

19 juillet 2006

Proposition du Conseil administratif du 19 juillet 2006 en vue de l'ouverture d'un crédit de 990 000 francs destiné à la transformation de locaux commerciaux (bureaux) en logements dans l'immeuble situé à la rue du Perron 10, parcelle N° 4875, feuille N° 25, commune de Genève, section Cité.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

Préambule

La Ville de Genève a mandaté en avril 2005 le bureau d'architectes Aeby et Perneger afin d'effectuer un relevé du bâtiment ainsi que l'avant-projet, le projet définitif et la préparation du dossier de demande d'autorisation de construire pour la création de trois appartements semblables de quatre et cinq pièces dans les étages.

Le dossier complet a été remis au Service des bâtiments en juin 2005, dossier qui confirme la faisabilité de transformer ces locaux en logements. La salle de réunion récemment aménagée dans les combles ne sera pas transformée et gardera son affectation actuelle au vu de son bon état d'entretien et des coûts d'investissement initiaux pour la réaliser.

La Ville de Genève a déposé le dossier de demande d'autorisation de construire en juillet 2005.

Ces nouveaux logements restitués en plein cœur du centre-ville compensent en partie les logements transformés en bureaux pour l'administration municipale, au 7^e étage de la rue du Stand 25. Cette mesure compensatoire, associée à la création de logements en droit de superficie sur le solde de la parcelle de la rue du Stand, permet de restituer la totalité des surfaces de logements demandées par la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation.

Actuellement, l'autorisation déposée pour la rue du Perron (DD-100027-1) est frappée de recours, au même titre que l'autorisation de la rue du Stand 25, les deux dossiers étant liés du point de vue administratif, en raison de ces compensations.

La présente demande de crédit est néanmoins présentée, dans le but de pouvoir mettre en œuvre le plus rapidement possible la réalisation de ces logements, une fois la décision au sujet du recours prise par le tribunal.

Notice historique

En raison de l'état de vétusté des immeubles du secteur de la rue du Perron, la Ville de Genève avait élaboré plusieurs projets qui débouchèrent sur un plan d'aménagement présenté au Département des travaux publics le 24 février 1948. Le but poursuivi était d'assainir le quartier et de construire des logements sains, tout en proposant une architecture directement inspirée de l'habitat ancien de la Vieille-Ville. A noter que cette reconstruction de la rue du Perron fut conçue avant que ne soient formulés les principes déontologiques établis par la charte internationale de Venise (1964), principes qui condamneront ce type d'opérations.

La Ville de Genève déposa le 11 décembre 1948 devant le Conseil municipal une demande de crédit en vue de la rénovation des immeubles du côté impair de la rue du Perron, soit la première étape du projet. Le 2 décembre 1949, la Ville déposa une demande de crédit en vue de la rénovation des immeubles du côté pair, votée le 27 décembre, soit la deuxième étape. Mené par les architectes Edmond Fatio et André Rivoire, le chantier dura d'avril 1950 à juin 1951.

Enfin, la troisième étape comprenait la construction de l'immeuble N° 10. Le mandat fut confié à l'architecte Albert Cingria. L'autorisation de construire fut délivrée le 5 mai 1952. La proposition du Conseil administratif pour «la construction de l'immeuble rue du Perron 10 et l'exécution de travaux de génie civil indispensables à l'agrandissement de la place de la Rôtisserie» fut déposée le 21 octobre 1952 et votée le 25 novembre 1952. L'ouverture du chantier eut lieu en avril 1953 et la mise à disposition des locaux en juillet 1955. Un concours fut organisé pour décorer la façade de la rue du Perron. L'artiste genevois Bodjöl, lauréat du concours, réalisa une «fresque en mosaïque» terminée en août 1957.

D'un point de vue architectural, le 10, rue du Perron est un bâtiment attentif aux données contextuelles. Marquant le départ de la Haute-Ville, il reprend une volumétrie et des matériaux qui le rattachent de façon générique aux constructions de l'ère préindustrielle. Ce n'est pas un pastiche pour autant: sa façade largement ajourée ainsi que les détails de second œuvre et l'œuvre d'art qui décore sa face côté rue du Perron situent incontestablement le bâtiment dans l'architecture des années 1950. Nous sommes ainsi face à un exemple particulièrement intéressant d'une inscription de la modernité au sein d'un centre historique réputé pour sa valeur patrimoniale, même si celle-ci, dans le secteur en question, se limite parfois aux seules façades des bâtiments.

Description de l'ouvrage, caractéristiques et descriptif des travaux

Le projet comprendra:

- 1 appartement de 4 pièces au 1^{er} niveau;
- 2 appartements de 5 pièces aux 2^e et 3^e niveaux.

