

27 octobre 2004

**Proposition du Conseil administratif du 27 octobre 2004 en vue de l'ouverture d'un crédit de 2 261 500 francs destiné à la rénovation du bâtiment sis rue des Etuves 9, sur la parcelle 5571, feuille 47 du cadastre de la commune de Genève, section Cité, propriété de la Ville de Genève.**

Mesdames et Messieurs les conseillers,

## **Préambule**

Le 22 décembre 1953, le Conseil municipal ratifie l'acquisition des immeubles de la rue des Etuves 9 et 11 pour un montant de 38 500 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 restauration des bâtiments propriété de la Ville de Genève dans le quartier de Saint-Gervais et à l'aménagement des espaces publics.

Le Conseil municipal décide la mise sur pied d'une commission ad hoc Saint-Gervais et lui soumet le crédit d'étude pour examen.

Suite au rapport N° 31 A3 de la commission ad hoc Saint-Gervais, 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 190 000 francs sont attribués à l'étude de la rénovation du bâtiment de la rue des Etuves 9.

Le 2 novembre 1998, la requête en autorisation de construire est déposée au Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (DAEL).

Le 20 janvier 1999, le DAEL demande un complément d'étude, suite au préavis de la Commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS).

Le 13 juillet 1999, les compléments sont transmis au DAEL.

La Ville de Genève ayant sollicité le bonus à la rénovation, à la demande du Conseil municipal, tous les dossiers concernant le quartier de Saint-Gervais sont acheminés au service juridique de la Direction de la police des constructions.

Le 4 janvier 2000, le DAEL informe que, sur proposition de la commission d'attribution, il a été décidé de mettre un terme au bonus du fait de la reprise économique.

Le 26 septembre 2000, l'autorisation de construire DD 95 782 est délivrée par le DAEL. Deux recours sont déposés contre l'autorisation de construire: d'une part le recours N° 6628 par une personne habitant le bâtiment, le 23 octobre 2000, et d'autre part le recours N° 6624 par l'Asloca, le 30 octobre 2000.

Les modifications demandées se rapportent principalement au plan financier de l'opération. Suite aux négociations entreprises, un accord est intervenu le 15 juin 2001 entre l'Etat, la Ville de Genève et les recourantes.

Le 2 novembre 2001, la commission cantonale de recours en matière de construction entérine l'accord accepté par toutes les parties.

### **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 médiévale. 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> siècle).

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 raccourcement de la zone internationale au centre-ville. Jugé vétuste et insalubre, le quartier 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 de 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 9: Repères chronologiques*

- avant 1445: vignoble épiscopal.
- vers 1445: partie arrière du lot de la rue de Coutance appartenant à Jean Bâtonnier.
- entre 1445 et 1460: constitution du parcellaire ouest de la rue des Etuves à la suite du morcellement du lot de Jean Bâtonnier.
- 1460: la parcelle correspondant au numéro 9 actuel comprend deux maisons.
- XVI<sup>e</sup> siècle: la maison occupant la partie sud de la parcelle (côté Coutance, actuellement à gauche de la cage d'escalier) évolue comme une entité indépendante; celle du nord (côté Rousseau) est desservie par la cage d'escalier située dans la maison du numéro 11 actuel.
- XVII<sup>e</sup> siècle: la maison de la partie sud comporte, en 1662, un rez-de-chaussée aménagé en caves (anciennement pressoir), deux étages de logements et des combles habitables. Aucune information n'est donnée quant au gabarit de la maison située au nord. Nous savons qu'elle tombe en ruine avant 1692; dès lors, on en parle comme d'une «masure».

- début du XVIII<sup>e</sup> siècle: réunion des deux portions de la parcelle (maison et «masure») en mains de Robert Vaudenet, riche négociant genevois actif à Paris, propriétaire également de plusieurs édifices situés sur le front est de la rue des Etuves.
- 1722: reconstruction, du moins partielle, du corps de maison situé au sud (notamment la réédification complète, par les maîtres maçons Marc et Antoine Chabran, du mur mitoyen avec le numéro 7); situation inchangée sur la partie nord de la propriété.
- 1734-1745: acquisition des «masures» de la partie nord de la parcelle en 1734, par Jean Faizan, maître horloger et citoyen de Genève. En 1745, celui-ci y fait édifier un nouveau corps de maison avec une cage d'escalier destinée à desservir également le corps de bâtiment sud.
- 1745: selon un acte de vente, le corps de maison situé au sud est composé de deux étages d'habitation sur rez-de-chaussée et d'un niveau d'ateliers. Ce dernier, créé peut-être en 1722, donne uniquement du côté de la cour. Il est vraisemblable que le corps nord, édifié en 1742, possède le même nombre d'étages.
- 1782: lors de la campagne de numérotation, entreprise dans la ville de Genève, les deux corps de maison obtiennent le même numéro. Ils sont considérés désormais comme une seule unité parcellaire.
- 1837: le plan Céard, levé à cette date, offre les premiers renseignements précis sur le nombre d'étages dans les deux parties de l'édifice. Celles-ci comportent le même nombre de niveaux, à savoir deux étages sur rez en façade et quatre étages sur rez à l'arrière. Les trois premiers niveaux sont en maçonnerie, les deux supérieurs en colombage.
- 1861: réédification du mur mitoyen avec le numéro 11 et d'une partie de la façade arrière.
- XX<sup>e</sup> siècle: à une date inconnue, qui se situe probablement dans l'entre-deux-guerres, la hauteur des deux façades est ramenée au même niveau, à savoir trois étages sur rez.
- 1947-1949: ultimes transformations (surélévation d'un niveau, création de trois appartements par étage, recrépissage des deux faces).

En l'état actuel des recherches, nous pouvons admettre la datation suivante:

*Corps de bâtiment au sud de l'allée et de la cage:*

XVII<sup>e</sup> siècle, avec parties importantes du XVIII<sup>e</sup> siècle (notamment le mitoyen entre les numéros 7 et 9 qui date de 1722); surélévations et réfection du XX<sup>e</sup> siècle;

*Corps de bâtiment jouxtant le numéro 11:*

1742, avec parties importantes du XIX<sup>e</sup> siècle (le mitoyen et un fragment de la façade arrière; surélévations et réfection au XX<sup>e</sup> siècle);

*Cage d'escalier:* 1742, surélévations et rénovations aux XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles;

*Aménagements intérieurs:* 1947-1949.

