

**Proposition du Conseil administratif du 1<sup>er</sup> décembre 2010 en vue de l'ouverture de deux crédits d'un total de 5 172 500 francs destinés à la rénovation de l'immeuble et à l'aménagement de la cour situés au 7, rue Rousseau, parcelle N° 6350, feuille N° 47, commune de Genève, section Cité.**

**Arrêté I: un crédit de 4 977 000 francs destiné à la rénovation de l'immeuble.**

**Arrêté II: un crédit de 195 500 francs destiné à l'aménagement de la cour.**

Mesdames et Messieurs les conseillers,

### **Préambule**

L'édifice de la rue Rousseau 7 est propriété de la Ville de Genève depuis 1959.

Il est répertorié dans le plan de site protégé de Coutance. Des dix édifices dont la Ville est propriétaire dans cet îlot, il est le seul à être répertorié dans la catégorie A, signifiant qu'il a valeur de classement et que sa restauration doit respecter les stricts critères déontologiques en matière de conservation du patrimoine bâti.

### **Notice historique**

L'aire définie par les rues des Etuves, de Coutance, de Grenus et Rousseau est le dernier vestige, sur la rive droite, d'un îlot d'origine médiévale.

Cet îlot du côté nord de la rue de Coutance fut créé au XV<sup>e</sup> siècle sous l'autorité du cardinal Jean de Brogny. 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 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<sup>e</sup>-XIX<sup>e</sup>).

Cette sédimentation progressive des éléments urbains se traduit, sur le plan architectural, par la diversité des formes du bâti. Ainsi, des maisons de type

médiéval côtoient des édifices des XVII<sup>e</sup>, XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles. Toutefois, dans la majorité des cas, les façades stylistiquement homogènes dissimulent les parties internes hétéroclites qui datent de différentes époques.

Au cours des XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles, la surface interne de l'îlot, réservée initialement aux jardins, changea fondamentalement d'aspect. Les particuliers fragmentèrent leurs sols par différentes constructions: habitations, «salons» de rencontre et de jeux, ateliers, remises, hangars, etc. Il fallut attendre jusqu'aux années 1850 pour qu'une vaste opération d'assainissement soit réalisée: il s'agit du dénoyautage de l'îlot et de la création de la place Grenus.

De l'ensemble formé par les immeubles de la rue Rousseau 5, 7 et 9, celui-ci est le dernier à avoir été construit.

Ses origines sont étroitement liées à l'histoire de l'hôtellerie dont il porte toujours l'enseigne. En 1710, Guillaume Dufour, propriétaire de la parcelle qui traversait alors tout l'îlot, obtint la permission d'ouvrir l'auberge des Trois-Couronnes. Installée d'abord dans l'immeuble de la rue de Coutance, cette dernière fut bientôt augmentée d'une annexe à l'arrière. En bordure de la rue Chevelu, sur le terrain réservé jusqu'ici au jardin, Dufour fit élever les écuries. Le bâtiment qui les abritait brûla en 1717. Reconstitué peu après, il fut acquis en 1736, avec l'ensemble des fonds par le «marchand horloger» Jean Antoine Dunant. En 1765, celui-ci vendit les écuries de la rue Chevelu à Gédéon Moillet. La parcelle comprenait en outre «une maison en charpente» édifiée dans la cour en 1752. Dès 1766, Moillet entreprit de transformer le bâtiment sur rue pour lui ajouter des logements.

Jacob Duchêne racheta ce fond en 1783. Trois ans plus tard, à l'instar de ses voisins, il décida de bâtir à neuf. L'édifice fut totalement reconstruit sur l'alignement de ses voisins (N<sup>os</sup> 5 et 9 actuels). La reconstruction, dans laquelle, suivant l'usage, furent sans doute réemployés les éléments de la structure existante, modifia complètement la typologie ancienne.

Au-dessus d'un rez-de-chaussée abritant les caves et les remises, on élève quatre étages d'habitation.