Chaque logement comportera un W.-C. et une salle de bains séparée. Trois caves destinées aux logements et des locaux communs seront aménagés au 2^e sous-sol.

Le rez-de-chaussée conservera sa vocation commerciale. Les dépôts du 1^{er} sous-sol et une partie du 2^e sont en liaison avec le commerce du rez-de-chaussée.

La toiture du bâtiment a été isolée en 1997 lors de l'aménagement des combles en salle de conférences. Cet espace reste à disposition pour des conférences et réunions liées aux activités des commissions du Conseil municipal.

Descriptif des travaux

A. Terrain

Raccordements aux réseaux de canalisations et conduites

Les canalisations d'évacuation des eaux polluées seront exécutées en système séparatif jusqu'à la sortie du bâtiment et raccordées provisoirement au collecteur unitaire du système public d'assainissement des eaux de la rue du Perron.

B. Travaux préparatoires

Démolition globale sur les trois niveaux, démontage des installations, démontage des aménagements intérieurs, évacuation des matériaux.

C. Installation de chantier, échafaudages

Pose d'une sapine pour phase démolition. Installation benne pour démolition.

E. Gros œuvre

Fenêtres, portes extérieures

Du 1^{er} au 3^e étage, les menuiseries des fenêtres à simples vitrages seront maintenues et adaptées pour recevoir des verres isolants conformément aux normes en vigueur. Les menuiseries des fenêtres comportant déjà des doubles vitrages seront contrôlées et réparées si nécessaire. Les menuiseries extérieures seront vernies.

Une barre supplémentaire en serrurerie sera placée en dessus de la balustrade existante devant les fenêtres afin d'assurer la sécurité. Les contrecœurs sous les fenêtres seront isolés.

La porte d'entrée d'immeuble sera maintenue et révisée.

Grillage extérieur pour fermeture accès: à définir.

Les volets roulants existants seront remplacés dans leur ensemble et équipés de manivelles de commande à l'intérieur. Les caissons de stores seront adaptés et isolés.

I. *Installation*

Courant fort

Démontage partiel des anciennes lignes et installations électriques. Installation de compteurs séparés pour les logements, communs, dépôt sous-sol. Nouvelle installation électrique selon aménagement logement.

Télécommunication

Reprise des installations téléphoniques. Installation d'un code à l'entrée.

Production de chaleur

La chaufferie alimentant l'immeuble est située au 12, rue du Perron. La chaudière est récente et répond aux normes en vigueur. Aucun travail n'est prévu sur la production de chaleur ou la distribution en sous-sol. Seule l'adjonction d'une production d'eau chaude sanitaire centralisée dimensionnée pour les nouveaux appartements de Perron 10 est prévue.

Distribution de chaleur

Afin de répondre aux nouvelles normes de sécurité liées à la hauteur des contrecœurs, les radiateurs situés devant les fenêtres seront supprimés et remplacés par de nouveaux radiateurs adaptés aux nouvelles déperditions et placés latéralement aux fenêtres.

Démontage et évacuation des anciens radiateurs. Réfection de la distribution de chaleur. Remplacement des anciens radiateurs avec adjonction de vannes thermostatiques.

Ventilation

Création d'une installation de ventilation à simple flux hygroréglable, avec ventilateur en toiture et soupapes d'aspiration adaptées au système.

Installation d'une ventilation hotte dans la cuisine ou pose de soupapes selon les cas.

Sanitaires

Hormis l'appartement du 1^{er} niveau pour la cuisine, les sanitaires et les cuisines seront créés aux emplacements de ceux déjà existants dans les trois niveaux de bureaux. Chaque appartement sera équipé d'un W.-C. et d'une salle de bains séparée.

Installation d'une production d'eau chaude centralisée, en liaison avec la chaufferie, au sous-sol du bâtiment du Perron 12. Raccordement en alimentation d'eau chaude aux installations du Perron 10.

Création alimentation et évacuation pour la cuisine du 1^{er} étage.

Fourniture et pose des appareils sanitaires, reprise des alimentations et des colonnes existantes pour les nouvelles installations.

M. Aménagements intérieurs

Cloisons, portes intérieures

Pour les pièces sèches: cloisons en carreaux de plâtre 8 mm, type Alba ou similaire, enduisage prêt à recevoir une finition; papier peint paille d'avoine avec dispersion.

Pour les pièces humides: cloisons en carreaux Alba hydrofuge prêtes à recevoir les faïences.

La porte d'entrée de l'appartement du 2^e étage sera remplacée par une porte en bois. Les deux autres portes seront contrôlées.

Portes de communication pleines mi-lourdes à peindre avec cadre type aisseillers entre murs. Portes coulissantes entre pièces en bois à peindre.

