

Proposition du Conseil administratif en vue de l'ouverture d'un crédit de 4 156 000 francs destiné à la restauration du bâtiment rue des Etuves 5, parcelle 5575, et à la démolition et reconstruction du bâtiment rue des Etuves 3, parcelle 5576, 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'achat de l'immeuble rue des Etuves 5 pour le prix de 50 000 francs.

Au vu de l'état précaire de ce bâtiment, un étayage provisoire du pignon et un crépissage sommaire des façades sont exécutés en 1979.

En automne 1982, des études sont entreprises pour la rénovation du quartier de Saint-Gervais: rénovation de bâtiments, aménagement des cours intérieures et de la place De-Grenus.

Le 23 mars 1988, le Conseil d'Etat adopte le plan de site de Coutance couvrant le périmètre compris entre le grand magasin La Placette, la rue de Coutance, la rue des Etuves et la rue Rousseau. Ce plan consacre le statu quo en ce sens que tous les gabarits d'immeubles sont conservés de même que les alignements de constructions; les immeubles réputés intéressants sont maintenus selon deux catégories.

En octobre 1988, suite à la décision du Conseil municipal du 26 avril 1988 de ne pas rentrer en matière sur le 11^e programme financier quadriennal, les études concernant le quartier de Saint-Gervais sont suspendues.

En 1993, pour éviter l'aggravation des dégâts, la toiture du bâtiment rue des Etuves 5 est refaite à neuf.

Dans sa séance du 14 février 1995, le Conseil municipal vote la proposition N° 349 déposée le 13 septembre 1994, comprenant entre autres un crédit d'étude de 160 000 francs pour le bâtiment rue des Etuves 5.

Suite à la proposition N° 33 du 27 juillet 1995, dans sa séance du 14 mai 1996, le Conseil municipal ratifie l'achat de l'immeuble rue des Etuves 3 pour le prix de 296 000 francs.

Le 27 octobre 1998, dépôt au Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (DAEL) d'une demande définitive d'autorisation de démolir pour le bâtiment rue des Etuves 3 et une demande d'autorisation de construire pour les bâtiments rue des Etuves 3 et 5.

Le 20 janvier 1999, le DAEL demande un complément de dossier à propos du traitement des façades, suivant le préavis de la Commission des monuments de la nature et des sites. Le 29 juin 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 se trouvent bloqués auprès du 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 démolir 4658 et l'autorisation de construire DD 95 770 sont délivrées par le DAEL.

Le recours N° 6620 est déposé par l'Asloca contre l'autorisation de construire le 30 octobre 2000. Les modifications demandées se rapportent principalement au plan financier de l'opération. Suite aux négociations entre l'Asloca et la Ville de Genève, le recours sera retiré, lorsque l'autorisation de construire sera définitive, suite à l'accord intervenu entre l'Etat, l'Asloca et la Ville de Genève.

Lors d'une visite sur place pour la remise en état de l'étayage du pignon du bâtiment rue des Etuves 5, immeuble occupé par l'association Les Baigneuses, il est constaté que, vu la vétusté et les divers bricolages, son occupation présentait un grand danger.

Un rendez-vous est organisé le 8 décembre 2000 avec différents organismes de sécurité. Leurs rapports confirment les préoccupations de la Ville de Genève. Le service de sécurité du DAEL conclut dans son compte rendu que la sécurité des locataires n'est pas garantie. Il constate qu'il existe:

1. un risque (non négligeable) d'asphyxie provenant des installations de chauffage défectueuses.
2. un risque d'incendie par les chauffages (y compris les installations de cheminées) ainsi que par les installations électriques.

Au surplus, il est relevé que, vu les locaux et les charges thermiques constatés, la cage d'escalier serait rapidement enfumée en cas d'incendie, rendant ainsi toute fuite impossible (pour les immeubles rue des Etuves 5 et 7).

La Ville de Genève informe les occupants qu'au vu des dangers elle est contrainte de leur demander de libérer le bâtiment et que la Gérance immobilière municipale est chargée de les reloger.