D'après le recensement de 1797, tous les étages sont divisés en deux logements traversants indépendants de deux pièces chacun occupés par des familles d'artisans, à l'exception de l'appartement du deuxième étage de quatre pièces réservé au propriétaire; une porte de communication insérée dans les boiseries témoigne encore de cette typologie.

On ignore à quelle date furent construits les deux étages en colombage affectés aux «cabinotiers», ainsi que le petit atelier en bois au sommet de la cage d'escalier.

En 1821, un document signale la présence des «cabinets» en attique, sans préciser toutefois s'ils occupaient un ou deux niveaux. Quoi qu'il en soit, le premier fut transformé en habitation en 1874 probablement, date de la restauration de la façade. Il reçut alors, du côté rue, une modénature semblable à celle des autres étages. Au même moment, on remania les arcades du rez-de-chaussée en remplaçant la molasse par de la roche. L'allée d'origine, qui longeait le mitoyen nord ouest et s'ouvrait directement sur la cage d'escalier, fut supprimée. Le passage actuel qui lui succéda avait été gagné sur d'anciennes remises.

Quant à l'auberge, elle fonctionnait encore dans la première moitié du XIX<sup>e</sup> siècle. Le bâtiment qu'elle occupait alors, aujourd'hui démoli, se trouvait dans la cour, en prolongement de la tour d'escalier.

Hormis la substitution de la cursive béton, les aménagements du XX<sup>e</sup> siècle ont essentiellement porté sur l'installation de sanitaires, le remplacement de la couverture de tuiles en terre cuite par des tuiles en Eternit, ainsi que des travaux d'entretiens ponctuels.

Des études établissent que l'immeuble présente encore toute sa substance historique, à l'instar des immeubles de la rue des Etuves 5 (XVI<sup>e</sup> siècle) et 21 (VIII<sup>e</sup> siècle).

## **Arrêté I: rénovation de l'immeuble**

### **Concertations avec la population**

- |                |   |
|----------------|---|
| Septembre 1998 | Une séance d'information a lieu dans les bureaux de l'administration avec les représentants des locataires afin de présenter les projets de transformation et rénovation des immeubles du quartier.                   |
| Mars 2009      | Les locataires du périmètre Lissignol et Rousseau sont invités par M <sup>me</sup> Sandrine Salerno à une séance d'information sur la politique de location de la Gérance immobilière municipale après travaux.       |
| Mars 2010      | La Gérance immobilière municipale et le Service des bâtiments invitent les habitants de l'immeuble Rousseau 7 à participer à une première séance d'information et de discussion.                                      |
| Novembre 2010  | La Gérance immobilière municipale et le Service des bâtiments invitent les habitants de l'immeuble Rousseau 7 à une présentation du projet de rénovation de l'immeuble en présence du bureau d'architecte mandataire. |

### **Historique de l'opération**

Juin 1994	La Ville de Genève mandate le bureau d'architecte Daniel Mouchet pour la rénovation de l'immeuble Rousseau 7.
Novembre 1997	Dépose du dossier d'autorisation de construire.
Décembre 1998	Le Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (DAEL) donne un préavis favorable à la délivrance de l'autorisation de construire DD 95204 /1. L'autorisation de construire ne sera délivrée que lorsque le Conseil municipal aura voté le crédit. Le bonus à la rénovation est accordé sur un montant de travaux diminué sur la partie restauration.
Mai 1999	Une demande de subvention fut demandée au DAEL, patrimoine et sites, pour permettre une restauration dans les règles de l'art et ainsi compenser la diminution apportée sur le montant des travaux par le DAEL. Aucune suite n'a été donnée à cette requête.
Juin 2009	Le Conseil municipal vote un crédit d'étude de 300 000 francs pour permettre la reprise du dossier.
Février 2009	La Ville lance un appel d'offres public pour le mandat d'architecte.
Mai 2009	La Ville mandate le bureau DLV Architectes & associés SA pour la rénovation de l'immeuble Rousseau 7.

### **Exposé des motifs**

L'immeuble fait partie du dernier groupe de bâtiments dont la Ville de Genève souhaite entreprendre les rénovations dans le quartier de Saint-Gervais.

