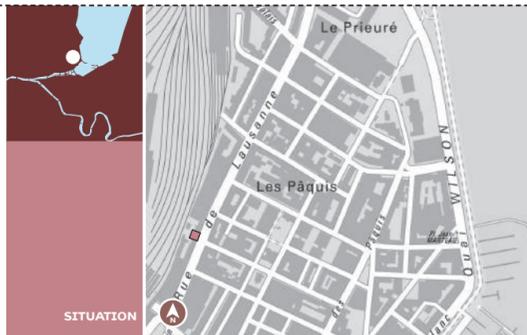


FICHE TECHNIQUE ET DONNÉES

OBJET

IMMEUBLE DE LOGEMENTS ET IMMEUBLE D'ATELIERS D'ARTISTES  
27-27A, RUE DE LAUSANNE - 1201 GENÈVE  
PARCELLES 3060 ET 6552  
COMMUNE DE GENÈVE - SECTION CITÉ



PROGRAMME DES LOCAUX – SURFACES UTILES [SU]

27, RUE DE LAUSANNE		27 A, RUE DE LAUSANNE	
<b>SOUS-SOL</b>		<b>ÉTAGE 3</b>	
Locaux techniques	19.9 m <sup>2</sup>	1 x 3 pièces	49.3 m <sup>2</sup>
Buanderie	3.5 m <sup>2</sup>	1 x 3.5 pièces	51.4 m <sup>2</sup>
Caves	40.8 m <sup>2</sup>	<b>ÉTAGE 4</b>	
<b>REZ-DE-CHAUSSÉE</b>		1 x 3 pièces	49.2 m <sup>2</sup>
Arcade commerciale 1	58.6 m <sup>2</sup>	1 x 3.5 pièces	51.2 m <sup>2</sup>
Arcade commerciale 2	19.9 m <sup>2</sup>	<b>ÉTAGE 5</b>	
<b>ÉTAGE 1</b>		1 x 3 pièces	51.8 m <sup>2</sup>
1 x 6 pièces	96.6 m <sup>2</sup>	1 x 3.5 pièces	51.5 m <sup>2</sup>
<b>ÉTAGE 2</b>		<b>ÉTAGE 6</b>	
1 x 3 pièces	48.8 m <sup>2</sup>	1 x 6 pièces	104.6 m <sup>2</sup>
1 x 3.5 pièces	50.3 m <sup>2</sup>	<b>ÉTAGE 7</b>	
		1 x 6 pièces	100.4 m <sup>2</sup>

CHRONOLOGIE - 27 ET 27 A

Vote des crédits d'étude par le CM	15 janvier 2000 et 22 juin 2009
Octroi de l'autorisation de construire	15 octobre 2010
Vote du crédit de construction par le CM	23 mai 2011
Début des travaux	29 novembre 2013
Fin des travaux	30 septembre 2016
Inauguration	5 octobre 2016

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 Service de l'énergie, Conservation du patrimoine architectural

MANDATAIRES

**ARCHITECTES**  
ASDZ Architecture SA  
**INGÉNIEURS CIVILS**  
Thomas Jundt Ingénieurs Civils SA

**INGÉNIEURS ÉLECTRICIENS**

Savoy Engineering SA

**INGÉNIEURS EN CHAUFFAGE-VENTILATION**

Raymond E. Moser SA

**INGÉNIEURS SANITAIRE**

Ryser Eco Sàrl

**INGÉNIEURS ACOUSTIQUE**

Acouconsult Sàrl

INGÉNIEURS GÉOMÈTRES

MBC Ingéo SA

**BUDGET 27**

Crédit d'étude	Fr. 365'700.-
Crédit de réalisation	Fr. 6'577'289.-
Total des crédits votés	Fr. 6'942'989.-