Revêtement de sols

Pose isolation phonique sur chape existante. Fourniture et pose de carrelage en grès dans les sanitaires et les cuisines. Dans le hall, séjour et chambres, pose de parquet collé en chêne, finition avec plinthes bois.

Revêtement de parois

Pose de faïences dans les sanitaires et les cuisines. Pose de papier peint type paille d'avoine sur les nouvelles cloisons et sur les parois existantes. Deux couches de dispersion sur la paille d'avoine.

Plafonds

Faux plafonds à peindre en panneaux plâtre.

Equipements fixes

Armoires en mélaminé blanc pour parties intérieures et rayons, portes et parties extérieures visibles en bois.

Cuisines domestiques

Pose de cuisines avec évier inox.

Nettoyage

Nettoyage général de fin de chantier.

Conception énergétique

Les caractéristiques architecturales et historiques du bâtiment limitent les interventions liées à l'optimisation énergétique.

Au niveau de l'enveloppe, le remplacement des verres simples par des verres isolants modernes va améliorer le degré d'isolation thermique et phonique. Des interventions ponctuelles d'isolation des contrecœurs et des caissons de stores sont également prévues.

Sur la technique, le système de ventilation hygroréglable optimise le volume d'air extrait en fonction du degré d'humidité intérieur et extérieur. Cette technique permet un gain de 10% à 20% sur pertes par infiltrations d'air par rapport à une extraction standard avec un faible surcoût.

Programme et surfaces

Projet de logements:

Surface du 1^{er} étage: 81 m²

Surface du 2^e et 3^e: 96 m²

Surface cave: 9 m² environ par logement

Espace des locaux communs: à définir

Estimation des coûts selon code CFE

Position

| <i>CFE</i> | <i>Intitulé</i> | <i>Quant./éléments</i> | <i>Prix HT</i> | <i>Montants HT</i> |
|------------|-----------------------|------------------------|----------------|--------------------|
| B | Travaux préparatoires | | 58 000 | 58 000 |
| B1 | Démolition, démontage | gl 1 | 58 000 | 58 000 |

| | | | | |
|-----|--|----------------------|----------|---------|
| C | Installation de chantier | 886 | 10,21 | 9 045 |
| C0 | Instal. commune chantier | % 96 417 | 6,27 | 6 045 |
| C2 | Autres échafaudages | m ² 886 | 3,39 | 3 000 |
| E | Gros œuvre (bâtiment) | 886 | 108,82 | 96 417 |
| E5 | Fenêtres, portes extérieures | m ² 75 | 1 234,67 | 92 600 |
| E7 | Prestations complémentaires | % 190 854 | 2,00 | 3 817 |
| I | Installations techniques CVSE | 886 | 221,05 | 195 854 |
| I0 | Courant fort | m ² 886 | 80,00 | 70 880 |
| I1 | Télécommunication sécurité | m ² 886 | 15,77 | 13 974 |
| I2 | Chauffage | m ² 1 | 21 000 | 21 000 |
| I3 | Ventilation, condition | m ³ 1 | 15 000 | 15 000 |
| I4 | Sanitaire | p 19 | 3 631,57 | 69 000 |
| I5 | Installations spéciales | p 1 | 6 000 | 6 000 |
| M | Aménagements intérieurs | 886 | 319,99 | 283 516 |
| M0 | Travaux compl. généraux | % 287 271 | 6,61 | 18 988 |
| M1 | Cloisons, portes intérieures | m ² 294 | 219,86 | 64 640 |
| M2 | Eléments de protection | gl 1 | 15 040 | 15 040 |
| M3 | Revêtement des sols | m ² 434 | 131,97 | 57 275 |
| M4 | Revêtement de parois | m ² 1 878 | 32,31 | 60 678 |
| M5 | Plafonds | m ² 606 | 48,60 | 29 452 |
| M6 | Equipements fixes | gl 1 | 15 000 | 15 000 |
| M7 | Cuisine domestique | p 3 | 5 000 | 15 000 |
| M8 | Prestations complémentaires | % 190 854 | 3,90 | 7 443 |
| R | Ameublement décoration | gl 1 | 5 000 | 5 000 |
| R6 | Textile | gl 1 | 5 000 | 5 000 |
| B-R | Sous-total 1 (avant honoraires et frais secondaires) | | | 647 832 |
| V | Frais secondaires | | 4,68 | 30 319 |
| V0 | Frais secondaires généraux | % 647 832 | 3,34 | 21 638 |
| V2 | Autorisations, taxes | % 647 832 | 1,34 | 8 681 |
| W | Honoraires | 647 832 | 15,42 | 99 895 |
| W1 | Honoraires travaux préparatoires | % 58 000 | 15,42 | 8 943 |
| W2 | Honoraires ouvrage | % 584 832 | 15,42 | 90 181 |
| W65 | Honoraires ameublement et décoration | % 5 000 | 15,42 | 771 |
| B-W | Sous-total 2 (avant comptes d'attente) | | | 778 046 |
| X | Comptes d'attente | | 10 | 77 805 |
| X2 | Divers et imprévus | % 778 046 | 10 | 77 805 |
| B-X | Coût total de la construction (HT) | | | 855 851 |
| Z | Taxe à la valeur ajoutée (TVA) | | | 65 045 |
| Z1 | Travaux préparatoires | % 58 000 | 7,6 | 4 408 |