Ce bâtiment a fait l'objet, en octobre 1993, d'une évaluation de réhabilitation selon la méthode MER (méthode d'évaluation rapide). Dans ce rapport, son état de détérioration y est décrit comme étant de type «lourd».

Aujourd'hui, il est impératif de procéder à sa réhabilitation.

### **Description de l'ouvrage, caractéristiques et descriptif des travaux**

Ce bâtiment est érigé sur la parcelle N° 6350 d'une surface de 379 m<sup>2</sup> (176 m<sup>2</sup> bâtiment, 203 m<sup>2</sup> de place et jardins) et comprend:

- au sous-sol: 1 niveau de caves
- au rez: 1 niveau avec 1 arcade

au 1 <sup>er</sup> :	2 logements (2 x 2 pièces)
au 2 <sup>e</sup> :	2 logements (2 x 2 pièces)
au 3 <sup>e</sup> :	2 logements (2 x 2 pièces)
au 4 <sup>e</sup> :	2 logements (2 x 2 pièces)
au 5 <sup>e</sup> :	1 logement de 3 pièces, 1 atelier, des greniers
au 6 <sup>e</sup> :	1 logement-atelier, des greniers
	soit 20 pièces au total
combles:	sans affectation

La présente intervention a pour objectif de restaurer et transformer cet immeuble qui a, dans cette attente, été entretenu de façon minimale ces dernières années.

Les interventions récentes, qui ont altéré la valeur patrimoniale de ce bâtiment (ajout de balcons en béton, toiture en tuiles fibrociment), seront démolies ou adaptées de façon à redonner son caractère originel à cette construction.

Les deux derniers étages du bâtiment, aménagés au fil du temps en fonction des besoins et sans grande considération architectonique ou spatiale, seront transformés pour y accueillir de plus grands logements.

### *Descriptif du projet*

Le projet de restauration et transformation associe à la fois des «interventions douces», de l'ordre du rafraîchissement et de la remise en valeur d'éléments anciens, et des transformations plus considérables visant à améliorer l'habitabilité des volumes, en respectant au mieux la structure et la typologie générale de cette ancienne construction.

Les interventions douces concernent principalement la façade sur la rue Rousseau et la rénovation des logements des quatre premiers étages. La façade rue, qui a subi des dégradations essentiellement dues à des problèmes d'écoulements d'eau pluviale, sera ravalée. La finition traditionnelle d'origine, au réparer avec ciselures de bords, sera restituée. Les menuiseries extérieures en noyer de cette façade seront restaurées avec adjonction de nouveaux verres isolants posés à bain de mastic. Les logements du premier au quatrième étage seront rafraîchis. Tous les galandages seront maintenus et seuls les murs des courettes de salle de bains seront reconstruits dans le cadre d'une réfection complète des équipements sanitaires, des cuisines et de la mise en place d'une ventilation. Les boiseries, les planchers bois, certains carrelages d'origine et les cheminées de salon seront conservés et rénovés.

La façade cour a subi de nombreuses altérations avec le temps. La façade en molasse a été recouverte de peinture, les probables coursives en bois rempla-

cées par des balcons en béton et l'accès à ces derniers «artisanalement» privatisé. Cette façade retrouvera son aspect d'origine en pierre après élimination des peintures. Les balcons avec les parapets en béton seront démolis et remplacés par de nouvelles coursives. Celles-ci, devant servir de voie de fuite et par conséquent être incombustibles, seront réalisées sous forme de dalle en béton détachée de la façade. Les parapets, en lames de bois profondes, offriront à la fois la transparence nécessaire à la mise en valeur de la façade en pierre et la privacité liée à l'usage du balcon.

