

**Proposition du Conseil administratif du 6 novembre 2002 en vue de l'ouverture d'un crédit de 3 094 000 francs destiné à la rénovation de l'immeuble situé au 9 de la rue Théodore-Lissignol, parcelle N° 5740, feuille N° 43, commune de Genève, section Cité.**

Mesdames et Messieurs les conseillers,

## 1. **Préambule**

Ce bâtiment fait partie d'un ensemble de logements sociaux sur arcades commerciales et ateliers, organisé en quadrilatère bordé par les rues Rousseau, Lissignol et Paul-Bouchet. De ce quadrilatère, formé de 6 bâtiments autour de ce square, seuls 2 bâtiments ont été entièrement rénovés, les immeubles 5 et 7, rue Lissignol.

Construit de 1896 à 1900, tous ces immeubles sont l'œuvre du bureau d'architectes des frères Louis et Gédéon Dériaz (1855-1927). Ce dernier, le plus talentueux des deux, fut actif à Genève au tournant du siècle. Il réalisa, notamment, en 1894 le kiosque des Bastions et le stand de tir de Saint-Georges, en 1899 l'Hôtel de l'Arquebuse sis à la rue du Stand, en 1915 le nouveau bâtiment de l'Usine de dégrossissage d'or (UGDO).

Les immeubles des rues Lissignol 1-9 et 8-14, Rousseau 12-16 et Paul-Bouchet 2 marquent une étape importante dans l'histoire sociale et urbaine de notre cité. En effet, leur construction, commanditée par la Ville, représente la première initiative d'envergure des pouvoirs publics en vue d'assainir un quartier insalubre en y édifiant des habitations ouvrières et artisanales à bon marché avec garantie de l'Etat. Cette opération, inspirée de l'idée socialiste des habitations à bon marché et lancée par Jules Siegfried quelques années auparavant à Paris, visait à maintenir dans ce quartier, qui était traditionnellement le sien, la population horlogère de Saint-Gervais.

Ces immeubles, à l'exception du 14, rue Rousseau, placé dans l'axe de la rue Grenus, se caractérisent par une architecture plutôt sobre, au décor limité à quelques éléments de modénature. Ils sont placés sur un socle de roche dans lequel s'ouvrent les portes d'entrée et les arcades du rez-de-chaussée. Les façades présentent toutes des gabarits semblables, soit quatre étages sur rez. Leur ordonnance est rythmée par les bandeaux, les corniches et les cordons en divisions horizontales, alors que les fenêtres et leurs encadrements déterminent les travées verticales. Les éléments saillants en pierre de taille se détachent sur les fonds de murs en maçonnerie crépie. Certaines de ces façades sont encore recouvertes d'un enduit jaune ocre caractéristique du XIX<sup>e</sup> siècle.

Au-dessus des arcades, le premier étage se distingue, quant à lui, par un décor d'assises horizontales imprimées dans l'épaisseur d'un crépi fortement texturé, motif relativement fréquent à cette époque. Un cordon en roche surmonte le socle et une corniche moulurée, actuellement très dégradée, en molasse sépare la surface en assises de celle en crépi lisse. Un bandeau couronne le sommet du dernier étage délimitant une frise sans décor sous l'avant-toit.

Les intérieurs et les murs postérieurs de toutes ces maisons sont d'une très grande simplicité. Plusieurs d'entre elles conservent encore leur toiture en ardoise.

La signification historique de tout cet ensemble, ses qualités urbanistiques et architecturales militent en faveur d'une restauration urgente.

## **2. Exposé des motifs**

Ce bâtiment a fait l'objet, en mai 1993 par le RPIM (Recensement du patrimoine immobilier municipal), d'une évaluation de réhabilitation selon la méthode MER (méthode d'évaluation rapide). Dans ce rapport, auquel il est important de se référer, son état de détérioration y est décrit comme étant de type dit «lourd».

Son état général, sauf la couverture, nécessite donc une rénovation importante. Ses façades en particulier, mais également ses installations techniques, sont en mauvais état. Des éléments de la structure sont à consolider. Les menuiseries extérieures sont déficientes et souvent irréparables, les appareils sanitaires vétustes, il n'y a ni chauffage central ni ascenseur. Les appartements ne disposent pas de salles de bains et l'aménagement des cuisines est obsolète.

Pour garantir sa mise hors d'eau, sa couverture fut restaurée dans le courant de l'été 1994.

Il est donc impératif aujourd'hui de procéder à sa réhabilitation, cette dernière se plaçant, d'une part, dans la volonté du Conseil administratif de voir tout le quartier de Saint-Gervais rénové et, d'autre part, dans l'obligation légale du propriétaire d'entretenir son immeuble afin d'en garantir, notamment, la sécurité.

## **3. Descriptif de l'ouvrage**

Ce bâtiment est érigé sur la parcelle N° 5740 d'une surface de 242 m<sup>2</sup>.

