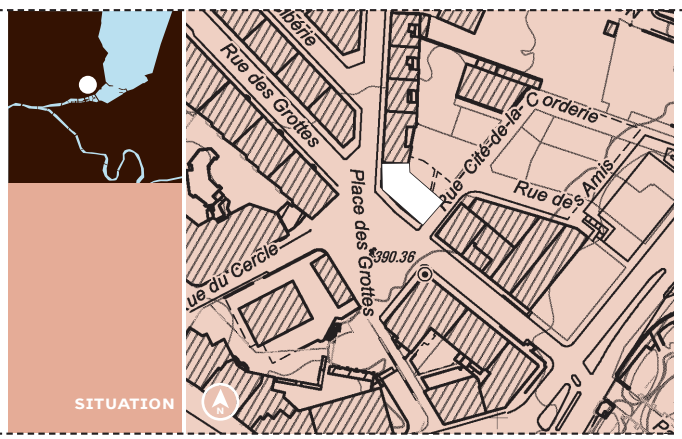


FICHE TECHNIQUE ET DONNÉES

OBJET
IMMEUBLE DE LOGEMENTS
12-14, RUE DES GROTTES – 1201 GENEVE
PARCELLE 1109
COMMUNE DE GENÈVE - SECTION CITÉ



PROGRAMME DES LOCAUX – SURFACES UTILES [SU]

SOUS-SOL		ÉTAGE 1		COMBLES	
Comptage *	21.0 m ²	1 x 4 pièces	87.0 m ²	Chaudière/ventilation *	12.0 m ²
Introduction *	103.0 m ²	1 x 3 pièces	68.0 m ²	Greniers, local concierge et espace commun	137.0 m ²
REZ-DE-CHAUSSÉE		ÉTAGE 2		TOTAL SU (selon norme SIA 416/2003) 592.0 m²	
Arcade 1	49.5 m ²	1 x 2 pièces	33.0 m ²	*locaux techniques non totalisés dans la SU	
Arcade 2	81.5 m ²	1 x 3 pièces	56.0 m ²		
Buanderie	5.5 m ²	1 x 3 pièces	66.0 m ²		
Local poubelles	2.5 m ²				
Local vélos	6.0 m ²				

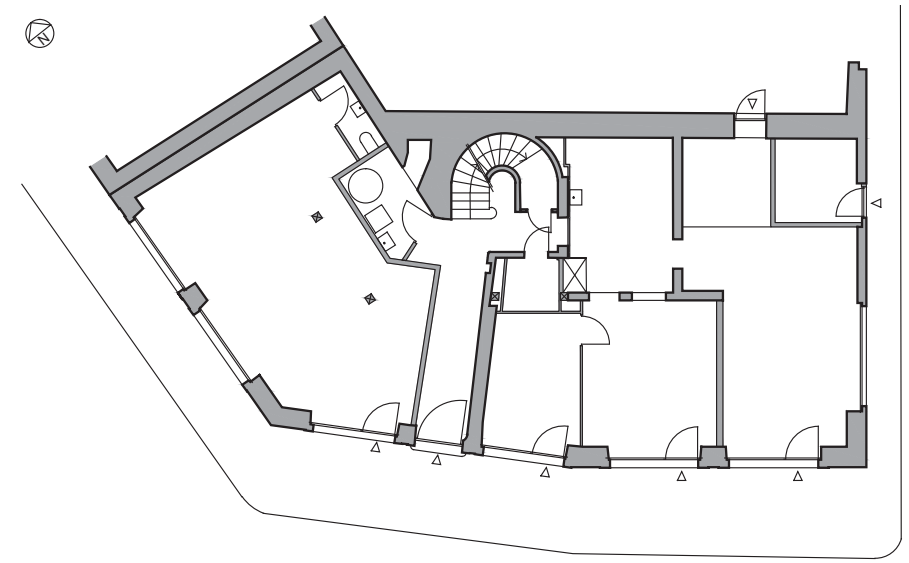
CHRONOLOGIE
Vote du crédit d'étude par le Conseil municipal 20 mars 2007
Octroi de l'autorisation de construire 23 février 2010
Vote du crédit de construction par le Conseil municipal 18 mai 2010
Début des travaux 15 juillet 2011
Fin des travaux 30 août 2011
Inauguration 4 octobre 2011

BUDGET
Crédit d'étude Fr. 84'887.-
Crédit de réalisation Fr. 2'083'000.-
Total des crédits votés Fr. 2'167'887.-

