

PR-322

12 janvier 2004

Proposition du Conseil administratif du 7 janvier 2004 en vue de l'ouverture d'un crédit de 2 775 800 francs destiné à la rénovation d'un immeuble d'habitation situé à la rue des Gares 21, parcelle N° 2789, feuille 69 du cadastre de la commune de Genève, section Cité.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

Préambule

Cet immeuble de logement, avec rez-de-chaussée commercial, situé dans l'îlot 13, est contigu à deux autres édifices du même type appartenant également à la Ville de Genève, soit les 17 et 19, rue des Gares. Le plan localisé de quartier (PLQ) de l'îlot 13, accepté par le Conseil municipal le 10 mai 1994, en prévoit le maintien et la rénovation.

Historique de l'opération

- 1860: Construction de l'immeuble.
- 1946: Rénovation importante de l'immeuble.
- 1977: Achat de l'immeuble par la Ville de Genève, pour un montant de 550 000 francs.
- Juin 1992: Le Conseil municipal refuse le crédit d'étude, d'un montant de 135 000 francs, pour la rénovation de l'édifice, au motif que l'immeuble rue des Gares 17 était joint à cette demande, pour un montant de 120 000 francs, mais pas celui rue des Gares 19 (proposition PR-97).
- Mai 1994: Le Conseil municipal accepte le PLQ de l'îlot 13, qui prévoit le maintien de la rue des Gares 17, 19 et 21.
- Janvier 1996: Le Conseil municipal refuse le nouveau crédit d'études d'un montant total de 600 000 francs pour les trois immeubles (proposition PR-30), dont 200 000 francs pour la rue des Gares 21.
- 11 novembre 1997: Vote d'un crédit d'étude de 250 000 francs pour la rénovation des immeubles rue des Gares 17, 19 et 21 «en tenant compte au plus près des vœux des habitants» (Rapport N° 81 A).

Janvier 1998: Le Conseil administratif accepte la procédure de concertation avec les habitants de ces trois immeubles, instaurée par le département de l'aménagement, des constructions et de la voirie.

Notice historique

L'immeuble sis à la rue des Gares 21 participe à l'urbanisation du quartier consécutive à la construction du chemin de fer et de la rue des Gares. Les numéros 15, 15 bis, 17, 19 et 21 remontent à la première phase de cet aménagement, au début des années 1860.

Leur implantation correspond au morcellement du parcellaire du XVIII^e siècle, qui s'effectuera de manière à maximiser le nombre d'immeubles à front de rue et à occuper l'intérieur de l'îlot ainsi formé par des édifices dévolus aux activités industrielles ou artisanales.

On accède au 21 de la rue des Gares par un passage couvert latéral, du côté du numéro 23. D'une extrême simplicité volumétrique, l'immeuble déploie trois arcades en anse de panier, encadrées de roche blanche de chaque côté de l'angle de la rue, et marque celui-ci au moyen d'un chaînage en harpe.

Concertation avec la population

26 mars 1998: Première rencontre: information sur les interventions à prévoir, écoute des propositions et des remarques des locataires.

27 juin 2001: Seconde rencontre: présentation et approbation de l'avant-projet.

Mai 2003: Consultation des plans du projet définitif par les locataires.

Exposé des motifs

Construit en 1860, acheté par la Ville de Genève en 1977, l'immeuble a été doté de salles de bains et d'un chauffage central en 1946; depuis lors, il n'a fait l'objet que d'interventions ponctuelles d'entretien courant. D'importants défauts structurels l'affectent aujourd'hui, de même qu'un vieillissement général de l'enveloppe, du second œuvre, ainsi que des installations techniques, mis à part la chaufferie.

Obligations légales et de sécurité

L'accès à l'immeuble se fait par la rampe d'accès au parking des immeubles voisins. Cette situation est pour le moment tolérée, mais un risque important est à craindre en cas d'incendie dans le parking ou la rampe. Une visite sur place avec un inspecteur du Service de sécurité et incendie du Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement a décidé de la nécessité de reformuler une entrée d'immeuble digne de ce nom depuis la rue, offrant toutes les garanties en matière de sécurité.