### **Information aux habitants**

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 catégorie C (bâtiments pouvant être reconstruits, lorsque les circonstances le justifient). La fin des travaux de rénovation-reconstruction des immeubles de la rue des Etuves 3-5 étant prévue pour le début de l'année 2005, nous vous proposons de procéder ensuite à la rénovation des bâtiments 9 et 11, rue des Etuves.

### **Obligation légale 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'accentuer ses efforts en matière de rénovation du patrimoine immobilier de la Ville de Genève.

### **Description de l'ouvrage**

Cet immeuble, bâti en deux corps de bâtiment en 1722 et 1742, comprenait à l'époque deux étages sur rez-de-chaussée et un étage de combles. Il n'a pas été excavé.

*La venelle arrière* (rue dite «punaise») ménageait une cour et probablement un passage pour ces parcelles adossées au parcellaire en lanières. Elle permet la prise de jour des pièces d'habitation arrière dès le 1<sup>er</sup> étage. La cour au rez-de-chaussée est actuellement bâtie et obstrue les anciennes fenêtres à ce niveau.

*Le premier rehaussement* de la maison a été réalisé dans les années 1920, par le rajout d'un 3<sup>e</sup> étage, aménagé en logements. Les murs de façade sont plus minces, mais les ouvertures gardent les mêmes largeurs, bien que plus basses et avec des linteaux droits. La structure des planchers adopte aussi une autre logique de portées des poutres par la mise en place d'un sommier d'appui intermédiaire, parallèle aux façades. Les combles, recouverts d'une toiture à deux pans, sont occupés par des greniers.

*En 1947, la toiture a été modifiée* par la reconstruction du pan orienté au sud sur la rue, pour créer un terrasson à faible pente, recouvert de ferblanterie. Le pan nord reste couvert par des tuiles mécaniques. Cet étage est aménagé pour recevoir deux nouveaux logements de deux pièces côté rue et des greniers sur cour.

*La façade créée* reprend les alignements verticaux des fenêtres existantes aux étages inférieurs, mais la hauteur des nouvelles fenêtres est inférieure, formant ainsi un étage d'attique.

*La cage d'escaliers* a été prolongée et les anciennes marches de molasse ont reçu une semelle en ciment de type granito.

*Cette rénovation lourde* de 1947 a vu la transformation des logements de l'immeuble par l'apport du confort, soit la création des salles de bains et des cuisines, l'installation électrique, l'introduction du gaz, la rénovation de tous les sols et plafonds. A cette étape, on assiste à la disparition des boiseries anciennes, sauf quelques éléments encore conservés au 1<sup>er</sup> étage. La typologie a été modifiée aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages par la création de studios et de 2 pièces. La poutre des planchers sur rez, 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages a été fortement rénovée à cette occasion.

*La maison ne disposant pas de sous-sol*, les installations techniques (SIG, téléphone) ont été placées dans le couloir d'entrée. Le rez-de-chaussée comprend un couloir en enclave qui permet l'entrée et la distribution de l'immeuble voisin (rue des Etuves 11, reconstruit partiellement lors du percement de la rue de Grenus).

*La structure est massive dans les deux étages inférieurs d'origine* (maçonnerie composite de molasse et boulets), avec un mur de refend. Au rez, un mur de refend supplémentaire forme le couloir d'accès. Les encadrements sont en molasse. Le noyau de l'escalier, en molasse aux étages inférieurs, a été peint. Les murs des étages supérieurs, modernes, sont réalisés en maçonnerie plus légère, avec encadrement des fenêtres en ciment.

*Les vitrines du rez-de-chaussée*, créées par élargissement des baies d'origine selon une pratique courante au XIX<sup>e</sup> siècle, ont été réalisées par soutènement de la façade avec des poutrelles métalliques en sommier. La serrurerie des vitrines est typique des techniques de cette époque, par fers plats assemblés.

L'immeuble contient actuellement les locaux suivants:

<i>Rez-de-chaussée</i>	2 arcades commerciales, dont un café avec dépôt. Entrée de l'immeuble entre les arcades.
<i>Premier étage</i>	1 logement de fonction du cafetier, accessible depuis le café, traversant. 1 studio occupé par le cafetier, sur rue. 1 logement de 2 pièces traversant.
<i>Deuxième étage</i>	1 logement de 2 pièces avec grand hall, traversant. 1 logement de 3 pièces avec grand hall, traversant. 1 logement de 2 pièces sur rue.
<i>Troisième étage</i>	3 logements idem deuxième étage.
<i>Quatrième étage</i>	2 logements de 2 pièces, réduit et grand hall, sur rue.

## **Caractéristiques de l'ouvrage et descriptif des travaux**

### *Typologie des logements*

La rénovation consiste à mettre les logements au niveau de confort actuel et à modifier leur organisation pour restituer les qualités des logements relevées dans la solution originelle du XVIII<sup>e</sup> siècle, au premier étage. Il s'agit de supprimer les studios sur rue pour rétablir des logements traversants de 3,5 pièces et 4 pièces et offrir des «cuisines à vivre» de grande dimension. La salle de séjour peut alors devenir une chambre, et les halls de grande dimension deviennent habitables. On rationalise ainsi la rénovation des installations sanitaires. La division se fera par le mur porteur central pour permettre une bonne isolation phonique entre les appartements. Dans les combles, la modification du pan de toiture sur cour permet de rééquilibrer les logements de ce niveau par la création d'appartements traversants avec chambres sur cour. Une verrière, à créer au faîtage, améliorera la qualité de lumière dans ces logements et dans la cage d'escaliers.

### *Isolation des façades*

L'enveloppe thermique de l'immeuble sera améliorée, en particulier dans les étages supérieurs, par le doublage intérieur des murs de façade, l'isolation de la toiture plate actuelle et le changement des fenêtres sur rue à tous les étages. Il n'a pas été jugé nécessaire de doubler et isoler les gros murs de façade (sauf les

contrecœurs), afin de conserver les caractéristiques de leur comportement physique (échange hydrologique, volant thermique).

Il s'agit aussi d'assurer une isolation phonique pour les pièces situées sur la façade rue. Les anciennes fenêtres, en très mauvais état, seront remplacées. Une nouvelle subdivision a été indiquée sur les documents de l'autorisation.

