

# Aux Etuves, la Ville de Genève innove !

Dans l'ambitieuse série de rénovations engagées par la Ville de Genève dans le quartier de Saint-Gervais, une nouvelle étape s'achève à la rue des Etuves. Cette opération, qui concerne deux bâtiments contigus, est intéressante à plus d'un titre.

Les chantiers ont été menés de concert, alors que les deux immeubles présentent des caractères très différents l'un de l'autre et qu'ils ont été confiés à des architectes mandataires distincts, l'intention ayant été de rationaliser les coûts des travaux. Cela a permis également l'aménagement de locaux de service communs au rez-de-chaussée et l'installation d'une chaudière unique pour alimenter les deux bâtiments.

Toutefois, l'originalité de cette rénovation réside essentiellement dans la création d'appartements communautaires au 9 rue des Etuves. La typologie particulière de ce bâtiment – datant d'une rénovation effectuée à la fin des années 1940 – permettait d'envisager un autre type de logements. C'est ainsi que pour répondre à un besoin régulièrement exprimé, le Conseil municipal de la Ville de Genève a souhaité que de grands appartements communautaires soient aménagés dans les trois étages supérieurs. Trois logements comprenant chacun 5 chambres, 2 salles de bain, une cuisine et un séjour commun ont été créés, destinés à des personnes en formation ou regroupées en association.

C'est là une première dans l'histoire des rénovations réalisées par la Ville de Genève et il y a fort à parier que ce type d'appartements rencontrera un vif succès !

Pour ce qui concerne le bâtiment du 11 rue des Etuves, il date, dans sa forme actuelle, du milieu du XIX<sup>e</sup> siècle, au moment où la place Grenus fut aménagée et une rue percée pour rejoindre celle des Etuves. Avec son pan coupé, il fait face à son équivalent sis au 2 place Grenus. Composé de quatre logements de 3 pièces en enfilade, il a été rénové en respectant la typologie d'origine et en conservant tous les éléments anciens qui pouvaient l'être, tels les fenêtres à guillotine de la cage d'escalier, la majorité des fenêtres en façade – dont les simples vitrages ont été remplacés par des verres isolants – ou certains parquets et cheminées. Ceci confère beaucoup de cachet à ce petit immeuble. Si les appartements sont de dimensions modestes, ils sont en revanche lumineux, confortables et loués à des loyers accessibles. Une des ambitions de la municipalité est de permettre à toutes et tous, de toutes conditions, de résider au centre-ville. Ces deux réalisations contribuent à garantir cette mixité sociale et permettent, grâce aux appartements communautaires, à une population jeune ou désireuse de vivre d'une manière différente, de trouver à se loger dans ce quartier vivant.

Rémy Pagani

Conseiller administratif en charge du Département des constructions et de l'aménagement



# Préserver la substance, adapter les usages

S'inscrivant dans le cadre de la démarche globale de réhabilitation des immeubles de logements situés au cœur du quartier de Saint-Gervais, l'opération Etuves 9-11 est révélatrice de la stratégie développée par la Ville de Genève pour la mise en valeur de son patrimoine bâti. Pleinement consciente de son rôle de garante de la pérennité d'un patrimoine bâti de qualité, la Ville de Genève entreprend les opérations de rénovation des immeubles de logements avec les objectifs suivants : préserver la substance bâtie, tout en intégrant les éléments nécessaires à la mise en œuvre d'une politique énergétique responsable, fondée sur les principes du développement durable ; maintenir, par la réalisation de logements sociaux bon marché, la mixité du tissu social au centre-ville ; adapter les usages, par des modifications typologiques en adéquation avec la vocation nouvelle des logements, tout en respectant le caractère et la structure du bâtiment. Il s'agit, en d'autres termes, de préserver la substance bâtie des immeubles et des quartiers tout en intégrant les adaptations utiles aux modes de vie contemporains.

La réhabilitation des immeubles situés rue des Etuves 9-11 est, à ce titre, exemplaire. Lorsque le Conseil municipal décide, pour l'immeuble 9 rue des Etuves, de la création de logements associatifs destinés à des jeunes ou à des étudiants, en lieu et place des petits appartements ouvriers existant auparavant, il s'agit d'en repenser la typologie. Les appartements de petite taille sont ainsi réunis pour en constituer de plus grands : la modification de la typologie est consentie au service d'un nouvel usage, contemporain, mais dont la vocation sociale persiste. En contrepoint, la rénovation des logements de l'immeuble d'angle situé 11 rue des Etuves s'est réalisée dans le strict respect de la typologie existante, avec des logements plus petits destinés à des couples ou à de modestes cellules familiales.