Description de l'ouvrage, caractéristiques et descriptif des travaux

Sous-sol:

- Aménagements pour le café-restaurant comportant des nouvelles installations sanitaires et une cave.
- Création d'un nouvel escalier d'accès aux sous-sols.
- Remplacement des appuis ponctuels en bois et du plancher sur sous-sol par un système de piliers et de dalle en béton armé.
- Exécution d'un dallage en ciment en remplacement des actuels sols en terre et en ciment abîmés.
- Piquage du crépi fusé et recrépissage des murs.

Rez-de-chaussée:

- Création d'une nouvelle entrée d'immeuble directement depuis la rue. Cette intervention permettra la création d'une sortie dans la cour depuis le hall de la nouvelle entrée, par l'agrandissement d'une fenêtre existante.
- Réaménagement du café-restaurant pour permettre la création de la nouvelle entrée.
- Consolidation de la structure porteuse verticale – poteaux en bois – et du sommier qui traverse la grande salle.
- Ces travaux demandent la réfection complète des sols, murs et plafonds de ce niveau.

Rampe d'accès au parking:

- Consolidation du mur porteur – sous dimensionné – qui sépare la rampe du café.
- Recrépissage des murs.
- Démontage des plafonds, pose d'une isolation thermique et phonique et exécution d'un nouveau plafond antifeu.

Entresol:

- Démolition de la cloison du palier pour permettre l'aménagement de la nouvelle entrée.

- Aménagement d'une buanderie dans le local situé au-dessus de la rampe.

Etage type (du 1^{er} au 4^e étage):

- Remise à neuf des salles d'eau et des cuisines par le remplacement des installations et des appareils, ainsi que de l'équipement de base des cuisines.
- Remplacement de l'installation électrique existante.
- Renforcement de la structure porteuse et amélioration phonique entre appartements adjacents.
- Réparation des fissures et rhabillage des dégâts produits par les travaux de remplacement des installations et de renforcement de la structure.
- Peinture à neuf des appartements.
- Ponçage et vitrification des parquets.
- Remplacement des portes d'entrée et mise en passe.

Combles:

- Démolition et remise à neuf de la toiture avec isolation et sous-couverture.
- Exécution d'une chape flottante.
- Aménagement de greniers pour les locataires.

Cage d'escalier:

- Réfection du revêtement en plâtre. Peinture à neuf.
- Réfection de la verrière.
- Mise aux normes antifeu.

Facades:

- Réfection et ravalement des pierres de taille, avec changement des parties trop détériorées.
- Réfection du crépi côté cour, nettoyage et peinture de l'ensemble de la façade.
- Rhabillage des tablettes et cadres en ciment.
- Remplacement des fenêtres par des nouvelles, avec vitrage isolant.
- Pose de stores en bois.

Electricité:

- Remise à neuf de toute la distribution, compteurs, tableaux, ainsi que des installations dans les appartements et le café.

Chauffage:

- Conservation de la chaudière existante avec quelques modifications au niveau de la régulation et de la distribution pour l'alimentation des immeubles rue des Gares 17 et 19.
- Pose de vannes thermostatiques sur les radiateurs existants.
- Installation et modification de radiateurs au rez-de-chaussée.

Ventilation:

- Installation d'un réseau de ventilation mécanique pour les salles d'eau et les cuisines des appartements et pour le café.
- Installation d'une conduite pour la hotte de la cuisine professionnelle.

Sanitaire:

- Remise à neuf de toute la distribution, des installations et des appareils sanitaires.
- Remplacement de l'accumulateur d'eau chaude, pouvant alimenter les immeubles rue des Gares 17 et 19.

Réseaux et canalisations:

- Conservation des introductions eau, gaz et électricité.
- Exécution d'un système séparatif d'eaux claires et usées.

Conception énergétique

Electricité

Les appareils et installations sont conçus de façon à limiter la consommation d'électricité dans le sens de la recommandation SIA 380/4. Il est notamment prévu d'optimiser l'éclairage des communs d'immeuble par un dispositif d'automatisation gérant l'extinction de la lumière des locaux en fonction de la non-présence.

De plus, les appareils électriques fournis à la Ville de Genève seront choisis en fonction de leurs qualités énergétiques mentionnées sur les étiquettes énergétiques. En principe, seuls les appareils de classe A seront retenus.

Sanitaires

La production d'eau chaude sanitaire pour les logements est assurée via une production combinée avec la chaudière.

