

18 juillet 2003

**Proposition du Conseil administratif, du 16 juillet 2003, en vue de l'ouverture d'un crédit de 3 691 000 francs destiné à la rénovation du bâtiment sis rue des Etuves 17, parcelles 5554 et 5556, feuille 47 du cadastre de la commune de Genève, section Cité, propriété de la Ville de Genève.**

Mesdames et Messieurs les conseillers,

## **Préambule et historique de l'opération**

Le 3 juin 1921, le Conseil municipal ratifie l'achat de l'immeuble rue des Etuves 19, pour le montant de 32 000 francs; il en fait de même le 6 octobre 1922 pour l'immeuble rue des Etuves 17, pour le montant de 52 500 francs.

De 1949 à 1951, des travaux de rénovation complète sont entrepris sur les immeubles rue des Etuves 17 et 19, qui seront par la suite réunis en un seul immeuble portant le N° 17 rue des Etuves; le coût de cette rénovation s'élève à 319 000 francs.

Dans sa séance du 12 septembre 1995, le Conseil municipal entre en matière sur la proposition N° 31 concernant l'ouverture d'un crédit d'étude de 2 602 000 francs destiné à la réhabilitation des bâtiments propriété de la Ville de Genève dans le quartier de Saint-Gervais et à l'aménagement des espaces publics.

Le Conseil municipal met sur pied une commission ad hoc Saint-Gervais et lui transmet le crédit d'étude pour examen.

Suite au rapport N° 31 A3 de cette commission, le Conseil municipal vote, lors de sa séance du 16 avril 1997, un crédit d'étude pour la restauration de plusieurs bâtiments dans le quartier de Saint-Gervais, pour un montant de 1 290 000 francs, dont 290 000 francs sont attribués à l'étude de la rénovation du bâtiment rue des Etuves 17.

Le 17 novembre 1998, la requête en autorisation de construire est déposée au Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (DAEL).

La Ville de Genève ayant sollicité, à la demande du Conseil municipal, le bonus à la rénovation pour les immeubles du quartier de Saint-Gervais, tous les dossiers concernés sont transmis au service juridique de la Direction de la police des constructions. Le 4 janvier 2000, le DAEL informe la Ville de Genève qu'en raison de la reprise économique il a été décidé de mettre un terme au bonus à la rénovation.

Le 26 septembre 2000, l'autorisation de construire sollicitée pour l'immeuble de la rue des Etuves 17 est délivrée par le DAEL.

La fin des travaux de rénovation du bâtiment rue des Etuves 21 étant prévue pour août 2003, nous vous proposons de procéder ensuite à la rénovation du bâtiment rue des Etuves 17.

### **Notice historique**

Saint-Gervais: les vestiges de la Vieille-Ville de la rive droite.

L'aire définie par les rues des Etuves, de Coutance, De-Grenus et Rousseau est le dernier vestige, sur la rive droite, d'un îlot d'origine médiéval. En effet, contrairement à la colline de la Vieille-Ville qui fut reconnue, dès les années 1920, patrimoine historique, Saint-Gervais était considéré comme un quartier subalterne et fit l'objet de démolitions massives. Il demeura jusqu'à nos jours le lieu privilégié de spéculations immobilières. Dans les années 1960, l'opération du magasin La Placette provoqua la disparition de nombreuses maisons anciennes. Les bâtiments qui subsistent autour de la place De-Grenus constituent donc l'ultime témoignage de l'histoire qui a façonné, pendant plusieurs siècles, la physionomie urbaine et sociale du quartier.

Le grand îlot du côté est de la rue de Coutance fut créé au XV<sup>e</sup> siècle sous l'autorité du cardinal Jean de Brogny et du pape Félix V, ancien duc de Savoie. A cette époque, il était formé d'étroites parcelles dont la profondeur atteignait plus de 100 mètres. Les maisons disposées sur le front de la rue de Coutance étaient suivies de cours et de jardins allant jusqu'à la ligne de l'actuelle rue Rousseau. Ce parcellaire subit au cours des siècles maintes transformations: morcellements, divisions, densifications, percements. La mémoire de ce long processus est encore inscrite dans la structure du tissu actuel.

Les terrains compris entre Coutance et la place De-Grenus, lotis en 1424-1430, se distinguent toujours par une texture régulière issue d'un découpage en bandes étroites et profondes. Le front nord-ouest de la rue des Etuves, créé vingt ans plus tard par le morcellement d'un de ces lots, forme une trame particulièrement serrée, composée de petites unités rectangulaires. Le tissu parcellaire en bordure de la rue Rousseau, dérivé de celui de la rue de Coutance, présente une maille moins régulière, caractéristique de zones bâties tardivement et par étapes (XVII<sup>e</sup>-XIX<sup>e</sup> siècles).

Cette sédimentation progressive des éléments urbains se traduit, sur le plan architectural, par la diversité des formes du bâti. Ainsi, des maisons de type médiéval côtoient des édifices des XVII<sup>e</sup>, XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles. Toutefois, dans la majorité des cas, les façades stylistiquement homogènes dissimulent les parties internes hétéroclites qui datent de différentes époques.

Du point de vue typologique, les bâtiments compris dans ce périmètre restent tributaires de la période médiévale. A la rue des Etuves par exemple, l'exiguïté des parcelles obligeait les propriétaires à adopter partout la même disposition intérieure: une ou deux pièces sur rue, une ou deux à l'arrière. A Coutance, la forme oblongue des lots engendra sur toute la longueur de la rue l'organisation suivante: deux corps de bâtiment de part et d'autre d'une cour médiane. Une fois ce schéma cristallisé, le plan ne variait plus. Les édifices étaient reconstruits sur les mêmes fondations, n'évoluant désormais qu'en hauteur.

Ce développement par étapes, caractéristique de l'habitat modeste, est encore lisible à travers les typologies diverses des cages d'escaliers. Ces dernières pourraient illustrer, à elles seules, l'évolution de l'escalier genevois depuis le «viret» gothique (rue des Etuves 5 et place De-Grenus 9) jusqu'à la galerie néoclassique d'inspiration italienne (rue de Coutance 10).

Au cours des XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles, la surface interne de l'îlot, réservée initialement aux jardins, changea fondamentalement d'aspect. Les particuliers fragmentèrent leurs sols par différentes constructions: habitations, «salons» de rencontre et de jeu, ateliers, remises, hangars, etc. Accolés les uns aux autres, les bâtiments formaient des mas irréguliers toujours plus denses et plus hétéroclites, laissant peu de place aux passages et aux cours. En 1777, pour pallier cette situation, la Seigneurie envisagea de créer une voie entre Coutance et la rue Rousseau, mais le projet fut abandonné pour des raisons financières. Il fallut attendre jusqu'aux années 1850 pour qu'une vaste opération d'assainissement fût réalisée grâce au legs du baron François-Louis Théodore Grenus. Il s'agissait du dénoyautage de l'îlot et de la création de la place qui prit le nom du donateur. Les procédures d'expropriation, suivies des démolitions-reconstructions, se poursuivirent entre 1855 et 1862. Les façades des immeubles bordant la place, en partie rénovées, en partie réédifiées, furent adaptées au goût du XIX<sup>e</sup> siècle.

