

Proposition du Conseil administratif du 29 juin 2011 en vue de l'ouverture d'un crédit de 3 450 000 francs destiné à la rénovation de l'immeuble situé au 4, rue Jean-Robert-Chouet, parcelle N° 3324, feuille N° 74, commune de Genève, section Cité.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

Préambule

La présente demande de crédit concerne les travaux de rénovation d'un immeuble d'habitation inscrit dans un ensemble de bâtiments du début du XX^e siècle, situé dans le «goulet» de la rue de la Servette. Cet objet s'inscrit dans la politique de mise à niveau des immeubles d'habitation voulue par le Conseil administratif.

Notice historique

Au début du XX^e siècle, les grands axes de la ville moderne se forment. Au-delà des anciennes fortifications, quittant la Genève historique, ils rejoignent les zones périurbaines en pleine expansion. Petit à petit, les immeubles repoussent les lotissements de villas et la campagne avoisinante: ainsi de la route de Chêne, de la rue des Eaux-Vives et de la route de Lausanne. Ce sont désormais les nouvelles portes de la Cité de Calvin.

La Servette est au nombre de ces axes majeurs. C'est en bordure de cette rue qu'en 1905 W. Henssler construit deux immeubles: le premier, le numéro 40, donne directement sur cette artère et fait un angle en retour sur le chemin des Bosquets (actuellement la rue Chouet); le second, le numéro 4 du chemin des Bosquets, prolonge l'immeuble de tête.

L'opération s'est effectuée en deux temps.

Les premières autorisations de construire délivrées font état de bâtiments bien différents de ceux qui ont été finalement élevés. Séparés par un étroit passage, les deux immeubles d'Henssler avaient primitivement une allure plus Heimatstil, plus pittoresque, avec des références médiévales et des toitures aux accents suisses allemands.

Intérieurement, les aménagements se voulaient de standing: chambre de bonne et baignoire dans chaque appartement. Les volumes étaient généreux.

Mais le programme est vite revu à la baisse. La même année, un nouveau projet est proposé et construit. Le numéro 4 du chemin des Bosquets, même s'il garde deux appartements par niveau, comme avant, voit ses volumes se réduire. Les salles de bains avec leurs baignoires disparaissent; les chambres de bonnes sont supprimées.

Extérieurement, les deux immeubles affichent une image plus urbaine, plus sobre aussi, plus économique. Le bow-window est remplacé par une pseudo tour à peine débordante. Les toits, jadis très présents dans le premier projet, se simplifient et s'effacent à la vue. Ce sont des immeubles de style éclectique regardant tout autant en direction de l'architecture de l'école des Beaux-Arts et l'architecture française que vers des références régionales. Le décor de la cage d'escalier et les ferronneries des portes d'entrées et des balcons s'inspirent de motifs Art nouveau.

Quant au Café du Portail qui fait l'angle de l'immeuble, il existe depuis 1905. Il reprend l'emplacement d'un débit de boissons plus ancien où les Genevois, au sortir de la ville, presque déjà à la campagne, aimaient à se désaltérer.

Concertation avec la population

Une séance d'information aux locataires s'est tenue en date du 13 juillet 2010 en présence de la Gérance immobilière municipale, du Service des bâtiments et de l'architecte mandaté pour le suivi de l'opération.

Exposé des motifs

L'indice Stratus de 0,47 (2010) place cet immeuble dans la catégorie des bâtiments dont l'état général nécessite une intervention, sans toutefois présenter de risques particuliers pour les locataires. Les conditions d'occupation sont très hétéroclites: Les chauffages sont individuels (convecteurs à gaz, poêles à mazout, radiateurs d'appoint électriques, etc.) et les salles de bains inexistantes à l'origine ont été «bricolées» selon l'idée de chacun. L'aménagement des cuisines suit cette même logique. Les menuiseries extérieures sont suffisamment anciennes pour nécessiter leur remplacement complet. Les travaux permettront de mettre les appartements aux standards de confort et de sécurité actuels.

