

FICHE TECHNIQUE ET DONNÉES

OBJET

IMMEUBLES DE LOGEMENTS
8, 11, 12, RUE DE L'INDUSTRIE – 1201 GENÈVE
PARCELLES 42, 44 ET 7738
COMMUNE DE GENÈVE - SECTION CITÉ



PROGRAMME DES LOCAUX – SURFACES UTILES [SU]

SOUS-SOL INDUSTRIE	8	11	12
Locaux techniques	7.7 m ²	19.6 m ²	7.7 m ²
Caves	17.6 m ²	20.9 m ²	25.6 m ²
Local commun			33.0 m ²
SDB	10.4 m ²		
Buanderie	4.4 m ²		
Dégagements	6.7 m ²	10.5 m ²	21.6 m ²
REZ-DE-CHAUSSÉE INDUSTRIE	8	11	12
Local commun		35.0 m ²	39.8 m ²
Atelier			15.2 m ²
Chambres	23.6 m ² x 2		
Cuisine	20.5 m ²		
WC		1.0 m ²	2.5 m ²
Réduit	2.0 m ²		
Entrée et dégagements	2.6 m ²	15.6 m ²	13.5 m ²
1ER ÉTAGE INDUSTRIE	8	11	12
Chambres	24.3 m ² x 2		37.4 m ² x 2
Séjour commun	23.4 m ²	23.0 m ²	
Cuisine		26.0 m ²	21.0 m ²
SDB-WC		1.0 m ²	5.8 m ²
Dégagements	1.3 m ²	10.8 m ²	10.3 m ²
Balcon	2.5 m ²		
2ÈME ÉTAGE INDUSTRIE	8	11	12
Chambres	24.3 m ² x 2	40.4 m ² x 3	56.5 m ² x 3
Séjour commun	17.5 m ²		
SDB-WC	5.5 m ²	7.6 m ² x 3	5.8 m ²
Dégagements	1.3 m ²	10.8 m ²	10.3 m ²
Balcon	2.5 m ²		
COMBLES INDUSTRIE	8	11	12
Chambres		40.4 m ² x 2	55.6 m ² x 3
Réduit-surcombles	47.3 m ²	5.7 m ²	40.2 m ²
SDB-WC		4.9 m ²	5.8 m ²
Dégagements		5.3 m ²	13.8 m ²

CHRONOLOGIE

Vote du crédit d'étude par le Conseil municipal 14 mars 2006
 Octroi des autorisations de construire 2 juin 2010
 Vote du crédit de construction par le Conseil municipal 18 mai 2010
 Début des travaux 31 août 2010
 Fin des travaux juin 2012
 Inauguration 21 juin 2012

