

Proposition du Conseil administratif du 9 juin 2004 en vue de l'ouverture d'un crédit de 1 878 000 francs destiné à la rénovation d'un immeuble d'habitation rue des Gares 17, parcelle n° 872, feuille 69 du cadastre de la commune de Genève, section Cité.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

Préambule

Cet immeuble de logements avec rez-de-chaussée commercial, situé dans "l'îlot 13", est contigu à d'autres édifices du même type appartenant également à la ville de Genève, soit les 19 et 21, rue des Gares. Le plan localisé de quartier (PLQ n° 28621) de l'îlot 13, accepté par le Conseil d'Etat le 27 juillet 1994, en prévoit le maintien et la rénovation.

Historique de l'opération

- 1860 : : Construction de l'immeuble ;
- 1968 : : Achat de l'immeuble par la Ville de Genève, pour un montant de 170 000 francs ;
- Juin 1992 : : Deux crédits d'études de rénovation sont déposés au Conseil municipal : celui relatif au 17, rue des Gares, pour un montant de 120 000 francs et celui concernant le 21, rue des Gares, pour un montant de 135 000 francs. Ils sont refusés par le Conseil municipal qui charge le Conseil administratif de fournir d'autres propositions, après avoir constaté que le prix du loyer annuel par pièce était "beaucoup trop élevé" après la rénovation. En outre, la commission du logement souhaitait que le 19, rue des Gares, qui venait d'être acheté, soit associé à l'opération. Une solution de démolition-reconstruction, par la Ville de Genève ou par des superficiaires, est même évoquée dans le rapport de la commission des finances (PR 97);
- Mai 1994 : : Le Conseil municipal accepte le PLQ de l'îlot 13, qui prévoit le maintien des 17, 19 et 21, rue des Gares ;
- Janvier 1996 : : Le Conseil municipal refuse le nouveau crédit d'études pour les trois immeubles (PR 30), d'un montant total de 600 000 francs, dont 175 000 francs pour le 17, rue des Gares. La commission des finances se montre défavorable au plan financier présenté. La solution de démolition-reconstruction est encore évoquée mais, depuis 1994, le PLQ en force exclut cette hypothèse en déclarant les trois immeubles "maintenus" (PR 30);
- Novembre 1997 : : Vote d'un crédit d'études de 250 000 francs pour la rénovation des immeubles 17, 19, 21 rue des Gares, "en tenant compte au plus près des vœux des habitants" (Rapport 81 A) ;

- Janvier 1998 : Le Conseil administratif accepte la procédure de concertation avec les habitants de ces trois immeubles, mise au point par le département de l'aménagement, des constructions et de la voirie.
- Février 2003 : Attribution par le Conseil administratif d'un crédit d'études complémentaires de 30 000 francs, part de la ligne budgétaire 12.50.02 de la PR-300 votée le 11 février 1998. (Complément nécessaire à la reprise de l'étude, suite à la remise en cause du programme accepté dans un premier temps par les habitants. Voir paragraphe ci-dessous 'concertation avec la population').

Notice historique

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

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

L'attique est postérieur à la construction, mais la date de son édification est inconnue. Une des particularités de cet immeuble est la position de l'escalier, rejeté sur l'arrière, à cheval sur le mur de façade côté cour et dont l'arrondi forme une "tourelle" sur l'extérieur, évoquant les dispositifs médiévaux.

A noter également : la sobre élégance de la modénature, la belle ferronnerie des garde-corps, ainsi que la remarquable porte d'entrée en noyer, "architecturée" en une composition de panneaux à cadres moulurés et de pilastres cannelés, surmontée d'une double corniche et d'une imposte vitrée. Ce beau décor remplit toute l'arcade centrale et donne une forte axialité à une façade par ailleurs relativement banale.

Enfin, il faut relever l'exceptionnelle qualité de la serrurerie métallique des deux arcades de part et d'autre de la porte.