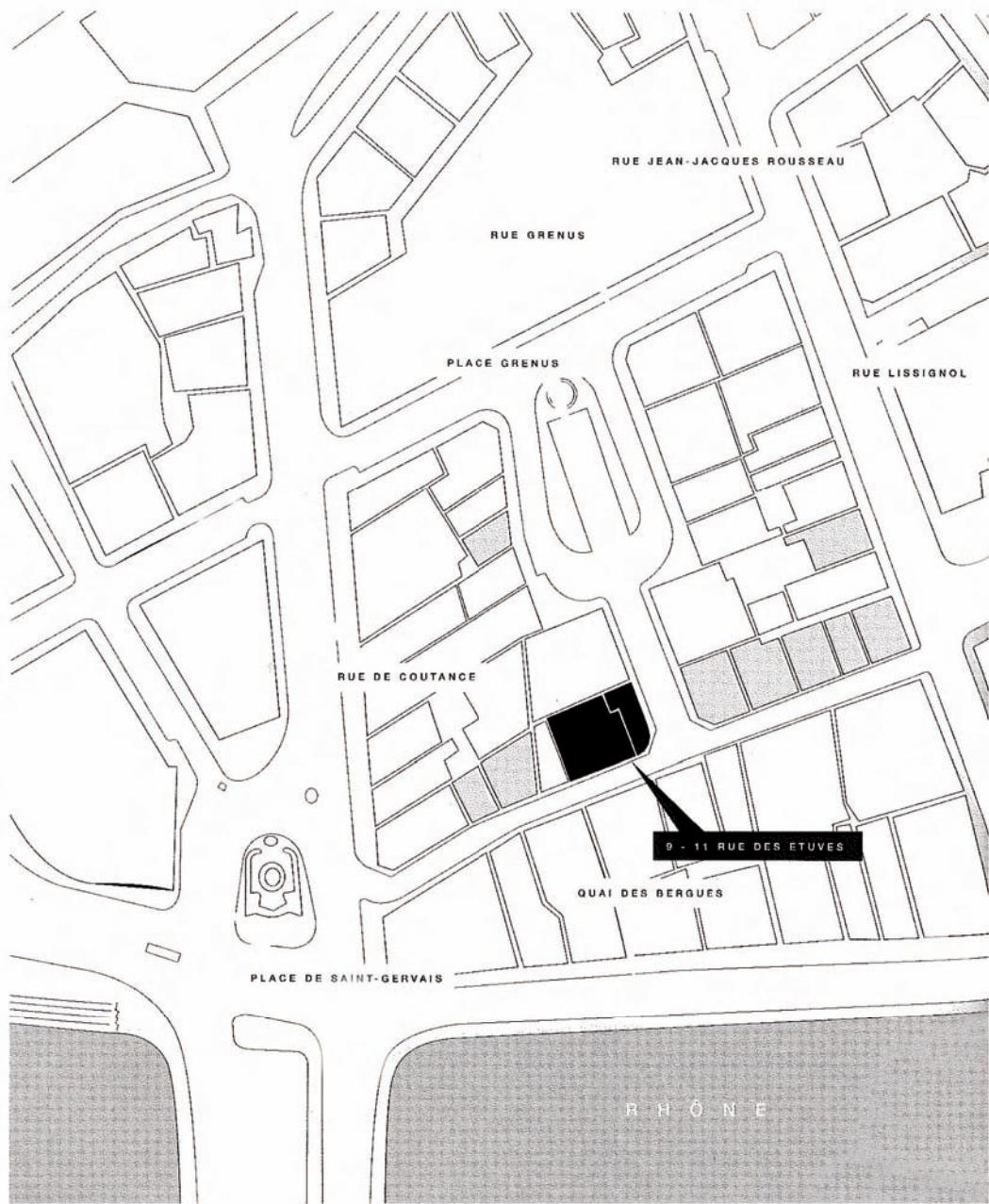
Si l'étude historique confirme que les logements du 9 rue des Etuves sont, à la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle, en majorité occupés par des habitants issus du monde de la « Fabrique », ces mêmes logements seront, au XX<sup>e</sup> siècle, reconfigurés pour être destinés à des occupants souhaitant partager des espaces selon un mode associatif. Aujourd'hui donc, plus de fabrique, ni d'ouvriers à la rue des Etuves, mais bien des locataires de conditions modestes, des étudiants, des couples et des familles qui se partagent l'attribution des logements : la mixité sociale reste garantie.

