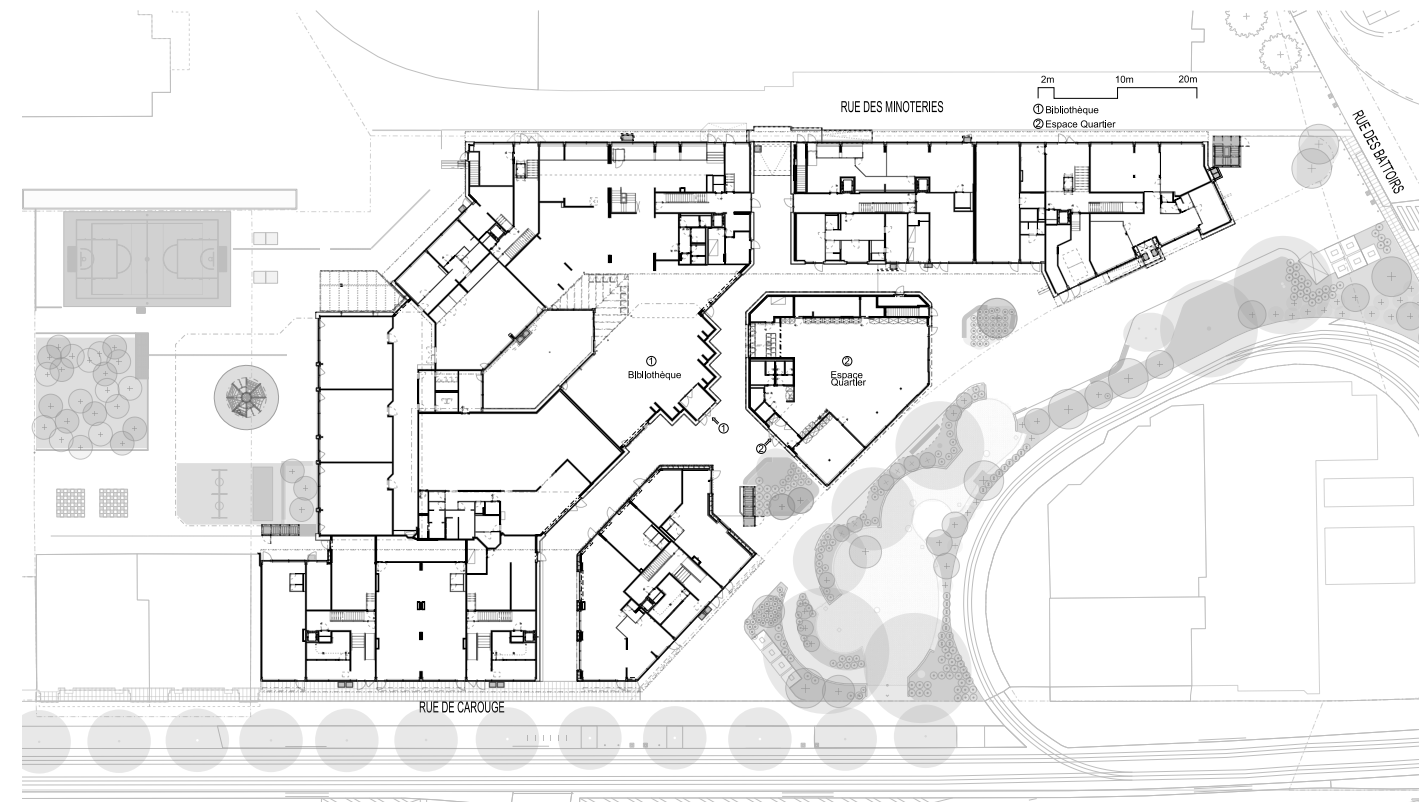
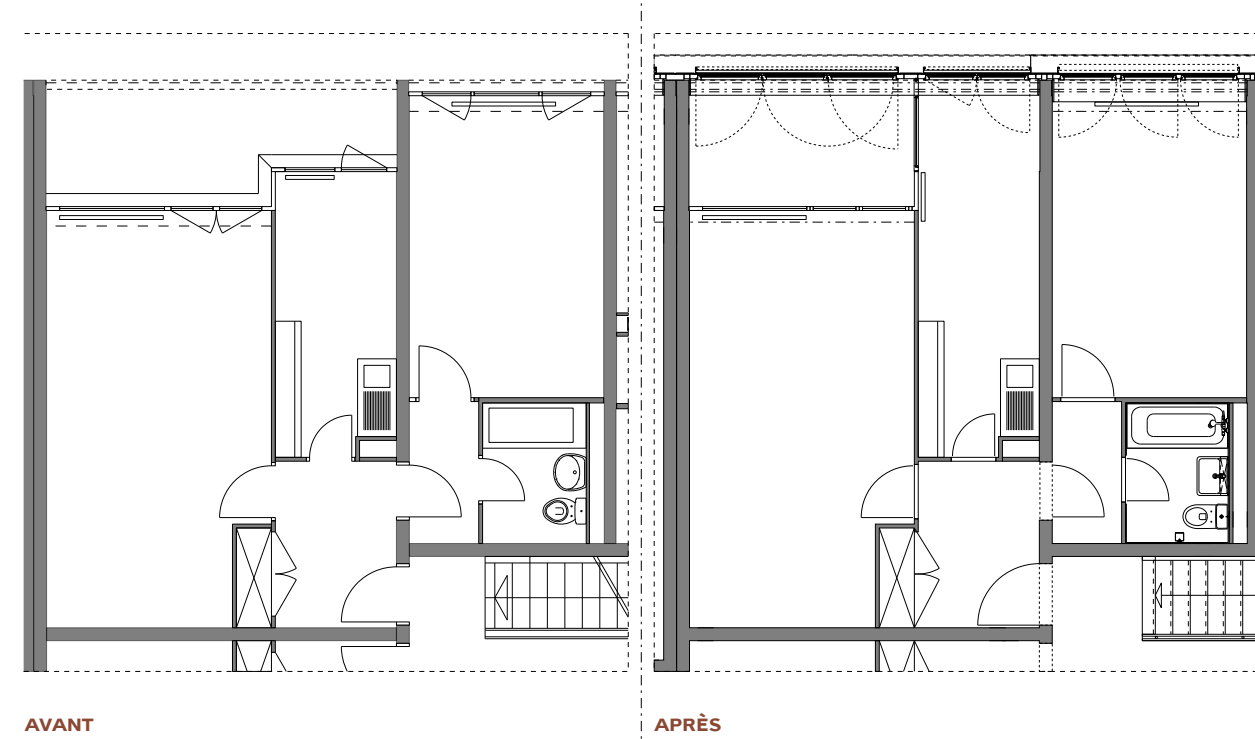