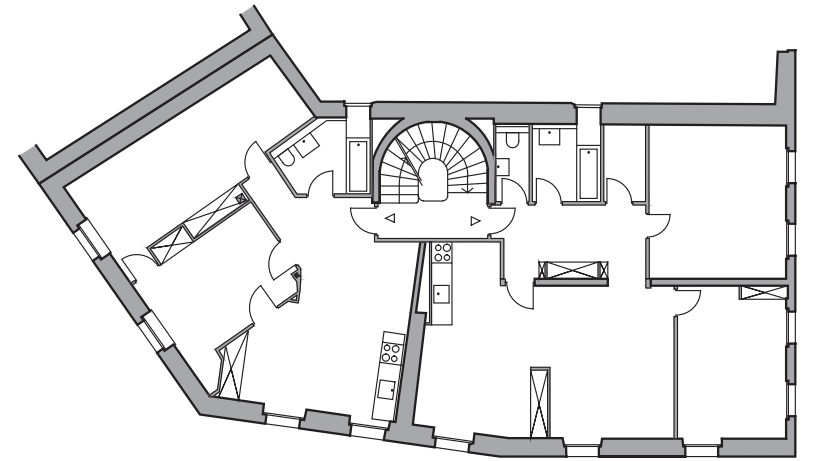
MAÎTRE DE L'OUVRAGE
VILLE DE GENÈVE
Département des constructions et de l'aménagement
Service des bâtiments
25, rue du Stand - 1204 Genève
Tél. 022 418 21 50

VALEURS STATISTIQUES (selon norme SIA 416)
Volume bâti VB 2'535 m³
Surface de plancher SP 977 m²
Surface utile SU 592 m²
Prix/m³ CFC 1-9 / VB Fr. 740.-
Prix/m³ CFC 2 / VB Fr. 710.-
Prix/m² CFC 1-9 / SP Fr. 1'920.-

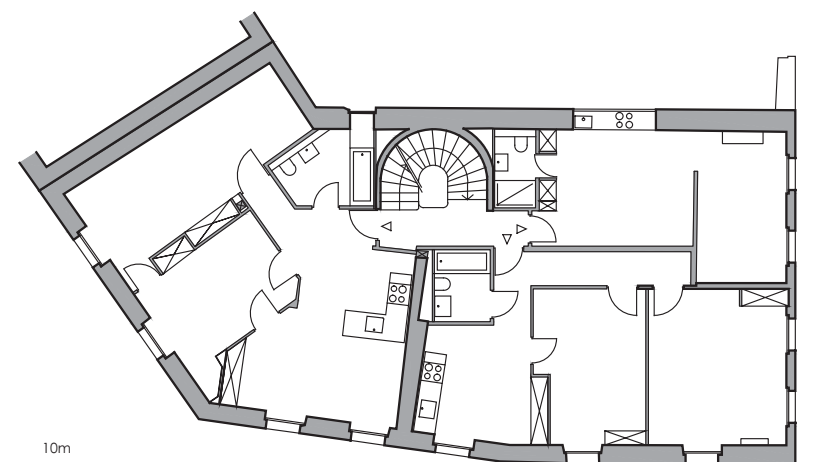
MANDATAIRES
ARCHITECTES
Steeve Ray et Associés, atelier d'architecture
Oz architectures, Samia Fseil
INGÉNIEURS CIVILS
DBI – M. B. Duclos
INGÉNIEURS PHYSIQUE DU BÂTIMENT ET ACOUSTIQUE
Architecture et acoustique SA – M. F. Lançon



REZ



ÉTAGE 1



ÉTAGE 2



12-14, RUE DES GROTTES
**RÉNOVATION
LOGEMENTS**



RÉNOVATION

12-14, RUE DES GROTTES

RÉNOVATION DE L'IMMEUBLE 12-14, RUE DES GROTTES

NOTICE HISTORIQUE

Fait rare dans le secteur, c'est un architecte, Charles Boissonnas, qui construisit l'immeuble du 12-14, rue des Grottes en 1870, à la demande de William Revilliod. Celui-ci s'était porté acquéreur de deux terrains juxtaposés, réunis en une seule parcelle. Si l'intérieur du bâtiment est homogène, avec une seule entrée et une circulation menant aux étages, l'extérieur laisse croire qu'il s'agit de deux immeubles contigus, notamment en raison de la différenciation des élévations. Il semble toutefois que l'intérieur n'ait pas été remodelé au cours des années. Le bâtiment est par ailleurs typique des constructions des années 1870 dans le quartier des Grottes :

faible gabarit, pignon sur rue, façade latérale à colombages. Il en va de même de son schéma distributif : pénétration en profondeur, cage d'escalier borgne, répartition des logements de part et d'autre du palier.