Sa façade principale, formant un angle droit, s'ouvre à la fois sur les rues Paul-Bouquet et Lissignol, la façade secondaire sur la cour intérieure du square. Les murs pignons sont mitoyens avec le 16, rue Rousseau, d'un côté et le 7, rue Lissignol, de l'autre.

Actuellement, le plan d'étage est constitué d'un appartement de 2 pièces, d'un de 3 pièces et d'un autre de 4 pièces. Cette distribution sera donc maintenue après rénovation. Par contre, après rénovation, chaque logement sera équipé d'une cuisine avec un nouveau meuble évier sans appareils, de salles de bains avec douche dans les appartements de 2 et 3 pièces et d'une baignoire dans les appartements de 4 pièces.

Après travaux, l'immeuble comprendra:

- au sous-sol: 1 niveau de dépôts pour les commerces  
une buanderie et un local poubelles  
la sous-station pour le chauffage
- au rez: 1 niveau d'arcades commerciales
- au 1<sup>er</sup>: 3 logements (1 x 2 pièces, 1 x 3 pièces, 1 x 4 pièces)
- au 2<sup>e</sup>: 3 logements (1 x 2 pièces, 1 x 3 pièces, 1 x 4 pièces)
- au 3<sup>e</sup>: 3 logements (1 x 2 pièces, 1 x 3 pièces, 1 x 4 pièces)
- au 4<sup>e</sup>: 3 logements (1 x 2 pièces, 1 x 3 pièces, 1 x 4 pièces)  
soit 36 pièces au total
- aux combles: des greniers.

#### 4. Descriptif des travaux

Conformément à la décision de la commission ad hoc Saint-Gervais du Conseil municipal, il est prévu une rénovation simple et peu onéreuse, afin d'obtenir, par répercussion, un coût de location le plus bas possible, cette rénovation s'inspirant également de celle qui fut réalisée lors de la réhabilitation des immeubles 12 et 14, rue Lissignol, en 1989-1990.

Les travaux envisagés sont donc les suivants:

- Réfection complète des façades.
- Remise en état des pièces de charpente défectueuses, nettoyage et traitement des bois apparents.
- Amélioration de l'isolation thermique des murs de façades.
- Amélioration de l'isolation thermique du plancher des combles.
- Amélioration des isolations phoniques en général.
- Remplacement des fenêtres et des volets.
- Rénovation de l'installation électrique.
- Installation d'un chauffage central (en principe une chaufferie commune est prévue au sous-sol du 14, rue Rousseau).
- Installation d'une ventilation mécanique des locaux sanitaires.
- Rénovation de l'installation sanitaire.
- Pose de meubles de cuisine.

- Remplacement des vitrines des arcades (CMNS).
- Remise en état et/ou remplacement des menuiseries intérieures.
- Pose de chapes, de carrelages et de faïences.
- Remise en état et traitement des parquets.
- Réfection des peintures et remplacement des papiers peints.
- Nettoyage de tous les locaux après travaux.

## 5. Conception énergétique

### a) *Enveloppe*

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 des impératifs de la conservation du patrimoine.

Les façades seront traitées avec un crépi isolant, les vitrages existants seront remplacés par des vitrages en verre isolant et le sol des combles sera isolé.

### b) *Besoin en chaleur*

Les besoins en chaleur pour le chauffage des appartements et des arcades sont assurés par la chaudière située dans le bâtiment 14, rue Rousseau (chaudière type à condensation fonctionnant au gaz naturel).

La distribution de chaleur est assurée par une sous-station à créer dans le sous-sol du bâtiment.

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

### c) *Ventilation*

Le renouvellement d'air dans les appartements est assuré par un dispositif d'extraction d'air des locaux sanitaires et des cuisines.

### d) *Sanitaires*

La production d'eau chaude sanitaire pour les logements est assurée par une production située dans la sous-station.

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 optimale.

e) *Electricité*

Les appareils et installations sont conçus de façon à limiter la consommation électrique 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 ou de détecteurs de présence.

**6. Programme et surface**

Selon les vœux de la commission ad hoc Saint-Gervais du Conseil municipal, cette rénovation ne modifiera ni la distribution intérieure ni les surfaces du bâtiment.

**7. Coût de l'opération**

10. Travaux préparatoires		130 000
2. Bâtiment		2 450 000
21. Gros œuvre 1	481 000	
22. Gros œuvre 2	373 000	
23. Electricité	302 000	
24. Chauffage	136 000	
25. Sanitaire	220 000	
27. Aménagement 1	240 000	
28. Aménagement 2	325 000	
29. Honoraires	373 000	
5. Frais secondaires		400 000
51. Raccordements	35 000	
56. Indemnités	50 000	
58. Imprévus 10%	300 000	
59. Débours	15 000	
Sous-total I:		2 980 000
55. Prestations du maître de l'ouvrage 5% sous-total I		149 000
Sous-total II:		3 129 000
54. Intérêts sur le coût des travaux (sous-total I)		
$\frac{2\,980\,000 \times 3,75 \times 18}{2 \times 100 \times 12}$		83 800
Fond d'art contemporain de la Ville de Genève 1% du sous-total II:		31 200
Sous-total III:		3 244 000
A déduire crédits d'études (prop. 31)		150 000
Montant du crédit demandé		<u>3 094 000</u>

## 8. Validité des coûts

Le montant des travaux a été établi par l'architecte en juillet 1998. Il est indexé au 31 janvier 2002 suivant l'indice genevois de la construction établi par l'Office cantonal de la statistique.