Le réaménagement complet des deux derniers étages, dans le souci de respecter au mieux la typologie générale de l'immeuble (espaces traversants de part et d'autre d'une structure centrale), nécessite de reconsidérer la distribution actuelle des espaces. La solution retenue propose de réaliser deux duplex de part et d'autre de la ferme (structure) existante, en créant une nouvelle coursive en lieu et place de la portion de toit qui perdure aujourd'hui. Cette intervention permettra d'offrir deux plus grands logements dans un immeuble qui ne comporte que des deux pièces et alcôve, en maintenant les qualités spatiales d'un logement traversant, en trouvant de la lumière zénithale au centre d'appartements profonds et en minimisant les contraintes liées à la nécessaire superposition des éléments techniques. Le gabarit actuel de la toiture et de l'appentis abritant l'actuel atelier sera intégralement maintenu. Les tuiles en fibrociment seront déposées et remplacées par des tuiles plates en terre cuite.

La tour escalier est la partie de l'ensemble la plus altérée. Les parements extérieurs présentent des dégradations par desquamation qui atteignent parfois 2-3 cm d'épaisseur. Des remplacements pièce par pièce, sur toute la profondeur du mur, devront être envisagés, en assurant la statique de l'ensemble. La face borgne (ouest) de la tour a reçu un crépi ciment totalement inadapté à la molasse; celui-ci devra être intégralement piqué de façon à connaître l'état des molasses. L'escalier proprement dit est constitué d'un noyau massif et de marches en pierre. Ces dernières, très usées par l'usage, ont été piquées sur 6 cm d'épaisseur et ont reçu une chape en ciment. La rénovation préconise de restituer les marches en pierre par la mise en place de semelles en grès de 6-7 cm d'épaisseur. Les paliers intermédiaires, constitués d'une structure bois et recouverts de la même chape ciment que les marches, seront rénovés. Les solivages bois seront traités, le sol reconstitué avec un matériau coulé et les plafonds plâtre refaits, donnant ainsi à cette voie de fuite la résistance au feu exigée.

Le sous-sol, présent sur la seule travée nord de l'immeuble, accueillera les locaux techniques et les caves. Au vu de la très faible hauteur utile et de la présence d'eau au niveau du dallage actuel, un léger décaissement et un cuvelage seront réalisés.

Enfin, les équipements techniques de l'immeuble seront intégralement refaits.

## **Adéquation à l'Agenda 21 de la Ville de Genève**

Les bâtiments seront rénovés conformément à la stratégie générale «100% renouvelable en 2050» adoptée par la Ville de Genève.

La solution technique de production de chaleur par pompe à chaleur géothermique permet de n'avoir localement aucune émission de gaz dans l'atmosphère.

Les mandataires s'appuieront sur les recommandations publiées par l'association Ecobau ([www.eco-bau.ch](http://www.eco-bau.ch), chapitre «fiches CFC»).

## **Conception énergétique**

Actuellement, le bâtiment ne dispose d'aucun système de chauffage centralisé. Le bâtiment atteindra une performance énergétique conforme à la norme SIA 380/1. Il sera alimenté pour ses besoins en énergie (chauffage, eau chaude sanitaire) grâce à la chaleur de la terre, au rayonnement solaire et à l'électricité.

Afin de réduire les besoins d'énergie, un soin particulier sera apporté au traitement des éléments de construction en contact avec l'air extérieur. Les améliorations prévues pour les éléments de construction en contact avec l'air extérieur sont:

- isolation de la façade sur cour intérieure: ajout de 14 cm d'isolation intérieure;
- isolation de la toiture de 22 cm;
- isolation de la dalle sur sous-sol de 22 cm;
- remplacement ou rénovation des fenêtres existantes par de nouvelles avec vitrage performant.

Selon la norme SIA 380/1 (éd. 2009), l'indice de dépense énergétique pour le chauffage atteindra environ 83 MJ / m<sup>2</sup>.

Outre les économies d'énergie qu'il va engendrer, le renforcement de l'enveloppe permettra d'améliorer sensiblement le confort des occupants du bâtiment.

### *Description des installations techniques*

#### Chauffage

La production de chaleur pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire de ce bâtiment sera assurée par une pompe à chaleur (PAC). Elle puisera une partie de son énergie (70%) dans le sous-sol grâce à des sondes géothermiques. Le solde d'énergie à fournir (30%) proviendra de l'électricité nécessaire à son fonctionnement.