**BUDGET 27 A**

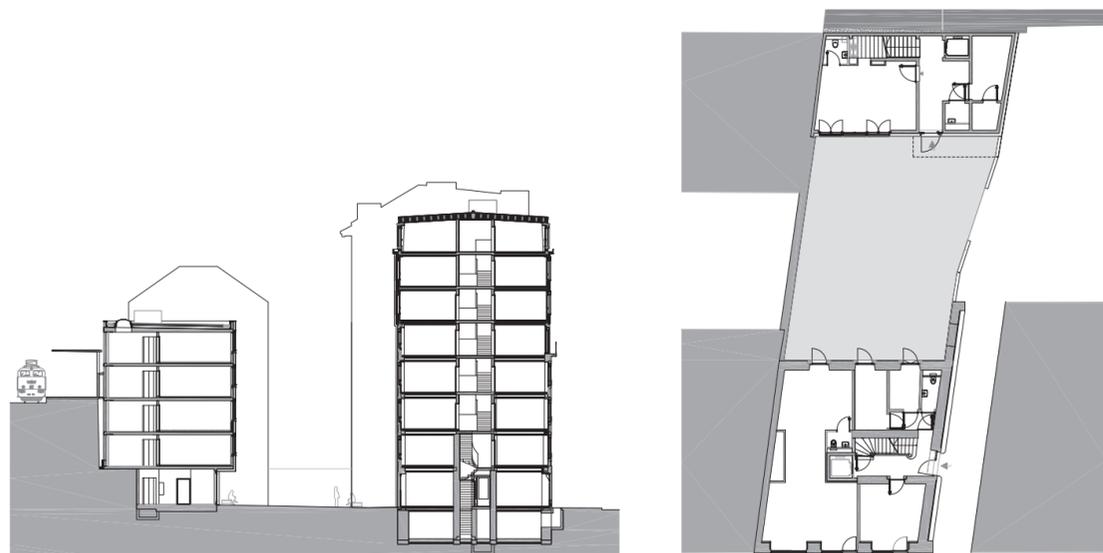
Crédit d'étude	Fr. 188'358.-
Crédit de réalisation	Fr. 3'437'531.-
Total des crédits votés	Fr. 3'625'889.-

**VALEURS STATISTIQUES 27**

Volume bâti	VB	4'120 m <sup>3</sup>
Surface de plancher	SP	1'323 m <sup>2</sup>
Surface utile	SU	864 m <sup>2</sup>
Surface nette	SN	1'037 m <sup>2</sup>
Prix / m <sup>3</sup>	CFC 1-9 / VB	Fr. 1'596.- TTC
Prix / m <sup>3</sup>	CFC 2 / VB	Fr. 1'010.- HT
Prix / m <sup>2</sup>	CFC 1-9 / SP	Fr. 4'971.- TTC
Prix / m <sup>2</sup>	CFC 2 / SP	Fr. 3'146.- HT