| | | | | |
|------|---|-----------|-----|----------------|
| Z2 | Bâtiment/ouvrage | % 584 832 | 7,6 | 44 447 |
| Z5 | Ameublement, décoration | % 5 000 | 7,6 | 380 |
| Z7 | Frais secondaires | % 30 319 | 7,6 | 2 305 |
| Z8 | Honoraires | % 99 895 | 7,6 | 7 592 |
| Z9 | Comptes attente et imprévus | % 77 805 | 7,6 | <u>5 913</u> |
| B-Z | Coût total de la construction (TTC) | | | 920 896 |
| ZZ | Frais administratifs et financiers | | | |
| ZZ1 | Honoraires de promotion | | | 46 045 |
| | Prestation du maître de l'ouvrage | | | |
| | Honoraires de promotion | % 920 896 | 5 | 46 045 |
| ZZ2 | Intérêts intercalaires | | | 12 692 |
| | <u>3,50 x 966 941 x 9</u> | | | |
| | 100 x 2 x 12 | | | 12 691 |
| | Les considérants et l'application de cette mesure sont contenus dans la DGA 03.0060.00 | | | |
| ZZ3 | Fonds d'art contemporain | | | 9 796 |
| | 1% de | 979 632 | | <u>9 796</u> |
| A-ZZ | Coût général de l'opération | | | 989 428 |
| | Total du crédit demandé | | | <u>990 000</u> |

Validité des coûts

Les prix indiqués dans le chapitre «Estimation des coûts» sont ceux du mois de décembre 2005 et ne comprennent aucune variation.

Valeurs statistiques

La surface brute des appartements (surface de plancher) est de 378 m². Le coût global par m² est de 1893 francs le m².

Le volume restauré est de 1134 m³, ce qui situe le prix de cette transformation à 631 francs le m³.

Autorisation de construire ou de démolir

Ce projet de transformation et aménagement d'appartements fait l'objet d'une requête en autorisation de construire N° DD 100027-1, déposée le 19 juillet 2005 et délivrée le 20 septembre 2005. Un recours est formulé à l'encontre de cette autorisation. Ce recours est lié à la demande d'autorisation pour les travaux d'aménagement du 7^e étage de la rue du Stand 25.

Fixation des loyers après travaux

Les loyers des logements, respectivement de quatre et cinq pièces, seront fixés à 3225 francs la pièce par an dès la mise en location, et cela conformément à l'engagement du 12 octobre 2005 du département de l'aménagement, des constructions et de la voirie de la Ville de Genève.

L'autorisation N° DD 100027-1 confirme ce principe de loyer de 3225 francs la pièce par année et cela pour une durée de trois ans dans son courrier du 18 octobre 2005.

Délais

Le délai référendaire écoulé, les travaux pourront démarrer six mois après le vote du Conseil municipal et dureront neuf mois, sous réserve que l'autorisation de construire entre en force. La date de mise en exploitation prévisionnelle est l'été 2007.

Référence au plan financier d'investissement (PFI)

Cet objet ne figure pas au 1^{er} PFI.

Budget prévisionnel d'exploitation et charge financière

| | |
|--|--------|
| Charges annuelles (eau, gaz, électricité, etc.) | 5 000 |
| Salaires concierges | 10 800 |
| Charge financière annuelle sur 990 000 francs comprenant les intérêts au taux de 3% et l'amortissement au moyen de 10 annuités | XXX |

Gestion financière, maîtrise de l'ouvrage et maîtrise de l'œuvre

Le service gestionnaire du crédit de construction est le Service des bâtiments. Le service bénéficiaire est la Gérance immobilière municipale.

Au bénéfice de ce qui précède, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver le projet d'arrêté suivant:

PROJET D'ARRÊTÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettres e) et m), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 990 000 francs destiné à la transformation de locaux commerciaux en logements dans l'immeuble situé à la rue du Perron 10, parcelle N° 4875, feuille N° 25, 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 990 000 francs.

Art. 3. – Un montant de 9730 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 la délibération du Conseil municipal du 14 novembre 2001.

Art. 4. – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier

Annexes: 2 photos



Vue depuis la place du Perron

PERRON 10

Menuiseries intérieures