Concertation avec la population

Afin de répondre au mieux aux vœux des locataires dans le cadre de ces travaux, plusieurs rencontres ont eu lieu avec les services de l'administration municipale:

- 18 mars 1998 : Première rencontre, information sur les interventions à prévoir, écoute des propositions et des remarques des locataires ;
- 4 septembre 2000 : Présentation de l'avant-projet ;
- 30 octobre 2000 : Discussion et remarques des locataires, après étude de l'avant-projet ;
- 25 janvier 2001 : Présentation de l'avant-projet modifié, approbation par les locataires ;
- 20 août 2002 : Remise en cause de l'avant-projet par les habitants, suite au dépôt de la requête en autorisation de construire ;

4 septembre 2003 : Présentation et approbation d'un nouveau projet, suite à des visites détaillées de chaque logement et interviews de tous les habitants de l'immeuble.

Exposé des motifs

Construit aux alentours de 1860, l'immeuble n'a probablement jamais été rénové depuis sa construction. Mis à part quelques interventions sur la ferblanterie en toiture et sur les canalisations, ainsi que le renforcement provisoire de la structure du sous-sol, aucune intervention notable n'est relevable et force est de constater que l'édifice se trouve dans un état de dégradation avancé.

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'accentuer 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

La structure porteuse est traditionnelle. Elle est constituée de murs en moellons et de planchers à solives qui s'appuient de part et d'autres du mur de refend longitudinal et sur les deux murs de façades.

Les matériaux et finitions sont habituels pour des immeubles urbains du XIX^e : planchers bois et parquets, galandages de briques plâtrées, plafonds en plâtre sur lattis ou roseaux, éviers en grès et sols mixtes parquet-carrelage (type "terrazzo") dans les cuisines, menuiseries intérieures en sapin.

Le niveau de confort est sommaire, WC commun à deux appartements sur le palier d'étage, absence de salles de bains et de chauffage central.

La toiture est à deux pans, avec un terrasson muni d'un trappon d'accès au toit. Elle est recouverte de tuiles plates et de ferblanterie en tôle. La charpente à fermes, pannes et chevrons, accueille un ouvrage particulier sur le versant cour : une toiture conique en tôle, qui recouvre la tour de la cage d'escalier. Les ferblanteries sont en cuivre ou tôle galvanisée.

Le plancher du rez est en mauvais état ; côté cour, les solives sont complètement dégradées par pourrissement et, côté rue, tous les porteurs en bois sont attaqués par les insectes.

Aux étages, des dégradations localisées autour des points d'eau entraînent le remplacement ponctuel de quelques solives côté cour.

Sous-sol (caves, buanderie)

- Démolition de tous les piliers de renforts ;
- Exécution d'un dallage sur empierrement ;
- Piquage et repochage des murs ;

- Création d'un local commun de buanderie, aménagement de caves destinées aux locataires et aux arcades commerciales ;
- Amélioration de la ventilation naturelle par la création d'ouvertures supplémentaires dans le mur de façade côté rue.

Rez-de-chaussée (arcades et entrée d'immeuble)

- Remplacement complet du plancher sur sous-sol par une dalle en béton avec isolation thermique ;
- Reconstruction des galandages en plaques de plâtre ;
- Réfection des murs : piquage, crépissage et peinture ;
- Reconstruction des plafonds : panneaux en placoplâtre sur lattage et isolation phonique, peinture ;
- Finition brute des deux arcades, aménagement intérieur au gré et à la charge des preneurs de bail.

Cage d'escaliers

- Réfection des sols : chape avec carrelage ou revêtement coulé sur chape ;
- Murs, plafonds : réparation et lissage des plâtres, peinture ;
- Remplacement ou réparation et remise en état des portes palières.

Etage type (1^{er} au 5^e)

- Remplacement partiel des planchers et des parquets, ponçage et vitrification ;
- Remplacement partiel des chapes et carrelages ;
- Piquage partiel, arrachage des papiers-peints, réparation et lissage des plâtres sur les murs existants ;
- Galandages neufs : cloisons légères en placoplâtre sur châssis métallique ou bois ;
- Doublage ou réparation des plafonds en plâtre ;
- Remplacement des menuiseries intérieures trop dégradées ou réparation et remise en état des existantes ;
- Peinture complète ou partielle des pièces d'habitation suivant leur état ;
- Cuisines : pose d'un élément de 60 cm x 120 cm comprenant un évier inox, robinetterie, pose de faïence derrière l'évier et à l'emplacement de la cuisinière.