Dès 1920, l'installation de la Société des Nations à Genève, dans un hôtel du quai des Pâquis, souleva la question du réaménagement de la rive droite et du raccordement de la zone internationale au centre-ville. Jugé vétuste et insalubre, le quartier de Saint-Gervais donna lieu à d'innombrables projets modernistes de grande envergure. Tous ces vastes projets avaient un objectif commun: effacer le quartier ancien pour créer à sa place des espaces homogènes, organisés suivant les principes urbanistiques de circulation et d'hygiène de la ville fonctionnelle. Pendant plusieurs décennies, une menace constante de disparition pesa sur les immeubles de Coutance et leur tissu environnant.

Dans les années 1950, de nombreuses études d'aménagements routiers proposèrent d'intégrer la rue des Etuves au réseau des voies express projetées autour de la rade. Plusieurs immeubles furent alors rachetés par la Ville de Genève avec l'intention de les démolir. Il s'agissait en effet d'élargir la rue pour faciliter

l'accès au centre, qui était destiné à devenir le quartier des banques et des commerces. C'est aussi dans ce contexte que l'on peut situer l'opération, déjà mentionnée, du magasin La Placette.

A partir des années 1970, les mouvements en faveur de la sauvegarde du patrimoine permirent de freiner le processus de destruction. En 1977, la décision fut prise de renoncer à l'élargissement de la rue des Etuves. En 1988 enfin, le périmètre de Coutance fut l'objet d'un plan de site. Les immeubles qui le composent exigent aujourd'hui une restauration urgente. Leur valeur historique réside avant tout dans leur appartenance à ce qui subsiste du tissu urbain ancien de Saint-Gervais. Ils évoquent l'atmosphère d'un quartier contrasté et animé, à vocation artisanale, comme en témoigne la présence d'ateliers de cabinetiers aux étages supérieurs. Ils illustrent également un type de croissance architecturale qui a pratiquement disparu.

Il faut y voir, non pas les témoins figés d'un style donné, mais plutôt la dynamique de modes de bâtir qui se sont superposés au fil des siècles et qui révèlent l'évolution de l'habitat populaire.

### *Rue des Etuves 17*

L'histoire du N° 17 de la rue des Etuves n'est pas sans ressembler à celle du N° 15. De même que ce dernier, l'immeuble actuel fut érigé en 1764. Il a remplacé deux maisons antérieures, qui avaient elles-mêmes succédé à des bâtiments plus anciens.

Au début du XVIII<sup>e</sup>, ces deux maisons constituaient déjà une propriété unique et étaient desservies par un escalier commun. Elles comptaient trois étages sur rez-de-chaussée, plus les combles. Leur disposition interne, conditionnée par l'exiguïté du parcellaire gothique, était très simple: au rez-de-chaussée se trouvaient des boutiques et des caves, aux étages, des logements de deux pièces. Les combles étaient en partie réservés à des ateliers d'horlogerie, profession exercée par la plupart des locataires.

En 1761, l'ensemble fut acquis par le peintre en émail Jean-Marc Roux. Trois ans plus tard, celui-ci chargea le maître maçon Henry-David Petitpierre de démolir les deux bâtiments existants et d'édifier à leur place un grand immeuble de quatre étages, actuel N° 17. Les travaux se déroulèrent entre les mois d'avril et d'octobre 1764. Le maçon utilisa quatre types de matériaux: la roche pour le rez-de-chaussée, la «grosse maçonnerie» pour les étages, la molasse grise de Lauseanne pour le revêtement extérieur de la façade sur rue, enfin, l'ossature en bois (colombage) pour le mur postérieur du quatrième étage.

Sur le plan formel, la façade du N° 17 présente plusieurs traits communs avec celles des N°s 15 et 19: peu d'éléments décoratifs, mais un souci d'esthétique

s'exprimant à travers la symétrie, la texture unifiée (pierre appareillée), l'équilibre entre les lignes horizontales et verticales. Quelques rares motifs ornementaux – cordons, chaînages d'angle, encadrements, clé de l'entrée – appartiennent au langage classique.

Avant la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle, la maison gagna un cinquième étage. Ce dernier niveau, construit en colombage, se distingue, du côté de la rue, par sa surface crépie.

A l'origine, l'immeuble était doté d'une tour d'escalier en pierre, appuyée contre le mur postérieur et semblable à celle du N<sup>o</sup> 15. Elle fut remplacée en 1949 par une montée intérieure, commune aux N<sup>os</sup> 17 et 19.

La construction de la nouvelle cage d'escalier entraîna un remaniement complet des espaces intérieurs. En effet, jusqu'au XX<sup>e</sup> siècle, les étages du N<sup>o</sup> 17 avaient conservé l'organisation héritée du parcellaire gothique: ils étaient séparés longitudinalement en deux logements de deux pièces, selon le schéma repris des deux maisons primitives. L'intervention de 1949 changea ce dispositif. L'architecte Victor Senglet, chargé des transformations, divisa chaque étage par un corridor transversal, créant un appartement sur rue et un autre sur l'arrière.

#### *Rue des Etuves 19* (actuellement réuni avec le N<sup>o</sup> 17 rue des Etuves)

Avant 1445: vignoble épiscopal.

Dès 1445: le terrain du N<sup>o</sup> 19 actuel est englobé par le fonds de la rue de Cou-tance appartenant à Jean Bâtonnier.

Entre 1445-1460: le fonds de Jean Bâtonnier est morcelé en plusieurs petits lots, dont un correspondant aux N<sup>os</sup> 19 et 21.

1460: ce lot est défini comme un jardin.

1539: grange mentionnée sur une partie du jardin.

1630: au cours du XVI<sup>e</sup> siècle, la parcelle du N<sup>o</sup> 19 se détache de celle du N<sup>o</sup> 21. En 1630, elle comprend une grange.

1692: un acte de la reconnaissance de fief confirme la présence de la grange.

1749-1763: édification d'une partie de la maison actuelle.

En 1749, la parcelle est acquise par Pierre Luya, maître maréchal et habitant de Genève. Peu après l'achat, celui-ci fait construire, à l'emplacement de la grange, les trois premiers niveaux de l'immeuble actuel. Le rez-de-chaussée comporte des écuries et des caves, les étages, des logements de trois pièces (deux chambres, plus cuisine avec alcôve). L'ensemble est desservi par un escalier tournant, placé à l'intérieur, contre le mur postérieur. La présence de ce nouveau bâtiment est attestée dans un acte notarié de 1763.