Quant à la substance bâtie, démonstration semble faite que la rénovation aujourd'hui achevée traite la matière avec plus d'attention, probablement, qu'à toute autre époque antérieure. En particulier, l'immeuble rue des Etuves 9 s'est constitué par adjonctions : aux deux corps de bâtiments d'origine, réunis en 1782, s'ajoutent successivement un, puis un autre étage, supprimant par là et sans égards les cabinets d'horlogers. Si, en d'autres temps, ces interventions lourdes ont bel et bien été entreprises sans états d'âmes, c'est aujourd'hui tel quel qu'a été restitué ce bâtiment, dans le plus grand respect de sa matière constitutive.

Isabelle Charollais

Codirectrice  
Département des constructions et de l'aménagement





# Rue des Etuves 11

**Historique.** A la différence des autres immeubles de la rue des Etuves, les n° 11 et 13 résultent d'une vaste opération d'assainissement réalisée au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle. Les deux bâtiments sont en effet intimement liés à la création de la place Grenus et, surtout, au percement d'une voie de circulation destinée à relier cette dernière à la rue des Etuves. Dans ces circonstances, l'architecture a été un exercice d'équilibre : soumise à des contraintes parcellaires associant l'héritage médiéval et l'urbanisme contemporain, elle a dû s'adapter à l'environnement tout en impristant une rupture avec les édifices du passé. Comment, autrement dit, inscrire la Genève moderne – celle qui se débarrasse des fortifications et se connecte au réseau ferroviaire – dans un environnement marqué par quatre siècles d'histoire.

Facilitée par le legs du baron de Grenus, la création d'un « square » entre les rues Coutance et Rousseau débute en 1856 et s'achève en 1860 par le percement d'une courte rue débouchant sur celle des Etuves. Cette dernière étape fait disparaître trois bâtiments, laissant la place pour la nouvelle voie et, de part et d'autre, deux parcelles destinées à recevoir des immeubles à pans coupés. Le terrain étroit sur lequel s'élèvera le n° 11 est cédé par la Ville à François Hôtelier, négociant<sup>1</sup>. Si l'acte de vente autorise l'acheteur à la jouissance de l'allée voisine – ce qui le dispensera d'en établir une nouvelle – il lui impose également une série de conditions, réglant non seulement l'alignement et la hauteur de l'immeuble, mais également le profil des combles, la forme des lucarnes, l'écoulement des eaux ménagères ou l'établissement d'un trottoir. Pour réaliser son projet, François Hôtelier choisit l'architecte Jean-Pierre Guillebaud (1805-1888)<sup>2</sup>, auteur de plusieurs églises, du premier hôpital à la Cluse ou d'immeubles de luxe, notamment au square du Mont-Blanc. Le chantier des Etuves, pour dérisoire qu'il paraisse en regard de ses autres réalisations, lui réserve néanmoins quelques surprises. En effet, les travaux sont déjà engagés que de graves lésions se manifestent dans le mur mitoyen avec l'immeuble voisin : le mur sera entièrement reconstruit, de même que la cage d'escalier à l'emplacement du viret préexistant. Guillebaud parvient toutefois à récupérer et intégrer dans la nouvelle construction les restes d'un ancien mur subsistant côté cour et les caves de l'édifice. Les travaux prennent fin en 1862.