Des panneaux solaires thermiques seront installés pour fournir environ 25% des besoins d'eau chaude sanitaire des locataires.

### Ventilation aération

Le bâtiment sera équipé d'un système de ventilation-aération à double flux avec récupération d'énergie à haut rendement.

### Sanitaires

Afin de réduire les consommations d'eau, les robinetteries répondront au label de basse consommation «Energy». Les chasses d'eau des W.-C. auront une contenance de six litres avec double commande.

### **Programme et surfaces**

L'immeuble comprend dix logements et un commerce au rez-de-chaussée. La surface de plancher brute totale est de 1226 m<sup>2</sup> pour une surface nette totale de 986 m<sup>2</sup>. Le cube SIA 416 calculé est de 3885 m<sup>3</sup>.

La typologie des appartements reste inchangée, à l'exception de deux appartements duplex de quatre pièces d'une surface nette de 127,7 m<sup>2</sup> et 119,5 m<sup>2</sup> créés sur les deux derniers étages à la place d'un logement de trois pièces de 66 m<sup>2</sup>, d'un atelier de 27 m<sup>2</sup> au 5<sup>e</sup> et d'un logement atelier au 6<sup>e</sup> étage de 46 m<sup>2</sup>.

#### Sous-sol

Caves	21,80	
Local technique	17,60	
Buanderie	3,90	
Dégagement et escalier	<u>19,70</u>	
	63,00	63,00 m <sup>2</sup>

#### Rez-de-chaussée

Arcade	72,00	
Réduit	7,00	
Escalier	<u>5,00</u>	
	84,00	84,00 m <sup>2</sup>

#### Etage 1

Appartement 2 pièces	68,20	
Appartement 2 pièces	62,20	
Escalier et palier	<u>14,60</u>	
	145,00	145,00 m <sup>2</sup>

#### Etage 2

Appartement 2 pièces	66,20	
Appartement 2 pièces	61,30	
Escalier et palier	<u>14,50</u>	
	142,00	142,00 m <sup>2</sup>

<u>Etage 3</u>		
Appartement 2 pièces	65,50	
Appartement 2 pièces	61,50	
Escalier et palier	<u>15,00</u>	
	142,00	142,00 m <sup>2</sup>
<u>Etage 4</u>		
Appartement 2 pièces	65,50	
Appartement 2 pièces	61,50	
Escalier et palier	<u>15,00</u>	
	142,00	142,00 m <sup>2</sup>
<u>Etages 5 et 6</u>		
Appartement duplex	128,70	
Appartement duplex	119,50	
Grenier	7,00	
Escalier et palier	<u>12,80</u>	
	268,00	<u>268,00 m<sup>2</sup></u>
Surface nette totale		986,00 m <sup>2</sup>

**Estimation des coûts selon code CFC**

<i>CFC</i>	<i>Libellé</i>	Fr.	Fr.	Fr.
1	<u>Travaux préparatoires</u>			109 000
11	Déblaiement, préparation du terrain		99 000	
112	Démolition	99 000		
12	Protections, aménagements provisoires		10 000	
123	Reprise en sous-œuvre Béton et béton armé	10 000		
2	<u>Bâtiment</u>			4 061 738
20	Excavation		6 500	
201	Fouille en pleine masse Terrassement	6 500		
21	Gros œuvre 1		1 186 500	
211	Travaux de l'entreprise de maçonnerie	185 500		
	Installation de chantier			
	Echafaudages			
	Canalisations intérieures			
	Béton et béton armé			
	Maçonnerie			
213	Construction en acier Charpente métallique	6 500		