1770: vente de la maison à Abraham-Antoine Moilliet, maître horloger et citoyen de Genève.

1774-1775: exhaussement de la maison.

A la demande d'Abraham-Antoine Moilliet, le maître maçon Jean-Jacques Matthey et le maître charpentier Pierre-François Vaucher procèdent à la surélévation de l'immeuble. Entre août 1744 et mars 1775, ils construisent deux nouveaux étages en pierre (3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup>), et trois autres en colombage (5<sup>e</sup>, 6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup>); les deux derniers, destinés aux ateliers de travail, correspondent au niveau des combles.

Concernant la façade côté rue des Etuves, l'intervention de 1774-1775 soulève un petit problème d'interprétation. En effet, à l'heure actuelle, les quatre premiers étages de cette face forment un front parfaitement homogène, comme s'ils avaient été édifiés d'une seule traite. Or, les documents de 1774-1775 indiquent clairement que seuls les 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> étages ont été alors rhabillés de molasse appareillée. A défaut d'autres informations, il nous faut supposer qu'en quête d'uniformité Jean-Jacques Matthey s'est appliqué à donner aux deux étages supérieurs un revêtement et un ordonnancement semblables à ceux des niveaux inférieurs, bâtis une dizaine d'années plus tôt. Nous retrouvons d'ailleurs le même type de traitement dans la façade du N° 17, édifiée en 1764.

1949-1951: l'architecte Victor Senglet procède à d'importantes transformations: démolition des 6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> étages, reconstruction de la cage d'escalier (qui devient commune pour les N<sup>os</sup> 19 et 17), installation des salles de bains, restauration des façades, avec une perte importante de la substance historique.

### **Concertation avec la population**

Une première séance d'information Ville de Genève - Etat de Genève a été organisée le mercredi 1<sup>er</sup> février 1995, à la salle du Faubourg, concernant la réhabilitation du quartier de Saint-Gervais.

Une deuxième séance d'information Ville de Genève a eu lieu le jeudi 6 mars 2003, à l'Université ouvrière de Genève, concernant les projets d'aménagement dans les quartiers des Grottes et de Saint-Gervais.

### **Exposé des motifs**

Ce bâtiment fait partie de l'ensemble des rénovations que la Ville de Genève souhaite entreprendre dans le quartier de Saint-Gervais. Il est répertorié dans le plan de site de Coutance et classé dans la catégorie B (bâtiment en principe maintenu).

Le choix typologique propose la création d'un appartement de 2, de 3 et de 4 pièces par étage, ce qui améliore l'habitabilité et la diversité des types de logement.

## Obligations légales et de sécurité

La réalisation de ces travaux répond d'une part à l'obligation légale qu'a un propriétaire d'entretenir son bâtiment, aux termes des normes en matière de responsabilité civile, plus particulièrement l'article 58 CO, et d'autre part à celle d'assurer la sécurité des locataires et des passants. Elle s'inscrit en outre dans la volonté manifestée par le Conseil administratif d'accroître ses efforts en matière de rénovation du patrimoine immobilier de la Ville de Genève. Vu la pénurie de logements, cette volonté est rappelée dans le discours de législature 2003-2007.

## Description de l'ouvrage

### 1. Général

Le bâtiment est réparti sur deux parcelles, anciennement 17 et 19 rue des Etuves.

Il ne comporte pas de sous-sols, ni de vide sanitaire. Le rez-de-chaussée abrite trois arcades commerciales. Les 5 étages courants sont aménagés en appartements. Les combles abritent des greniers et une buanderie sous une toiture froide.

Les niveaux d'étages des deux immeubles originels n'étant pas les mêmes, une distinction nette entre les deux parties se fait au niveau de l'ancien mitoyen. Elles communiquent au travers de passages créés dans celui-ci.

### 2. Rez-de-chaussée

- Arcade «A la bonne récolte», comprenant: magasin, dégagement, W.-C. et arrière-boutique.
- Arcade «Taverne des Etuves - La Bretelle», comprenant: salle principale, dégagement, lavabo, W.-C., cuisine et cave.
- Salon de coiffure «Rive-Droite», comprenant: magasin, dégagement, lavabo, W.-C., arrière-boutique.
- Entrée d'immeuble avec couloir d'accès à la cour et réduit sous la première volée d'escalier.

### 3. Etages 1 à 5

Quatre appartements par niveau:

L'ancien 17 rue des Etuves comprend trois appartements par niveau:

- Appartement «Rue» (2 pièces), mono-orienté, distribution: hall, salle de bains, cuisine, chambre.
- Appartement «Centre» (2 pièces), traversant, distribution: couloir de distribution, chambre, salle de bains, cuisine.

- Appartement «Cour» (2 pièces), mono-orienté, distribution: hall, chambre, cuisine, salle de bains.
- A chaque étage, on trouve également un couloir commun de distribution.

L'ancien 19 rue des Etuves comprend la cage d'escalier et un appartement par étage:

- Appartement «Palier» (3 pièces), traversant, distribution: hall, cuisine, salle de bains, chambre, séjour.

Le bâtiment comprend donc: 5 appartements de 3 pièces et 15 appartements de 2 pièces, soit 45 pièces au total.

10 appartements sont traversants, 10 appartements sont mono-orientés dont 5 sur rue au sud-est et 5 sur cour au nord-ouest.

#### 4. *Combles*

Au 17 Etuves se trouve un grenier occupant toute la surface.

Au 19 Etuves sont aménagés un galetas, un local d'étendage, une buanderie, un W.-C., et un local disponible. Les locaux de cette partie sont tous désaffectés.

### **Caractéristiques de l'ouvrage**

#### 1. *Structure*

##### a) Fondations

Les largeurs d'assise des fondations varient entre 40 et 70 cm, et leur confinement entre 70 et 110 cm.

Les bâtiments qui, au XVIII<sup>e</sup> siècle, comprenaient 3 étages sur rez, comptent aujourd'hui 5 étages; les charges sous fondations ont ainsi subi une augmentation d'environ 50% et sont supérieures à celles communément admises pour des immeubles neufs sur des terrains comparables.

##### b) Système porteur vertical

Les façades ne sont pas porteuses: les solivages sont parallèles aux façades. Ces dernières sont probablement contreventées par des tirants métalliques dont les têtes sont visibles en façade.

Les porteurs verticaux se répartissent selon les deux registres suivants:

- Les porteurs principaux sont perpendiculaires aux façades et comprennent les murs mitoyens avec le 15 et le 21 Etuves, le refend transversal sur l'arrière du 19 Etuves et l'ancien mitoyen entre le 17 et le 19.

Construits en maçonnerie de moellons jusqu'aux 3<sup>e</sup> ou 4<sup>e</sup> étages, ils ont une épaisseur variable, de 60 à 70 cm au rez-de-chaussée à 40 cm environ au 4<sup>e</sup> étage. Au 5<sup>e</sup> étage et aux combles leur épaisseur est d'environ 30 cm.