Description de l'ouvrage, caractéristiques et descriptif des travaux

Le bâtiment est constitué de:

sous-sol:	aux trois-quarts excavé dans lequel prennent place un atelier/dépôt, le local à vélos et les caves sur terre battue;
rez-de-chaussée:	deux logements de 3 et 3,5 pièces accessibles par 9 marches depuis le niveau de la rue;
1 ^{er} au 4 ^e étage:	la cage d'escaliers centrale dessert deux logements de 4 et 3,5 pièces par palier;
combles:	un logement de 2 pièces et un de 4 pièces, greniers et ancienne buanderie/étendage.

Soit au total 11 logements et 1 dépôt pour une surface brute de plancher de 902 m² et un volume bâti de 3778 m³ SIA

L'immeuble est mitoyen avec le 40, rue de la Servette. Une façade pignon donne sur l'école des Grottes et un appentis y est adossé en sa partie inférieure. La façade cour donne sur l'immeuble du 38, rue de la Servette. La façade sur rue est passablement dégradée, et plus particulièrement les éléments décoratifs en haut et bas-relief (consoles, frises, cordons, encadrements, etc.) ainsi que les ferronneries, le crépi, les lambrequins et les avant-toits.

L'ensemble des fenêtres est à remplacer.

La charpente est à contrôler, les pièces attaquées par l'humidité doivent être remplacées. La couverture en ardoise ainsi que toutes les ferblanteries sont à refaire.

Le niveau de confort général est simpliste, les installations techniques sont obsolètes et vétustes. Il n'y a pas de chauffage central. Les locataires ont installé des chauffages individuels à mazout, à gaz ou électriques. Les cuisines sont également succinctes, l'eau chaude sanitaire est produite par des bouilleurs individuels de capacités variables.

Les séparations sont en galandage de briques plâtrées, les plafonds en plâtre sur lattis, les parquets sont en pitchpin dans les séjours et en pin dans les autres pièces. Les carrelages sont abîmés et ne pourront être conservés.

Le projet de rénovation se concentrera sur les points suivants:

- les façades, les fenêtres et la toiture qu'il faut rénover, tout en conservant le style et les caractéristiques d'origine. Une attention particulière sera accordée à la façade, car elle comporte d'importants décors peints et en ciment moulé sur la rue Chouet;
- la remise aux normes techniques du bâtiment et l'amélioration du confort général, avec l'aménagement de salles de bains et de cuisines, la création d'une nouvelle chaufferie, d'une ventilation, etc.;
- la création d'un appartement supplémentaire dans les combles.

La façade côté rue Jean-Robert-Chouet est composée de pierres naturelles au niveau du socle, de moulages en ciment pour les corniches, ainsi que d'un motif de briques peint sur l'enduit. Le socle en pierre et roche est en relativement bon état, il pourra être nettoyé.

Les moulages de ciment, partiellement détériorés au niveau des corniches, nécessitent par contre une intervention de préconsolidation et de rhabillage avant leur nettoyage.

Le fond de façade et sa décoration doivent être intégralement restaurés par un spécialiste puisqu'il s'agit d'un décor extérieur très exposé.

Enfin, les serrureries, dans un état de rouille généralisé, méritent une dépose et un traitement par sablage avant peinture. Au cours de cette dépose, les dalles des balcons seront réparées.

On complétera ce travail sur la façade rue avec le remplacement des fenêtres par des menuiseries bois à l'ancienne avec des vitrages isolants et des stores.

Le mur pignon n'est pas étanche (des traces importantes d'humidité dans certaines chambres en témoignent) et doit être refait avec un crépi isolant en attente d'une éventuelle extension.

La rénovation de la toiture sera adaptée à la transformation des combles, en particulier pour ce qui concerne son isolation thermique et phonique. Le choix des matériaux respectera à la fois l'environnement et la conservation du patrimoine. Une installation de panneaux solaires est prévue sur le terrasson en toiture.

