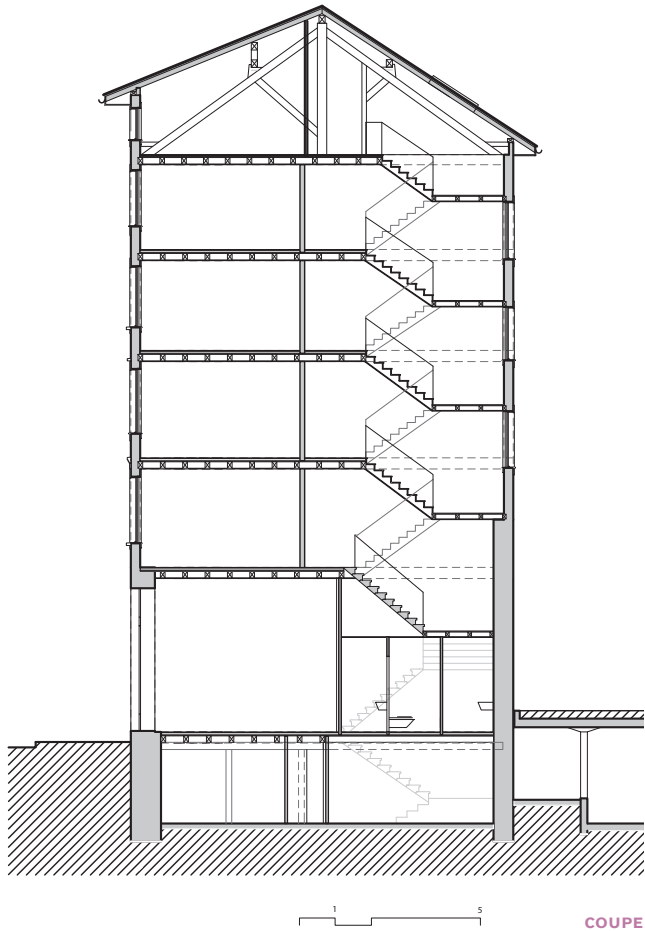
Surface bâtie	SB	163 m ²
Volume bâti	VB	3'514 m ³
Surface de plancher	SP	1'128 m ²
Surface utile	SU	820 m ²
Prix/m ³	CFC 1-9 / VB	Fr. 832.-
Prix/m ³	CFC 2 / VB	Fr. 688.-
Prix/m ²	CFC 1-9 / SP	Fr. 2'597.-



REZ



ÉTAGE TYPE



COUPE



RÉNOVATION DE L'IMMEUBLE
19, RUE DES GARES

NOTICE HISTORIQUE

Edifié en 1861-1862 aux confins du quartier ouvrier des Grottes, l'immeuble du 19 rue des Gares participe avec ses voisins immédiats de la première phase d'urbanisation du secteur de Montbrillant, dont l'impulsion fut donnée par la construction de la gare de chemin de fer (1858-1859) et la démolition des fortifications. Certainement conçu par le propriétaire de la parcelle, qui était entrepreneur, le bâtiment comprend un rez-de-chaussée commercial et des appartements destinés à une classe sociale modeste. La structure porteuse est relativement inhabituelle pour un immeuble urbain de cette époque. C'est ainsi que le mur de refend de ce bâtiment n'est pas parallèle, mais per-

pendiculaire aux façades. Au-dessus du rez-de-chaussée bâti traditionnellement en pierre de taille et en boulets, les murs de façade sont constitués d'un colombage et d'un remplissage en tuf (pierre calcaire poreuse), mode constructif qui signale une nette volonté d'économie. Cependant, le décor en bois de la façade principale et l'aménagement des espaces collectifs sont particulièrement soignés : la façade, couronnée d'un avant-toit à modillons (petites sculptures qui semblent le supporter), est pourvue de bandeaux à denticules soulignant les plans horizontaux ainsi que de fenêtres ornées de corniches. Des garde-corps en ferronnerie finement ouvragés complètent l'ensemble. A l'intérieur, le vestibule ainsi que la cage d'escalier éclairée naturellement sont d'une rare ampleur. Construits en bois autour d'un vide généreux, les escaliers présentent des

paliers revêtus de parquets en chêne et noyer. Le rez-de-chaussée comprend également des éléments d'origine intéressants, comme la porte cochère en noyer massif. Les trois arcades comportent des vitrines à petits bois et contrecœurs à panneaux moulurés. La façade sur cour est très simple, sans corniches ni décors. Les appartements, au nombre de deux par étage, comptent 3 ou 4 pièces disposées entre rue et cour. A l'exception des armoires murales encadrant les fenêtres sur rue, ils ne font l'objet d'aucun investissement en terme de décor : planchers bruts en sapin, portes simples, plafonds sans moulures.