Locaux sanitaires

- Maintien et réfection des WC existants sur les paliers ;
- Création d'un local de douche à l'intérieur de chaque logement.

Combles

- Démolition et remise à neuf de la toiture, avec isolation et sous-couverture ;
- Réparations ponctuelles de la charpente ;
- Aménagement de greniers ;
- Création d'une chaufferie.

Façades

- Nettoyage et réparation ponctuelle des pierres de taille ;
- Réfection partielle du crépi et peinture ;
- Réfection et peinture de la corniche en bois et du berceau d'avant-toit ;

- Remplacement des fenêtres existantes par des fenêtres neuves avec vitrages isolants, ou réparation et pose de verres isolants sur anciens ouvrants ; réparation de la porte d'entrée ;
- Restauration ou remplacement selon l'existant de la menuiserie métallique des vitrines ;
- Remplacement des stores roulants en bois ;
- Remplacement des volets en bois au 5^e étage ;
- Sablage et peinture des garde-corps.

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

Rez :

- Isolation du plancher ;
- Remplacement des vitrages par du verre isolant ;
- Remplacement des serrureries ;

Etages :

- Remplacement des fenêtres existantes par de nouvelles équipés de verres isolants ;

Combles :

- Isolation de la toiture.

Chauffage / eau chaude / capteurs solaires

- Création d'une chaufferie avec production de chaleur et eau chaude sanitaire, fonctionnant
- au gaz naturel, située au grenier.
- Distribution de chaleur avec alimentation hydraulique des radiateurs dans tous les locaux et
- pose de vannes thermostatiques.
- Installation de capteurs solaires, environ 35 m² pour le préchauffage de l'eau chaude sanitaire sur le toit de l'immeuble voisin (19, rue des Gares).
- Il est à noter que la production de chaleur de ce bâtiment est également destinée aux besoins du bâtiment 19 rue des Gares. En fonction du planning des opérations Gares 17, 19 et 21, la chaufferie du 17 serait remplacée par une sous-station et alimenté par la chaufferie existante à la rue des Gares 21.

Ventilation

Arcades : pose d'une gaine de ventilation en attente avec sortie en toiture destinée aux éventuels besoins des preneurs de bail des arcades.

Ventilation simple-flux des locaux humides au sens de la RALCI, avec ventilateurs de toiture et soupapes d'extractions. Réseaux et ventilateurs séparés par type d'affectation (cuisines, wc et bains, buanderie, poubelle).

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 les consommations d'eau, les robinetteries et la chasse d'eau seront équipées et réglées en conséquence.

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

Surfaces nettes:	m2	m2
<u>Sous-sol:</u>		78,00
Buanderie	14,00	
Caves	42,00	
Escalier et dégagement	22,00	
<u>Rez-de-chaussée:</u>		95,50
Arcade 1	40,00	
Arcade 2	34,50	
Hall d'entrée et escalier	21,00	
<u>Etages 1 à 3:</u>		280.50
Par niveau:		
Appartement de trois pièces	48,00	
Appartement de deux pièces	34,00	
Escalier et palier	<u>11,50</u>	
	93.50 x 3	
<u>Etages 4 et 5:</u>		188.00
Par niveau:		
Appartement de 5 pièces	85,00	
Escalier et palier	<u>9,00</u>	
	94.00 x 2	
<u>Combles:</u>		73,50
Greniers:	65,50	
Escalier et palier:	8,00	
		<hr/>
Surface nette totale:		715,50