Différents travaux sont entrepris par les occupants. La pose de pointelles pour soulager la structure, préconisée par l'ingénieur civil mandataire, est effectuée sur ordre de la Ville de Genève.

Dans un courrier du 9 janvier 2001, l'association Les Baigneuses informe la Ville de Genève qu'au vu des travaux entrepris elle souhaite maintenir son occupation jusqu'au début du chantier.

Exposé des motifs

Ces deux bâtiments font partie de l'ensemble des rénovations que la Ville de Genève souhaite entreprendre dans le quartier de Saint-Gervais. Le 5, rue des Etuves, est répertorié dans le plan de site de Coutance et classé dans la catégorie B (bâtiment en principe maintenu). Edifié en 1559, il est surélevé une première fois au XVII^e siècle, puis une seconde fois au XVIII^e siècle pour atteindre son gabarit actuel. Il est le plus ancien témoignage de la rue des Etuves.

Malgré l'état de vétusté avancé et le coût élevé de sa restauration, son intérêt historique et le peu de témoignage de son époque existant encore à ce jour militent pour son maintien.

Le bâtiment rue des Etuves 3, construit dans le troisième quart du XIX^e siècle, se compose d'un rez-de-chaussée qui envahit toute la cour; dans les étages, sa surface de 20 m² ne lui permet pas d'être autonome. Il constituait à l'origine la dépendance au bâtiment rue de Coutance 1.

Au vu de son très mauvais état, du peu d'intérêt architectural qu'il présente et du dysfonctionnement de son organisation interne, ce bâtiment sera démoli. La construction qui le remplacera permettra de restituer, au rez-de-chaussée, un passage permettant d'accéder à la cour des bâtiments de la rue de Coutance et de créer un appartement de 5 1/2 pièces par étage, en associant la construction nouvelle, sur la parcelle Etuves 3, à la restauration du bâtiment Etuves 5.

Notice historique

Saint-Gervais: les vestiges de la vieille ville de la rive droite

Le périmètre circonscrit 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 immeubles 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 nord de la rue de Coutance fut créé au XV^e 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 lanières 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 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^e-XIX^e 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^e, XVIII^e et XIX^e 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 de 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 pour-

raient 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^e et XVIII^e 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 De-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 bâtiments bordant la place, en partie rénovées, en partie réédifiées, furent adoptées au goût du XIX^e 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 bâtiments 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 bâtiments furent alors rachetés par la Ville 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 bâtiments qui le composent exigent aujourd'hui une réhabilitation 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 3

La parcelle sur laquelle s'élève le bâtiment rue des Etuves 3 constituait à l'origine la cour de l'immeuble voisin, le N° 1. Primitivement occupée par des dépendances et un puits, elle conserva son rôle de service à l'égard des maisons qui la jouxtaient (rue des Etuves 1 et 5) jusqu'à l'apparition d'une construction en bois, qui abrita successivement un cabaret, un traiteur et un restaurant. Cette construction fut remplacée, vraisemblablement au milieu du XIX^e siècle, par un édifice en dur d'un seul niveau occupé par une boucherie, à côté de laquelle un passage menait à l'escalier du N° 5. Un incendie détruisit le N° 1 en 1872. Deux étages furent ultérieurement élevés au-dessus de la boucherie et du passage. D'une faible profondeur, ces niveaux sont percés de fenêtres à encadrements moulurés, qui contrastent fortement avec les petites ouvertures voisines du N° 5. Le caractère mineur de la parcelle, la largeur du bâtiment ainsi que son faible gabarit marquent une rupture dans le front de rue.

*Rue des Etuves 5 - 7 **

Les maisons N^{os} 5 et 7, desservies par le même escalier à vis, constituent le plus ancien témoignage du lotissement de la rue des Etuves. Elles conservent en effet plusieurs caractéristiques originelles, représentatives d'une tradition constructive remontant au Moyen-Age.