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

MANDATAIRES

ARCHITECTES
 Atelier d'architecture Ehret, Santos, Vaucher

INGÉNIEUR CIVIL

B. Ott et C. Uldry Sàrl

INGÉNIEUR ÉLECTRICIEN

Savoy SA

INGÉNIEUR EN CHAUFFAGE-VENTILATION-SANITAIRE

Dominique Hirt

INGÉNIEUR SANITAIRE

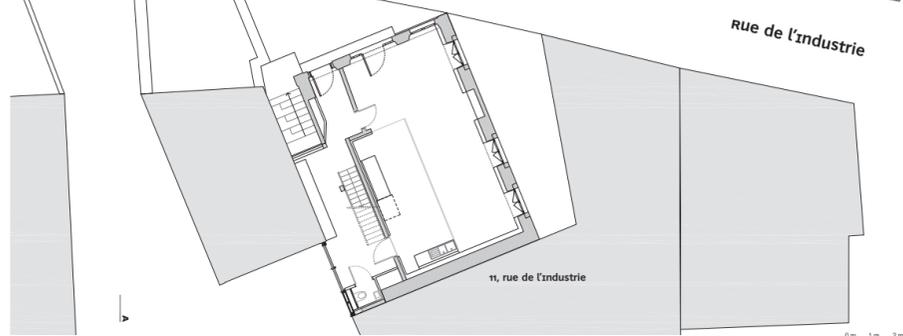
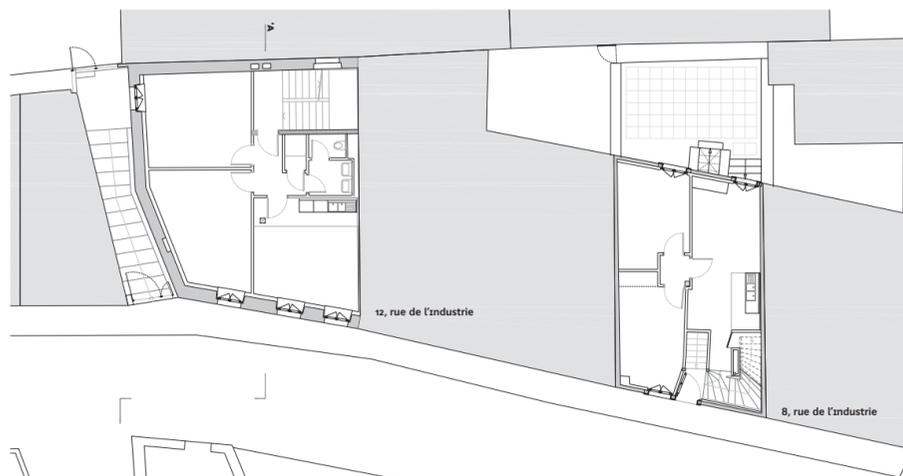
Fredy Margairaz

BUDGET

Crédit d'étude Fr. 290'000.-
 Crédit de réalisation Fr. 4'871'000.-
 Total des crédits votés Fr. 5'161'000.-

VALEURS STATISTIQUES (selon norme SIA 416)

Volume bâti	VB	3440 m ³
Surface de plancher	SP	1224 m ²
Surface utile	SU	836 m ²
Prix / m ³	CFC 1-9 / VB	Fr. 1'349.-
Prix / m ²	CFC 2 / VB	Fr. 1'155.-
Prix / m ²	CFC 1-9/ SP	Fr. 3'792.-



8, 11, 12, RUE DE L'INDUSTRIE

**RÉNOVATION
LOGEMENTS**



RÉNOVATION

8, 11, 12, RUE DE L'INDUSTRIE

RÉNOVATION DES IMMEUBLES 8, 11 ET 12, RUE DE L'INDUSTRIE

NOTICE HISTORIQUE

Dans le quartier des Grottes, la rue de l'Industrie représente l'un des derniers témoignages de la formation des faubourgs de la ville. D'un point de vue architectural, elle se caractérise par la diversité de ses bâtiments : ce sont des bâtisses modestes, peu élevées, mêlant les fonctions de logement et d'artisanat et constituant un type de paysage suburbain dont il ne reste presque plus d'exemple à Genève.

Les immeubles 8 et 12 ont été édifiés en 1836 par le même entrepreneur qui possédait tout le terrain formant le côté pair de la rue. Le 6, le 8 et le 10 constituaient au

départ un seul bâtiment en colombage dont le gabarit se lit encore avec le toit du 6. Le 8 contenait à l'origine un four souterrain, ce qui laisse supposer qu'il s'agissait d'une boulangerie. Sa façade se singularise par un fronton, rajouté plus tardivement, et des percements de fenêtres sans ordre de composition. Le 12 est d'un aspect plus régulier et préfigure les ordonnances répétitives de la rue des Grottes.

Le côté impair de la rue présente un bâti dispersé dans lequel le numéro 11 apparaît comme particulièrement significatif. Il a été construit en 1857 sur un terrain partiellement gagné sur le nant des Grottes, petit ruisseau aujourd'hui totalement souterrain, et, de ce fait, est implanté de biais par rapport à la rue en raison de la forme de la parcelle, prise entre le tracé oblique du nant et les limites du n° 9 voisin.

Il présente un intérieur simple, mais, extérieurement, les galeries d'escalier en bois découpé et les encadrements en roche du rez-de-chaussée manifestent une volonté de décor.

Acquis par la Ville de Genève pour être démolis, ces immeubles ont échappé à ce triste sort grâce à un large mouvement populaire qui a permis le sauvetage du quartier des Grottes. En 1980, les autorités municipales et cantonales se sont engagées à maintenir la rue de l'Industrie dans son gabarit, en préservant les qualités architecturales, urbaines et historiques de l'ensemble.