MOTIFS DES TRAVAUX

L'immeuble était en mauvais état. Un incendie en 1998 avait nécessité la réfection de la toiture et, plus récemment, la découverte de mэрule dans le sous-sol avait imposé des travaux d'assainissement. Les conditions d'habitabilité étaient disparates – certains locataires se partageant un WC sur le palier, par exemple – et le confort était rudimentaire. Les installations électriques et sanitaires étaient vétustes. Cependant les structures porteuses de

l'immeuble étaient bonnes.

La rénovation devait être simple, sans modifications significatives de typologie, mais complète pour mettre le bâtiment aux normes de confort et de sécurité actuelles.

PRINCIPALES INTERVENTIONS

L'immeuble se compose d'un sous-sol partiellement excavé, d'un rez-de-chaussée commercial avec arcades, de deux étages comprenant un total de cinq logements et d'un comble froid abritant des greniers.

Les façades ont été reprises et isolées de manière différenciée selon leurs orientations et leurs caractéristiques : c'est ainsi que celle donnant sur la rue des Grottes a reçu un crépi isolant à la chaux pour ne pas épaissir l'enduit et permettre aux

encadrements de pierre de rester en saillie. Par contre, la façade borgne située au nord a reçu une isolation extérieure épaisse de 16 cm tandis que celle à colombages a été isolée de l'intérieur. La façade aveugle a été percée d'un grand oriel afin que la cuisine attenante puisse bénéficier de la lumière naturelle. Quelques petites ouvertures supplémentaires assurant une bonne habitabilité des salles d'eau y ont également été percées.

Le sous-sol a été remis en état, mais non aménagé : situé au-dessus du nant des Grottes, il est impropre à l'installation d'une buanderie ou de caves. Par contre, il accueille un local technique. Son plafond a été isolé.

Les arcades, au nombre de cinq, ont été ramenées à trois. Une ancienne vitrine

obstruée donnant sur la rue Cité-de-la-Corderie a été rouverte. Une petite fresque pastorale datant de l'époque où l'arcade renfermait une boucherie a été découverte, nettoyée et conservée. Les serrureries des vitrines ont été remplacées par des éléments en acier, harmonisés avec ceux existant dans le quartier.

Un local à vélos et un pour les poubelles ont été aménagés au rez-de-chaussée et, sur une dalle refaite à neuf, ont été installés la buanderie et le réservoir d'eau chaude.

Les appartements ont conservé le même nombre de pièces qu'à l'origine, mais leur agencement a parfois été modifié pour améliorer les conditions d'habitation. C'est ainsi, par exemple, que des parois ont été déplacées pour faciliter l'accès aux pièces

et éviter de devoir en traverser une pour accéder à une autre. Le nouvel oriel de la façade borgne abrite dans son épaisseur le nouveau meuble cuisine. Des WC et des salles de bain ont été aménagés dans chaque appartement.

On a conservé tout ce qui pouvait l'être : parquets, cheminées (hors de fonction), armoires, menuiseries. Les nouveaux éléments, tels les boîtes aux lettres ou certaines armoires, ont été dessinés par l'architecte et réalisés en bouleau vernis. Un important travail sur les couleurs a été effectué : les fonds d'armoire sont peints de couleurs vives et les nouvelles cloisons signalées par leur teinte gris-brun. Les nouvelles salles de bains ont fait l'objet de choix de carrelages et faïences posés en fonction des géométries particulières de chaque espace.

CONCEPT ÉNERGÉTIQUE

Différentes interventions sur l'enveloppe du bâtiment et les installations techniques ont visé à réduire les consommations d'énergie, qui devraient atteindre une diminution d'environ 50%. Outre la mise en place d'isolants sur les façades, le plancher des combles et le plafond du sous-sol, la pose de vitrages isolants a contribué à améliorer la qualité thermique de l'enveloppe. Des capteurs solaires installés en toiture permettront le préchauffage de l'eau sanitaire. La verrière du toit a été changée et équipée d'un exutoire de fumée. Un film isolant empêche des variations de température importantes. Une chaufferie centrale fonctionnant au gaz naturel et au solaire diminue de manière conséquente les émissions polluantes.

AU CŒUR DU QUARTIER, UN BÂTIMENT TYPIQUE RÉHABILITÉ

Ce petit bâtiment typique du quartier des Grottes a retrouvé une nouvelle jeunesse. Il est un des éléments majeurs dans la composition de la place et peut servir d'exemple lorsque les conditions d'une réhabilitation modeste sont requises.