Edifiées en 1559-1560 pour le compte d'Henri Clément, ces deux maisons ont remplacé une grande écurie dépendant de l'immeuble de la rue de Coutance (N° 1 actuel). Le sens de l'escalier à vis (de gauche à droite) a induit un léger décalage de niveaux entre les deux bâtiments. Ainsi, aux trois étages d'origine du N° 7 ne correspondaient au N° 5 que deux étages et demi (combles élevés).

L'état actuel de la façade et des intérieurs ne permet pas de définir avec précision les caractéristiques physiques des édifices primitifs. En effet, ces derniers ont été rehaussés à plusieurs reprises: le N° 5 dans la première moitié du XVII^e et autour de 1722-1725, le N° 7 aux XVIII^e et XIX^e siècles.

La morphologie de la façade du N° 5 reflète bien cette évolution. Au-dessus de l'arcade actuelle, les deux premiers étages sont en maçonnerie. Leur fenêtres

* Seul l'édifice N° 5 est propriété de la Ville de Genève, mais historiquement on ne peut le dissocier du N° 7.

géménées, à meneaux chanfreinés, sont encadrées de molasse. Les trois niveaux supérieurs semblent être en colombage, du moins en partie, car une sorte de « chaînage » appareillé longe les fenêtres de droite, jusqu'au 4^e étage y compris. Leurs ouvertures, dont les dimensions varient selon le niveau, ont des encadrements en bois.

Cette différenciation entre les parties basses et les parties hautes, qui révèle la distinction entre l'édifice primitif et les surélévations ultérieures, est également lisible dans la façade du N° 7.

L'escalier en colimaçon qui dessert les deux bâtiments est en molasse sur toute sa hauteur. Lors des rehaussements, il a donc été édifié identiquement à sa forme d'origine. Seuls les jours qui l'éclairent changent de forme à mesure que l'on monte les étages.

Pour ce qui est des rez-de-chaussée, les ouvertures ne correspondent pas à l'état d'origine. A Genève, les plus anciennes arcades commerciales furent créées au début du XIX^e siècle. Celles des N° 5 et 7 ont été percées à cette époque, puis remodelées au XX^e siècle.

Aux étages, les ouvertures ont conservé l'essentiel de leurs traits distinctifs. Le type de fenêtres « en série », par groupe de deux, trois ou quatre, appartient à la tradition médiévale. Leurs caractéristiques sont les étroits meneaux et les chanfreins destinés à assurer un éclairage naturel maximum. Au N° 5, ces éléments sont traités en pierre appareillée. Ils sont simples et élégants.

Aux XIV^e et XV^e siècles, ce genre de fenêtres possédaient des linteaux en accolades. Ce motif tend toutefois à disparaître au cours du XVI^e siècle, alors que le thème de la fenêtre à meneau et en série se perpétue, pour l'architecture ordinaire, jusqu'au XVII^e siècle.

Architecturalement, l'élément d'origine le plus remarquable est l'escalier à vis qui, en dépit des réparations effectuées au cours du temps, conserve sa forme primitive. Avant le XVII^e siècle, tous les escaliers genevois étaient de ce type, habituellement rejetés à l'arrière des immeubles et placés dans les tourelles dont on voit encore de rares exemples à Coutance. La disposition des parcelles des immeubles jumeaux ne permettant pas l'établissement de l'escalier dans une cour postérieure, il fut aménagé en façade sur rue, mais sans saillie ainsi que c'était l'usage à Genève lorsque de telles contraintes existaient.

Les intérieurs des deux maisons ont été modifiés au gré de modes de vie successifs des habitants. Actuellement, au N° 5, les étages sont divisés en quatre pièces dont deux sur rue et deux sur l'arrière. Cette distribution est relativement récente, puisqu'elle date du siècle passé. Aux XVIII^e et XIX^e siècles, les logements comportaient chacun une salle chauffée (dite « poêle ») sur rue, deux pièces

sur l'arrière (dont la cuisine) et un cabinet. Ce dernier, vraisemblablement sans fenêtres vers l'extérieur, était une sorte d'alcôve ou de réduit servant de débarras. Le cinquième étage, moins élevé que les autres, était affecté à des ateliers de travail. A noter également que le N° 5 comporte une cave voûtée, hors sol, cas unique à la rue des Etuves où la proximité du Rhône ne permettait pas l'établissement des sous-sols.