Sur la façade cour, aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages, les vitrages en chêne en bon état recevront un survitrage intérieur, alors qu'au rez et au 1<sup>er</sup> étage les vitrages anciens doivent être remplacés. Les volets seront rénovés.

Les pierres d'encadrement des fenêtres, aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages, seront rénovées par remplacement partiel avec de la pierre de molasse. Le ravalement et la retaille du cadre de la porte d'entrée de l'immeuble et des soubassements des vitrines ont été prévus.

La conception des vitrines sur rue ne permet pas l'amélioration de l'isolation et de la sécurité. C'est pourquoi elles seront entièrement remplacées.

### *Structure*

Les fondations, les murs porteurs et la structure des planchers ont été jugés en bon état. Mais la portée des solives de planchers anciens (1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages) est trop grande pour assurer la tenue aux charges actuelles. Des déformations importantes aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages ont été constatées, qui ne seront cependant pas corrigées pour garder les sols actuels; mais les portées seront réduites et rigidifiées par la mise en place de sommiers métalliques perpendiculaires aux façades et dont les appuis intermédiaires reposeront sur les murs du rez-de-chaussée.

### *Intervention sur cour*

De plus, il est prévu de dénoyauter la cour par la démolition de l'appentis afin de restituer les jours pour les commerces en rouvrant des anciennes fenêtres murées. L'accès à la cour depuis le couloir d'entrée sera rétabli afin d'aménager un dépôt pour les bicyclettes et le local poubelles. C'est dans ce couloir que les services seront réinstallés, ainsi que les boîtes à lettres.

### *Installations et second œuvre*

Toutes les installations, vétustes, seront remplacées, y compris les canalisations anciennes dans le dallage du rez-de-chaussée. L'installation du chauffage central et de la production d'eau chaude domestique sera alimentée depuis une sous-station de la chaufferie commune installée dans les combles de l'immeuble

voisin (rue des Etuves 11). Les installations sanitaires seront conçues pour assurer des économies en consommation d'eau chaude et froide.

Le Café de la Broye sera réaménagé, suite à la suppression de l'escalier interne qui mène au premier étage et de l'appentis de la cour. La cuisine et les services seront modifiés pour mettre à la disposition de l'exploitant les commodités nécessaires à la clientèle. Le comptage séparé des calories de chauffage, de l'eau chaude et de l'eau froide assurera une répartition équitable des frais.

Les planchers, rénovés en 1947, ont reçu des parquets en lames de chêne qui sont en bon état. La modification typologique intervient essentiellement dans les parties actuellement carrelées, pour limiter au maximum les interventions sur les parquets. Le premier étage demande toutefois une intervention plus importante. Les sols seront remis à neuf dans les anciennes cuisines, les salles de bains, les halls et les nouvelles cuisines.

Les sols de l'arcade du café et du hall d'entrée seront remplacés complètement après ouverture du dallage pour la réfection des canalisations.

## **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.

Les façades côté rue et cour seront isolées à l'intérieur, au niveau des contrecœurs pour les niveaux 1 et 2, et des murs et contrecœurs pour les niveaux 3 et 4.

La toiture sera isolée idéalement.

Les fenêtres sur cour seront équipées de survitrage.

Les fenêtres sur rue seront remplacées par des doubles vitrages isolants, ainsi que les vitrages des arcades.

### *Besoins en chaleur*

Le renouvellement d'air dans les appartements est assuré par un dispositif à double flux, pulsion et extraction, avec récupération de chaleur.

Les besoins en chaleur pour le chauffage des appartements et arcades sont assurés par l'installation de la chaufferie située dans les combles du bâtiment de la rue des Etuves 11.

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

### *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.

Les robinetteries et la chasse d'eau seront équipées et réglées de façon à limiter les consommations d'eau.

Les appartements seront équipés de compteurs individuels d'eau chaude.

### *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**

<i>Rez-de-chaussée</i>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Arcade 1:		56,00
commerce	43,50	
bureau	10,00	
W.-C.	2,50	
Arcade 2:		49,00
café	36,30	
cuisine	9,60	
W.-C.	3,10	
Couloir:		10,90
entrée immeuble	10,90	
<i>Premier étage:</i>		
Appartement 3 pièces:		61,30
hall	9,00	
séjour	18,60	
chambre	17,40	
cuisine	10,80	
bains	3,40	
réduit	2,10	

Appartement 4 pièces:		65,50
	hall	8,60
	chambre 1	12,80
	chambre 2	12,30
	chambre 3	14,60
	cuisine	14,60
	bains	2,60
Commun:		10,30
	escalier	10,30
<i>Deuxième étage:</i>		
Appartement 3 pièces:		61,70
	hall	9,60
	séjour	18,00
	chambre	17,00
	cuisine	11,10
	bains	3,40
	réduit	2,60
Appartement 4 pièces:		65,30
	hall	13,20
	chambre 1	8,60
	chambre 2	14,00
	chambre 3	8,40
	cuisine	14,50
	bains	4,00
	dégagement	2,60
Commun:		11,20
	escalier	11,20
<i>Troisième étage:</i>		
Appartement 3 pièces:		61,30
	hall	10,10
	séjour	17,90
	chambre	16,00
	cuisine	11,10
	bains	3,50
	réduit	2,70
Appartement 4 pièces:		65,70
	hall	13,20
	chambre 1	9,00
	chambre 2	14,20
	chambre 3	8,40
	cuisine	14,30

	bains	4,00	
	dégagement	2,60	
Commun:			11,50
	escalier	11,50	
<i>Quatrième étage:</i>			
Appartement 3 pièces:			62,90
	hall	9,60	
	séjour	22,30	
	chambre	15,10	
	cuisine	11,80	
	bains	4,10	
Appartement 3 pièces:			67,30
	hall	12,10	
	séjour	24,50	
	chambre	14,60	
	cuisine	12,40	
	bains	3,70	
Commun:			11,40
	escalier	11,40	
Total des surfaces			<u>671,30</u>

Total arcades: 105 m<sup>2</sup>

Total logements: 8 appartements, 27 pièces, 511 m<sup>2</sup>

### Estimation du coût

<i>Position</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Montants HT</i>	<i>Montants HT</i>
A	<u>Terrain</u>		
	Parcelle 5571, feuille 47, commune de Genève, section Cité, coût déjà amorti	p.m.	p.m.
B	<u>Travaux préparatoires</u>		85 500
B.0	Installations communes de chantier	12 500	
B.1	Démolitions, démontages	73 000	
C	<u>Installation de chantier</u>		44 500
C.0	Installations générales de chantier	3 500	
C.1	Echafaudages de façades	13 000	
C.2	Autres échafaudages	28 000	
D	<u>Fondations</u>		22 500
D.2	Fondations, dalle de fond	13 500	
D.3	Canalisations	9 000	