- Les porteurs secondaires sont en plots de ciment pleins (ép. 8 cm brut), perpendiculaires aux façades, et sont destinés à diminuer les portées trop importantes.

Il existe un troisième registre constitué par les galandages de séparation (galandages cuisine - chambre dans l'appartement «rue» et séjour - chambre dans l'appartement «palier») qui sont en charge du fait de la déformation des planchers.

D'une façon générale, les porteurs verticaux sont sains. Cependant, la charge de certains parois de séparation entre les appartements et les zones communes ne semble pas être reprise au rez-de-chaussée et la bonne superposition des porteurs secondaires n'est pas confirmée.

#### c) Système porteur horizontal

L'immeuble ne possède ni sous-sol ni vide sanitaire. Il n'est pas isolé en sous-œuvre. La dalle du rez-de-chaussée est constituée d'un dallage posé sur empierrement.

L'escalier principal de distribution est constitué de marches préfabriquées en simili-pierre ancrées dans les murs porteurs. Les paliers sont en béton armé (ép. 18 à 20 cm) revêtus de carrelage.

De façon générale, la composition des planchers est la suivante:

- Plancher en épicea vitrifié ou carrelage sur chape et plancher brut dans le couloir de distribution et les zones humides (cuisines, salles d'eau).
- Lambourrage en épicea 27 x 60 mm avec remplissage en gravats (ép. 60 mm).
- Faux-plancher en épicea 30 mm.
- Solives en épicea.
- Lambourrage de compensation (ép. 25 mm).
- Plâtre sur planche à roseaux ou lattis (ép. 25 mm).

Les portées varient de 2,60 m à 6,75 m en moyenne, avec des entre-axes et des sections variables de 45 cm à 60 cm.

Les sections des solives existantes sont nettement insuffisantes. Cela est perceptible dans certains plafonds qui présentent des déformations de l'ordre de 4 à 5 cm dans les zones de plus grande portée. Les dégâts les plus importants ont été constatés dans les salles d'eau, soit à cause d'infiltrations soit à cause des entailles qui ont été pratiquées dans les solives pour permettre le passage des alimentations ou des écoulements.

d) Charpente

La toiture repose sur une charpente traditionnelle en épicea brut.

Des traces d'infiltrations sont perceptibles mais le grenier est bien ventilé et cela n'a pas engendré de dégâts majeurs.

2. *Enveloppe*

a) Toiture

La toiture, commune aux deux corps de bâtiment depuis les transformations des années 1950, est à deux pans, en tuiles mécaniques de terre cuite sur lattage en épicea. C'est une toiture froide sans sous-couverture ni pare-vapeur.

Les ferblanteries sont en cuivre. On trouve une descente d'eau pluviale par façade, en cuivre, avec des dauphins en fonte peinte.

b) Façades

Les façades ont été conservées dans leur ensemble. Elles ont été transformées au 5<sup>e</sup> étage ainsi que sur la partie correspondant, sur cour, à l'ancien escalier extérieur du 17 Etuves.

La façade rue n'est pas isolée. Elle a une épaisseur moyenne de 70 cm sur les quatre premiers étages et d'environ 30 cm sur le cinquième étage. Elle comprend de nombreux percements. La maçonnerie est en pierre de taille avec un placage de molasse au rez-de-chaussée et sur les quatre premiers étages. Au 5<sup>e</sup> étage, elle est en maçonnerie mixte crépie comprenant du plot de ciment plein ou creux, du carron ainsi que du béton armé.

La façade cour comprend de nombreuses réfections. La plus grande partie est en plots de ciment pleins ou creux, crépis. Les parties originelles sont en molasse ou en roche du Jura. Les percements sont moins nombreux, sans encadrements. Elle n'est pas isolée.

La façade rue présente des déformations non négligeables, perceptibles par des affaissements au niveau des cordons du rez-de-chaussée et des tablettes de fenêtre, par des fissures dans les allèges et les linteaux, et par le ventre que forme la façade entre le 2<sup>e</sup> et le 3<sup>e</sup> étage.

La présence de tirants laisse penser que cette déformation n'est pas récente. En outre, la structure des planchers ne contribue pas à stabiliser la façade puisqu'elle lui est parallèle.

Sur la façade arrière, des effritements de la pierre sont perceptibles dans les endroits où elle apparaît. A noter l'apparition de mousses au niveau du

mitoyen avec l'immeuble 15 Etuves et plus généralement au niveau du sous-bassement sur la courette arrière. Au niveau du mitoyen avec le 21 Etuves, des traces de coulures apparaissent, dues à l'absence de gouttière sur le bâtiment mitoyen.

Les menuiseries extérieures sont en sapin, peint, à deux vantaux à gueule-de-loup avec des fermetures à espagnolette ou crémone. Seules une vitrine et la porte d'accès à l'immeuble sont en serrurerie métallique. Elles sont munies de vitrages simples et ne sont dotées d'aucun obscurcissement, sauf des contrevents sur l'arrière des arcades.

### 3. *Aménagements intérieurs*

#### a) Séparations

Elles sont constituées par des galandages en brique de terre cuite (ép. 4 cm brut). Les séparations entre les appartements et les zones communes sont constituées de galandages doubles (deux briques en terre cuite ép. 4 cm brut, séparées par un vide d'air de 4 cm)

#### b) Menuiseries intérieures

Les portes palières et les portes intérieures des appartements sont en sapin, à panneaux et peintes. Les portes des cuisines sont vitrées (sur leurs parties supérieures).

#### c) Finitions

Sols:

- Arcades, hall d'entrée et distribution d'immeuble:  
Marches d'escalier en simili-pierre brut. Carrelages en terrazzo 20x20 cm avec des plinthes en carrelage 15x15. Plinthes dito sols dans les couloirs de distribution principale.
- Appartements:  
Halls, salles de bains et cuisines: Carrelages en terrazzo 20x20 cm avec des plinthes dito.  
Chambres: Planchers vitrifiés.  
Remarque: Le niveau des salles d'eau est en général supérieur de 5 à 6 cm par rapport au hall d'entrée en raison de la chape en ciment qui constitue l'étanchéité.
- Combles:  
Sols en ciment brut lissé, avec une chape supplémentaire dans la zone de buanderie et de W.-C.

Murs:

- Hall d'entrée et distribution d'immeuble:  
Crépi ciment peint (peinture synthétique brillante). Dans la cage d'escalier la plinthe est peinte.
- Appartements:  
Salles de bains et cuisines: Crépi ciment peint, comme dans la distribution d'immeuble. Dans certains cas, des carrelages ont été posés jusqu'à mi-hauteur; dans les cuisines, les carrelages ne sont posés qu'au-dessus de la plonge. Dans les chambres et les halls, les galandages sont revêtus de plâtre (ép. 15 mm) avec de la paille d'avoine peinte à la dispersion.