Le bâtiment N° 7 étant plus étroit que celui du N° 5, la distribution des étages d'origine devait être des plus simples (une salle sur rue et une cuisine sur cour). A partir du XVIII^e siècle, les nouvelles pratiques d'habitat (notamment l'apparition du concept d'intimité) entraînent une plus grande différenciation des espaces intérieurs. Au XIX^e siècle, le N° 7 est surélevé du côté de la cour: ces derniers niveaux vont accueillir les cabinets de travail.

Aux XVIII^e et XIX^e siècles, les locataires des N°s 5 et 7 furent essentiellement des artisans et des ouvriers. Etant donné que les deux maisons faisaient partie des plus modestes du quartier, leurs habitants devaient appartenir à une couche sociale très pauvre. Parmi les professions les plus représentatives, retenons le passementier, le serrurier, le mécanicien, le tailleur, la fileuse d'or, le tripiier et les ouvriers de la «fabrique» (horlogerie, orfèvrerie).

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 immeuble – aux termes des normes en matière de responsabilité civile, plus particulièrement de 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.

Description de l'ouvrage

Problématique

Le quartier, les bâtiments, la situation, l'histoire de ces constructions, leur typologie, le remarquable escalier en pierre, la vétusté, tout, ici, interpelle l'architecte, l'historien et le citoyen.

On déclara le quartier insalubre au début du XX^e siècle. On pensa à le raser. L'observation de l'immeuble N° 5 de la rue des Etuves montre le fondement de cette idée. La lumière est absente des logements, des cours et des rues. Les pièces sont mal distribuées et de faible dimension. Les chambres à coucher donnent sur

la rue et sont exposées au bruit de la ville. Les cuisines font office de pièce commune et n'ont qu'un mètre carré de lumière, au nord! C'est une construction invivable.

Elle est aussi la plus ancienne des constructions civiles de la rive droite. Elle recèle des corniches en plâtre, des poutres moulurées, des peintures murales et des menuiseries qui ont deux cents ans et plus. Elle est désormais le témoin d'une architecture populaire dont il reste peu d'exemples à Genève. De plus, son escalier à vis est une pièce unique.

La valeur historique de cet immeuble est toutefois ternie par la vétusté des lieux. La dernière opération d'entretien remonte à 1830. Autant dire que cet immeuble était déjà vétuste lorsque la plupart des constructions voisines furent construites, dans le dernier quart du XIX^e siècle.

Depuis cent septante ans, la maintenance est réalisée selon les besoins, au «coup par coup». Malgré des travaux urgents d'étayage et de réfection de toiture en 1979 et 1993, l'ensemble des structures et des aménagements est en très mauvais état.

En comparaison, la petite construction voisine sise au N° 3, datée du troisième quart du XIX^e siècle, donne peu à penser. Passé la vision grandiloquente de son unique façade, cette construction n'a rien à offrir. Derrière l'écran présenté côté rue, se cache une mesure en ruine, faite de planches et de fragile maçonnerie. C'est un bâtiment de 20 m², sans escalier, sans espace ni organisation intérieure. Il a toujours fonctionné en relation avec les immeubles voisins malgré les différences des niveaux d'étage. Seul, il est inexploitable.

A noter: le commerce au rez-de-chaussée occupe la totalité de la cour.

Parmi les études réalisées, les architectes et le maître de l'ouvrage ont tenté d'intégrer le mur de façade dans le nouveau projet. Ils ont finalement préféré offrir une véritable valorisation de l'immeuble N° 5 et de la cour, en proposant sa démolition.

Quel type d'intervention choisir?

Entre restauration et transformation, le projet d'architecture se base sur deux attitudes opposées :

- restaurer les éléments remarquables au sens patrimonial;
- transformer pour offrir un peu de confort aux futurs habitants.