Les arcades disposeront de leur propre production.

Afin de limiter les consommations d'eau, les robinetteries et la chasse d'eau seront équipées et réglées de façon idéale.

Enveloppe du bâtiment

Le projet de rénovation comprend des interventions visant à réduire la consommation énergétique, tout en améliorant les conditions de confort.

Les interventions prévues sur le bâtiment sont:

- l'isolation de la toiture ou de la sous-toiture;
- la pose de vitrages isolants;

- l'isolation de la dalle sur sous-sol;
- l'isolation des façades par du crépi isolant (réalisé partiellement).

Installation de chauffage

La production de chaleur actuelle est en bon état et ne nécessite pas de travaux immédiats. Elle pourra, si le phasage des différentes opérations des immeubles rue des Gares 17 et 19 le permet, assurer la fourniture de chaleur pour l'ensemble des immeubles.

Il est prévu d'installer un équipement de régulation performant en remplacement du système de régulation de la production de chaleur actuel, qui se révèle ancien et peu performant.

La distribution hydraulique et les radiateurs existants sont conservés, mais seront équipés de vannes thermostatiques et le réseau équilibré.

Ventilation

Une installation de ventilation mécanique est prévue pour les locaux sanitaires et les cuisines.

Installation d'une conduite pour la hotte de la cuisine professionnelle.

Installation solaire

Une installation avec capteurs solaires assurera le préchauffage de l'eau chaude sanitaire.

Programme et surfaces

Surfaces nettes	m ²	Total
<u>Sous-sol:</u>		
Escalier	4,00	
Cave café	9,50	
Dépôt	19,00	
Chaufferie	24,50	
Dépôt et sanitaires restaurant	40,00	97,00
<u>Rez-de-chaussée:</u>		
Hall d'entrée et escalier	39,00	
Café-restaurant	83,50	122,50
<u>Entresol:</u>		
Escalier	13,00	
Buanderie	18,00	31,00

Etages 1, 2, 3, 4:

Escalier	11,00	
Appartement de 2 pièces A	48,50	
Appartement de 2 pièces B	41,00	
Appartement de 3 pièces	65,50	
Total d'un étage type	166,00	
<u>Total des quatre niveaux:</u>		664,00

Combles:

Escalier	5,00	
Greniers	175,00	180,00
Surface nette totale		1 094,50

Estimation des coûts selon code CFE

Position

<i>CFE</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Fr. HT</i>	<i>Fr. HT</i>
B	<u>Travaux préparatoires</u>		224 800
B.0	Installations communes de chantier	26 300	
B.1	Défrichages, démolitions, démontages	181 500	
B.3	Adaptation définitive de conduites et de voies de circulation	15 000	
B.5	Adaptation provisoire d'ouvrages existants	2 000	
C	<u>Installation de chantier</u>		152 400
C.0	Installations générales de chantier	64 000	
C.1	Echafaudages de façade	65 100	
C.2	Autres échafaudages	23 300	
D	<u>Fondations (bâtiment)</u>		20 800
D.0	Excavations	5 900	
D.1	Remblayages	600	
D.2	Fondations, dalle de fond	10 300	
D.3	Canalisations	4 000	
E	<u>Gros œuvre (bâtiment)</u>		505 000
E.0	Dalles, escaliers, balcons	86 400	
E.1	Toitures	156 100	
E.2	Piliers	3 400	