214	Construction en bois	192 500	
	Charpente		
	Structure		
	Revêtements extérieurs, corniches, escaliers		
216	Travaux en pierre naturelle et artificielle	802 000	
	Travaux en pierre naturelle		
22	Gros œuvre 2		438 000
221	Fenêtres, portes extérieures	204 500	
	Fenêtres en bois		
	Portes extérieures en bois		
	Vitrines		
	Éléments spéciaux d'éclairage naturel		
222	Ferblanterie	17 500	
224	Couverture	29 000	
	Couverture des combles		
225	Étanchéités et isolations spéciales	33 000	
	Étanchéités spéciales		
226	Crépissage de façade	84 500	
	Crépis et enduits extérieurs		
227	Traitement des surfaces extérieures	48 500	
	Peinture extérieure		
228	Fermetures extérieures	21 000	
	Volets – contrevents de fenêtres		
	Volets roulants		
23	Installations électriques		163 000
232	Installations de courant fort	123 000	
233	Lustrerie	20 000	
236	Installations à courant faible	16 000	
238	Installations provisoires	4 000	
24	Chauffage, ventilation		304 000
242	Production de chaleur	79 000	
243	Distribution de chaleur	65 000	
244	Installations de ventilation	53 000	
247	Installations spéciales	107 000	
	Récupération d'énergie		
	Production spéciale d'énergie		
25	Installations sanitaires		365 500
250	Travaux préparatoires	7 000	
251	Appareils sanitaires courants	69 500	
253	Appareils sanitaires d'évacuation	12 500	

254	Tuyauterie sanitaire	93 500	
255	Isolations d'installations sanitaires	8 500	
256	Unités avec installations sanitaires incorporées	8 500	
258	Installations de cuisine	160 000	
259	Divers	6 000	
27	Aménagements intérieurs 1		330 500
271	Plâtrerie	176 500	
	Crépis et enduits intérieurs		
	Cloisons, revêtements et habillage en plâtrerie		
272	Ouvrages métalliques	59 500	
	Ouvrages métalliques courants		
273	Menuiseries	89 500	
	Portes intérieures en bois		
	Armoires murales, rayonnages		
	Vitrages intérieurs en bois		
	Menuiseries courantes		
275	Système de verrouillage	5 000	
28	Aménagements intérieurs 2		455 000
281	Revêtements de sols	191 000	
	Couches de support composées, chapes		
	Sols sans joints		
	Carrelages		
	Revêtements de sol en bois		
283	Faux plafonds	104 500	
	Plafonds en panneaux de plâtre		
	Plafonds en bois et dérivés du bois		
284	Fumisterie et poêlerie	4 000	
285	Traitement des surfaces intérieures	144 000	
	Peinture intérieure		
286	Assèchement du bâtiment	2 000	
287	Nettoyage du bâtiment	9 500	
29	Honoraires		812 738
291	Architectes	320 000	
292	Ingénieurs civils	20 000	
293	Ingénieurs électriciens	9 000	
294	Ingénieurs chauffage-ventilation	19 000	
299	Honoraires préétude et crédit étude	444 738	
4	<u>Aménagements extérieurs</u>		24 500
41	Constructions		24 500
411	Travaux de l'entreprise de maçonnerie	24 500	
	Maçonnerie		

5	<u>Frais secondaires et comptes d'attente</u>		368 567
51	Autorisations, taxes	30 000	
52	Echantillons, maquettes, reproductions, documents, information, plaquette	30 000	
56	Autres frais secondaires	10 000	
58	Comptes d'attente provisions et réserves	298 567	
	Coût total de la construction HT		<u>4 563 805</u>
	Taxe sur la valeur ajoutée (TVA) 8%		<u>365 104</u>
	Coût total de la construction TTC		4 928 909
	<u>Frais administratifs et financiers</u>		
	Prestation du personnel pour les investissements (5% du coût total de la construction TTC)		246 445
	Intérêts intercalaires $\frac{5\,175\,354 \times 24 \times 3}{100 \times 2 \times 12 \text{ mois}}$		155 261
	Fonds d'art contemporain 2% du coût total de la construction + prestations des services + intérêts intercalaires		106 612
	Coût général de l'opération TTC		<u>5 437 227</u>
	A déduire:		460 000
	Crédit préétude PR-259 voté le 15 février 1994	160 000	
	Crédit d'étude PR-652A voté le 23.06.2009	300 000	
	Total du crédit demandé		<u>4 977 227</u>
	Arrondi à		<u>4 977 000</u>

### **Validité des coûts**

Les prix indiqués dans le chapitre «Estimation des coûts» sont ceux du mois d'octobre 2010 et ne comprennent aucune variation.