Significatives de l'intérêt porté à la rue nouvellement créée, les façades de l'immeuble sont largement percées côté Grenus, tandis que du côté de la rue des Etuves s'élève une travée aveugle. A l'origine, les encadrements des fenêtres présentaient un décor mouluré ; ceux des trois derniers étages étaient ornés de consoles, tandis que des lambrequins de bois chantourné dissimulaient des stores. Comme beaucoup d'autres immeubles de cette époque, celui-ci a subi des vagues d'épuratio au XX<sup>e</sup> siècle, dévastatrices pour le second œuvre. Par ailleurs, le remplacement des stores par des volets a insufflé un caractère faubourien, bien éloigné de l'effet dégagé par les façades primitives. De fait, seul le sousbasement subsiste dans son état ancien : percé d'arcades aux angles adoucis, il est surmonté d'un entablement orné d'éléments en demi-lune, la corniche faisant office de tablette pour les fenêtres du premier étage. Quant aux intérieurs, modestes, l'étroitesse du bâtiment a impliqué que les pièces s'enchaînent, sans être distribuées par un couloir latéral. La mise en place de salles de bain au milieu du XX<sup>e</sup> siècle a été la transformation majeure les concernant.

David Ripoll

Unité conservation du patrimoine  
Département des constructions et de l'aménagement

<sup>1</sup> AEG, Notaire P.A. Gampert, 30 avril 1861.

<sup>2</sup> La responsabilité de Guillebaud est attestée dans : Société anonyme Victor Cévet, S.I., s.n., 1938.



Le bâtiment est situé entre la rue des Etuves et la place de Grenus. Cette situation d'angle offre l'avantage d'un bon dégagement de la façade longitudinale et fait bénéficier les 4 logements d'un meilleur éclairage naturel. Le bâtiment est de forme rectangulaire sur 7 niveaux, soit un sous-sol, un rez-de-chaussée, 4 étages et un grenier.

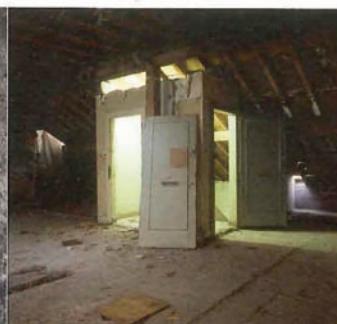
**Structure.** La structure du bâtiment est globalement saine. Les solives n'ont pas nécessité de renforcement. Seules celles du plancher du café ont dû être partiellement changées, de même que celles situées sous les salles de bains et les cuisines. Il n'a pas été nécessaire de renforcer le plancher des combles malgré la charge supplémentaire due à la chufferie et au réservoir d'eau chaude. Des chapes ciment ont été coulées dans les sanitaires et les locaux techniques. La charpente a été assainie et rénovée, la couverture refaite à neuf et les locaux techniques traités selon les normes anti-feu.