Plafonds:

Ils sont dans l'ensemble en plâtre sur des planches à roseaux, lattis ou treillis métallique. Aux combles, on trouve un faux plafond sous la toiture dans l'escalier et la buanderie.

Les plafonds des appartements (chambres et halls), de la distribution d'immeuble et les paillasses de l'escalier sont peints à la dispersion. Ils sont recouverts de peinture synthétique dans les salles d'eau et les cuisines, ainsi qu'aux combles.

L'isolation phonique entre appartements ne satisfait pas aux normes actuelles de confort.

d) Locaux communs

Le bâtiment ne dispose pas de locaux communs techniques, ou de service pour les poubelles ou les vélos. Le réduit situé sous la première volée d'escalier est occupé par le matériel d'entretien des communs; le couloir d'accès à la cour sert de garage à vélos; un container pour les poubelles se trouve dans la ruelle sur la façade arrière et une armoire située dans le hall contient, côte à côte, le tableau électrique principal ainsi que les vannes d'introduction de l'eau.

Dans les combles, les séparations entre greniers sont en claies d'épicéa brut, les séparations entre locaux sont en briques de terre cuite plâtrées.

4. *Equipements*

Dans l'ensemble les équipements sont vétustes, en particulier les réseaux CVSE qui ne satisfont pas aux normes techniques et de confort actuelles.

a) Chauffage

Il n'existe pas dans tous les appartements et certains locataires (appartements sur cour principalement) sont équipés de chauffages électriques d'appoint.

Dans les autres cas, la production de chauffage est assurée par des poêles individuels au bois ou au mazout. Dans ces appartements, les tuyaux de poêle traversent parfois plusieurs pièces.

b) Ventilation

La ventilation des salles d'eau et des cuisines est naturelle et assurée par des courettes sanitaires communes. Dans la plupart des cas, on trouve une grille sur plinthe et une grille sous plafond.

c) Equipement sanitaire

La production d'eau chaude sanitaire est individuelle et assurée par des bouilleurs électriques (100 litres dans les 3 pièces, 30 litres dans les 2 pièces).

Appareils:

En général, on trouve dans chaque salle de bains une baignoire en acier émaillé avec une batterie murale, une cuvette de W.-C. sur pied avec chasse apparente suspendue.

L'évacuation des eaux usées est assurée par une grille de sol et une caisse siphonée se raccordant sur la colonne des W.-C.

L'agencement des cuisines comprend, dans la plupart des cas, une plonge avec égouttoir en grès, une batterie murale, des étagères en bois au-dessus et une armoire fixe.

En général, chaque cuisine dispose d'un garde-manger sous la fenêtre. Armoires et garde-manger sont en sapin, peints, avec portes à panneaux.

La buanderie des combles est désaffectée. Certains locataires ont installé des machines à laver dans leurs cuisines.

Les canalisations datent de la transformation des années 1950. Le bâtiment est déjà en séparatif jusqu'en limite de parcelle.

Le gaz naturel est présent dans les arcades, et à tous les étages habitables par une alimentation dans chaque cuisine (compteur au mur). Il est très peu utilisé pour la cuisine et pas du tout pour le chauffage.

d) Electricité

La distribution est en partie apparente, en partie encastrée.

Certains appartements sont équipés du téléphone; pour la télévision, les antennes individuelles sont en toiture et l'alimentation des appartements descend en façade ou dans les courettes sanitaires.

e) Mobilier fixe

Les appartements sont équipés d'armoires en sapin peint, à panneaux, dont la position varie.

f) Fumisterie

Les canaux sont encastrés dans les murs. Certains boisseaux sont apparents dans les pièces. Ils sont insuffisamment contrôlés et entretenus.

## **Descriptif des travaux**

### *A. Principes d'intervention*

L'objectif à atteindre est la réhabilitation de l'immeuble, qui doit être conduite suivant deux axes majeurs:

- a) modification de la typologie intérieure (locaux communs et appartements);
- b) mise en conformité et réfection des éléments techniques suivants:
  - le système porteur: porteurs intérieurs, charpente et solivages;
  - l'installation CVSE;
  - l'isolation thermique (façades, menuiseries extérieures, toiture);
  - les revêtements de façades;
  - les finitions intérieures.

### *B. Options d'intervention*

a) Distribution intérieure et système porteur:

Au rez-de-chaussée, l'affectation des locaux ne sera pas modifiée, hormis l'arrière de l'arcade «A la bonne récolte», qui sera transformé en local poubelles. Un garage à vélos sera intégré dans le futur aménagement de la cour d'immeubles (parcelle 6350).

Dans les combles:

- réparations et mise en conformité de la charpente en bois;
- création d'un local de ventilation pour le bâtiment et d'une chaufferie centralisée pour les immeubles N<sup>os</sup> 15 et 17 rue des Etuves et 2 place Grenus;
- nouvelle répartition des greniers existants, puisque leur nombre passera de 20 à 15.

Appartements:

Réunion des appartements «centre» et «cour», permettant de:

- revaloriser l'appartement «cour», mono-orienté, par la création d'un appartement traversant de quatre pièces;

- rendre tous les appartements accessibles aux pompiers depuis la rue;
- augmenter la mixité des types de logements et donc des habitants;
- conserver le nombre de pièces à louer, puisque la nouvelle répartition des appartements devient: 5 x 4 pces, 5 x 3 pces, 5 x 2 pces (1 appartement de chaque type à chaque étage), soit un nombre inchangé de 45 pièces habitables.

Structure:

L'insuffisance des solivages engendre, dans les zones de plus grande portée:

- une déformation des planchers supérieure aux normes admises;
- une mise en charge des cloisons intérieures alors que celles-ci ne sont pas prévues pour cet effort et ne sont pas toutes reprises par des porteurs au rez-de-chaussée.

L'introduction de sommiers intermédiaires en bois pour soulager les solivages, nécessitant la démolition des cloisons intérieures, permettra:

- une réparation ou un remplacement plus aisé des pièces endommagées (sous les pièces d'eau par exemple);
- une diminution des contraintes qui s'exercent sur les cloisons intérieures. Ces sommiers pourraient être repris, soit par des poteaux descendant jusqu'au rez-de-chaussée, soit par les façades en y pratiquant des empochements;
- le remplacement des cloisons intérieures. Celles-ci seront constituées d'ossatures en bois isolées et revêtues par des panneaux de bois ou de plâtre. Ces nouvelles cloisons «légères et sèches» contribueront à une amélioration significative tant au niveau de la stabilité de la structure qu'au niveau du confort intérieur des appartements.

Compte tenu du calcul des coefficients de sécurité des fondations, qui sont juste suffisants, il n'est pas prévu d'intervention en sous-œuvre, sauf pour ce qui concerne l'assainissement des canalisations.

b) Chauffage, isolation thermique et façades:

Création d'un système centralisé de production de chaleur et d'eau chaude sanitaire.