## 9. Coût du mètre cube SIA

Le volume rénové reste sans changement, à 4770 m<sup>3</sup>, ce qui situe le prix de cette rénovation à 514 francs le mètre cube (CFC 2).

Pour information, dans son rapport de mai 1993, le Recensement du domaine bâti calcule un montant de 417 francs le mètre cube (1 991 000 francs) pour ces travaux de rénovation, mais sans remplacement des menuiseries extérieures et sans ajout d'isolations thermiques et phoniques.

## 10. Autorisation de construire

L'autorisation de construire DD 96189 a été déposée le 10 mars 1999 et délivrée par le Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (DAEL) le 3 août 2000. Le 6 septembre 2000, l'Asloca a déposé un recours (6586) contre cette autorisation. Suite à un accord avec la Ville de Genève, la Commission cantonale de recours en matière de constructions a modifié l'article 6 de l'autorisation comme suit:

«Le loyer des logements transformés (12 appartements totalisant 36 pièces) n'excédera pas, après travaux, 1797 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 la sixième année, les loyers seront indexés au 80% de l'ISPC sur la base de l'indice à la fin de la troisième année. Le contrôle des loyers sera de dix ans, dès l'entrée en vigueur des nouveaux loyers après travaux.

»L'autorisation de construire est valable jusqu'au 9 août 2003.»

## 11. Programme des travaux

Actuellement, les arcades et les appartements sont loués.

Selon l'autorisation de construire, l'immeuble doit être vide d'habitants pour l'exécution des travaux. Toutefois, si en fonction des possibilités de relogement des locataires ne peuvent être déplacés, un accord devra être trouvé avec le

DAEL. Ce dernier nous permettant, par exemple, en procédant par rocades entre appartements, de conserver quelques locataires. Par contre, l'activité commerciale des arcades au rez devrait pouvoir se poursuivre pendant la durée des travaux.

Les travaux de rénovation devraient normalement pouvoir s'étendre sur une période de dix-huit mois.

## 12. Référence au programme financier quadriennal

Cet objet est prévu sous le numéro 12.37.02 du 20<sup>e</sup> programme financier quadriennal 2002-2005 pour un montant de 2700 000 francs.

## 13. Budget prévisionnel / exploitation et charges financières

Frais de chauffage (montant annuel à la charge des locataires)	10 500
Achat d'eau à la charge de la Gérance immobilière municipale	5 000
Electricité (communs) environ	2 000
La charge financière annuelle, comprenant les intérêts au taux de 3,75% et l'amortissement au moyen de 30 annuités, se montera à :	<u>173 535</u>
Soit un montant total de	<u>191 035</u>

## 14. Gestion financière - Maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre

Le service gestionnaire du crédit de construction est le Service des bâtiments.

Le service bénéficiaire est la Gérance immobilière municipale.

## Budget prévisionnel d'exploitation sans rendement sur la valeur de l'immeuble

Travaux rentabilisés à 72%. Amortissement sur trente ans

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

Arcades	148 m <sup>2</sup>
Dépôts	15 m <sup>2</sup>
Logements	36 pièces

### B. Investissement

Coût de la construction	3 063 800
Montant des travaux à prendre en considération 72%	2 205 936

C. *Exploitation* 132 367

Taux de rendement

(3,75% + 0,5%) / 2 2,125%

Amortissement sur 30 ans 3,330%

Charges d'exploitation 10% 0,546%

Rendement total des travaux 6,001% x 2 205 936 = 132 367

D. *Etat locatif* 132 367

Arcades 148 m<sup>2</sup> x 375 55 500

Dépôts 130 m<sup>2</sup> x 90 11 700

Logements 36 pièces x 1810 65 167

Total 132 367

L'évolution du montant des loyers est en fonction des critères énoncés sous le chiffre 10 «Autorisation de construire».

Montant indexé au 31 janvier 2002 y compris intérêts intercalaires 3 063 800

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, lettre e), 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 3 094 000 francs destiné à la rénovation de l'immeuble situé au 9 de la rue Théodore-Lissignol, parcelle N° 5740, feuille N° 43, 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 3 094 000 francs.

*Art. 3.* – Un montant de 31 200 francs sera prélevé sur le crédit indiqué à l'article premier et attribué au Fond 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 150 000 francs du crédit d'étude voté le 17 septembre 1996, sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier, et amortie au moyen de 30 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2003 à 2032.

*Annexe:* plan de situation