Au surplus, assainir et consolider l'ensemble du bâtiment pour garantir la pérennité de l'ouvrage. Pour satisfaire à ce triple objectif, le projet propose:

- respect de la morphologie générale et restauration des chambres sur cour;

- rocade entre la zone jour et la zone nuit en supprimant les cloisons des chambres côté rue des Etuves. Ainsi, les séjours ont de la lumière et s'exposent au bruit, la zone nuit donne au calme, sur cour;
- création d'une salle de bains par appartement dans la partie borgne du bâtiment et extension du logement dans le corps de bâtiment à créer sur la parcelle du N° 3 Etuves.

D'autres thèmes sont abordés par le projet:

- maintien d'une rupture de gabarit entre le N° 1 et le N° 5 Etuves au moyen du toit plat prévu au N° 3 Etuves, au niveau de la dalle sur le 4^e étage;
- respect du passage entre la rue et la cour comme indiqué sur le plan de Billon et sur celui de Céard.
- création d'un passage vers les cours de la rue de Coutance reliant la cour au passage existant entre la rue de Coutance et la place Grenus;
- expression légère de la façade au N° 3, sur cour, conformément aux états précédents de ce bâtiment.

Caractéristique de l'ouvrage et descriptif des travaux

La mise en œuvre des travaux de rénovation est prévue de façon différente, selon les parties de bâtiment et les critères retenus pour chacun d'eux, quant à leur vétusté et leur valeur patrimoniale.

Les travaux sont prévus comme suit:

Etuves 3: Démolition, puis construction neuve.

- Fondations et structure au rez-de-chaussée en béton armé
- Structure des étages en béton cellulaire
- Isolation intérieure et doublage plâtre
- Menuiseries extérieures bois
- Crépi sur la façade rue et bardage sur la façade cour.

Etuves 5 - Escalier en pierre: Restauration complète, travail du tailleur de pierre.

Etuves 5 - Secteur sud: Restauration au niveau du rez et du 1^{er} étage.

- Dégrapage du dallage au rez, nouveau dallage isolé
- Restauration de la galerie voûtée en pierre
- Dépose du sol du 1^{er} étage
- Consolidation de la voûte par-dessus
- Maintien des corniches en plâtre au 1^{er} étage
- Dalle sur 1^{re} ouverte par-dessus (dépose des planchers)
- Consolidation et isolation de la dalle par-dessus
- Isolation des dalles et repose des anciens planchers

Restauration partielle du 2^e étage jusqu'au 5^e étage

- Maintien des éléments structurels
- Démontage partiel des planchers et des plafonds
- Maintien des éléments cloisons
- Doublage et renforcement éventuel des cloisons.
- Maintien des menuiseries de valeur (portes et armoires)
- ou dépose provisoire
- Consolidation et isolation des dalles par-dessus et/ou dessous

Etuves 5 – Secteur est: Transformation des chambres en séjours ouverts

- Maintien des éléments structurels et des planchers
- Démontage partiel des cloisons
- Démontage des plafonds
- Consolidation et isolation des dalles par-dessous
- Reconstruction des cloisons démontées

Etuves 5 – Secteur nord: Transformation des cuisines

- Démontage complet des cloisons et dalles
- Maintien éventuel d'une partie du solivage
- Reconstruction des dalles et cloisons, création d'une courette technique et aménagements de cuisines et salles de bains.

Dans l'ensemble du bâtiment Etuves 5, les principaux travaux sont prévus ainsi:

Murs et façades en maçonnerie :

- Tirants métalliques pour conforter l'angle de la façade
- Vérification et remodelage des appuis de structure
- Colmatage des fissures avec de la résine
- Piquage des enduits sur les maçonneries en pierre, dégarnissage des joints en profondeur et réfection complète des joints et des enduits. Dégrossissage avec un crépi (éventuellement isolant)
- Finition extérieur avec un crépi à la chaux

Charpente:

- Isolation de la toiture existante
- Moisage des solives à l'aide de panneaux de bois
- Contrôle des colombages, remplacement des pièces détériorées

Toiture:

- Couverture et ferblanteries maintenues
- Contrôle de la toiture, reprise des chenaux et descentes d'eau du toit jusqu'au niveau du sol

Pierre naturelle:

- Réfection complète de l'escalier à vis
- Remplacement des meneaux et tablettes dégradés en façade

Menuiseries extérieures:

- Remplacement des menuiseries existantes par des fenêtres en sapin rétifé et verre isolant 4/12/4 ou 4/16/4 ($k = 1,8$) (à l'exception des fenêtres historiques)

Installations techniques:

- Toutes les nouvelles installations techniques sont regroupées dans le secteur nord du bâtiment. Les démontages seront importants. Ces installations seront standards. Il faut se rapporter au chapitre du concept énergétique pour plus d'explications à ce sujet.

Isolation thermique:

- La partie reconstruite (N° 3) répond aux normes actuelles. Pour des raisons de protection du patrimoine, la partie ancienne (N° 5) ne sera que faiblement améliorée sur le plan thermique. Toutefois, la situation particulière de cet immeuble qui possède plus de 60% de son enveloppe en mitoyen (contre des immeubles chauffés) est favorable sur le plan thermique. Il est prévu d'améliorer l'isolation des murs en colombage, du sol du rez-de-chaussée, de la toiture et des fenêtres lorsque c'est possible.

Isolation phonique:

- La partie reconstruite (N° 3) répondra aux normes actuelles. Pour des raisons de protection du patrimoine, la partie ancienne (N° 5) ne sera que faiblement améliorée sur le plan phonique. Les planchers resteront apparents (pas de chape) et certains plafonds existants seront également maintenus. Il n'y aura, dans ce cas, aucune possibilité d'améliorer l'isolation phonique des dalles. Une isolation pourra être mise en œuvre dans les salles d'eau et autour des colonnes de chute.

Sécurité incendie:

- La partie reconstruite (N° 3) est prévue avec une structure horizontale et verticale F60 en matériaux incombustibles. La partie ancienne (N° 5) sera équipée d'un exutoire de fumée au sommet de la cage d'escalier.

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.

Le bâtiment rue des Etuves 3 sera entièrement isolé. Pour le bâtiment 5, les parties en maçonnerie ne seront *a priori* pas isolées. Eventuellement, une solution pourrait être envisagée en utilisant un crépi isolant. Les parties à colombage seront isolées à l'intérieur. La toiture sera idéalement isolée ainsi que le sol du rez-de-chaussée.

Besoins en chaleur

Les besoins en chaleur des bâtiments 3 et 5 seront assurés par une chaudière de 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.

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 les chasses d'eau seront équipées et réglées de façon idéale.

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.

Surfaces et volumes

m²

Escalier principal	Surface par étage: 5.52 m ²	27.60
Rez-de-chaussée	Locaux communs	20.40
Total arcades		87.60
Rez-de-chaussée	Arcade au N° 3	14.50
	Arcade côté rue au N° 5	23.40
	Arcade côté cour au N° 5	47.90
	W.-C.	1.80
Total bureaux		121.20
1 ^{er} étage	Bureau côté rue au N° 5	34.00
	Bureau côté cour au N° 5	59.00
	Escalier côté cour au N° 5	5.00
	Bureaux au N° 3	23.20
2 ^e étage	Appartement 5.5 p.	113.30
	Séjour	31.70
	Cuisine	18.90
	Chambre 1	23.70
	Chambre 2	10.70
	Chambre 3	13.70
	Dégagement, W.-C., bain, réduit	14.60

3 ^e étage	Appartement 5.5 p.		114.80
	Séjour	37.80	
	Cuisine	17.50	
	Chambre 1	16.30	
	Chambre 2	10.70	
	Chambre 3	13.70	
	Dégagement, W.-C., bain, réduit	18.80	
4 ^e étage	Appartement 5.5 p.		113.70
	Séjour	38.60	
	Cuisine	17.60	
	Chambre 1	14.10	
	Chambre 2	10.70	
	Chambre 3	13.70	
	Dégagement, W.-C., bain, réduit	19.00	
5 ^e étage / combles	Appartement 5 p.		95.20
	Séjour	28.00	
	Cuisine	26.00	
	Chambre 1	11.20	
	Surcombles	7.20	
	Hall, dégagement, W.-C., bain, réduit	22.80	
	(Terrasse extérieure:	25.00)	