Amélioration de l'isolation thermique du bâtiment, permettant de:

- augmenter la performance du système de chauffage;
- assurer un réel confort dans les appartements;
- éviter des problèmes ultérieurs de dégradation du bâtiment qui pourraient apparaître suite à la modification du climat intérieur.

#### Travaux prévus:

- isolation de la toiture seulement au-dessus des nouveaux locaux techniques (chaufferie, ventilation);
- doublage des allèges des fenêtres ainsi que des murs dont l'épaisseur est inférieure à 35 cm, soit principalement au 4<sup>e</sup> et au 5<sup>e</sup> étage;
- remplacement des fenêtres existantes par de nouvelles fenêtres en bois. Les menuiseries actuelles ne sont pas assez solides pour recevoir des vitrages isolants et leur rénovation est trop onéreuse. Le remplacement permettra de conserver l'aspect naturel du bois à l'extérieur et les sections existantes des menuiseries, tout en autorisant la pose d'un verre isolant.

En effet, les façades constituent la principale valeur architecturale et patrimoniale de ce bâtiment. Malgré les importantes transformations qui ont été apportées à la façade arrière, leur construction en pierre de taille et le placage en molasse de la façade sur rue constituent des témoins de l'architecture du XVIII<sup>e</sup> siècle dans ce qui reste de la Vieille-Ville de la rive droite. L'intervention sur le crépi à la chaux de la façade arrière consistera donc principalement en un nettoyage soigné et en une réparation des dégradations les plus importantes.

#### c) Installation CVSE:

##### Electricité

Renforcement de la colonne électrique, création d'une alimentation pour la chaufferie et buanderie, renforcement de l'alimentation et de la distribution des appartements avec remplacement du tableau de comptage, raccordement des appartements au téléphone et au télé-réseau pour lequel un relais existe déjà dans l'immeuble.

##### Sanitaire

Réfection complète des gaines, des alimentations, des colonnes de chute et des salles de bains.

##### Agencements de cuisine

Remplacement des plonges de cuisine et mise à neuf des agencements, en même temps que la réfection des gaines des salles de bains.

Remplacement de l'alimentation en gaz des cuisinières. Raccordement pour l'alimentation de la chaufferie.

##### Ventilation

Séparation des ventilations des locaux sanitaires et des cuisines, création d'une ventilation mécanique contrôlée garantissant le renouvellement d'air en évitant de pratiquer des introductions nouvelles de dimensions importantes en façade, et donc en préservant le caractère architectural.

d) Finitions intérieures:

Réfection de l'ensemble (peinture, ponçage et vitrification des planchers, remplacement des carrelages et pose de faïences). Les plafonds seront remplacés en fonction de la nature des travaux d'équipement et de consolidation des solivages, et de la protection de ces derniers contre le feu.

D'une manière générale l'ensemble du bâtiment, mais plus particulièrement la charpente au-dessus de la nouvelle chaufferie, sera mise en conformité avec les normes de protection contre l'incendie.

## **Conception énergétique**

### Enveloppe du bâtiment

Les traitements thermiques des éléments de construction qui sont proposés tiennent compte à la fois des critères de confort et de physique du bâtiment et du respect, dans une large mesure, des impératifs de la conservation du patrimoine.

### Concept d'isolation thermique

Les fenêtres existantes seront restaurées et équipées de vitrages isolants; aux étages, les contrecœurs seront isolés ainsi que les murs de façade de faible épaisseur.

Dans les combles, la toiture sera isolée dans la zone dévolue à la chaufferie, alors que la zone grenier sera isolée par le sol.

### Besoins en chaleur

Les besoins en chaleur pour le chauffage des appartements et arcades sont assurés par une chaudière type à condensation fonctionnant au gaz naturel.

La chaufferie sera située dans les combles.

Un système de régulation numérique performant permettra d'optimiser les besoins en fonction des conditions climatiques.

Il est à noter que la production de chaleur de ce bâtiment est également destinée aux besoins des bâtiments Etuves 15 et Grenus 2.

### Sanitaire

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 la consommation d'eau, les robinetteries et la chasse d'eau seront équipées et réglées de façon optimale.

## Electricité

Les appareils et les 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 de la cage d'escalier par l'installation de boutons-poussoirs.

## **Programme et surfaces**

### *Programme*

Arcades		3		
Logements par étage	2 pièces	1	total:	2 pcs
	3 pièces	1	total:	3 pcs
	4 pièces	1	total:	4 pcs
Total pièces par étage				9 pcs
Nombre d'étages courants				5 étages
Total pièces				45 pièces
Cube SIA			m <sup>3</sup>	3 893.00

### *Surfaces brutes*

Commerces			m <sup>2</sup>	145,20
Circulations			m <sup>2</sup>	106,00
Logements			m <sup>2</sup>	724,10
Combles			m <sup>2</sup>	<u>149,10</u>
Total surfaces brutes			m <sup>2</sup>	1 124,40

### *Surfaces nettes*

Rez-de-chaussee				m <sup>2</sup>	151,45
Entrée immeuble					19,60
Arcades					131,85
«A la bonne récolte»				34,80	
arcade	22,95				
dégagement	1,25				
W.-C.	1,25				
dépôt	9,35				
«La Bretelle»				59,80	
arcade	33,15				
dégagement	2,00				
W.-C.	2,90				
cuisine	14,00				
dépôt	7,75				

Salon de coiffure		37,25	
salon	23,25		
dégagement	1,70		
W.-C.	2,85		
dépôt	9,45		
Total étages 1 à 5			765,75
Etages courants (moyenne par étage)		138,95	
Escalier et distribution	14,20		
appartement 2 pièces	25,50		
hall	2,00		
chambre	14,80		
cuisine	6,20		
sanitaire	2,50		
appartement 3 pièces	45,50		
hall	3,80		
séjour	16,40		
chambre	11,40		
cuisine	10,50		
sanitaire	3,40		
appartement 4 pièces	67,95		
hall	8,00		
séjour	18,40		
chambre 1	12,80		
chambre 2	15,50		
cuisine	10,20		
sanitaire	3,05		
Combles			176,40
Escalier et distribution	14,50		
Chaufferie	29,70		
Buanderie	10,40		
Local ventilation	8,90		
Greniers	112,90		

### Estimation des coûts selon code CFE

*Position*

<i>CFE</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Montants</i>	<i>Montants</i>	<i>Montants</i>
A	<u>Terrain</u>	PM	PM	PM
	Parcelles 5554 et 5556, feuille 47, commune de Genève, section Cité, coût déjà amorti			

