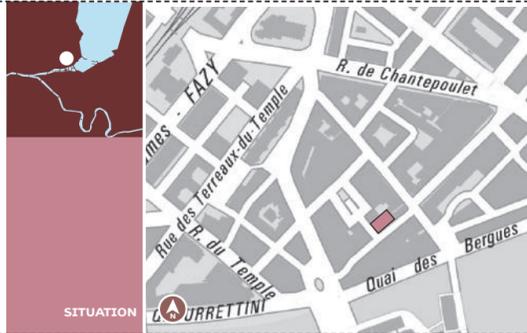


FICHE TECHNIQUE ET DONNÉES

OBJET

IMMEUBLES DE LOGEMENTS
 15, RUE DES ÉTUVES - 1201 GENÈVE
 PARCELLE 5557
 2, PLACE DE-GRENUS - 1201 GENÈVE
 PARCELLE 5558
 COMMUNE DE GENÈVE - SECTION CITÉ



PROGRAMME DES LOCAUX – SURFACES UTILES [SU]

15, RUE DES ÉTUVES		TOITURE		ÉTAGES 2 À 3	
REZ-DE-CHAUSSÉE		Capteurs solaires thermiques	16.0 m ²	1 x 3 pièces	56.0 m ²
Arcade commerciale 1	42.0 m ²			1 x 3 pièces	52.0 m ²
Arcade commerciale 2	27.0 m ²				
Buanderie	3.0 m ²			ÉTAGE 4	
ÉTAGES 1 À 4		Local technique	6.0 m ²	1 x 3 pièces	63.0 m ²
1 x 2 pièces	43.0 m ²	Caves	78.0 m ²	1 x 3 pièces	48.0 m ²
1 x 3 pièces	50.0 m ²				
ÉTAGE 5		REZ-DE-CHAUSSÉE			
1 x 2,5 pièces	45.0 m ²	Arcade commerciale	91.5 m ²		
1 x 2,5 pièces	41.0 m ²	ÉTAGE 1			
ÉTAGE 6		Chaufferie	10.0 m ²		
1 x 2,5 pièces	41.0 m ²	Buanderie	3.5 m ²		
1 x 3,5 pièces	58.0 m ²	1 x 2 pièces	40.0 m ²		
		1 x 3 pièces	52.0 m ²		

15, RUE DES ÉTUVES - CHRONOLOGIE		Crédit de réalisation	
Vote du crédit d'étude par le Conseil municipal	15 avril 1997	Total des crédits votés	Fr. 2'869'700.-
Octroi de l'autorisation de construire	26 septembre 2000		Fr. 3'079'700.-
VALEURS STATISTIQUES			
Vote du crédit de réalisation par le Conseil municipal	11 mars 2009	Volume bâti	VB 3'065 m ³
Début des travaux	1er novembre 2014	Surface de plancher	SP 962 m ²
Fin des travaux	31 mai 2016	Surface utile	SU 635 m ²
Inauguration	15 juin 2016	Prix / m ³	CFC 1-9 / VB Fr. 1'044.-
BUDGET			
Crédit d'étude	Fr. 240'000.-	Prix / m ³	CFC 2 / VB Fr. 920.-
Crédit de réalisation	Fr. 3'826'000.-	Prix / m ²	CFC 1-9 / SP Fr. 3'329.-
Total des crédits votés	Fr. 4'066'000.-	MAÎTRE DE L'OUVRAGE	

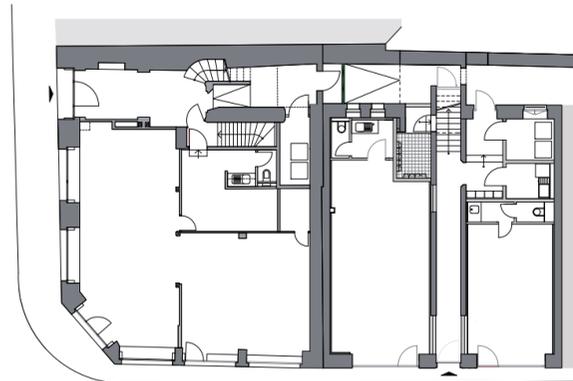
VALEURS STATISTIQUES		VILLE DE GENÈVE	
Volume bâti	VB 2'870 m ³	Département des constructions et de l'aménagement	
Surface de plancher	SP 967 m ²	Direction du patrimoine bâti	
Surface utile	SU 658 m ²	25, rue du Stand - 1204 Genève	
Prix / m ³	CFC 1-9 / VB Fr. 1'416.-	Tél. 022 418 21 50	
Prix / m ³	CFC 2 / VB Fr. 945.-	et Conservation du patrimoine architectural, Service de l'énergie	
Prix / m ²	CFC 1-9 / SP Fr. 2'997.-	MANDATAIRES	