### **Valeurs statistiques ( $m^2$ - $m^3$ -occupants, selon norme SIA 416)**

La surface brute des appartements (surface de plancher) est de 1226 m<sup>2</sup>. Le coût global par m<sup>2</sup> est de 3565 francs le m<sup>2</sup>.

Le volume restauré est de 3885 m<sup>3</sup>, ce qui situe le prix de cette transformation à 1125 francs le m<sup>3</sup>.

### **Autorisation de construire**

Ce projet de rénovation fera l'objet d'une requête en autorisation de construire qui sera déposée d'ici à la fin de l'année 2010.

### **Fixation des loyers après travaux**

Comme expliqué dans le préambule de la présente proposition, l'immeuble n'a pas bénéficié de rénovation importante depuis de nombreuses années. Le bâtiment est donc caractérisé actuellement par un très long retard dans son entretien.

Pour cette raison, il faut considérer que la part majoritaire du coût de la remise en état devra être dévolue, pour le calcul des loyers, à un entretien différé, non répercutable sur les loyers.

L'amortissement se fera sur trente ans.

Le calcul des hausses de loyer tient compte de l'application de la LDTR (loi sur les démolitions, transformations et rénovations des maisons d'habitation).

Le loyer théorique par pièce après travaux s'élèvera à 3363 francs selon plan financier de la Gérance immobilière municipale, soit 80 712 francs au total par année.

### **Délais**

Le délai référendaire écoulé, les travaux pourront démarrer trois mois après le vote du Conseil municipal et dureront dix-huit mois. La date de mise en exploitation prévisionnelle est fin 2012.

### **Référence au 6<sup>e</sup> plan financier d'investissement**

Cet objet est prévu sous le numéro 012.089.04 du 6<sup>e</sup> plan financier d'investissement 2011-2022 pour un montant de 3 200 000 francs (p. 75).

### **Budget prévisionnel d'exploitation et charge financière**

Charges annuelles (eau, gaz, électricité, etc.)	30 000
Salaires concierges	9 000
Charge financière annuelle sur 5 437 000 francs comprenant les intérêts au taux de 3% et l'amortissement au moyen de 30 annuités	277 390

### **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.

## **Arrêté II: aménagement de la cour**

### **Historique de l'opération**

- Décembre 1999 Le DAEL délivre l'autorisation de démolir (M 4672) et de construire (DD 95836) pour la démolition des garages et l'aménagement de la cour.
- Janvier 2000 La SI place Grenus 4 fait recours contre les autorisations (M 4672 et DD 95836).
- Janvier 2004 Convention entre la Ville de Genève et la SI place Grenus 4 (propriétaire d'une partie de la cour) pour l'aménagement de la cour.
- Juin 2006 L'autorisation est caduque.

### **Description de l'ouvrage, caractéristiques et descriptif des travaux**

La cour intérieure, jouxtant plusieurs parcelles et immeubles appartenant à la Ville de Genève, fait l'objet d'un projet d'aménagement visant à offrir aux habitants un espace commun de rencontre et de détente dans ce quartier fortement densifié.

La cour intérieure fait partie de la parcelle N° 6350 d'une surface de 379 m<sup>2</sup> sur laquelle est également érigé le bâtiment. Sa surface est de 203 m<sup>2</sup>.

Une servitude de passage et de circulation au profit de la parcelle N° 6351, propriété de la SI place Grenus 4, est maintenue, ainsi que l'autorisation de parquer des véhicules automobiles sur l'espace de la cour dont elle est propriétaire.

#### *Descriptif du projet*

Le projet d'aménagement de la cour est une intervention simple et modeste.