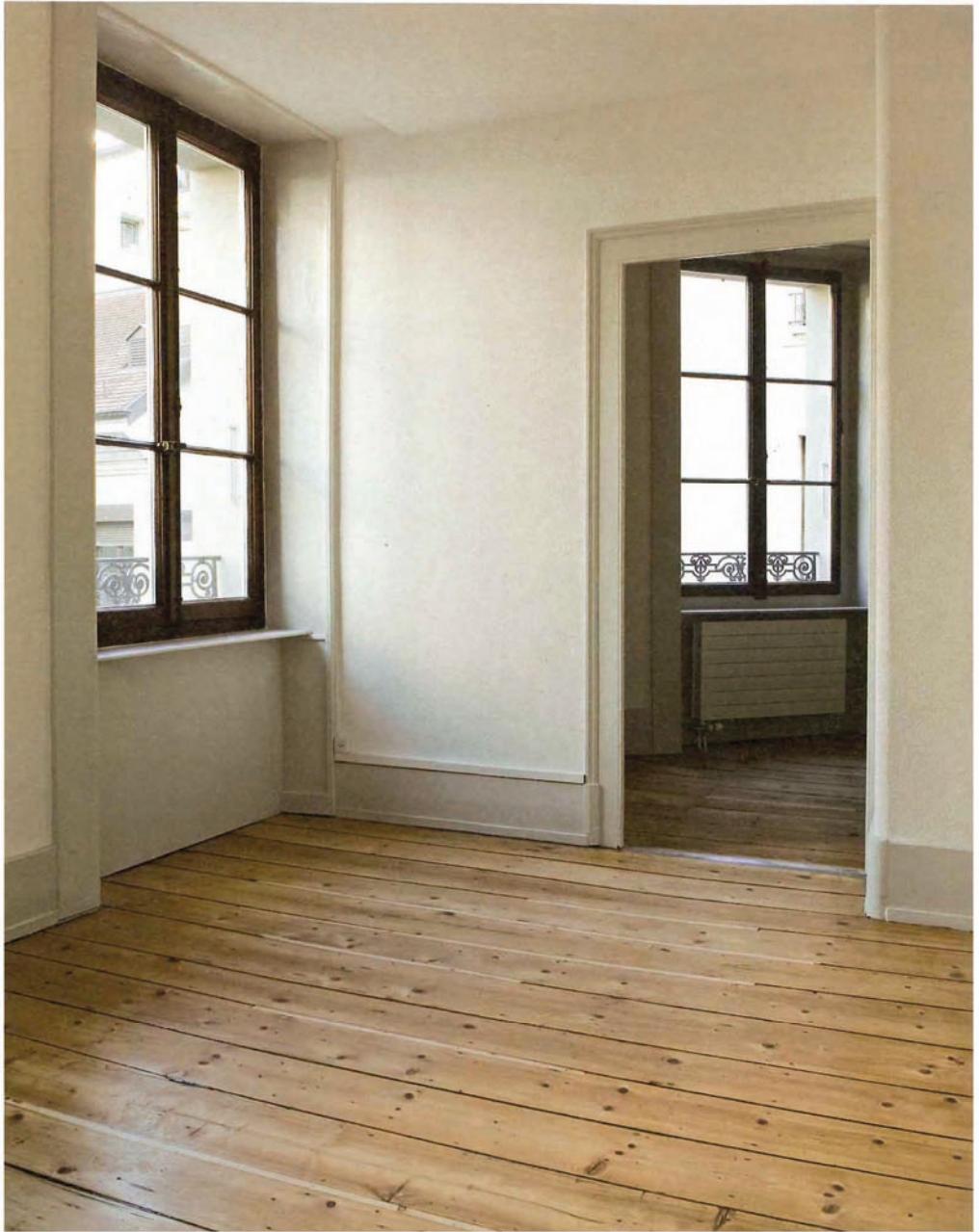
**Organisation et typologie.** Le bâtiment a été rénové dans le respect de sa typologie d'origine. L'organisation générale et la partition du bâtiment n'ont pas été modifiées, sauf au niveau des combles dont la moitié de la surface a été utilisée pour des locaux techniques. Une nouvelle porte a été créée dans le mur mitoyen pour relier le bâtiment au n° 9. Cette liaison a permis la création d'une zone commune aux 2 bâtiments contenant la buanderie, le local poubelles et le local électrique. Elle permet également aux habitants du bâtiment n° 9 d'accéder plus facilement à la cour où se trouve le couvert à vélos. Un canal technique créé à travers le mur de façade est accessible par le toit du n° 9. Les 4 appartements sont pratiquement similaires et sont constitués de 3 pièces en enfilade. La forme du café n'a pas changé, à l'exception du WC qui a été déplacé de la cour intérieur de l'immeuble.



**Installations.** Toutes les installations techniques ont été entièrement remplacées ou complétées. Seul le collecteur unitaire existant a été conservé (canalisation en pierre). Deux gaines techniques ont été créées pour passer les installations, canalisations, tuyaux d'eau, chauffage et tubes électriques. Le chauffage central et la production d'eau chaude (communs avec le n° 9), installés dans les combles, alimentent les nouveaux radiateurs des appartements par un système monotube sur des coffrets séparés. Le système de régulation numérique optimise les besoins en fonction des conditions climatiques. Le comptage individuel des consommations d'eau chaude sanitaire assure la répartition des frais. Les salles de bains et cuisines sont ventilées mécaniquement et le bar l'est par une centrale autonome avec une batterie de compensation située dans le plafond. L'installation électrique a été refaite à neuf. Les tableaux de comptage ont été placés dans une zone commune située au rez-de-chaussée du n° 9. Des ampoules à basse consommation et des détecteurs de présence pour l'allumage sont disposés dans les parties communes. Les cuisines sont équipées de prises électriques ou d'arrivée de gaz pour le branchement des cuisinières. Un interphone relié au téléphone gère l'accès à l'immeuble. L'ensemble de l'installation est prévu pour favoriser les économies d'énergie.