APPARTEMENT



ENSEMBLE DES MINOTERIES
RÉNOVATION
IMMEUBLES DE LOGEMENTS - ÉQUIPEMENTS PUBLICS



FICHE TECHNIQUE ET DONNÉES

OBJET

ENSEMBLE DES MINOTERIES
RUE DES MINOTERIES 1, 3, 5 ET 7 /
RUE DE CAROUGE 98, 100, 102 - 1205 GENÈVE
PARCELLES 1011, 1017, 1019, 2833, 3389, 3591
COMMUNE DE GENÈVE - SECTION PLAINPALAIS

PROGRAMME DES LOCAUX - SURFACES UTILES (SU)

SOUS-SOL		REZ-DE-CHAUSSÉE	
1 ^{er} Sous-sol Minoteries-Carouge	1'604 m ²	Minoteries 1-3-5-7	534 m ²
2 ^{ème} Sous-sol Minoteries-Carouge	978 m ²	Carouge 98-100-102	752 m ²
1 ^{er} et 2 ^{ème} Sous-sols Parking	4'193 m ²	Galette (école, tennis, de table, bibliothèque)	1'348 m ²
Total	6'775 m ²	Espace de quartier	328 m ²
		Total	2'962 m ²
ÉTAGES 1 À 8		ATTIQUES	
Minoteries 1-3-5-7	11'731 m ²	Minoteries 1-3-5-7 - Crèche	742 m ²
Carouge 98-100-102	7'128 m ²	Carouge 98-100-102 - Ateliers	480 m ²
Total	18'859 m ²	Total	1'222 m ²

CHRONOLOGIE

Vote du crédit d'étude par le Conseil municipal	18 mai 2011
Octroi de l'autorisation de construire	avril 2015
Vote du crédit de construction par le Conseil municipal	25 mars 2014
Début des travaux	septembre 2016
Fin des travaux	mai 2020