Une ouverture dans le mur en pierre situé entre la cour et la ruelle de la Punaise sera aménagée afin de permettre l'accès à la cour des habitants des immeubles de la rue des Etuves. Le sol en boulets situé sous le porche de l'immeuble sera remis en valeur et complété. Le solde de la surface sera réalisé en concassé stabilisé (sol perméable). Un «deck» en lambourdes de bois, légèrement surélevé, sera créé dans le prolongement de la cage d'escalier avec du mobilier de type bancs et tables. Des carreaux de plantations seront mis en place sur la surface de la cour ainsi que des plantes grimpantes sur le mur situé à l'arrière de la terrasse en bois nouvellement construite. Mise en place d'un garage à vélos pour les habitants. Un éclairage ponctuel de la cour sera également installé.

**Estimation des coûts selon code CFC**

<i>CFC Libellé</i>	Fr.	Fr.	Fr.
4 <u>Aménagements extérieurs</u>			146 970
40 Mise en forme du terrain		8 400	
401 Déplacement de terre	8 400		
Mise en forme du terrain			
41 Constructions		57 790	
411 Travaux de l'entreprise			
de maçonnerie	44 890		
Maçonnerie			
Fouille en rigole			
Canalisations			
414 Gros œuvre 2	12 900		
Crépissage de façades			
42 Jardins		49 450	
421 Jardinage	49 450		
44 Installations		11 630	
443 Installations électriques	11 630		
49 Honoraires		19 700	
491 Architectes	19 700		
5 <u>Frais secondaires et comptes d'attente</u>			25 495
51 Autorisations, taxes		1 000	
52 Echantillons, maquettes, reproductions, documents, information, plaquette		1 000	
56 Autres frais secondaires		1 000	
58 Comptes d'attente provisions et réserves		22 495	
Coût total de la construction HT			<hr/> 172 465
Taxe sur la valeur ajoutée (TVA) 8 %			<hr/> 13 798
Coût total de la construction TTC			186 263
Frais administratifs et financiers			
Prestation du personnel pour les investissements (5% du coût total de la construction TTC)			9 313
Coût général de l'opération TTC			<hr/> 195 576
Arrondi à			<hr/> <u>195 500</u>

**Validité des coûts**

Les prix indiqués dans le chapitre «Estimation des coûts» sont ceux du mois d'octobre 2010 et ne comprennent aucune variation.

### **Autorisation de construire**

Ce projet de rénovation fera l'objet d'une requête en autorisation de construire qui sera déposée d'ici à la fin de l'année 2010.

### **Délais**

Le délai référendaire écoulé, les travaux pourront démarrer trois mois après le vote du Conseil municipal et dureront six mois. La date de mise en exploitation prévisionnelle est identique à celle de l'immeuble, soit fin 2012.

### **Référence au 6<sup>e</sup> plan financier d'investissement**

Cet objet ne figure pas au 6<sup>e</sup> plan financier 2011-2022.

### **Budget prévisionnel d'exploitation et charge financière**

Charge financière annuelle sur 195 500 francs comprenant les intérêts au taux de 3% et l'amortissement au moyen de 10 annuités: 22 920 francs.

### **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 ces explications, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver les projets d'arrêté ci-après:

## *PROJET D'ARRÊTÉ I*

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 4 977 000 francs destiné à la rénovation de l'immeuble situé au 7, rue Rousseau, parcelle N° 6350, feuille N° 47, 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 4 977 000 francs.

*Art. 3.* – Un montant de 106 612 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 16 décembre 2008.

*Art. 4.* – La dépense prévue à l'article premier, à laquelle il convient d'ajouter les montants de 160 000 francs correspondant au crédit de préétude voté le 15 février 1994 (PR-259) et de 300 000 francs correspondant au crédit d'étude voté le 23 juin 2009 (PR-652), soit un total de 5 437 000 francs, sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.

## *PROJET D'ARRÊTÉ II*

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 195 500 francs destiné à l'aménagement de la cour de l'immeuble situé au 7, rue Rousseau, parcelle N° 6350, feuille N° 47, 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 195 500 francs.

*Art. 3.* – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier, et amortie au moyen de 10 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2013 à 2022.