CONTEXTE DU PROJET

En 1984, les 8 et 12 avaient fait l'objet d'une étude de rénovation, mais la Ville

avait renoncé à son projet en raison des vives oppositions qui s'étaient manifestées. En mai 2002, le Conseil administratif de la Ville de Genève prit une nouvelle orientation en vue de la restauration de ces immeubles, décidant de les affecter à des logements associatifs et de travailler en concertation avec les habitants des lieux. Cette manière de faire exprimait la volonté du Conseil administratif de prendre en compte une réalité locale, celle d'une population genevoise qui souhaite habiter de manière collective dans les logements modestes. Dès lors, l'étude de rénovation porta sur les trois bâtiments.

MOTIF DES TRAVAUX

Les trois immeubles étaient dans un état de dégradation avancée. Jamais rénovés, ils ne disposaient ni de salles de bain, ni

de chauffages conformes aux standards actuels. L'état du 12 avait été aggravé par un incendie qui avait ravagé la toiture et les deux derniers étages. Des travaux étaient indispensables tant sur les structures porteuses que sur l'enveloppe des trois bâtiments ainsi que sur leurs installations techniques et sanitaires.

PRINCIPALES INTERVENTIONS

Etant donné le caractère particulier de la rue, le projet de rénovation de ces trois immeubles a prévu de maintenir les gabarits existants et de ne pas intervenir de manière importante sur les façades. A l'intérieur, les distributions verticales d'origine et le système porteur ont été conservés et assainis. Les trois bâtiments devaient toutefois être adaptés à leur nouvelle vocation d'habitat communautaire.

C'est ainsi que chaque immeuble comporte des espaces communs et des chambres privées.

Au 8, chaque étage comprend deux chambres et une pièce commune : cuisine au rez et salon ou séjour aux étages. Le sous-sol accueille une salle de bain, des caves, la buanderie et un local technique avec sous-station de chauffage. Une porte-fenêtre nouvellement créée donne accès à la cour arrière.

La galerie ouvragée du n° 11 a été fermée par une façade. Au sous-sol a été installée la pompe à chaleur commune aux trois bâtiments. Les locaux collectifs se situent au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, tandis que cinq chambres sont réparties entre le 2^{ème} et les combles.

Quant au 12, la toiture et les combles ont été entièrement refaits avec de nouvelles lucarnes. Les locaux communautaires se situent au sous-sol et au rez qui accueille également un atelier. La cuisine-salon se trouve au 1^{er} étage ainsi que deux chambres et une salle de bain. Le 2^{ème} et les combles comportent encore six chambres.

Afin de respecter la substance historique des bâtiments, on a conservé et réparé tout ce qui pouvait l'être: planchers, anciennes poutres ou colombages, balustrade et galerie. Des carrelages ont été posés dans les salles de bain et les cuisines et les peintures et enduits intérieurs ont été refaits.

CONCEPT ÉNERGÉTIQUE

Il s'agit d'une rénovation à haute performance énergétique, conforme à la stratégie générale «100% renouvelable en 2050». L'enveloppe thermique des trois bâtiments a été renforcée afin de réduire de 50% les besoins en chaleur. Les interventions ont porté sur les façades, fenêtres, toitures et dalles sur sous-sol. La production de chaleur pour le chauffage et l'eau sanitaire est assurée par une pompe à chaleur qui puise en partie son énergie (70%) dans le sous-sol grâce à quatre sondes géothermiques de 225 mètres. Les consommations d'électricité seront réduites grâce à un dispositif de détection de présences et à des équipements répondant aux critères AAA+.

UNE NOUVELLE VIE HAUTE EN COULEURS POUR LA RUE DE L'INDUSTRIE

Menées de front, les rénovations de ces trois bâtiments ont redonné vie à la rue de l'Industrie, notamment grâce aux vives couleurs des façades qui lui confèrent une atmosphère particulièrement chaleureuse. La ruelle a renoué avec son image caractéristique des faubourgs, faisant oublier l'important axe de circulation situé à proximité.



11, INDUSTRIE, FAÇADE COUR



8, INDUSTRIE, FAÇADE COUR



12, INDUSTRIE, CHAMBRE TYPE



12, INDUSTRIE, DÉTAIL CAGE D'ESCALIER



8, INDUSTRIE, ESPACE COMMUN EN COURS DE FINITION



12, INDUSTRIE, ARCADE



11, INDUSTRIE, ESPACE COMMUN-SÉJOUR