E.4	Parois extérieures des rez-de-chaussée et étages supérieurs	47 100	
E.5	Fenêtres, portes extérieures	93 600	
E.6	Parois intérieures	52 500	
E.7	Prestations complémentaires	65 900	
I	<u>Installations techniques</u>		427 200
I.0	Courant fort	135 200	
I.1	Télécommunications, sécurité	12 000	
I.2	Chauffage	67 000	
I.3	Ventilation, conditionnement d'air	33 300	
I.4	Sanitaire	179 700	
M	<u>Aménagements intérieurs (bâtiment)</u>		390 100
M.0	Travaux complémentaires généraux	10 700	
M.1	Cloisons, portes intérieures	111 400	
M.2	Eléments de protection	22 100	
M.3	Revêtements de sols	52 100	
M.4	Revêtements de parois	102 300	
M.5	Plafonds	45 800	
M.7	Cuisines domestiques	36 700	
M.8	Prestations complémentaires	9 000	
B – M	Sous-total 1 (avant honoraires et frais secondaires)		1 720 300
V	<u>Frais secondaires (de la construction)</u>		250 100
V.0	Frais secondaires généraux	17 800	
V.2	Autorisations, taxes	32 300	
V.3	Indemnisation des tiers	200 000	
W	<u>Honoraires</u>		330 000
W.1	Honoraires travaux préparatoires	43 800	
W.2	Honoraires ouvrage	286 200	
B – W	Sous-total 2 (avant comptes d'attente)		2 300 400
X	<u>Comptes d'attente et marge d'évolution du projet</u>		200 000
X.2	Imprévus (~10% de B à M + W: 2 300 400)		
B – Y	Coût total de la construction (HT)		2 500 400
Z	Taxe à la valeur ajoutée (TVA) 7,6 % appliquée sur les positions B à Y		190 030

B – Z	Coût total de la construction (TTC)	2 690 430
ZZ	Frais administratifs et financiers	
ZZ0	Information, concertation <i>0,5% de B-W, min. 15 000 et max. 50 000</i>	15 000
ZZ1	Honoraires de promotion <i>5% de ((B-Z) + ZZ0): 2 705 430</i>	135 270
ZZ2	Intérêts intercalaires* <i>[Taux DSF (3,25% + 0,5%) x ((B-Z) + ZZ0 + ZZ1) / 2 x durée en mois/12]</i> $3,75 \times \frac{2\,840\,700}{100} \times \frac{16}{12}$	71 017
ZZ3	Fonds d'art contemporain <i>1% de ((B-Z) + ZZ0 + ZZ1 + ZZ2): 2 911 717, soit 29 117 admis à</i>	29 083
B-ZZ	Coût général de l'opération	2 940 800
A déduire:		
–	Part du crédit d'étude proposition PR-81, voté le 11 novembre 1997	80 000
–	Part des crédits de préétudes propositions PR-138 et PR-300 votées respectivement le 7 février 1989 et le 11 février 1998	<u>85 000</u>
Total du crédit demandé:		2 775 800

Validité des coûts

L'Institut économique de la construction (IEC), mandaté par la Ville de Genève, a vérifié les montants du devis général de mai 2002.

Les prix indiqués dans le chapitre «Estimation du coût» sont ceux du mois de mai 2002 et ne comprennent aucune variation.

Valeurs statistiques (selon norme SIA 416)

Surface de plancher SP (brute)	1 314,00 m ²
Surface nette SN	1 094,50 m ²
Volume bâti VB	3 792,00 m ³
Prix au m ² de plancher (SP) (CFE C+D+E+I+M+W2): 1331 francs/m ² HT	

* Pour des raisons techniques liées au programme Eurozoom, qui est toujours en vigueur, l'intervalle de temps sur lequel se fonde le calcul effectif des intérêts intercalaire est le suivant: du 1^{er} janvier de l'année en cours de laquelle le crédit est voté jusqu'à la date estimée de la mise en exploitation des locaux. Le calcul ci-dessus a été fait sur cette base.

Subventions

Le bâtiment ne présente pas de qualités patrimoniales suffisantes pour que les travaux de rénovation puissent être subventionnés.

Autorisation de construire ou de démolir

Ce projet de rénovation fait l'objet d'une requête en autorisation de construire N° DD 98 735, déposée le 19 septembre 2003 et qui en principe devrait être délivrée prochainement.

Fixation des loyers après travaux

Comme expliqué dans le préambule de la présente proposition, l'immeuble a bénéficié d'une dernière rénovation importante en 1946, alors qu'il n'était pas encore propriété de la Ville de Genève. Depuis 1977, date de son acquisition par la Ville de Genève, l'immeuble n'a pas subi de travaux importants. Autrement dit, ce bâtiment n'a pas fait l'objet d'une réfection générale depuis cinquante-sept ans, soit une période particulièrement longue. Pour cette raison, il se justifie de considérer qu'une part majoritaire du coût de la remise en état doit être dévolue, pour le calcul des loyers, à un entretien différé, non répercutable sur les loyers. Dans le plan financier du 4 août 2003 ci-annexé, 30% des travaux est donc rentabilisé et répercuté sur les loyers sous forme d'une majoration de ceux-ci.