	<i>HT</i>	<i>HT</i>	<i>HT</i>
B	<u>Travaux préparatoires</u>		657 000
B.0	Installations communes de chantier	28 000	
B.1	Démolitions, démontages	256 000	
B.2	Adaptations définitives d'ouvrages existants	284 000	
B.3	Adaptations définitives des conduites existantes	58 000	
B.5	Adaptations provisoires d'ouvrages existants	31 000	
C	<u>Installation de chantier</u>		56 500
C.0	Installations générales de chantier	9 500	
C.1	Echafaudages de façades	47 000	
E	<u>Gros œuvre (bâtiment)</u>		606 000
E.0	Dalles, escaliers	115 000	
E.1	Toitures	69 000	
E.4	Parois extérieures, rez-de-chaussée et étages	294 000	
E.5	Fenêtres et portes extérieures	128 000	
I	<u>Installations techniques</u>		491 500
I.0	Courant fort	129 000	
I.1	Télécommunication	14 000	
I.2	Chauffage	155 000	
I.3	Ventilation	24 000	
I.4	Sanitaires	169 500	
M	<u>Aménagements intérieurs (bâtiment)</u>		451 000
M.0	Travaux complémentaires généraux	9 500	
M.1	Cloisons, portes intérieures	41 500	
M.3	Revêtements de sols	68 000	
M.4	Revêtements de parois	236 000	
M.5	Plafonds	74 500	
M.7	Cuisines	21 500	
P	<u>Installations d'exploitation</u>		42 500
P.3	Chauffage	3 000	
P.4	Ventilation	23 000	
P.5	Sanitaires	16 500	
B – P	Sous-total 1 (avant honoraires et frais secondaires)		2 304 500
V	<u>Frais secondaires</u>		214 500
V.0	Frais secondaires généraux	106 000	
V.2	Taxes	31 000	
V.3	Indemnisations de tiers	77 500	

W	<u>Honoraires</u>		522 000
W.1	Honoraires travaux préparatoires	238 400	
	Relevés et gabarits	2 100	
	Etudes géotechniques et sondages	23 000	
	Architecte	107 900	
	Ingénieur civil	92 500	
	Spécialistes	12 900	
W.2	Honoraires ouvrages	275 400	
	Architecte	253 900	
	Ingénieur électricien	6 000	
	Ingénieur en chauffage- ventilation	5 400	
	Ingénieur en installations sanitaires	7 200	
	Spécialistes	2 900	
W.3	Honoraires installations d'exploitation	8 200	
B – W	Sous-total 2 (avant comptes d'attente)		3 041 000
X	<u>Comptes d'attente et marge d'évolution du projet</u>		277 500
X.2	Imprévus (environ 9,12% de B-W)	277 500	
Y	Réserve pour travaux spéciaux de restauration- conservation		30 000
	Ce montant est utilisé sur préavis conjoint de la direction de la Division de l'aménagement et des constructions et de la Conservation du patrimoine architectural de la Ville de Genève. Il ne doit, en principe, pas être dépensé sauf si des travaux non prévus, nécessaires à la restauration ou à la conservation, se révèlent indispensables.		
B – Y	Coût total de la construction (HT)		3 348 500
Z	Taxe à la valeur ajoutée (TVA) Appliquée sur les positions B à Y (7,6%)		254 490
B – Z	Coût total de la construction (TTC)		3 602 990
ZZ	Frais administratifs et financiers		
ZZ0	Information, concertation 0,5% de B-W (3 041 000 francs)		15 200
ZZ1	Honoraires de promotion 5% de ((B-Z) + ZZ0) [3 618 190 francs]		180 910

ZZ2	Intérêts intercalaires*	142 466	
	[Taux DSF (3,25% + 0,5%) x ((B-Z) + ZZ0 + ZZ1)] / 2 x durée en mois/12		
	$\frac{3,75 \times 3\,799\,100 \times 24}{100 \quad 2 \quad 12}$		
ZZ3	Fonds d'art contemporain		
	1% de ((B-Z) + ZZ0 + ZZ1 + ZZ2) [3 941 566]		
	= 39 415 francs, admis à	39 434	
A-ZZ	Coût général de l'opération		3 981 000
A déduire:			
	Crédit d'étude proposition N° 31, votée le 16 avril 1997		<u>- 290 000</u>
	Total du crédit demandé:		<u>3 691 000</u>

### Validité des coûts

L'Institut économique de la construction (IEC), mandaté par la Ville de Genève, a vérifié les montants du devis estimatif de novembre 1998 et les a approuvés en date du 10 mars 2003.

Les prix indiqués dans le chapitre «Estimation du coût» sont ceux du devis estimatif de novembre 1998, indexés au dernier indice genevois connu du mois d'avril 2002 (115,9), et ne comprennent aucune variation.

### Valeurs statistiques (m<sup>2</sup>-m<sup>3</sup>-occupants, selon norme 416)

Le volume restauré est de 3893 m<sup>3</sup> ce qui, rapporté aux chapitres de C, E, I, M et W2, donne 483 francs le m<sup>3</sup>.

Le prix à la pièce pour 54 pièces est de 34 822 francs.

Le coût, surface de plancher, est de 1 446 francs pour 1 800 m<sup>2</sup>.

Le coût, surface utile, est de 2 103 francs pour 894 m<sup>2</sup>.

### Subvention

Les travaux de restauration et réhabilitation des immeubles du quartier de Saint-Gervais propriété de la Ville de Genève ont fait l'objet d'une demande de subvention au Fonds cantonal des monuments et des sites. En date du 9 juin 2000, M. Laurent Moutinot, conseiller d'Etat chargé du Département de l'aménage-

\* 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 intercalaires est le suivant: du 1<sup>er</sup> janvier de l'année au 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.

ment, de l'équipement et du logement, informait M. Christian Ferrazino, conseiller administratif, qu'un montant de 175 000 francs pourrait être alloué à la Ville de Genève pour l'ensemble de ces immeubles, en fonction de la nature des travaux. Si une subvention est accordée pour l'immeuble Etuves 17, son montant sera imputé sur le décompte final, le système de comptabilité de la Ville de Genève intégrant les dépenses et les recettes pour chaque opération.

### **Autorisation de construire ou de démolir**

Ce projet de restauration a fait l'objet d'une requête en autorisation de construire N° DD 95 809, déposée le 17 novembre 1998 et délivrée le 26 septembre 2000.

### **Délais**

Le délai référendaire écoulé, et sous réserve de la libération des locaux, les travaux pourront démarrer 4 mois après le vote du Conseil municipal et dureront 18 mois. La date de mise en exploitation prévisionnelle est l'automne 2005.

### **Régime foncier**

Les parcelles N°s 5554 et 5556, feuille 47 de la commune de Genève, section Cité sont propriété de la Ville de Genève. Il dépend de la parcelle 5554, ainsi que des deux parcelles voisines 5553 et 5552, la copropriété de la parcelle 5555 (passage).