2, PLACE DE-GRENUS - CHRONOLOGIE		ARCHITECTES	
Vote du crédit d'étude par le Conseil municipal	15 avril 1997	Plojoux & Voellinger architectes	
Octroi de l'autorisation de construire	26 septembre 2000	INGÉNIEURS CIVILS	
Vote du crédit de réalisation par le Conseil municipal	3 sept. 2008	Jean Regad	
Début des travaux	10 mai 2011	INGÉNIEURS ÉLECTRICIENS	
Fin des travaux	31 mars 2014	Scherler SA	
Inauguration	15 juin 2016	INGÉNIEURS EN CHAUFFAGE-VENTILATION	
BUDGET			
Crédit d'étude	Fr. 210'000.-	KSC Energietech SA	
		INGÉNIEURS SANITAIRE	
		Ryser Eco Sàrl	



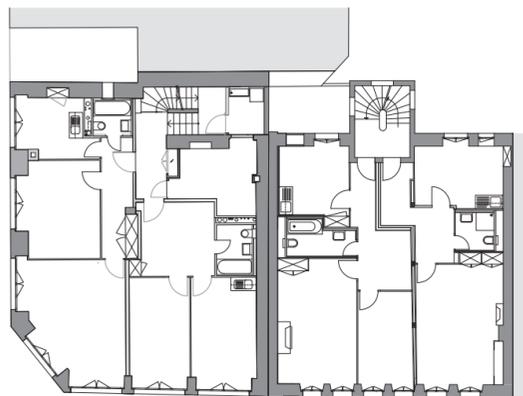
2, PLACE DE-GRENUS

15, RUE DES ÉTUVES
FAÇADES

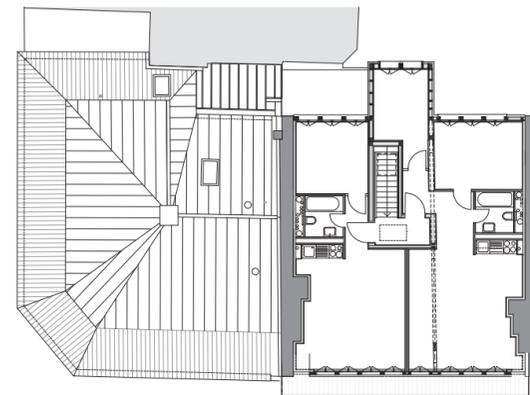


2, PLACE DE-GRENUS

15, RUE DES ÉTUVES
REZ-DE-CHAUSSÉE



1ER ÉTAGE



TOITURE

15, RUE DES ÉTUVES - 2, PLACE DE-GRENUS

RÉNOVATION ET TRANSFORMATION
LOGEMENTS



RÉNOVATION ET TRANSFORMATION

15, RUE DES ÉTUVES - 2, PLACE DE-GRENUS

RÉNOVATION ET TRANSFORMATION DES IMMEUBLES 15, RUE DES ÉTUVES ET 2, PLACE DE-GRENUS

NOTICE HISTORIQUE

L'aire définie par les rues des Étuves, de Coutance, De-Grenus et Rousseau est le dernier vestige, sur la rive droite, d'un îlot d'origine médiévale. Du point de vue typologique, les bâtiments compris dans ce périmètre sont caractéristiques de cette période et se distinguent par une trame particulièrement serrée, composée de petites unités. Du XVI^e au XVIII^e siècle, les édifices furent reconstruits sur les fondations des bâtiments préexistants et n'évoluèrent qu'en hauteur tandis que la surface interne de l'îlot, réservée initialement aux jardins, fut progressivement grignotée par des constructions hétéroclites, laissant peu de place

aux passages et aux cours.

Entre 1855 et 1862, une vaste opération d'assainissement fut réalisée en dénoyant l'îlot pour créer une place bordée d'immeubles en partie rénovés, en partie réédifiés au goût du XIX^e siècle.

L'immeuble n°15 a des origines aussi lointaines que la majorité des maisons du front ouest de la rue des Étuves. Deux bâtiments primitifs existaient sur son emplacement dès la fin du XV^e siècle. Ils firent l'objet de plusieurs reconstructions et modifications jusqu'en 1764, date à laquelle les deux immeubles furent uniformisés pour ne former qu'un édifice unique. La nouvelle façade sur rue porte l'empreinte du XVIII^e siècle. L'immeuble subit une surélévation avant 1790.

L'immeuble sis à la place De-Grenus fut construit entre 1860 et 1864 consécutivement à la création de la place De-Grenus.

Il s'agit d'un édifice d'angle à pan coupé faisant écho au n° 11 avec lequel il marque l'accès à cette place.

Saint-Gervais est demeuré jusqu'à nos jours le lieu privilégié de spéculations immobilières et a fait l'objet de démolitions massives. A partir des années 1970, les mouvements en faveur de la sauvegarde du patrimoine permirent de freiner le processus de destruction et préserver ces anciens immeubles.

Les bâtiments, qui subsistent autour de la place De-Grenus, constituent donc l'ultime témoignage de l'histoire qui a façonné, pendant plusieurs siècles, la physionomie urbaine et sociale du quartier.