L'amortissement se fait sur trente ans.

Le calcul des hausses de loyer tient compte de l'application de la loi sur les démolitions, transformations de maisons d'habitation ainsi que des règles de la jurisprudence du Tribunal fédéral relatives aux dispositions du Code des obligations sur les loyers.

On notera enfin que le plan financier ci-annexé est partie intégrante de l'autorisation de construire N° 98735.

Délais

Le délai référendaire écoulé, les travaux pourront démarrer six mois après le vote du Conseil municipal et dureront seize mois.

Régime foncier

La parcelle 2789, feuille 69 du cadastre de la commune de Genève, section Cité, est propriété de la Ville de Genève.

Référence au programme financier quadriennal

Cet objet est prévu sous le numéro 12.52.09 du 20^e programme financier quadriennal 2002-2005 pour un montant de 1 920 000 francs. Ce chiffre était celui du devis estimatif qui accompagnait l'avant-projet et qui ne tenait compte ni des importants défauts structurels décelés après la campagne de sondages de la phase «projet», ni du surcoût dû à l'opération «tiroirs», ni des frais annexes du maître de l'ouvrage.

Budget prévisionnel d'exploitation et charge financière

	<i>Fr. TTC</i>	<i>Fr. TTC</i>
Charge financière		20 000
– Frais de chauffage (montant annuel, à la charge des locataires)	10 000	
– Achat d'eau et d'électricité (à la charge de la Gérance immobilière municipale)		
– eau	8 000	
– électricité	2 000	
Charge financière annuelle sur 2 775 800 francs comprenant les intérêts au taux de 3,25% et l'amortissement au moyen de 30 annuités		146 260
Soit au total:		166 260

Gestion financière, maîtrise de l'ouvrage et maîtrise de l'œuvre

Le service gestionnaire du crédit de construction est le Service d'architecture. Le service bénéficiaire est la Gérance immobilière municipale.

Au bénéfice de ce qui précède, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver le projet d'arrêté suivant:

PROJET D'ARRÊTÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettres e) et m), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 2 775 800 francs destiné à la rénovation d'un immeuble d'habitation situé rue des Gares 21, parcelle N° 2789, feuille 69 du cadastre de la commune de Genève, section Cité.

Art. 2. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 2 775 800 francs.

Art. 3. – Un montant de 29 083 francs sera prélevé sur le crédit indiqué à l'article premier et attribué au Fonds d'art contemporain de la Ville de Genève institué par l'arrêté du Conseil municipal du 14 novembre 2001.

Art. 4. – La dépense prévue à l'article premier, à laquelle il convient d'ajouter le montant de 165 000 francs des crédits de préétude et d'étude votés les 7 février 1989 (proposition PR-138), 11 novembre 1997 (proposition PR-81) et 11 février 1998 (proposition PR-300), soit un montant total de 2 940 800 francs, sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.

Art. 5. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, modifier, épurer et radier toutes servitudes permettant la réalisation de cette opération.

Annexes: – plan de situation
– plan financier

RUE DES GARES 21

PLAN FINANCIER

Calcul de loyer après travaux en tenant compte de l'état locatif actuel
des travaux rentabilisés à 75 % et amortis sur 30 ans

A. LOCAUX CONTENUS DANS LE BATIMENT (evrns: travaux)

Arçades	m2	84
Dépend	m2	70
Logements	pièces	28

B. INVESTISSEMENT

Coût de la construction 2'633'400
(y compris intérêts intercalaires 25542,00x(10/100)(0,75%))

Dont le 30% représente 789'720

Montant des travaux à prendre en considération 789'720

C. EXPLOITATION

Teux de rendement (2,25%+0,5%) / 2	1,375%			121'708
Amortissement sur 30 ans	3,33%			
Charges d'exploitation	0,52%			
Rendement total des travaux	5,23%	x	789'720 =	41'244
Etat locatif actuel				78'464
Etat locatif après travaux				121'708

D. ETAT LOCATIF

Arçades	m2	84 x	300	25'200	121'708
Dépend	m2	70 x	120	8'600	
Logements	pièces	28 x	2'500	70'000	
Total				121'708	