Total logements: 21.5 pièces 437 m²

Total arcades: 87.6 m²

Total bureaux: 121.2 m²

Volumes

Etuves 3	à démolir	485 m ³ SIA
Etuves 3	à construire	715 m ³ SIA
Etuves 5	à transformer	2454 m ³ SIA

Remarques sur les affectations

- Immeuble N° 3, la surface de logement est augmentée grâce à la surélévation du gabarit du bâtiment. Affectation commerciale du 1^{er} étage (dépôt et bureau de la boucherie).
- Immeuble N° 5, affectation commerciale au 1^{er} étage (bureau). Le 3^e étage, occupé par le club montagnard L' Arole, est restitué en logement.

L' affectation commerciale du 1^{er} étage, dans les deux bâtiments, sera maintenue, compte tenu du peu de lumière et du bruit de la rue.

Le nombre de pièces des appartements a été fixé le 1^{er} octobre 1996 par le Service de l'habitat du DAEL.

Estimation du coût

<i>Position CFC</i>	Fr.	Fr.
1 <i>Travaux préparatoires</i>		475 000
10 Sondages	9 000	
11 Démolition-démontage	128 000	
12 Protection	15 000	
13 Adaptation	193 500	
19 Honoraires	129 500	
2 <i>Bâtiment</i>		2 714 500
21 Gros œuvre I	934 000	
22 Gros œuvre II	281 500	
23 Installations électriques	110 500	
24 Chauffage, ventilation	163 000	
25 Installations sanitaires	114 000	
27 Aménagement intérieur I	270 500	
28 Aménagement intérieur II	392 500	
29 Honoraires	448 500	
4 <i>Aménagements extérieurs</i>		39 500
40 Mise en forme du terrain, etc.		
5 <i>Frais secondaires et comptes d'attente</i>		306 500
51 Autorisations, taxes	22 500	
52 Débours	61 500	
55 Autres frais secondaires y compris déménagements	222 500	
6 <i>Réserve pour imprévus 8,9% de 3 535 500 francs</i>		312 500
7 <i>Réserve pour la conservation-restauration</i>		30 000
Sous-total 1:		3 878 000
55 Prestations du maître de l'ouvrage		
Honoraires de promotion construction (5% de 3 878 000 francs)		193 900
Sous-total 2:		4 071 900
54. Intérêts intercalaires sur le crédit de construction* (sur sous-total 2)		
<u>4 071 900 x 24 x 5%</u>		203 600
2 12		
Sous-total 3:		4 275 500

* Pour des raisons techniques liées au programme Eurozoom, 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 à la date de la mise en exploitation des locaux. L'estimation ci-dessus a été faite sur cette base.

Coût de la construction pour le budget prévisionnel d'exploitation
(total 3, moins déduction des prestations du maître de l'ouvrage et intérêts
intercalaires s'y rapportant)

4 275 500 – 193 900 – 9 700 = 4 071 900

Fonds municipal d'art contemporain

1% de 4 071 900 (sous-total 2) 40 500

Sous-total 4: 4 316 000

A déduire:

– Crédit d'étude, proposition N° 349
voté le 14 février 1995 160 000

Total du crédit demandé: 4 156 000

Réserve pour la conservation-restauration

Le montant de 30 000 francs intitulé «réserve pour la conservation-restauration» 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.

Validité des coûts

Les prix indiqués dans le chapitre «Estimation du coût» sont ceux du mois d'avril 1998, indexés selon le dernier indice genevois connu, 107.10 (1^{er} avril 2000), des prix de la construction de logements (référence: publication de l'Office cantonal de la statistique). Ils ne comprennent aucune réserve pour les hausses éventuelles.