E	<u>Gros œuvre</u>		336 000
E.0	Planchers	24 000	
E.1	Toitures	109 500	
E.2	Piliers	4 500	
E.4	Parois extérieures	78 500	
E.5	Fenêtres, portes extérieures	95 500	
E.6	Parois intérieures	18 500	
E.7	Prestations complémentaires. Création de niches, empochements, divers rhabillages	5 500	
I	<u>Installations techniques</u>		376 500
I.0	Courant fort	67 500	
I.1	Télécommunication, sécurité	13 500	
I.2	Chauffage	131 000	
I.3	Ventilation	55 000	
I.4	Sanitaire	109 500	
M	<u>Aménagements intérieurs</u>		388 500
M.0	Travaux complémentaires généraux - Assèchement du bâtiment, nettoyage en fin de travaux	12 500	
M.1	Cloisons, portes intérieures	85 500	
M.2	Eléments de protection	9 000	
M.3	Revêtements de sols	79 000	
M.4	Revêtements de parois	91 000	
M.5	Plafonds	51 000	
M.6	Equipements fixes	24 000	
M.7	Cuisines domestiques	36 500	
P	<u>Installations d'exploitation</u>		66 000
P.1	Courant fort	9 000	
P.3	Chauffage	10 500	
P.4	Ventilation	37 500	
P.5	Sanitaire	9 000	
B-P	Sous total 1		1 319 500
V	<u>Frais secondaires</u>		197 000
V.0	Frais secondaires généraux	28 500	
V.2	Taxes de raccordements	9 000	
V.3	Indemnisations de tiers	159 500	
W	<u>Honoraires</u>		351 500
W.1	Honoraires travaux préparatoires	40 000	
W.2	Honoraires ouvrages	293 000	
W.3	Honoraires installations d'exploitation	18 500	
B-W	Sous total 2		1 868 000

X	<u>Compte d'attente et marge d'évolution du projet</u>	
X.2	Imprévus (10% de B-W): 186 800 francs, admis à	187 000
Y	<u>Réserve pour travaux spéciaux de restauration-conservation</u>	20 000
	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. 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)	2 075 000
Z	Taxe à la valeur ajoutée (TVA 7,6%) Appliquée sur les positions B à Y: 157 700 francs, admis à	158 000
B-Z	Coût total de la construction (TTC)	2 233 000
ZZ	<u>Frais administratifs et financiers</u>	
ZZ.0	Information, concertation 0,5% de B-W (1 868 000 francs) – minimum 15 000 francs	15 000
ZZ.1	Honoraires de promotion 5% de ((B-Z) + ZZ.0) [2 248 000 francs]: 112 400 francs, admis à	112 500
ZZ.2	Intérêts intercalaires [Taux DSF (3,25% + 0,5%) x ((B-Z)+ZZ0+ZZ1)] / 2 x durée en mois/12 $\frac{3,75}{100} \times \frac{2\,360\,500}{2} \times \frac{18}{12} = 66\,389$ francs, admis à	66 500
ZZ.3	Fonds d'art contemporain 1% de ((B-Z) + ZZ0 + ZZ1 + ZZ2) soit 1% de 2 427 000 francs: 24 270 francs, admis à	24 500
A-ZZ	Coût général de l'opération	<u>2 451 500</u>
A déduire:		
–	Crédit d'étude proposition N° 31, voté le 16 avril 1997	– 190 000
	Total du crédit demandé	<u>2 261 500</u>

### Validité des coûts

L'Institut économique de la construction, mandaté par la Ville de Genève, a vérifié les montants du devis estimatif de mars 1998 et les a approuvés en date du 18 septembre 2003.

Les prix indiqués dans le chapitre «Estimation du coût» sont ceux du devis estimatif de mars 1998, indexés au dernier indice genevois connu du mois d'avril 2003 (116.2), et ne comprennent aucune variation.

### **Valeurs statistiques**

*Selon CFE, norme SIA 416*

Le volume restauré est de 2530 m<sup>3</sup>, ce qui, rapporté aux chapitres C, D, E, I, M et W2, donne 577 francs le m<sup>3</sup>.

Le prix à la pièce pour 34 pièces (27 pièces/appartements, les arcades étant comptées comme 7 pièces) est de 42 970 francs.

Le coût par m<sup>2</sup> surface de plancher est de 1784 francs pour 819 m<sup>2</sup>.

Le coût par m<sup>2</sup> surface utile est de 2399 francs pour 609 m<sup>2</sup>.

*Selon CFC, norme SIA 116*

Le volume restauré est de 2677 m<sup>3</sup>, ce qui, rapporté au CFC 2, y compris honoraires, donne 546 francs le m<sup>3</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'aménagement, 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 des immeubles du quartier de Saint-Gervais, en fonction de la nature des travaux. Si une subvention est accordée pour l'immeuble de la rue des Etuves 9, 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**

Ce projet de restauration est au bénéfice de l'autorisation de construire N° DD 95 782 du 26 septembre 2000, frappée de recours et ayant fait l'objet d'une décision de la commission de recours en matière de constructions du 2 novembre 2001 modifiant la fixation des loyers après travaux. Cette autorisation a été prorogée par le DAEL jusqu'au 13 octobre 2005.

### **Délais**

Le délai référendaire écoulé, et sous réserve de la libération des locaux, les travaux pourront démarrer six mois après le vote du Conseil municipal et dure-

ront dix-huit mois. Les travaux sont prévus d'être groupés avec ceux du bâtiment de la rue des Etuves 11. La date de la mise en exploitation prévisionnelle est le printemps 2007.

### **Régime foncier**

L'immeuble sis à la rue des Etuves 9 est situé sur la parcelle 5571, feuille 47 du cadastre de la commune de Genève, section Cité, propriété de la Ville de Genève, d'une surface de 262 m<sup>2</sup>. Il est situé en 1<sup>re</sup> zone.

### **Programme financier d'investissement (PFI)**

Cet objet est prévu sous le numéro 012.41.04 du 1<sup>er</sup> programme financier d'investissement 2004-2015 pour un montant de 2 222 000 francs.

