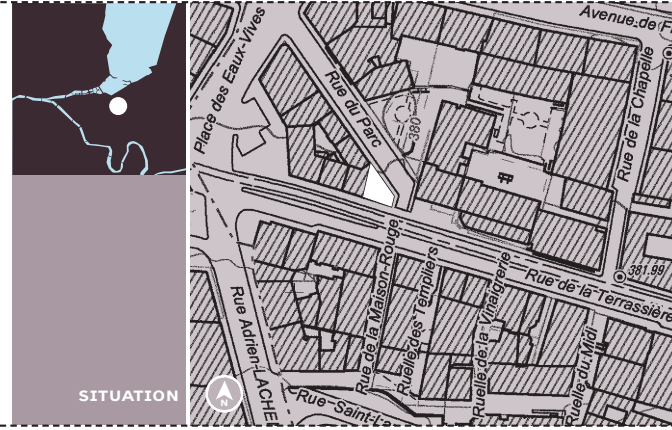


FICHE TECHNIQUE ET DONNÉES

OBJET

IMMEUBLE DE LOGEMENTS
5BIS, RUE DE LA TERRASSIÈRE – 1201 GENÈVE
PARCELLE 401
COMMUNE DE GENÈVE SECTION EAUX-VIVES
2^{ÈME} ZONE



PROGRAMME DES LOCAUX – SURFACES UTILES [SU]

SOUS-SOL		REZ-DE-CHAUSSÉE		ÉTAGE 1	
Dépôt du restaurant	27.3 m ²	Restaurant	35.3 m ²	1 x 3.5 pièces	49.9 m ²
Vestiaire douche	4.1 m ²	Cuisine	11.0 m ²		
Local technique	4.5 m ²	WC	2.8 m ²		
Local à conteneurs	6.6 m ²	Sas	2.0 m ²	ÉTAGE 2	49.7 m ²
				1 x 3.5 pièces	
				COMBLES	
				1 x 3 pièces	51.0 m ²

CHRONOLOGIE

Vote du crédit d'étude par le Conseil municipal	11 février 2004
Octroi de l'autorisation de construire	20 juin 2006
Vote du crédit de construction par le Conseil municipal	12 septembre 2007
Début des travaux	20 août 2008
Fin des travaux et remise du bâtiment	23 novembre 2009
Inauguration	26 novembre 2009

MANDATAIRES

ARCHITECTES	Atelier Oleg Calame
INGÉNIEURS CIVILS	Jean-Charles D'Incau
INGÉNIEURS CVSE	Rossetti Ingénieurs Conseils

MAÎTRE DE L'OUVRAGE

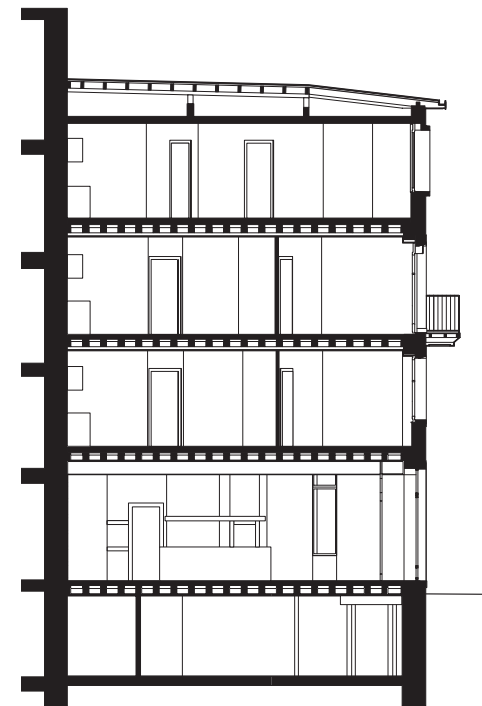
VILLE DE GENÈVE
Département des constructions et de l'aménagement
Service d'architecture
25, rue du Stand -1204 Genève
Tél. 022 418 21 00
et
Conservation du patrimoine architectural
Service de l'énergie
Gérance immobilière municipale

BUDGET

Crédit d'étude	Fr. 100'000.-
Crédit de construction	Fr. 1'897'600.-
Total des crédits votés	Fr. 1'997'600.-
Coût des travaux	Fr. 1'920'000.-

VALEURS STATISTIQUES (selon norme SIA 416)