Les nouvelles installations techniques sont au centre du travail d'aménagement intérieur.

Afin de répondre aux critères d'économie et d'écologie, seuls les aménagements intérieurs qui ne répondent pas à la logique constructive et spatiale de l'immeuble seront démolis. La distribution sanitaire des nouvelles salles de bains et des cuisines sera rationalisée pour répondre de manière optimum à l'état l'existant.

Le remplacement des fenêtres par des vitrages isolants et étanches, complété par l'isolation des contrecœurs, nécessite la mise en place d'un système de ventilation double flux. Outre la création de grilles sur les fenêtres, il est possible de mettre en place un système de ventilation qui soit économique. En effet, le plan des appartements conçus autour d'un hall central permet de limiter la distribution horizontale dans le faux plafond du hall en installant des grilles au-dessus des portes.

Une nouvelle chaufferie sera créée avec un système performant composé d'une chaudière à gaz et d'un appoint solaire pour l'eau chaude sanitaire. A l'occasion de ces travaux, la dalle sur sous-sol sera isolée et les locaux du sous-sol seront réorganisés, avec notamment l'ajout d'une buanderie ainsi que deux ateliers.

Les décorations dans la cage d'escalier doivent être restaurées par un spécialiste.

Enfin, avec le réaménagement des combles, il est prévu d'agrandir l'appartement existant de sorte à le rendre traversant, et d'en créer un nouveau sur le reste de la surface, ce qui donnerait des appartements de taille équivalente à ceux des étages inférieurs. Cette solution facilitera les rotations des locataires pendant les rénovations.

Il est prévu une rénovation à tiroir simple mais complète (maintien partiel des locataires dans les appartements, en deux phases, par colonne).

Adéquation à l'Agenda 21 de la Ville de Genève

Amélioration de la qualité de l'air

La solution technique de production de chaleur mixte par pompe à chaleur géothermique, capteurs solaires thermiques et chaudière à gaz permet de réduire de manière importante les émissions de gaz dans l'atmosphère.

Conception énergétique

Actuellement, il n'existe aucune installation centralisée dans le bâtiment. Les logements possèdent chacun leur propre système de chauffage, généralement vétuste et ne présentant pas toutes les garanties de sécurité. La performance énergétique globale actuelle est médiocre, avec un indice de dépense de chaleur estimé à 600 MJ/m²/an.

Après rénovation et pour des raisons de conservation de certains éléments patrimoniaux, le bâtiment n'atteindra pas totalement le niveau de performance énergétique conforme à la nouvelle loi sur l'énergie d'août 2010. La diminution des besoins de chaleur pour le chauffage sera de 58%.

S'agissant de la couverture des besoins en chaleur, elle sera assurée à environ 80% par des énergies renouvelables (soleil, chaleur de la terre, électricité renouvelable du réseau et gaz naturel).

Qualité thermique de l'enveloppe

Les améliorations prévues pour les éléments de construction en contact avec l'air extérieur sont:

- isolation de la façade NE: ajout de 16 cm d'isolation extérieure;
- isolation des façades NO et SE: ajout de 2 cm de crépi isolant;
- isolation de la toiture de 18 cm;
- isolation entre chevrons sur sous-sol de 33 cm;
- remplacement des fenêtres existantes par de nouvelles avec vitrages performants.

Description des installations techniques

Chauffage

Un système de chauffage centralisé sera créé. La production de chaleur pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire de ce bâtiment sera assurée en majorité par une pompe à chaleur (PAC) complétée par une chaudière à gaz.

Des panneaux solaires thermiques seront installés pour fournir environ un tiers des besoins en eau chaude sanitaire des locataires.

Ventilation aération

Le bâtiment sera équipé d'un système de ventilation 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 6 litres avec double commande.

Programme et surfaces

Le programme reste pratiquement sans changement, hormis le réaménagement du sous-sol et des combles. La rénovation ne modifiera ni la distribution, ni les surfaces des logements.