Il convient de rappeler qu'une réduction des investissements réels à hauteur de 400 millions de francs devra être trouvée parmi les objets figurant au 1<sup>er</sup> PFI pour respecter l'enveloppe annuelle prévue pour les investissements de 110 millions de francs.

### **Charge financière**

– Frais de chauffage (montant annuel, à la charge des locataires):	6 000
– Achat d'eau, électricité (à la charge de la Gérance immobilière municipale):	3 200
– Electricité (communs) environ:	2 100

Charge financière annuelle sur 2 451 500 francs (crédit de construction 2 261 500 francs + crédit d'étude 190 000 francs) comprenant les intérêts au taux de 3,25% et l'amortissement au moyen de 30 annuités	<u>129 123</u>
Soit au total	140 423

### **Calcul des loyers après travaux et budget prévisionnel d'exploitation**

L'autorisation de construire a été frappée de recours le 23 octobre 2000 par un locataire et le 30 octobre 2000 par l'Association genevoise de défense des locataires. Cette procédure faisait partie d'un ensemble de recours portant sur plusieurs rénovations d'immeubles entreprises par la Ville de Genève dans le quartier de Saint-Gervais. Toutes ces procédures ont fait l'objet d'un accord général avec les parties recourantes et cet accord, homologué par la commission canto-

nale de recours en matière de constructions, prévoit la condition suivante de l'autorisation de construire (décision du 2 novembre 2001 de la commission cantonale précitée):

«Le loyer des logements (8 appartements totalisant 27 pièces) résultant de la rénovation n'excédera pas, après travaux, 2226 francs par pièce et par an. Le montant précité est indexé au 80% de l'indice suisse des prix à la consommation (ci-après ISPC) entre janvier 2001 et l'entrée en vigueur du loyer après travaux. Les loyers seront bloqués pendant les cinq premières années. Dès le 6<sup>e</sup> année, les loyers seront indexés au 80% de l'ISPC sur la base de l'indice à la fin de la 3<sup>e</sup> année. Le contrôle des loyers sera de 10 ans dès l'entrée en vigueur des nouveaux loyers après travaux.»

Cette clause sur la fixation des loyers constitue donc une condition de l'autorisation de construire. Le budget d'exploitation prévoit une rentabilisation de 65% du coût des travaux, alors que la règle légale (Code des obligations et LDTR) prévoit une fourchette de 50% à 70% du coût et que la jurisprudence du Tribunal fédéral prévoit même que l'on descende en dessous de 50% du coût lorsque l'immeuble a été laissé sans entretien pendant une période particulièrement longue. En revanche, pour ce même calcul, il n'a pas été tenu compte d'une éventuelle valeur résiduelle du bâtiment, conformément à la décision prise le 9 juillet 1996 par le Conseil administratif dans le cadre de la problématique de Saint-Gervais, compte tenu de la très grande vétusté des immeubles à rénover.

Cette dernière circonstance est cependant compensée par le fait que la clause de fixation du loyer comprend une indexation au coût de la vie sur la base de l'indice de janvier 2001, ainsi que par la prise en considération de 65% du coût des travaux, alors que, selon la jurisprudence, il aurait fallu tenir compte d'une part inférieure à 50% du coût de la réalisation. En effet, la dernière remise en état importante du bâtiment remonte à 1947-1949, soit il y a 55 à 57 ans, ce qui représente une période particulièrement longue.

Sur cette base, le budget prévisionnel d'exploitation est le suivant:

Sans rendement sur la valeur de l'immeuble

Tavaux rentabilisés à 65%

Amortissement sur 30 ans

#### **A. Locaux contenus dans le bâtiment (avant travaux)**

Arcades	m <sup>2</sup>	173
Dépôts	m <sup>2</sup>	0
Logements	pièces	23

#### **B. Investissement**

Coût de la construction 2 198 700

Montant des travaux à prendre en considération 65% 1 429 155

<b>C. Exploitation</b>					91 609
Taux de rendement (4,5%+0,5%) / 2				2,50%	
Amortissement sur 30 ans				3,33%	
Charges d'exploitation				<u>0,58%</u>	
Rendement total des travaux				6,41% x 1 429 155 francs =	91 609 francs
<b>D. Etat locatif</b>					91 609
Arcades	m <sup>2</sup>	105	x	300	31 500
Dépôts	m <sup>2</sup>	0	x	0	0
Logements	pièces	27	x	2 226	<u>60 109</u>
Total					91 609

### **Gestion financière – Maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre**

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

Au bénéfice de ces explications, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver le projet d'arrêté ci-après:

### *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 2 261 500 francs destiné à la rénovation du bâtiment sis rue des Etuves 9, sur la parcelle 5571, feuille 47 du cadastre de la commune de Genève, section Cité, propriété de la Ville de Genève.