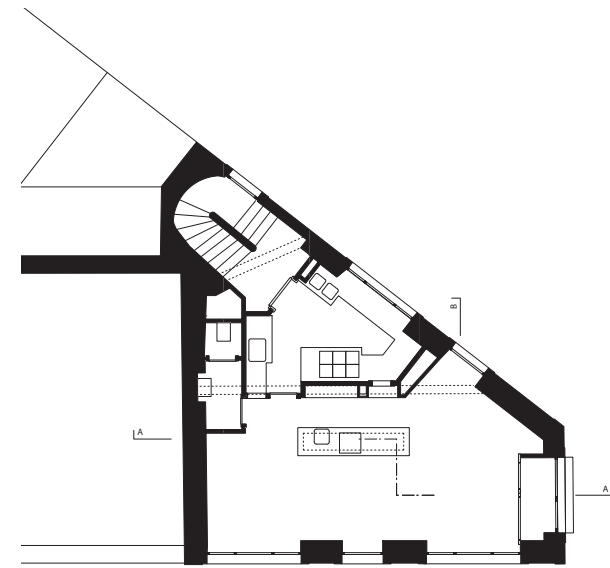
Surface de terrain	ST	75 m ²
Surface bâtie	SB	75 m ²
Volume bâti	VB	1'250 m ³
Surface de plancher	SP	375 m ²
Surface utile	SU	244 m ²
Prix/m ³	CFC 1-9 / VB	Fr. 1'536.-
Prix/m ³	CFC 2 / VB	Fr. 1'272.-
Prix/m ²	CFC 1-9 / SP	Fr. 5'120.-



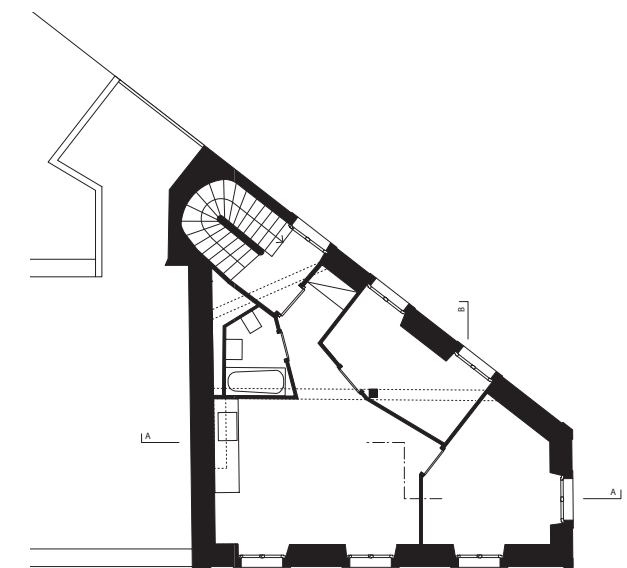
COUPE - RUE DE LA TERRASSIÈRE



COUPE - RUE DU PARC



REZ-DE-CHAUSSÉE



ÉTAGES 1 ET 2

5BIS, RUE DE LA TERRASSIÈRE

**RÉNOVATION
LOGEMENTS**



RÉNOVATION

5BIS, RUE DE LA TERRASSIÈRE

RENOVATION ET TRANSFORMATION DE L'IMMEUBLE 5BIS RUE DE LA TERRASSIÈRE

NOTICE HISTORIQUE

Construit en 1871, le bâtiment est particulièrement représentatif des débuts de l'urbanisation du secteur de la Terrassière et fait partie d'un paysage faubourien caractéristique de la seconde moitié du XIX^{ème} siècle, marqué par de faibles gabarits, une mixité entre commerces, artisanat et logements et la présence d'hôtels et de cafés. Il est aujourd'hui un des rares exemples de petit immeuble de pointe à subsister à Genève.

Ses façades sont traitées de manière différenciée, la plus valorisée étant le pan coupé, encadré par des chaînes en pierre de taille et doté d'un balcon en fer forgé. La façade

donnant sur la rue de la Terrassière est de composition symétrique tandis que la façade de la rue du Parc comporte des ouvertures irrégulières au rez-de-chaussée, dont la porte d'entrée décentrée.

Au tournant du XX^{ème} siècle, l'immeuble fut affecté à un hôtel restaurant qui aurait fonctionné jusqu'au début des années 1970. Alberto Giacometti occupa une chambre dans les étages de 1943 à 1945.

Acquis par la Ville de Genève en 1971, le bâtiment était voué à la démolition en vertu d'un plan prévoyant l'élargissement de la rue de la Terrassière et la construction d'immeubles de 7 étages. Un quart de siècle plus tard, le plan d'origine a été révisé, les principes d'aménagement du secteur ayant évolué.