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

MANDATAIRES

ARCHITECTES
Itten+Brechbühl SA

ARCHITECTES PAYSAGISTES
Oxalis Architectes Paysagistes Associés

INGÉNIEURS FAÇADIERS
BCS SA

INGÉNIEURS ÉLECTRICIENS
Rossetti Ingénieurs Conseils

INGÉNIEURS CHAUFFAGE-VENTILATION
Riedweg & Gendre SA

INGÉNIEURS CIVILS
MDB Ingénieurs Civils Associés SA

INGÉNIEURS SANITAIRES
Buclin Ingénieurs - Conseils SA

INGÉNIEURS CIVILS (ecopoints)
Cera ingénierie SA

INGÉNIEURS CIVILS (hydraulique)
RC ingénierie SA

INGÉNIEUR PHYSIQUE DU BÂTIMENT
Amstein + Walthert Genève SA

INGÉNIEUR ACOUSTICIEEN

AAB- J.Stryjenski & H.Monti

INGÉNIEUR ASSAINISSEMENT

LeBird Sàrl

INGÉNIEUR HYGIÈNE, SÉCURITÉ, ET GESTION DES DÉCHETS

HSE conseils SA

INGÉNIEUR SÉCURITÉ FEU

Protectas SA

INGÉNIEUR GÉOMÈTRE

Christian Haller SA

MÉDIATEURS

Schneebeli & Kessler

INGÉNIEUR EN THERMIQUE ET ÉNERGIE DU BÂTIMENT

HEPIA_LEEA

SCÉNOGRAPHIE

FORCHIC atelier de graphisme

BUDGET

Crédits d'études (PR-175 et PR-817)	Fr. 2'602'000.-
Crédit de réalisation PR-979	Fr. 89'200'000.-
Part Minoteries du crédit PR-817	Fr. 846'234.-
Part Minoteries du crédit PR-771	Fr. 221'599.-
Total des crédits votés	Fr. 92'869'833.-

VALEURS STATISTIQUES

Volume bâti	VB	131'353 m ³
Surface de plancher	SP	43'050 m ²
Prix / m ³	CFC 1-9 / VB	Fr. 632.-
Prix / m ³	CFC 2 / VB	Fr. 472.-
Prix / m ²	CFC 1-9 / SP	Fr. 1'927.-

RÉNOVATION

ENSEMBLE DES MINOTERIES



RÉNOVATION DES IMMEUBLES DE LOGEMENTS ET DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS DE L'ENSEMBLE DES MINOTERIES

HISTORIQUE ET DESCRIPTIF

Le quartier des Minoteries tient son nom de l'activité meunière présente sur le site dès le XVIII^e siècle et jusqu'en 1994. Au début des années 1970, la Ville de Genève décide d'y réaliser un vaste projet immobilier afin de répondre à la pénurie de logements locatifs. Le bureau Honegger est chargé d'élaborer les plans de l'ensemble, qui sera construit de 1971 à 1976. Sur une parcelle de près de 6'000m², deux immeubles de 9 étages, occupant 7 allées aux n^os 1-3-5-7 de la rue des Minoteries et 98-100-102 de la rue de Carouge, sortent de terre.

L'ensemble comprend également une crèche, des locaux communs, des commerces, des ateliers d'artiste, une école infantine, une bibliothèque, un club des aînés, un centre médical et deux locaux pour des activités sportives.

C'est aujourd'hui encore un des plus gros ensembles immobiliers de la Ville de Genève.

RÉNOVER PLUTÔT QUE RECONSTRUIRE

Ces bâtiments exigeaient une rénovation en profondeur afin de pouvoir bénéficier d'un nouveau cycle de vie. Ce projet démontre qu'il est possible de rénover le patrimoine bâti tout en réduisant considérablement les dépenses d'énergie. Les interventions ont permis de rendre les appartements à nouveau viables pour plusieurs dizaines d'années, de réviser l'organisation des locaux du rez-de-chaussée, et plus généra-

lement de mettre en valeur l'ensemble des Minoteries par un travail de l'esthétique des bâtiments et de l'aménagement des espaces extérieurs.

UN CHANTIER HORS NORME

Le défi de ce chantier fut incontestablement d'être mené tout en maintenant les plus de 600 locataires dans les murs. Un système minutieux de rocade a été mis en place pour les 329 appartements dès fin septembre 2016: trente appartements relais accueilleraient les habitants durant six semaines, temps nécessaire aux interventions dans leur logement.