MOTIFS DES TRAVAUX

La Ville de Genève acquiert l'immeuble en 1992. Celui-ci se trouvait dans un état de dégradation avancée, en raison d'un

manque d'entretien. S'y ajoutaient des défauts structurels provoqués par le sous-dimensionnement statique d'origine de nombreux composants porteurs (sections, portées et assemblages des poteaux et sommiers). En particulier, un affaissement de l'ordre de 10 à 15 cm d'un pilier central et de ses fondations avait entraîné une inclinaison des planchers dans les appartements de 4 pièces, dont la pente dépassait 5% au dernier étage ! Mis à part les crépis des façades, refaits dans les années '40, et quelques récents renforcements ponctuels de structure, il n'y a pas eu de travaux de rénovation depuis la construction. Les logements, dépourvus de chauffage central et de salles de bain, étaient d'un niveau de confort sommaire. La façade cour, peu protégée par des dispositifs constructifs tels que corniches ou frontons, présentait un crépi fusé et des enca-

drements de fenêtres en bois qui devaient être intégralement remplacés. Le projet de rénovation a fait l'objet d'un long processus de concertation entre la Ville de Genève, les usagers et les architectes. En effet, le 19 rue des Gares est situé dans le périmètre de l'îlot 13, cas particulier en matière d'aménagement et de rénovation, du fait des rapports que les habitants du lieu ont entretenus - et entretiennent - avec leur quartier et les autorités politiques. C'est ainsi que le projet devait rester modeste et préserver la substance historique des lieux tandis que les coûts de la rénovation devaient permettre de garantir le maintien de loyers modérés.

PRINCIPALES INTERVENTIONS

La rénovation s'est effectuée dans le respect de la typologie d'origine, en conservant

autant que possible les éléments architecturaux caractéristiques. Néanmoins, compte tenu de la vétusté de l'immeuble, il a été indispensable de procéder à des travaux de renforcement structurels. L'opération, qui a consisté à rétablir l'horizontalité des planchers par la mise en place de quatre vérins d'une capacité de 10 tonnes chacun, a nécessité la démolition de cloisons afin d'alléger l'ensemble, le temps de procéder à la remise à niveau. La distribution intérieure a ensuite été rétablie. Dans les appartements, des salles de bain ont été aménagées. Les fenêtres donnant sur la cour intérieure ont été transformées en portes-fenêtres afin de dispenser plus de lumière. Le seul équipement installé a été un meuble évier surmonté d'une armoire haute dans les cuisines. Pour le reste, les interventions ont porté sur les planchers et menuiseries, complétées

par des travaux de peinture et de carrelage. Dans les combles, à côté des greniers, deux anciennes chambres indépendantes ont été aménagées en ateliers disposant d'un wc à l'étage. Au sous-sol, plusieurs espaces communs ont été créés : garage à vélos et poussettes, local à conteneurs ainsi qu'une buanderie.

ASPECTS ÉNERGÉTIQUES

Toutes les installations techniques ont été refaites. La production de chaleur et d'eau chaude est assurée par une chaudière à gaz commune située dans les combles de l'immeuble du 17 rue des Gares. Des panneaux solaires thermiques posés en toiture fournissent un apport pour l'eau chaude sanitaire des deux bâtiments. Ces équipements centralisés permettent de réduire la consommation énergétique de l'ensemble, tout en

améliorant les conditions de confort des habitants. De plus, la toiture a été isolée, de nouvelles fenêtres à doubles vitrages ont été posées et les murs de façades enduits de crépi isolant à la chaux. Les locaux sanitaires et les arcades du rez-de-chaussée ont été équipés d'installations de ventilation.

FIN DE LA RÉHABILITATION
DE L'ÎLOT 13

Engagé il y a quelque vingt ans, le processus de réhabilitation du quartier touche à sa fin. Dans ce bout de ville se côtoient harmonieusement constructions neuves et bâtiments du XIXe rénovés, cours et jardins. La réfection du 19 rue des Gares signe le dernier projet mené par la Ville de Genève, qui, tout en prenant en compte les souhaits des habitants, leur fournit une amélioration notable de leurs conditions et cadre de vie.



4ÈME ÉTAGE - CHAMBRE CÔTÉ COUR



4ÈME ÉTAGE - CHAMBRE CÔTÉ RUE



CAGE D'ESCALIER AVANT TRAVAUX



VUE GÉNÉRALE - COUR DE L'ÎLOT 13



VUE DEPUIS LES TOITS