Estimation des coûts selon code CFE

Position		Montants	Montants
CFE	Intitulé	HT	HT
A	<u>Terrain</u> Parcelle n° 872, feuille 69, commune de Genève section Cité; coût déjà amorti	p.m.	p.m.
B	<u>Travaux préparatoires</u>		23 500
B.1	Défrichages, démolitions, démontages	10 000	
B.3	Adaptation définitive de conduites et de voies de circulation	13 500	
C	<u>Installation de chantier</u>		49 500
C.0	Installations générales de chantier	20 500	
C.1	Echafaudages de façade	29 000	
D	<u>Fondations (bâtiment)</u>		19 500
D.2	Fondations, dalle de fond	15 500	
D.3	Canalisations	4 000	
E	<u>Gros œuvre (bâtiment)</u>		477 500
E.0	Dalles, escaliers, balcons	54 000	
E.1	Toitures	156 500	
E.2	Piliers	4 500	
E.4	Parois extérieures des rez-de-chaussée et étages supérieurs	100 100	
E.5	Fenêtres, portes extérieures	125 000	
E.6	Parois intérieures	13 400	
E.7	Prestations complémentaires	24 000	
	<i>Sous-sol (intérieur) :</i> <i>Création d'une ouverture supplémentaire dans le mur de façade</i> <i>côté rue pour l'amélioration de la ventilation naturelle.</i> <i>Réfection des ouvertures (sauts de loup) existantes, y compris embrasures.</i> <i>Provision pour divers trous, gaines, rhabillage.</i>		
I	<u>Installations techniques</u>		306 000
I.0	Courant fort	68 000	
I.2	Chauffage	75 000	
I.3	Ventilation, conditionnement d'air	23 000	
I.4	Sanitaire	120 000	
I.5	Installations spéciales	20 000	
M	<u>Aménagements intérieurs (bâtiment)</u>		294 100
M.0	Travaux complémentaires généraux	2 000	
M.1	Cloisons, portes intérieures	42 600	
M.3	Revêtements de sols	75 000	
M.4	Revêtements de parois	70 500	
M.5	Plafonds	47 500	
M.6	Equipements fixes	56 500	

B – M SOUS-TOTAL 1 (AVANT HONORAIRES ET FRAIS SECONDAIRES)

1 170 100

V	<u>Frais secondaires (de la construction)</u>		126 900
V.0	Frais secondaires généraux	27 000	
V.2	Autorisations, taxes	22 900	
V.3	Indemnisation des tiers	77 000	
W	<u>Honoraires</u>		235 300
W.1	Honoraires travaux préparatoires	9 300	
W.2	Honoraires ouvrage	226 000	

B – W SOUS-TOTAL 2 (AVANT COMPTES D'ATTENTE)

1 532 300

X	<u>Comptes d'attente et marge d'évolution du projet</u>		148 000
X.0	Provisions	3 000	
X.2	Imprévus (~10% de B à M + W)	145 000	

B – Y COUT TOTAL DE LA CONSTRUCTION (HT)

1 680 300

Z	TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE (TVA) 7,6 % appliquée sur les positions B à Y : 127 702.80, admis à		127 700
---	---	--	---------

B – Z COUT TOTAL DE LA CONSTRUCTION (TTC)

1 808 000

ZZ FRAIS ADMINISTRATIFS ET FINANCIERS

ZZ0	Information, concertation <i>0,5% de B-W, min. 15'000.- et max. 50'00.-</i>		15 000
ZZ1	Honoraires de promotion <i>5 % de ((B-Z) + ZZ0) : 1 823 000, soit 91 150, admis à</i>		91 200
ZZ2	Intérêts intercalaires* <i>[Taux DSF (3,25% + 0,5%) x ((B-Z) + ZZ0 + ZZ1) / 2 x durée en mois/12]</i> $\frac{3,75}{100} \times \frac{1\,914\,200}{2} \times \frac{16}{12}$, soit 47 855, admis à		48 000
ZZ3	Fonds d'art contemporain <i>1 % de ((B-Z) + ZZ0 + ZZ1 + ZZ2), soit 19 622 admis à</i>		20 800

* Pour des raisons techniques liées au programme comptable, l'intervalle de temps sur lequel se fonde le calcul effectif des intérêts intercalaires est le suivant : du 1^{er} 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

B-ZZ	COUT GENERAL DE L'OPERATION	<u>1 983 000</u>
A déduire :		
-	Part du crédit d'études de 250 000 francs de la PR 81A, voté le 11 novembre 1997	75 000
-	Part du crédit de préétude PR 300 votés le 11 février 1998	30 000
Total du crédit demandé :		<u>1 878 000</u>

Validité des coûts

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

Valeurs statistiques

Selon CFE, norme SIA 416

Surface de plancher SP (brute)	916,00 m ²
Surface nette SN	715,50 m ²
Volume bâti VB	2'750 m ³
Prix au m ² de plancher (SP) (CFE C + D + E + I + M + W2)	1 498 francs/m ² HT

Selon CFC, norme SIA 116

Volume	2'499 m ³
Prix au m ³ SIA norme 116, CFC 2	546 francs/m ³ HT

Subvention et partenariat

Les travaux de restauration feront l'objet d'une demande de subvention cantonale (subvention à la restauration de bâtiments à vocation d'habitation).