Sous-sol

Caves	47,60	
Chaufferie	15,30	
Buanderie	15,50	
Atelier 1	14,80	
Atelier 2	14,90	
Escaliers et dégagements	13,96	
	122,06	122,06 m ²

Rez-de-chaussée

Appartement 3,5 pièces	52,00	
Appartement 4 pièces	58,20	
Escaliers et palier	22,96	
	133,16	133,16 m ²

Etage 1

Appartement 3,5 pièces	55,40	
Appartement 4 pièces	67,20	
Escaliers et palier	11,70	
	134,30	134,30 m ²

Etage 2

Appartement 3,5 pièces	55,40	
Appartement 4 pièces	67,20	
Escaliers et palier	11,70	
	134,30	134,30 m ²

Etage 3

Appartement 3,5 pièces	55,40	
Appartement 4 pièces	67,20	
Escaliers et palier	11,70	
	134,30	134,30 m ²

Etage 4

Appartement 3,5 pièces	56,30	
Appartement 4 pièces	67,60	
Escaliers et palier	11,70	
	135,60	135,60 m ²

Combles

Appartement 2 pièces	42,00	
Appartement 4 pièces	83,60	
Escaliers et palier	5,00	
	130,60	130,60 m ²

Surface nette totale 924,32 m²

Estimation des coûts selon code CFC

<i>CFC</i>	<i>Libellé</i>	<i>Montant</i>	<i>Montant</i>	<i>Montant</i>
2.	Bâtiment			2 746 000
20	<u>Excavation</u>		30 000	
201	Fouilles en pleine masse	30 000		
21	<u>Gros œuvre 1</u>		444 000	
211	Travaux de l'entreprise de maçonnerie			
211.0	Installation de chantier	15 000		
211.1	Echafaudages	58 000		
211.4	Canalisations intérieures	24 000		
211.6	Maçonnerie et démolitions	135 000		
214	Construction en bois	122 000		
216	Pierre de taille	60 000		
219	Revêtements et décors peints de façade	30 000		
22	<u>Gros œuvre 2</u>		359 500	
221.0	Fenêtres, portes extérieures	125 000		
221.3	Serrurerie extérieure	25 000		
221.3	Fenêtres de toiture	28 000		
222	Ferblanterie	75 000		
224	Couverture	8 000		
226.2	Crépissage de façade isolant	65 000		
227	Traitement des surfaces extérieures	7 000		
228	Fermetures extérieures mobiles	19 500		
228.3	Stores en toile fenêtres de toit	7 000		
23	<u>Installations électriques</u>		150 000	
230	Installations électriques	150 000		

24	<u>Chauffage, ventilation</u>		404 000
242	Chauffage	270 000	
244	Ventilation	54 000	
247.3	Récupération d'énergie, panneaux photovoltaïques		
247.6	Production spéciale d'énergie, panneaux solaires	80 000	
25	<u>Installations sanitaires</u>		296 000
250	Installations sanitaires	200 000	
258	Agencement de cuisine	36 000	
259	Divers, système de récupération d'eau	60 000	
27	<u>Aménagements intérieurs 1</u>		206 000
271	Plâtrerie	165 000	
272	Ouvrages métalliques	6 000	
273	Menuiseries intérieure	35 000	
28	<u>Aménagements intérieurs 2</u>		425 000
281	Revêtements de sol		
281.0	Chapes	11 000	
281.6	Carrelages	48 000	
281.7	Sol bois	45 000	
282.2	Faïences	13 000	
285	Peinture intérieure et papier peint	170 000	
289	Restauration des décors intérieurs	130 000	
287	Nettoyage	8 000	
29	<u>Honoraires</u>		431 500
291	Architecte	350 000	
292	Ingénieur civil	5 000	
293	Ingénieur électricien	9 000	
294	Ingénieur chauffage - ventilation	54 000	
294	Ingénieur sanitaire	9 500	
294	Géomètre	4 000	
5	Frais secondaires		354 200
51	<u>Autorisations, taxes</u>		53 200
511	Autorisations, gabarits, taxes	2 000	
512	Taxes de raccordement		
512.0	Canalisations (taxe d'écoulement)	22 500	
512.1	Electricité SIG	25 000	
512.2	Télécommunication		
512.3	Gaz	2 500	
512.4	Eau	1 200	
52	<u>Echantillons, reproductions, documents</u>		16 000
523	Photos	1 000	
524	Reproduction, tirages, héliographies	15 000	