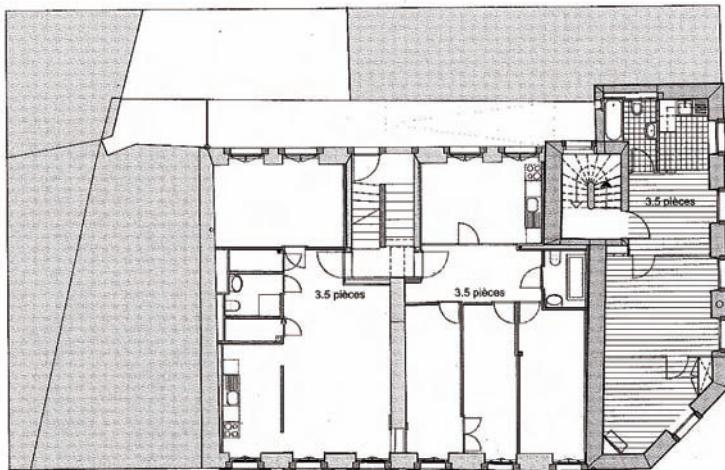
**Aménagements intérieurs.** Appartements : les nouvelles parois des salles de bains et des cuisines ont été bâties en cloisons hydrofuges, type placoplâtre avec une ossature métallique. Le mur pignon et le mur de la salle de bains ont également été doublés et isolés avec des panneaux du même type. Une partie des parquets existants a été conservée ; après ponçage, ils ont été vernis et leurs joints ouverts ont été garnis au mastic noir. Les carrelages des salles de bains et des cuisines ont été posés sur une chape et les faïences sur les cloisons en placoplâtre. Les murs ont été entièrement refaits, recouverts de papier type paille d'avoine et peints. Les planchers ont été isolés et les faux plafonds exécutés en doubles plaques de plâtre coupe-feu. Les menuiseries intérieures, portes et armoires ont été restaurées, voire remplacées. *Baie* : un nouveau parquet massif verni a été posé. Les murs ont été refaits à neuf, gypsés et peints. Le mur pignon a été doublé et isolé en panneaux de placoplâtre. Les planchers ont été isolés. Les faux plafonds ont été exécutés en doubles plaques de plâtre coupe-feu sur lesquelles a été suspendu un plafond acoustique démontable permettant l'installation des équipements techniques.







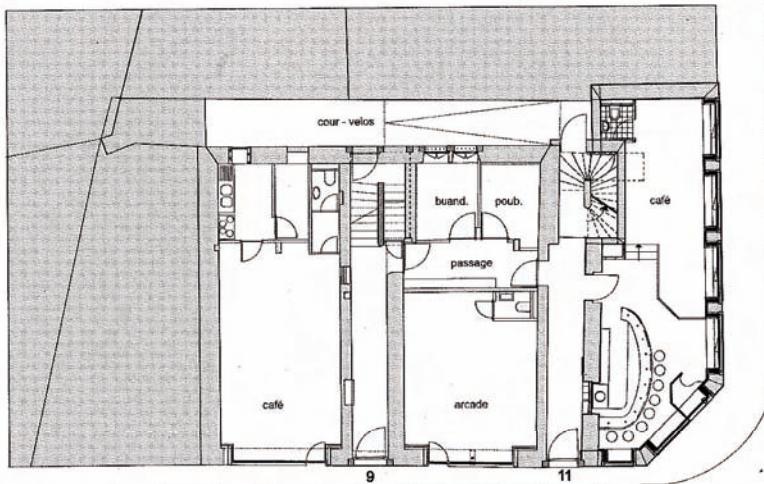
**Façades.** La façade se développe principalement le long de la place Grenus et sur l'angle, avec un petit retour sur la rue des Étuves. Une étroite portion de façade permet d'aérer les salles de bains sur toute la hauteur dans l'étroite cour intérieure. L'entrée du bâtiment est située sur la rue des Étuves. Elle est imbriquée avec le bâtiment n° 9 voisin, tout comme le couloir conduisant aux escaliers. La cage d'escalier « viret » de forme carrée est éclairée sur la cour par 4 fenêtres à guillotine. La façade comporte un soubassement en roche, mouluré et orné d'un entablement paré d'éléments en demi-lune; l'ensemble en bon état général a été ponctuellement ravalé. Les crépis existants en ciment, sains à 80 %, ont été lavés, partiellement piqués et recouverts d'un enduit de fond et d'un enduit final à base de chaux, teinté dans la masse. Les encadrements de fenêtres sont en ciment. Les traitements thermique et architectural des façades tiennent compte des critères de confort de la physique du bâtiment et du respect des critères de conservation du patrimoine. A l'exception de 3 fenêtres qui ont dû être remplacées, les autres ont été conservées, rénovées et équipées de verre isolant. Les volets ont été réparés et repeints. L'ensemble de l'enveloppe thermique a été traité, les contrecœurs, le plafond de la cave et la toiture isolés. Les gros murs de façades ne l'ont pas été pour conserver leur qualité physique. Les fenêtres à guillotine de la cage d'escalier ont été entièrement rénovées. Les vitrines de l'arcade du café ont été remplacées, exception faite des volets métalliques qui ont été rénovés sur place. Les vitrines sont constituées de fers à T recevant des verres isolants. Les caissons des volets ont été isolés thermiquement. Les parties supérieures des vitrines et impostes ont retrouvé leur vitrage d'origine et les contrecœurs constitués de pierre de Saint-Tiphon ont été rénovés.