MOTIF DES TRAVAUX

Depuis 1998, année de dépôt de l'autorisation de construire, l'état de vétusté général

des immeubles Grenus 2 et Étuves 15 s'était considérablement détérioré. Des travaux étaient devenus indispensables pour protéger leur valeur et garantir leur pérennité. Ces rénovations ont permis d'offrir à la population des logements confortables, bénéficiant de bonnes performances énergétiques, tout en maintenant des loyers abordables. Les petits commerces de détail ont aussi pu continuer à résider au centre-ville.

PRINCIPALES INTERVENTIONS 2, PLACE DE-GRENUS

Le bâtiment comporte 4 niveaux sur rez-de-chaussée aménagés en appartements de 2 et 3 pièces. Le rez-de-chaussée abrite une arcade commerciale. Le rez-de-chaussée et l'entresol forment un haut socle en maçonnerie, percé d'une série de 3 arcades

en plein-cintre qui les différencient des 3 niveaux supérieurs. Une part importante du gros œuvre du chantier a constitué à consolider la structure porteuse du bâtiment, formée de planchers en bois sur poutraison et de murs en pierre.

Au dernier niveau du bâtiment, la toiture était ruinée. Le toit a donc été complètement refait à neuf et sa forme complexe a été simplifiée. Ces changements ont permis d'augmenter la hauteur des plafonds des appartements en combles. La façade du 4^{ème} étage, composée de colombages très vétustes, a pu être conservée en grande partie. Dans les appartements, les parquets d'origine ont pu être conservés et rénovés. Une buanderie a été créée dans la cage d'escalier.

PRINCIPALES INTERVENTIONS 15, RUE DES ÉTUVES

Les travaux ont été réalisés dans le même esprit que ceux de l'immeuble Grenus 2. Le bâtiment des Étuves 15 comporte six étages, avec deux appartements par niveau. Pour chacun d'eux, les éléments existants ont été conservés autant que possible. Les cloisons et menuiseries intérieures, les parquets d'origine ainsi que les carrelages dans la cuisine ont été maintenus. Les travaux les plus conséquents ont été réalisés dans les salles de bains, zones qui étaient dans un état de grand délabrement. Les plafonds ont été refaits entièrement à neuf permettant ainsi une meilleure isolation entre les appartements. Au rez-de-chaussée du bâtiment, une buanderie a été installée.

La toiture a été remise à neuf, mise à part

la structure de base. Elle est recouverte de tuiles plates. Les lucarnes sont en plâtrage. Les façades ont été complètement restaurées. La face, côté rue, est en molasse. Côté cour, c'est un mélange de molasse et de maçonnerie, cette dernière est crépie et les pierres sont ravalées. La structure des planchers des 5^{ème} et 6^{ème} étages a été consolidée par des chapes collaborantes.

Les deux arcades au rez-de-chaussée ont été agrandies en rétablissant les menuiseries à front de trottoir. Dans l'une d'elle, durant les travaux, un vieux puits a été découvert. Pour en conserver une trace et préserver cette découverte inattendue, un local a été spécialement construit autour de ce vestige.

CONCEPT ÉNERGÉTIQUE

Le programme des travaux comprend différentes interventions, tant sur l'enveloppe du bâtiment que sur ses équipements techniques, visant à réduire la consommation d'énergie, tout en améliorant les conditions de confort des occupants. L'installation de chauffage est commune aux deux immeubles. Elle consiste en une chaudière fonctionnant au gaz naturel située au 1^{er} étage du bâtiment place De-Grenus 2. Les bâtiments sont équipés d'un système de ventilation à double flux avec récupération d'énergie à haut rendement.

Le potentiel solaire a été exploité par l'installation de 16 m² de panneaux solaires thermiques sous vide, en toiture d'Étuves 15, permettant le préchauffage de l'eau chaude sanitaire des deux immeubles. Les appareils et les installations sont conçus

de façon à limiter la consommation d'électricité notamment par la mise en place d'éclairage des communs d'immeuble avec extinction de lumière lors de l'absence des personnes.

UNE PARTIE DU PASSÉ MÉDIÉVAL DE LA RIVE DROITE RÉNOVÉE

Le quartier de St-Gervais représente l'un des plus anciens témoignages du passé moyenâgeux de la rive droite. La rénovation des bâtiments 2, place De-Grenus et 15, rue des Étuves a permis de les remettre au goût du jour. Le maintien des éléments d'origine et la restauration des façades d'époque ont contribué à rendre au quartier une partie de son cachet historique, tout en améliorant grandement le confort des appartements.



15, RUE DES ÉTUVES, CÔTÉ COUR



2, PLACE DE-GRENUS



2, PLACE DE-GRENUS



15, RUE DES ÉTUVES



15, RUE DES ÉTUVES



15, RUE DES ÉTUVES



15, RUE DES ÉTUVES