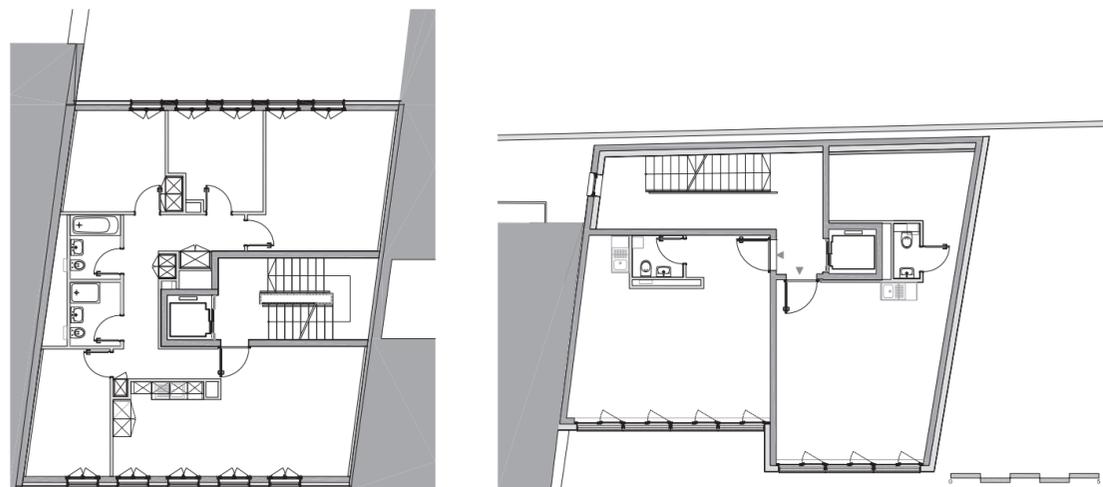
**VALEURS STATISTIQUES 27 A**

Volume bâti	VB	2'176 m <sup>3</sup>
Surface de plancher	SP	639 m <sup>2</sup>
Surface utile	SU	371 m <sup>2</sup>
Surface nette	SN	525 m <sup>2</sup>
Prix / m <sup>3</sup>	CFC 1-9 / VB	Fr. 1'580.- TTC
Prix / m <sup>3</sup>	CFC 2 / VB	Fr. 918.- HT
Prix / m <sup>2</sup>	CFC 1-9 / SP	Fr. 5'380.- TTC
Prix / m <sup>2</sup>	CFC 2 / SP	Fr. 3'127.- HT



COUPE - RUE DE LAUSANNE 27 ET 27A

REZ-DE-CHAUSSÉE - RUE DE LAUSANNE 27 ET 27A



LOGEMENT - RUE DE LAUSANNE 27 - 6ÈME ÉTAGE

ATELIER - RUE DE LAUSANNE 27A - 3ÈME ÉTAGE

27-27A, RUE DE LAUSANNE

RÉNOVATION ET CONSTRUCTION  
LOGEMENTS



## RÉNOVATION ET CONSTRUCTION

27-27A, RUE DE LAUSANNE

### RÉNOVATION ET CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE 27 RUE DE LAUSANNE

#### NOTICE HISTORIQUE

L'immeuble du 27 rue de Lausanne fait partie de la première vague d'urbanisation de la rue de Lausanne, consécutive à la démolition des fortifications et à l'établissement du chemin de fer. A la fin des années 1850, le côté impair de cette voie de circulation importante n'est que faiblement loti: entre la rue et la voie ferrée, les espaces vides l'emportent sur le bâti.

En 1858, les entrepreneurs Louis Marie Chatron et François Deprez se portent acquéreurs d'une parcelle rectangulaire, étirée perpendiculairement à la rue. Sur ce terrain, ils construisent à front de rue un immeuble de plan approximativement carré, à côté duquel un passage permet d'accéder à la cour.

Selon toute vraisemblance, la construction est achevée en 1861.

Il faudra attendre le début du XX<sup>ème</sup> siècle pour voir, à la rue de Lausanne, un front de rue continu, avant qu'une série de démolitions - reconstructions n'entame une grande partie des bâtiments du XIX<sup>ème</sup> siècle. Du côté impair, les seuls immeubles à avoir été épargnés sont les numéros 21 à 31, dont il faut souligner l'intérêt en termes d'ensemble, d'autant que certains sont doublés par des constructions du côté cour. Il y a là un échantillonnage particulièrement intéressant de ce que les architectes ont su proposer en l'espace d'un demi-siècle, du logement économique au Heimatstil, en passant par les styles historisants. De cette suite de bâtiments aux physionomies variées, le numéro 27 dévoile, en quelque sorte, les origines populaires, tout en s'accordant avec ses voisins plus ornementés.

#### EXPOSÉ DES MOTIFS

Le bâtiment se trouvait dans un grand état de vétusté. Des travaux étaient nécessaires pour protéger sa valeur et garantir sa pérennité. Outre la conservation du patrimoine bâti, la réhabilitation de l'immeuble vise également à améliorer la qualité et le confort des logements.

#### DESCRIPTION DES TRAVAUX

La partie conséquente du projet a porté sur la surélévation de trois étages de l'immeuble. Afin de l'harmoniser avec les gabarits des bâtiments voisins, trois niveaux de logements supplémentaires ont été construits. Le principe architectural de l'intervention a consisté à prolonger l'état existant en conservant la morphologie compacte du bâtiment. La composition des deux façades, l'accès

à l'immeuble et la position de l'escalier ont dicté la disposition des pièces et la répartition des logements.