Autorisation de construire

Ce projet de rénovation fait l'objet d'une autorisation de construire N° DD 97925-7, délivrée le 4 décembre 2002 et qui est en force.

Fixation des loyers après travaux

Comme expliqué dans l'exposé des motifs de la présente proposition, l'immeuble n'a pas bénéficié d'une rénovation importante depuis sa construction. Le bâtiment est donc caractérisé actuellement par un très long retard dans son entretien. Pour cette raison, il se justifie de considérer qu'une part majoritaire du coût de la remise en état doit être dévolue, pour le calcul des loyers, à un entretien différé, non répercutable sur les loyers. Dans le plan financier du

8 mars 2002 ci-annexé, le 50 % des travaux est donc rentabilisé et répercuté sur les loyers sous forme d'une majoration de ceux-ci.

L'amortissement se fait sur 30 ans.

Le calcul des hausses de loyer tient compte de l'application de la LDTR ainsi que des règles de la jurisprudence du Tribunal fédéral relatives aux dispositions du Code des Obligations sur les loyers.

On notera enfin que le plan financier ci-annexé est partie intégrante de l'autorisation de construire N° DD 97925-7.

Délais

Le délai référendaire écoulé, les travaux pourront démarrer 6 mois après le vote du Conseil municipal et dureront 16 mois.

Régime foncier

L'immeuble 17, rue des Gares est situé sur la parcelle n° 872, feuille 69 de la commune de Genève, section Cité, propriété de la Ville de Genève, d'une surface de 115 m².

Référence au programme financier quadriennal

Cet objet est prévu sous le No 12.52.03 du 20^e programme financier quadriennal 2002 - 2005 pour un montant de 1 725 000 francs.

Budget prévisionnel d'exploitation et charge financière

Charges annuelles :		15 000
o Eau	1 500	
o Electricité	1 500	
o Gaz (chauffage)	12 000	
 Charge financière annuelle sur 1 983 000 francs comprenant les intérêts au taux de 3.25 % et l'amortissement au moyen de 30 annuités		104 470
		<hr/>
Soit au total :		119 470

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'ARRETE

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 1 878 000 francs destiné à la rénovation d'un immeuble d'habitation rue des Gares 17, parcelle n° 872, feuille 69 du cadastre de la commune de Genève, section Cité.

Art. 2. - Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme, à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 1 878 000 francs.

Art. 3. - Un montant de 20 800 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 105 000 francs des crédits de préétude et d'étude votés les 11 novembre 1997 (PR 81A) et 11 février 1998 (PR 300), soit un montant total de 1 983 000 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
 - Plan financier



IMMEUBLE RUE DES GARES 17

Budget prévisionnel d'exploitation

A) **VALEUR RESIDUELLE DU BATIMENT (état locatif avant travaux)** Fr. 39'600.--

B) **INVESTISSEMENTS**

Coût de construction Fr. 1'682'700.--

Y compris intérêts intercalaires 4,0 % s/ 12/2

dont le 50 % qui équivaut à Fr. 841'350.--

C) **EXPLOITATION**

Rendement sur investissement

Taux de rendement (4 % + 0.5 % / 2) 2.25 %

Amortissement s/ 30 ans 3.33 %

Charges d'exploitation 0.56 %

Rendement 6.14 % s/ Fr. 841'350.-- Fr. 51'659.--

Total Etat locatif après travaux Fr. 91'659.--

Etat locatif

Arcades m² 73 à Fr. 275.-- Fr. 20'075.--

Dépôts m² 30 à Fr. 100.-- Fr. 3'000.--

Logements pièces 25 à Fr. 2'743.-- Fr. 68'584.--

Fr. 91'659.--

Genève, le 8 mars 2002

MC/mog