MOTIFS DES TRAVAUX

Vraisemblablement, l'immeuble du 5bis Terrassière n'avait pas été rénové depuis sa construction. L'immeuble se trouvait dans un état vétuste et était en partie désaffecté. Seuls quelques travaux d'entretien effectués au niveau des arcades avaient permis de maintenir l'exploitation du restaurant. La pierre de taille, les menuiseries extérieures avaient fait leur temps. Aux étages, les anciennes chambres d'hôtel étaient désaffectées. Certaines étaient minuscules, et plus particulièrement les mansardes des combles dont l'état de dégradation était avancé. La couverture en ardoise et tôle prenait l'eau. Les réseaux d'eau, de gaz et d'électricité ainsi que les canalisations étaient obsolètes. Enfin, l'immeuble était dépourvu de chauffage central et de salles de bains.

L'exiguïté de la parcelle, sa forme contraignante ainsi que la volonté de conserver au maximum la typologie et la substance existantes ont conduit à privilégier une approche de restauration jusqu'au 2^{ème} étage, associée à une intervention contemporaine au niveau des combles. La surélévation a été réalisée en maçonnerie porteuse. Un cordon et des encadrements de fenêtres en béton marquent l'intervention moderne, expriment l'ordre tripartite et renforcent l'assise de ce bâtiment de pointe.

PRINCIPALES INTERVENTIONS

L'immeuble a été entièrement rénové. Les réseaux techniques ont été refaits à neuf et un chauffage central à gaz a été installé. Aux 1^{er} et 2^{ème} étages, les deux appartements de 3,5 pièces nouvellement créés ont conservé la typologie de l'ancien hôtel. Le

couloir central a toutefois été supprimé du moment qu'il fallait démolir et reconstruire les parois de séparation, car il rapetissait significativement les appartements déjà très exigus.

Dans les combles surélevés a été aménagé un logement de 3 pièces, privilégiant l'espace de jour ouvert, de forme atypique. Deux petites chambres, traitées dans l'esprit des cabines de bateau, agissent en contrepoint des espaces de jour.

Au 1^{er} étage, la pièce donnant sur le pan coupé a été restituée telle qu'à l'époque de la construction de l'immeuble : la porte et les contrecœurs en bois ont été restaurés, les moulures et la rosace au plafond ont été refaites à l'identique.

Des salles d'eau ont été aménagées dans chaque appartement. Le restaurant du rez-de-chaussée a été réhabilité et les installations techniques ont

été mises aux normes. Il a été doté d'un vestiaire et d'un dépôt au sous-sol où prennent également place la chaufferie et un local pour les poubelles.

L'escalier en pierre – du sous-sol au 2^{ème} étage – a été sablé tandis que celui en bois qui menait aux combles a été remplacé par un nouvel escalier en béton, laissé brut.

Il a été procédé à la réfection complète de l'enveloppe du bâtiment : les façades ont été recouvertes d'un crépi isolant, teinté dans la masse et les pierres de taille restaurées. La toiture, refaite avec une légère pente, a été posée sur une nouvelle charpente en bois et revêtue de tôles de zinc. Les ouvertures d'origine des arcades ont été rétablies, dotant le restaurant de véritables vitrines.

CONCEPTION ÉNERGÉTIQUE

L'isolation du bâtiment a été améliorée tant en ce qui concerne la toiture que les façades. Des vitrages isolants ont été posés. Une chaudière centralisée au gaz à faible émission de NO_x a été installée et distribue la chaleur dans les locaux par des radiateurs équipés de vannes thermostatiques. Le système de ventilation et de renouvellement de l'air améliore la performance énergétique du bâtiment. Un dispositif de détecteur de présence, qui gère l'extinction de la lumière, a été mis en place dans les communs d'immeuble.

UN PETIT IMMEUBLE PRÉSERVÉ

Ce bâtiment, dont la silhouette curieuse est bien connue de tous dans le quartier, méritait de retrouver une nouvelle vie. Désaffecté ces dernières années, sauf en ce qui concerne le restaurant, il propose désormais trois nouveaux petits appartements, au centre-ville, dans un quartier plein de charme.

PLAQUE COMMÉMORATIVE

Le sculpteur, peintre et dessinateur Alberto Giacometti, originaire des Grisons, séjourna de 1943 à 1945 à Genève. Il résida alors dans une chambrette de l'Hôtel de Rive qui lui servit également d'atelier. Cette période correspond à un moment de crise et de transition créatrice qui prépare un nouveau langage plastique, celui des figures longilignes

que l'on connaît aujourd'hui. Durant cette époque, il crée des sculptures de plus en plus petites, qui prendront par la suite une importance essentielle dans l'histoire de l'art. C'est aussi à Genève qu'il rencontra sa future femme Annette.

Une plaque apposée à la façade rappelle son séjour dans ce bâtiment.



SÉJOUR - 2ÈME ÉTAGE



CAGE D'ESCALIER



CUISINE-SÉJOUR - 1ER ÉTAGE



SURÉLÉVATION-TOITURE, CÔTÉ RUE DU PARC