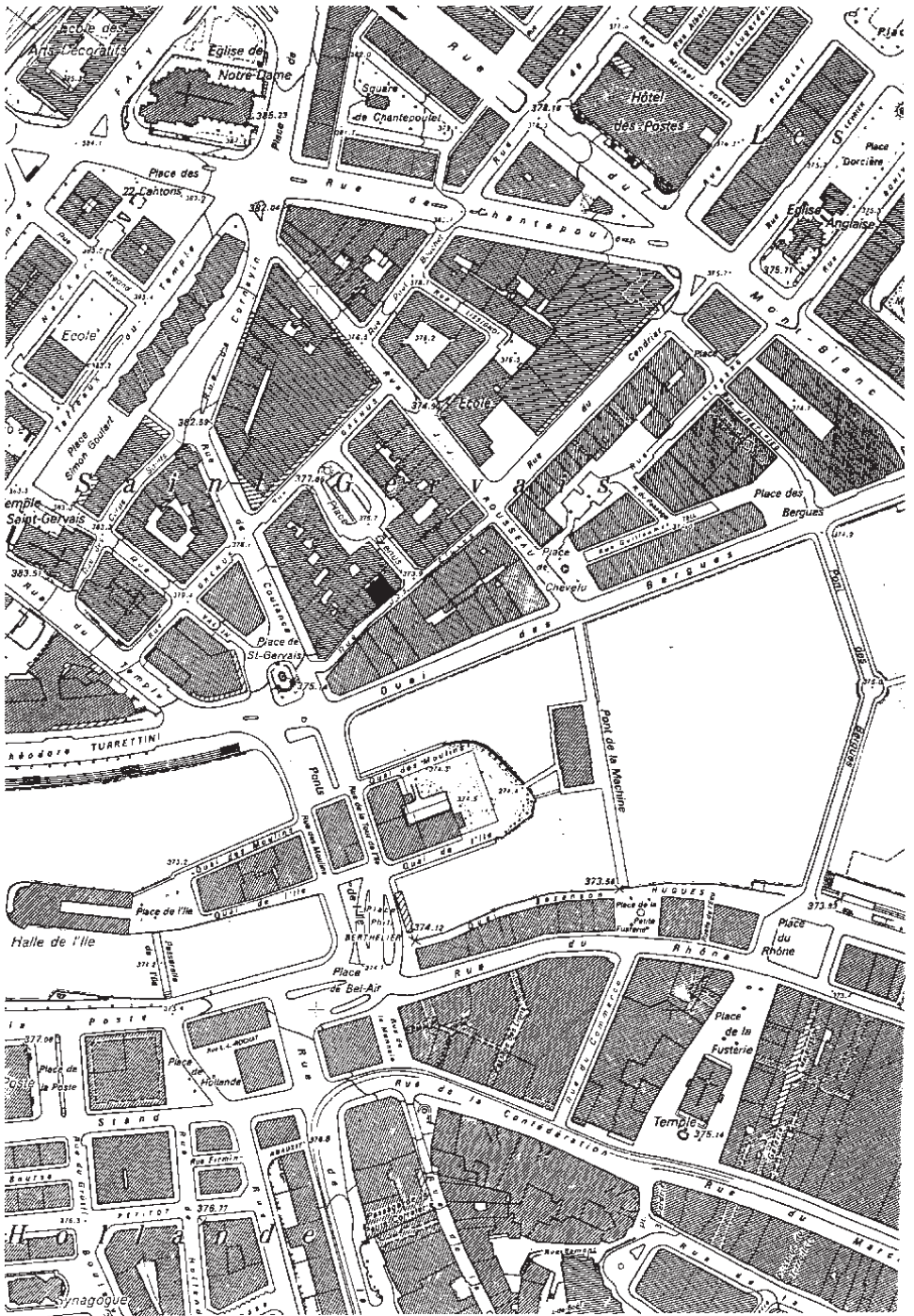
*Art. 2.* – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 2 261 500 francs.

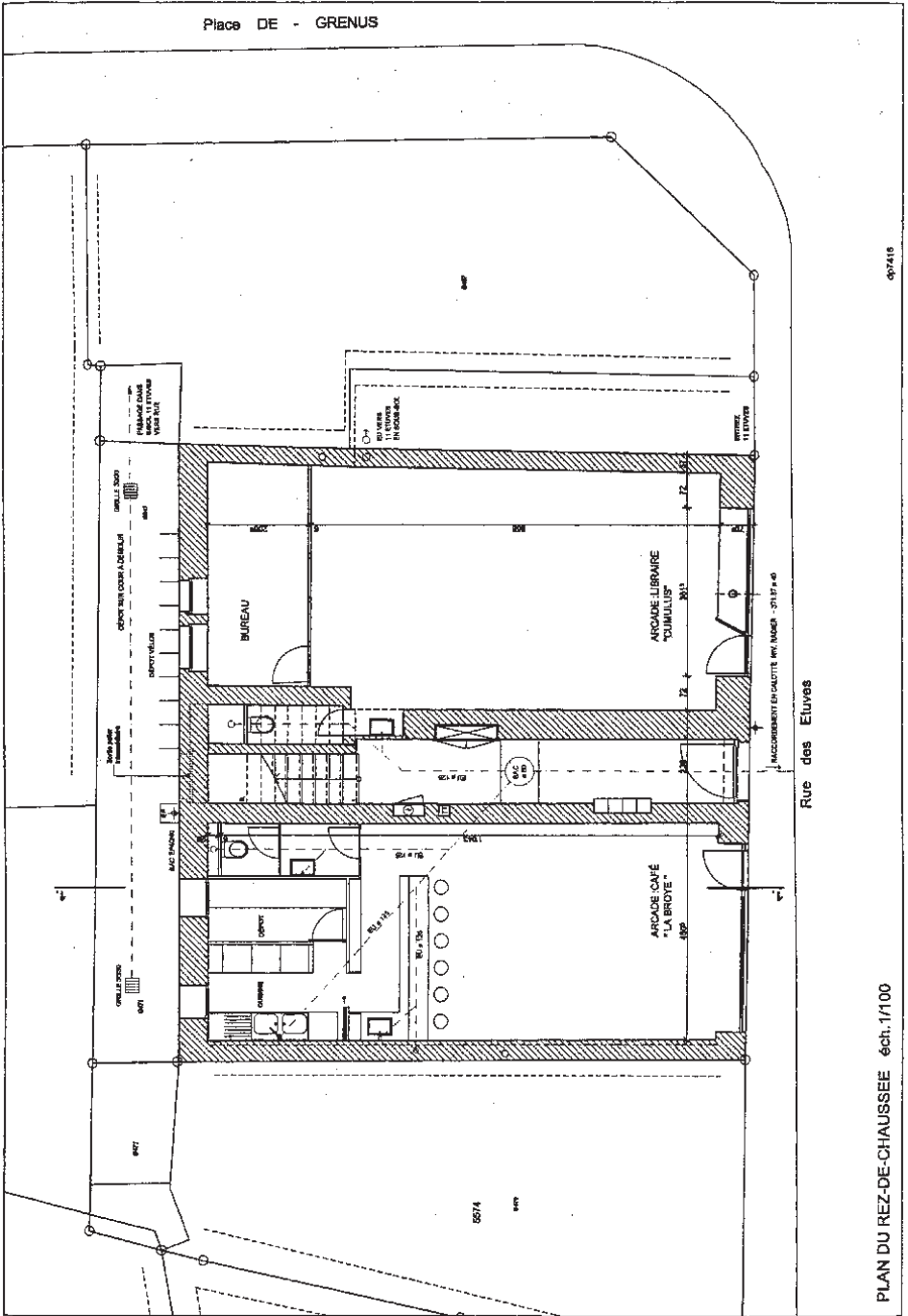
*Art. 3.* – Un montant de 24 500 francs sera prélevé sur le crédit indiqué à l'article premier et attribué au Fonds d'art contemporain de la Ville de Genève institué par l'arrêté du Conseil municipal du 14 novembre 2001.