Les derniers locataires ont pu réintégrer leurs logis fin mars 2019, lorsque les travaux intérieurs ont été achevés. Une organisation qui ne laissait pas de place à l'improvisation, et qui a pu être menée à

bien grâce à la collaboration de nombreux intervenants et à la compréhension des locataires.

NOUVELLES FAÇADES

Les nouvelles façades présentent une apparence résolument plus moderne qu'auparavant. L'habillage des bâtiments a permis une isolation thermique efficace, tout en simplifiant leur géométrie. Les fenêtres sont désormais du triple vitrage et les balcons ont été transformés en loggias. Si l'architecture d'origine a quelque peu changé, l'identité visuelle de l'ensemble reste néanmoins reconnaissable et les stores aux couleurs vives animent les façades.

TRAVAUX INTÉRIEURS

Dans les appartements, les salles de bain, les gaines techniques et la ventilation ont été intégralement refaites. Mais le plus gros changement a été la transformation des balcons en loggias. Cela a permis d'agrandir des cuisines trop petites et de gagner un nouvel espace de vie. Dans l'immeuble des Minoteries 3, occupé principalement par des personnes à mobilité réduite, les salles de bains ont été aménagées avec des équipements spécialisés. Des douches à l'italienne, plus larges et sans seuil, ont notamment été créées.

REZ-DE-CHAUSSÉE

Le projet de rénovation de l'ensemble des Minoteries a également été l'occasion de repenser l'organisation du rez-de-chaussée.

Les bâtiments étaient reliés par des passages couverts, dont les entrées étaient difficiles à trouver et qui créaient un sentiment d'insécurité. Ils ont été ouverts à la lumière du jour par la démolition de leur toiture. Cette opération a rendu les entrées plus visibles et lumineuses, offrant ainsi un accès plus accueillant. Les entrées des bâtiments ont également été modifiées afin de faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite. Les anciens locaux poubelles ont été transformés en buanderies, situées auparavant dans les sous-sols.

DES ESPACES POUR TOUS

Mais le chantier ne concernait pas que les logements. De nombreux équipements publics et espaces partagés cohabitent aux Minoteries, notamment dans la galette centrale reliant les deux immeubles.

En attique, la crèche a été rénovée et agrandie. Elle compte désormais 80 places d'accueil, répondant aux normes les plus pointues en matière de confort et de sécurité. Inaugurée en 1977, la bibliothèque municipale des Minoteries a été entièrement réaménagée. Elle a gagné en superficie grâce à un espace supplémentaire aménagé dans l'ancien patio central, accessible aux beaux jours. Enfin, l'espace de quartier, moderne et fonctionnel, est désormais ouvert par de grandes baies vitrées sur l'espace public. Une salle polyvalente modulable permet de s'adapter aux nombreuses utilisations du lieu.

DES BÂTIMENTS AUTONOMES 100% ÉNERGIE RENOUVELABLE

Un des plus gros enjeux de ce chantier était le volet énergétique.

L'ensemble des Minoteries faisait partie des plus gros consommateurs de la Ville. Il s'agissait, pour la première fois, d'appliquer un concept de haut niveau énergétique à un grand ensemble d'habitations. Les travaux ont permis l'isolation complète des bâtiments, la réfection des toitures avec la pose d'éléments thermiques et photovoltaïques et l'optimisation des installations techniques. Un système novateur de récupération de chaleur des eaux usées du quartier a été mis en place début 2020, afin de fournir le chauffage et l'eau chaude sanitaire aux logements. C'est ainsi près de 500'000 litres de mazout annuels qui seront économisés, puisque l'ensemble des Minoteries devrait être, à terme, autonome au niveau énergétique, indépendant des énergies fossiles et zéro émission de gaz à effet de serre.

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

Les derniers travaux ont permis de revaloriser les îlots de verdure au pied des immeubles: des cheminements plus clairs et accessibles aux personnes à mobilité réduite, de nouveaux luminaires, du mobilier urbain repensé et une mise en valeur de la végétation. Après presque quatre ans de travaux, l'ensemble des Minoteries dévoile son nouveau visage: des logements assainis, des façades plus modernes et des lieux communs renoués. Des bâtiments dont la transition énergétique est exemplaire et qui profitera directement à ses habitants pour les décennies à venir.