La rénovation - transformation - surélévation du bâtiment posait plusieurs questions fondamentales. Si les murs constitués d'une maçonnerie en moellons allaient être maintenus, il y avait des doutes sur les planchers en bois. L'édifice n'ayant pas d'ascenseur, sa structure devait être mise aux normes pour assurer notamment une résistance sismique. Les planchers ont été mis à niveau et renforcés pour supporter les charges admissibles. La cage d'ascenseur a permis d'assurer le contreventement et la stabilité sismique. Le maintien d'une grande partie des solives a permis, d'une part, d'assurer la stabilité des murs pendant les travaux et, d'autre part, de prendre appui sur ces derniers pour renforcer et mettre à niveau les planchers. La surélévation est constituée de dalles mixtes

qui prennent appui sur des profilés métalliques verticaux et horizontaux, tandis que la structure du toit est en bois.

Le sous-sol a nécessité deux types d'interventions: d'abord une reprise en sous œuvre des murs périphériques afin de lui donner une hauteur permettant le passage des installations techniques au plafond et un vide praticable pour les futurs locataires, puis la réalisation d'un radier qui assure la transmission des charges au sol.

Situé entre la gare et une rue très fréquentée, l'acoustique du bâtiment vis-à-vis de l'extérieur et entre les logements revêt d'une grande importance. Si la surélévation a été réalisée en mettant en place une isolation thermique conséquente, le maintien des murs en moellons a demandé la réalisation d'un crépi isolant qui assure la respiration du mur. L'isolation acoustique a été améliorée

par des doubles vitrages très performants et par la réalisation d'une chicane constituée d'un verre placé devant la partie basse de la fenêtre permettant l'apport d'air frais. Les doubles cloisons assurent la séparation acoustique entre les logements. Pour les façades, le travail de rénovation comprend le ravalement des pierres des soubassements, des encadrements, des corniches, du balcon du 4<sup>ème</sup> étage et des trois premières volées de l'escalier, ainsi que la réparation des gardes-corps en fonte. Les menuiseries ont été travaillées selon la composition à double vantaux. La finition du revêtement de façade permet, par sa texture, de distinguer les deux parties du bâtiment: rugueuse pour la partie ancienne et très lisse pour la surélévation.

### NOUVEAU BÂTIMENT AU 27A RUE DE LAUSANNE

A l'arrière, un immeuble sur cour a été construit, adossé aux voies ferrées de la gare Cornavin. Il accueille neuf ateliers pour artistes sur quatre niveaux. Les ateliers comprennent un espace principal équipé d'une kitchenette, des toilettes et, pour quatre d'entre eux, un dépôt. La cour aménagée entre les deux immeubles offre à leurs occupants un espace de rencontre et de détente. Un abri à vélos sera placé contre le mur mitoyen, une grille munie d'un large portail les protégera des manoeuvres du parking voisin et deux bancs seront posés contre les façades.

#### APPORT ÉNERGÉTIQUE

L'apport énergétique est fourni par une pompe à chaleur sol/eau et par 19m<sup>2</sup> de panneaux solaires posés en toiture. Les installations techniques sont en grande partie communes aux deux immeubles. Un réseau dense de conduites et de canalisations court sous le sol de la cour, d'un immeuble à l'autre. C'est la raison pour laquelle il n'a pas été possible de planter des arbustes et que le sol est revêtu de bitume.

#### DE NOUVEAUX LOGEMENTS AU CENTRE-VILLE

Grâce à la rénovation et la transformation du 27 rue de Lausanne, le bâtiment compte désormais 11 logements entièrement remis à neuf et deux arcades au rez-de-chaussée. L'installation d'un ascenseur permet

l'accessibilité aux logements pour les personnes à mobilité réduite. La rénovation de cet immeuble offre un environnement confortable et de qualité tout en contribuant à maintenir du logement à loyer modéré en centre-ville.



LOGEMENT



LOGEMENT



ATELIER



ATELIER