### **Référence au programme financier quadriennal**

Cet objet est prévu sous les numéros 12.44.01 et 12.44.02 du 20<sup>e</sup> programme financier quadriennal 2002-2005 pour un montant total de 3 906 000 francs.

### **Budget prévisionnel d'exploitation et charge financière**

Budget prévisionnel d'exploitation en annexe

Charge financière:

- |  |       |
|--|-------|
| – Frais de chauffage (montant annuel, à la charge des locataires): | 9 000 |
| – Achat d'eau (à la charge de la Gérance immobilière municipale):  | 5 400 |
| – Electricité (communs) environ:                                   | 2 000 |

Charge financière annuelle sur 3 981 000 francs  
comprenant les intérêts au taux de 3,25%

129 383	<u>145 783</u>
---------	----------------

## **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 3 691 000 francs, destiné à la rénovation du bâtiment sis rue des Etuves 17, parcelles N<sup>os</sup> 5554 et 5556, feuille 47 du cadastre de la commune de Genève, section Cité, propriété de la Ville de Genève.

*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 3 691 000 francs.

*Art. 3.* – Un montant de 39 434 francs sera prélevé sur le crédit indiqué à l'article premier et attribué au Fonds d'art contemporain 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 290 000 francs du crédit d'étude voté le 16 avril 1997, soit un montant total de 3 981 000 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
- Photographies
- Budget prévisionnel d'exploitation





1. 17-19 rue des Etuves - Façade rue



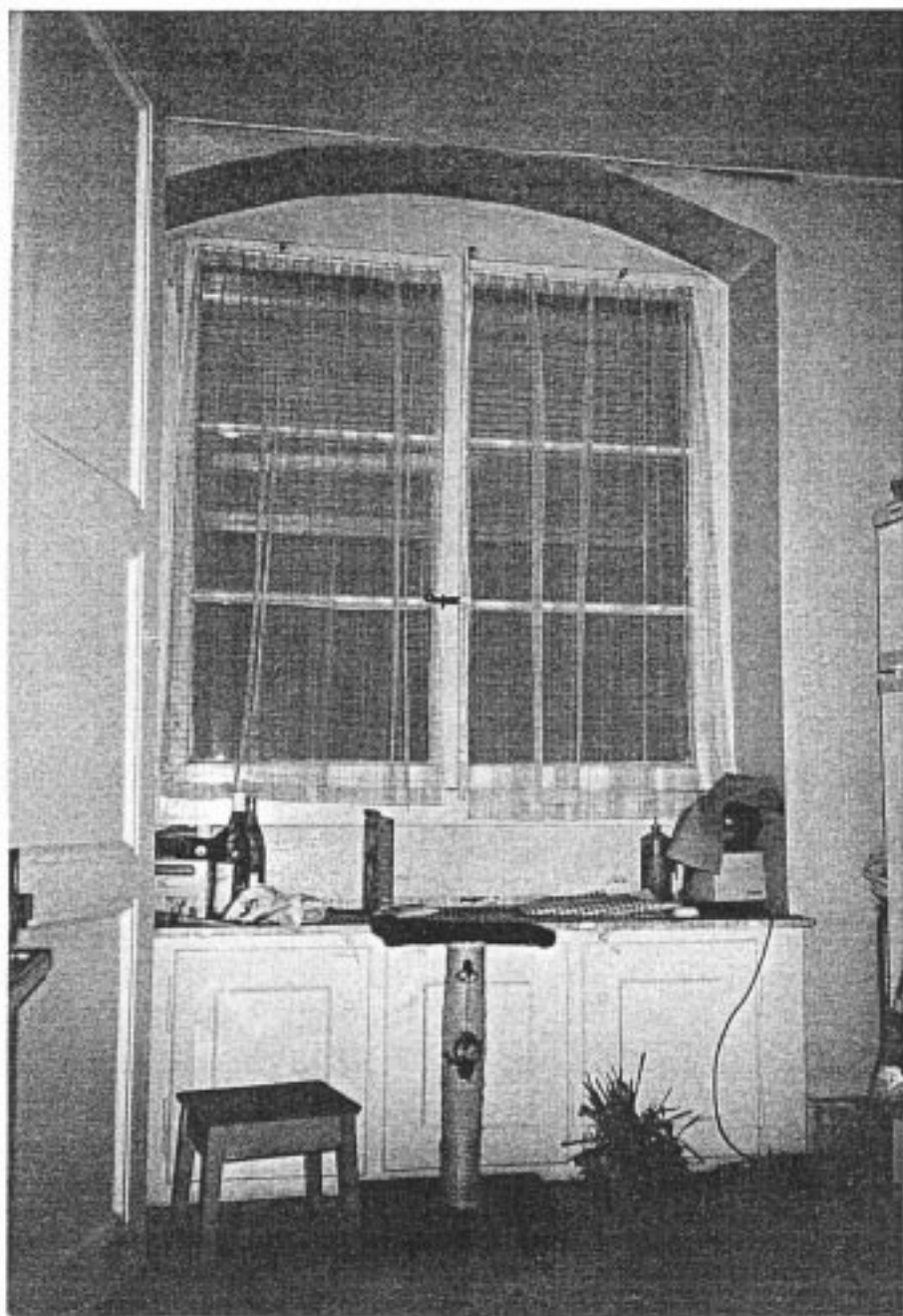
2. 17-19 rue des Etuves - Façade cour



4. Façade cour - ruelle "Punaises"



37. 1er étage / appt. "palier" - salle de bains



39. 1er étage / appt. "palier" - cuisine (fenêtre sur cour)



42. 3<sup>e</sup> étage / appt. "rue" - cuisine

## RUE DES ETUVES 17

## BUDGET PREVISIONNEL D'EXPLOITATION

sans rendement sur la valeur de l'immeuble  
Travaux rentabilisés à 65%  
Amortissement sur 30 ans

## A. LOCAUX CONTENU DANS LE BATIMENT (avant travaux)

Arcades	m2	129
Dépôts	m2	0
Logements	pièces	45

## B. INVESTISSEMENT

Coût de la construction	3'684'450
Montant des travaux à prendre en considération 65%	2'394'893

## C. EXPLOITATION

153'513

Taux de rendement (4,5%+0,5%) / 2	2.50%		
Amortissement sur 30 ans	3.33%		
Charges d'exploitation	0.58%		
Rendement total des travaux	6.41%	x	2'394'893 = 153'513

## D. ETAT LOCATIF

153'513

Arcades	m2	129.00 x	300	38'700
Dépôts	m2	0.00 x	0	0
Logements	pièces	45 x	2'551	114'813
Total				153'513



28.3.02

Montant de référence du dossier d'autorisation de construire déposé le 17.11.1998	3'133'728
Montant indexé au 01.04.00 y compris intérêts intercalaires	3'684'450
Autorisation de construire DD 95809 délivrée le 26.09.2000, prix à la pièce maximum	3500.00