*Art. 4.* – La dépense prévue à l'article premier, à laquelle il convient d'ajouter le montant de 190 000 francs du crédit d'étude voté le 16 avril 1997, soit un montant de 2 451 500 francs, sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.

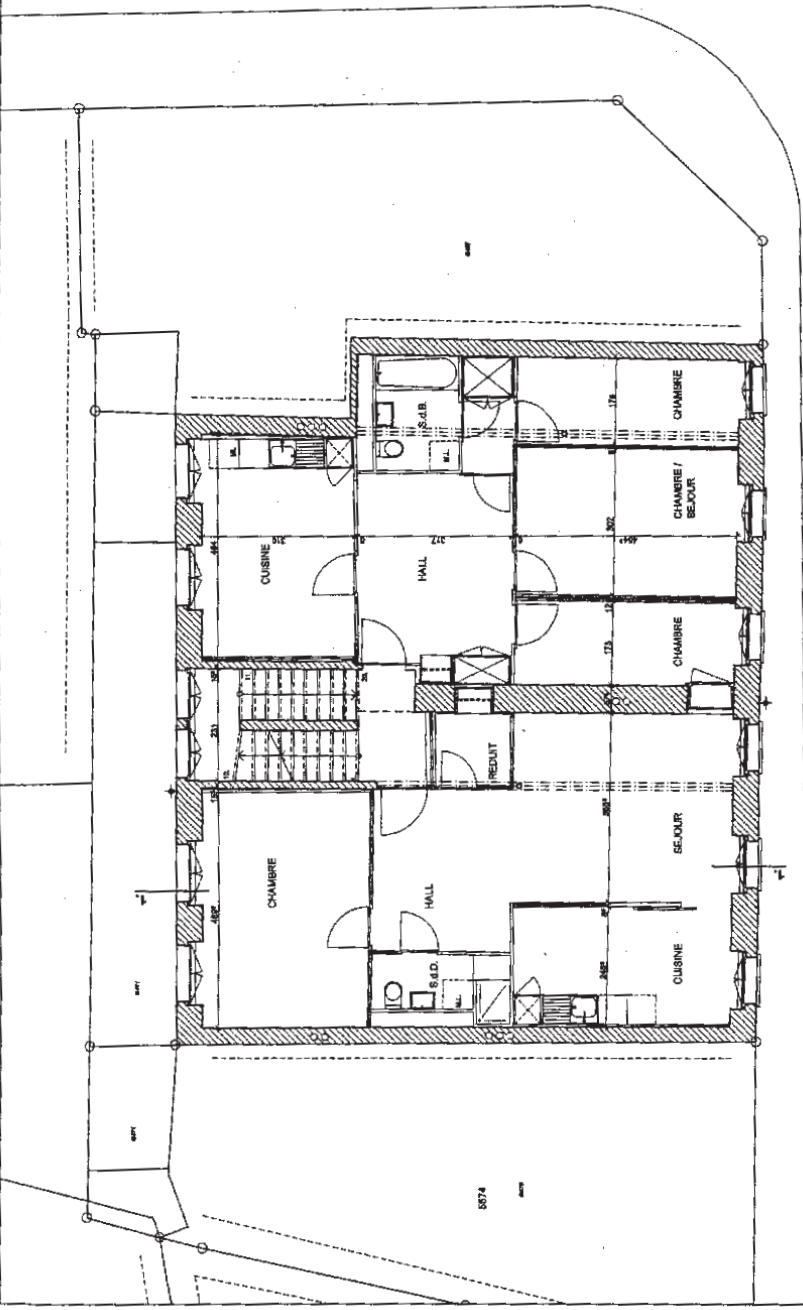
*Art. 5.* – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, modifier, épurer et radier toutes servitudes permettant la réalisation de cette opération.