Prix du m³ SIA

Le volume restauré/construit est de 3169 m³, ce qui donne un rapport de 857 francs le m³ SIA.

Subvention

Ces travaux font l'objet d'une demande de subvention au Fonds cantonal des monuments et des sites. La subvention allouée est de 175 000 francs pour l'ensemble des immeubles du quartier de Saint-Gervais, propriété de la Ville de

Genève, soit pour un montant des travaux de 21 050 000 francs. On peut estimer la subvention à 34 200 francs pour le montant de 4 071 900 francs, soit 0,84% du coût de construction.

Autorisation de construire

Ce projet de restauration a fait l'objet d'une requête en autorisation de construire N° DD 95 770, déposée le 27 octobre 1998 et délivrée le 26 septembre 2000.

Délais

Le délai référendaire écoulé et sous réserve de la libération des locaux, les travaux pourront démarrer quatre mois après le vote du Conseil municipal et dureront dix-huit mois.

Occupation actuelle des locaux

Rue des Etuves 3

Rez-de-chaussée:

- Arcade: 1 locataire titulaire d'un contrat de bail

1^{er} étage:

- Dépôts pour l'arcade du rez-de-chaussée

2^e étage:

- Désaffecté

Rue des Etuves 5

Rez-de-chaussée:

- Arcade: 1 locataire titulaire d'un contrat de bail

1^{er} étage:

- Dépôts pour l'arcade rue des Etuves 3

3^e étage:

- 1 locataire titulaire d'un contrat de bail (club montagnard L'Arole) en voie de relogement

Les autres étages sont occupés illicitement par l'association Les Baigneuses.

Régime foncier

Le bâtiment rue des Etuves 3 est situé sur la parcelle 5576, feuille 47 du cadastre de la commune de Genève, section Cité. Servitude de jour au profit de la parcelle 5577 (Coutance 1).

Le bâtiment rue des Etuves 5 est situé sur la parcelle 5575, feuille 47 du cadastre de la commune de Genève, section Cité. L'escalier du bâtiment rue des Etuves 5 est en copropriété avec le bâtiment rue des Etuves 7 (parcelle 5574), propriété privée.

Programme d'investissements quadriennal (PIQ)

Cet objet est prévu sous le N° 12.45.02 du 19^e programme d'investissements quadriennal 2001-2004 pour un montant de 3 390 000 francs.

La différence avec le montant de la présente proposition provient notamment de l'indexation au 1^{er} avril 2000 qui a été connue en juillet 2000, soit après l'impression du 19^e PIQ.

Budget prévisionnel d'exploitation et charge financière

– Frais de chauffage (montant annuel, à la charge des locataires):	10 700
– Achat d'eau, d'électricité (à la charge de la Gérance immobilière municipale)	
Eau environ:	3 200
Electricité (communs) environ:	2 400

Voir budget prévisionnel d'exploitation en annexe.

Charge financière annuelle sur 4 316 000 francs (crédit de construction 4 156 000 francs + le crédit d'étude 160 000 francs) comprenant les intérêts au taux de 5%

215 800

Soit au total:

232 100

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 4 156 000 francs destiné à la restauration du bâtiment sis rue des Etuves 5, parcelle 5575, et la reconstruction du bâtiment sis rue des Etuves 3, parcelle 5576, feuille 47 du cadastre de la commune de Genève, section Cité, propriété de la Ville de Genève.

Art. 2. – Il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen de rescriptions, d'avances ou de bons de caisse à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 4 156 000 francs.

Art. 3. – Un montant de 40 500 francs sera prélevé sur le crédit indiqué à l'article premier et attribué au Fonds municipal d'art contemporain institué par l'arrêté du Conseil municipal du 10 février 1950.

Art. 4. – La dépense prévue à l'article premier, à laquelle il convient d'ajouter le montant de 160 000 francs du crédit d'étude voté le 14 février 1995, soit un montant de 4 316 000 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, épurer et radier toutes servitudes permettant la réalisation de cette opération.

Annexes: – budget prévisionnel d'exploitation
– plan de situation