58	<u>Comptes d'attente provisions et réserves</u>	285 000
583	Réserves pour imprévus	285 000
<hr/>		
Coût total de la construction HT		3 100 200
<hr/>		
Taxe sur la valeur ajoutée (TVA) 8% appliquée sur les CFC 2 à 5		248 016
<hr/>		
Coût total de la construction TTC		3 348 216
<hr/>		
<u>Frais administratifs et financiers</u>		319 901
Prestation du personnel pour les investissements (5% du coût total de la construction TTC)		167 411
Intérêts intercalaires 2,75% sur 20 mois <u>$3\,515\,627 \times 20 \times 2,75$</u> $2 \times 12 \times 100$		80 566
Fonds d'art contemporain 2% du coût total de la construction + prestations du personnel pour les investissements + intérêts intercalaires		71 924
<hr/>		
Coût général de l'opération TTC		3 668 117
<hr/>		
A déduire: crédit d'étude PR-175 voté le 25 mai 2002		217 500
<hr/>		
Total du crédit demandé		3 450 617
Arrondi à		3 450 000
<hr/>		

Validité des coûts

Les prix indiqués dans le chapitre «Estimation des coûts» sont ceux du mois de mai 2011 et ne comprennent aucune variation.

Valeurs statistiques (m²-m³-occupants, selon norme SIA 416)

La surface brute des appartements (surface de plancher) est de 727 m². Le coût global par m² est de 3777 francs le m².

Le volume restauré est de 3778 m³, ce qui situe le prix de cette transformation à 727 francs le m³.

Autorisation de construire

Ce projet de rénovation fait l'objet d'une requête en autorisation de construire N° DD 103924-4 déposée le 25 novembre 2010 et qui devrait être délivrée prochainement.

Fixation des loyers après travaux

Les loyers après travaux seront arrêtés dans le respect des exigences de la loi sur les démolitions, rénovations et transformations des maisons d'habitation LDTR). Ainsi fixés, ces loyers serviront de loyers de référence pour l'application des dispositions du règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève, du 18 février 2009. Les deux appartements réalisés dans les combles feront partie des logements à loyer libre de la Gérance immobilière municipale, dans le respect de la LDTR.

Délais

Le délai référendaire écoulé, les travaux pourront démarrer trois mois après le vote du Conseil municipal et dureront quatorze mois. La date de mise en exploitation prévisionnelle est mai 2013.

Référence au 6^e plan financier d'investissement

Cet objet est prévu sous le numéro 012.001.04 du 6^e plan financier d'investissement 2011-2022 pour un montant de 2 600 000 francs.

Budget prévisionnel d'exploitation et charge financière

Location annuelle (sans abaissement du loyer)	172 124
Charges annuelles (eau, gaz, électricité, etc.)	6 000
Salaire concierge	25 000
Charge financière annuelle sur 3 450 000 francs comprenant les intérêts au taux de 2,75% et l'amortissement au moyen de 30 annuités	170 380

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 le projet de délibération ci-après:

PROJET DE DÉLIBÉRATION

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,

décide:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 3 450 000 francs destiné à la rénovation de l'immeuble situé au 4, rue Jean-Robert-Chouet, parcelle N° 3324, feuille N° 74, commune de Genève, section Cité.

Art. 2. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 3 450 000 francs.

Art. 3. – Un montant de 71 924 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 le montant de 217 500 francs du crédit d'étude PR-175 voté le 25 mai 2002, sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.