*Annexes:* – plan de situation  
– plans, coupe et façades





Place DE - GRENUS

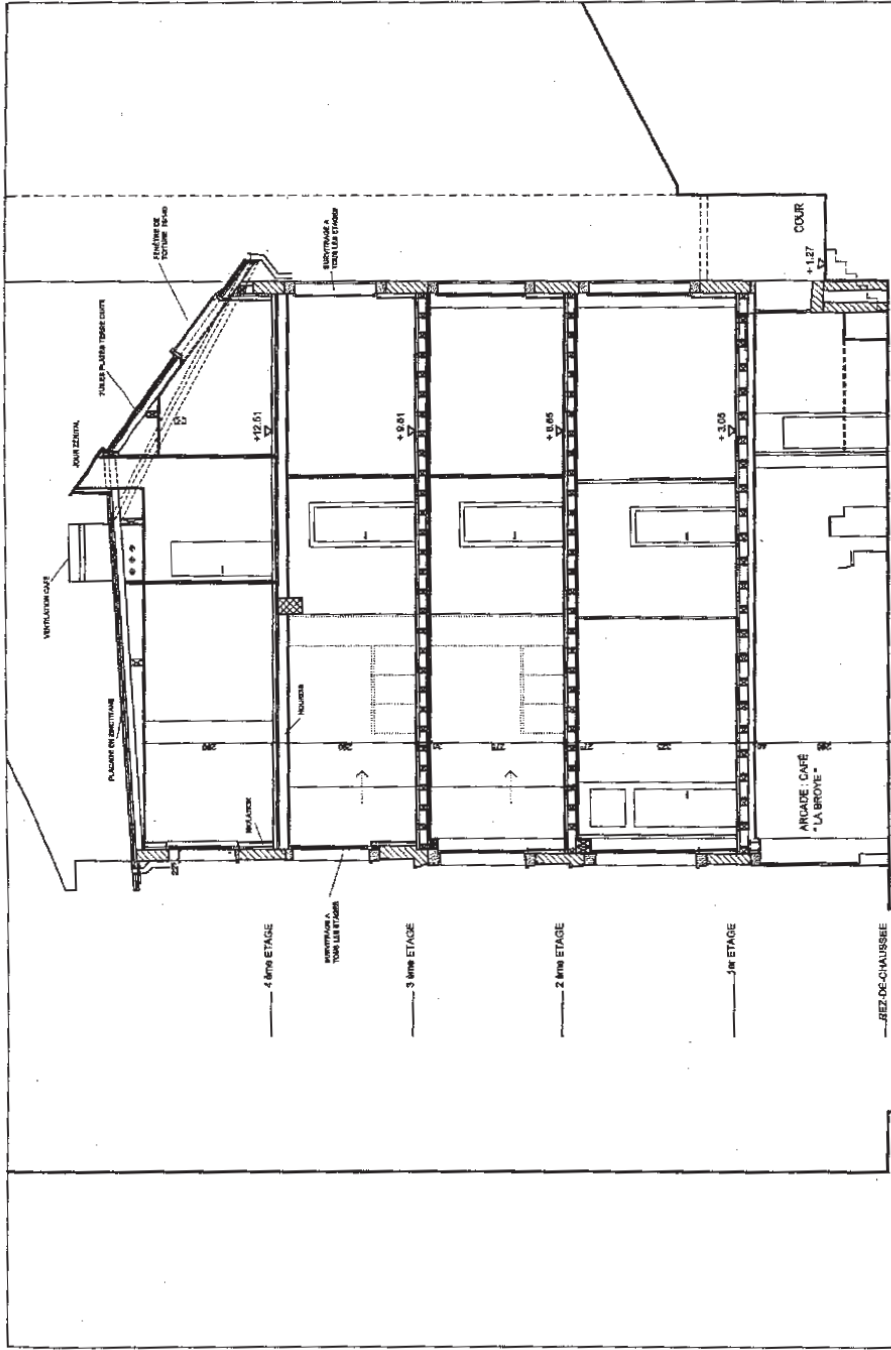


Rue des Etuves

PLAN ETAGE TYPE (2EME ETAGE) éch. 1/100

057410

5874



VERRELLER LOUZE

PLACAGE EN CROQUETAGE

BOISERIE

TABLES & ALIBI TROUS LOUZE

BOISERIE DE  
BOISERIE TROUS

BOISERIE &  
TAVILLON ET FLOOR

ARCADE : CAFÉ  
"LA BROUË"

COUR  
+1.27

4<sup>ème</sup> ETAGE

3<sup>ème</sup> ETAGE

2<sup>ème</sup> ETAGE

1<sup>er</sup> ETAGE

BEZ-DE-CHAUSSEE

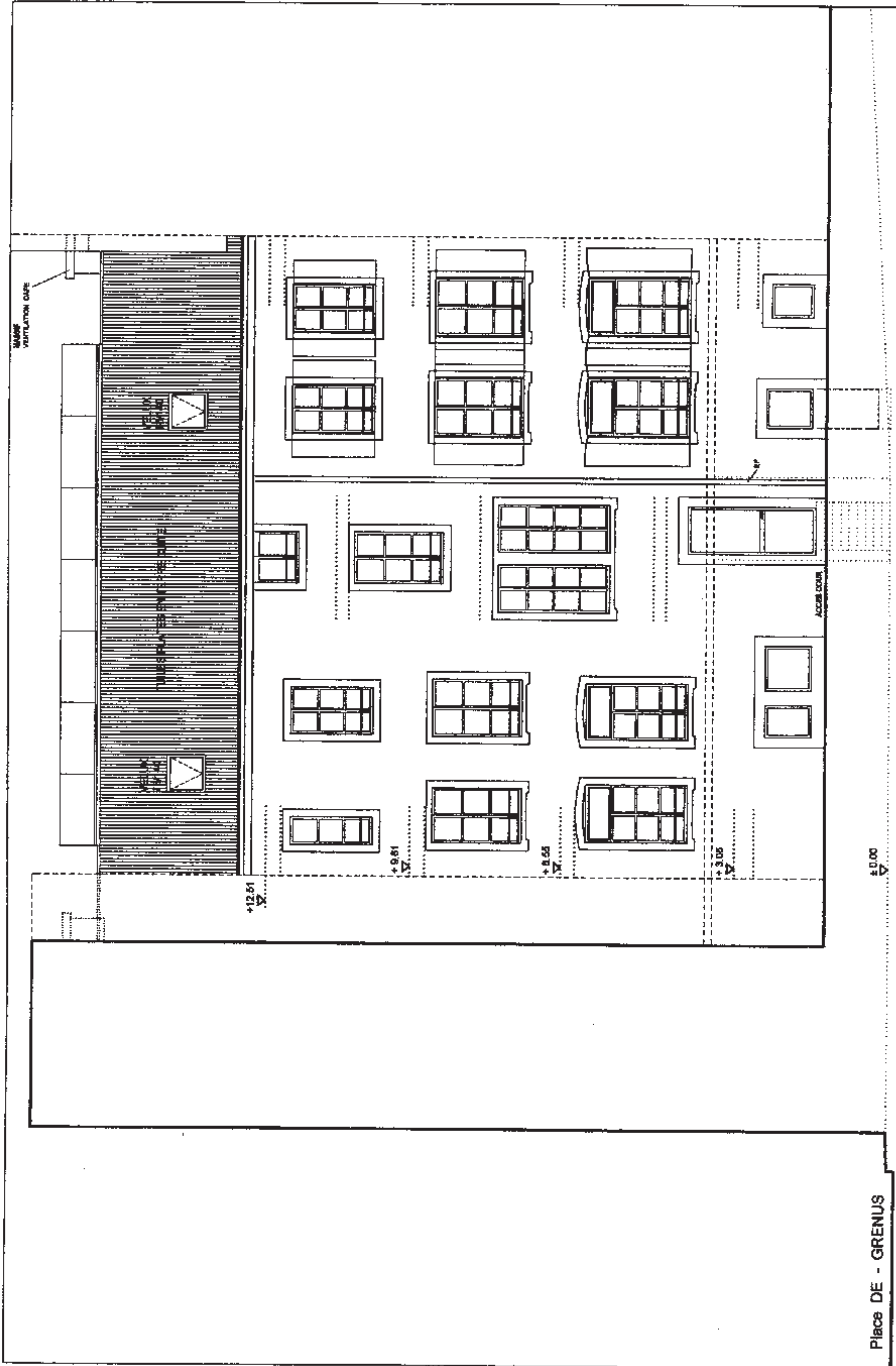
COUPE 1 éch. 1/100 Rue des Etuves



Place DE - GRENIUS

Rue des Etuves

FACADE SUR RUE DES ETUVES éch. 1/100



Place DE - GRENUS

FACADE SUR COUR éch. 1/100