1<sup>ER</sup> ETAGE

RUE DES ETUVES 9 ET 11

RUE GRENU

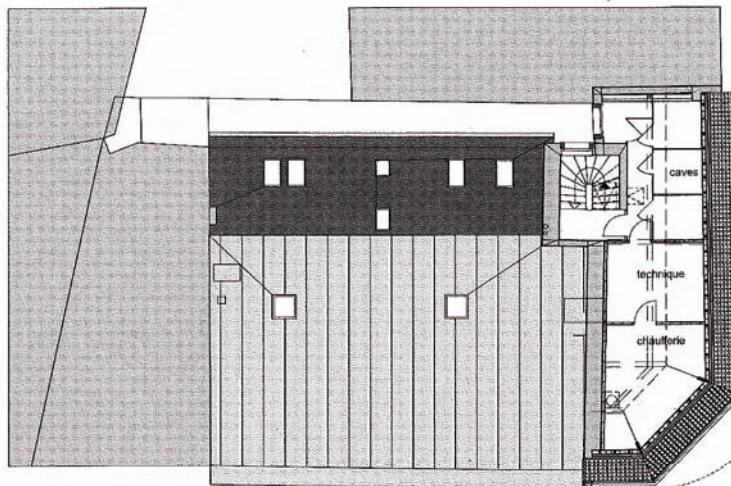


REZ

RUE DES ETUVES 9 ET 11

RUE GRENU

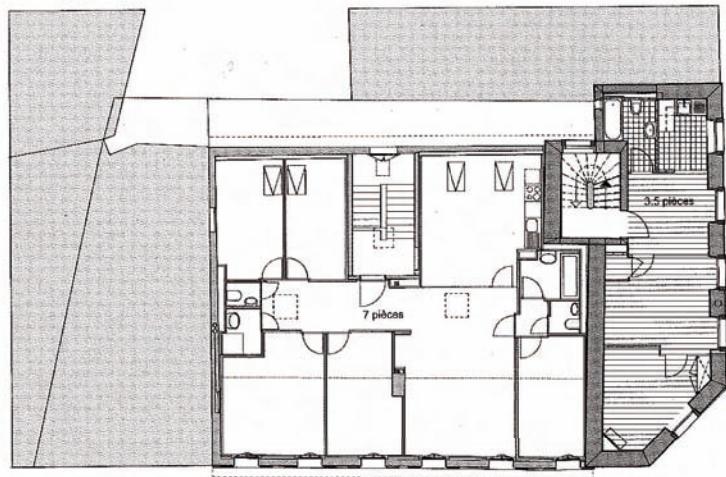
0 5M



TOITURE 9 ET COMBLES 11

RUE DES ETUVES 9 ET 11

RUE GRENU



4ÈME ETAGE

RUE DES ETUVES 9 ET 11

RUE GRENU

0 5M



FAÇADE SUD RUE DES ETUVES





FAÇADE EST RUE GRENU

