

Proposition du Conseil administratif en vue de l'ouverture d'un crédit de 1 620 000 francs destiné à la rénovation du bâtiment place De-Grenus 9, parcelle 5566, feuille 47 du cadastre de la commune de Genève, section Cité, propriété de la Ville de Genève.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

Préambule

Le 10 février 1950, le Conseil municipal ratifie l'acquisition de l'immeuble place De-Grenus 9, pour un montant de 62 000 francs.

Une transformation-modification est exécutée par Monsieur Pierre Braillard, architecte, fin 1950 début 1951, pour un montant d'environ 160 000 francs.

Dans sa séance du 12 septembre 1995, le Conseil municipal entre en matière sur la proposition 31 concernant l'ouverture d'un crédit d'étude de 2 602 000 francs destinés à la restauration des bâtiments propriétés de la Ville de Genève dans le quartier de Saint-Gervais et à l'aménagement des espaces publics.

Le Conseil municipal décide de la mise sur pied d'une commission ad hoc Saint-Gervais et lui renvoie le crédit d'étude pour examen.

Suite au rapport 31 A 3 de la commission ad hoc Saint-Gervais, lors de sa séance du 15 avril 1997, le Conseil municipal vote un crédit d'étude pour la restauration de plusieurs bâtiments dans le quartier de Saint-Gervais, pour un montant de 1 290 000 francs, dont 190 000 francs sont attribués à l'étude de la rénovation du bâtiment place De-Grenus 9.

Le 13 novembre 1998, la requête en autorisation de construire est déposée au Département de l'aménagement de l'équipement et du logement (DAEL).

Le 25 janvier 1999, le DAEL demande un complément d'étude, suite au préavis de la commission des monuments de la nature et des sites (CMNS). Le 30 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 retrouvent 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 construire DD 95 810 est délivrée par le DAEL.

Le recours n° 6625 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 le 15 juin 2001 entre l'Etat, l'Asloca et la Ville de Genève.

Notice historique

Saint-Gervais : les vestiges de la Vieille-Ville de la rive droite

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 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 bâtiments 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 est de la rue de Coutance fut créé au XVe 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 parcelles 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 nord-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 (XVIIe-XIXe siècles).

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 XVIIe, XVIIIe et XIXe 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 compris dans 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 pourraient 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 XVIIe et XVIIIe 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 places 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 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 immeubles bordant la place, en partie rénovées, en partie réédifiées, furent adoptées au goût du XIXe 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 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 immeubles 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 immeubles 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 immeubles qui le composent exigent aujourd'hui une restauration 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.

Place De-Grenus 9

Le bâtiment est le résultat d'une évolution constructive de près de cinq siècles. Edifié au XVI^e siècle, puis rehaussé et transformé à plusieurs reprises, il porte les marques de différentes époques. La confrontation des sources d'archives avec les données architecturales permet de dégager les principales phases de son développement :

- entre 1550 et 1600 : édification des trois premiers étages du bâtiment actuel ;
- entre 1692 et 1700 : première surélévation (création du quatrième étage) ;
- entre 1828 et 1831 : deuxième surélévation (création du cinquième étage et des combles comportant un atelier de travail) ;
- 1842 : reconstruction de la façade nord (actuellement côté place De-Grenus) par Samuel Darier et Charles-Constant Lequin ;
- entre 1860 et 1900 : réaménagement du rez-de-chaussée avec l'établissement des arcades côté place De-Grenus (consécutivement à la création de celle-ci) ;
- 1951 : troisième surélévation (création du sixième étage, remaniement du cinquième, réaménagements intérieurs, retouches sur la façade, côté cour).

De ce développement par étapes, il résulte des discontinuités stylistiques entre les façades sur rue et sur cour, entre les étages inférieurs et supérieurs. Nous pouvons ainsi discerner les structures du bâtiment initial, construit au XVI^e siècle.

C'était une maison d'habitation de trois étages sur rez avec des combles en partie aménagés. L'accès aux étages était assuré par un viret: escalier à vis enfermé dans une tour polygonale, adossée à la face sud (côté cour) et surmontée d'un pigeonnier. Cette cage d'escalier communiquait également, par des galeries en bois, avec l'immeuble sur Coutance (n° 14 actuel). Le rez-de-chaussée était divisé en deux parties (écurie et cave) par une allée qui traversait le bâtiment en longueur. Le nombre des pièces par étage variait entre deux et trois.

Plusieurs de ces éléments sont encore visibles dans les parties inférieures de l'édifice actuel. Les trois étages primitifs se distinguent, sur la façade côté cour, par un fenêtrage gothique à meneaux.

Malgré le changement de son affectation, le rez-de-chaussée conserve toujours sa disposition d'origine avec l'allée centrale sur l'axe nord-sud. Le grand "viret" de pierre, surélevé en conformité avec le corps de l'immeuble, continue à desservir les étages. Il constitue, avec celui de la rue des Etuves 5, le dernier exemple sur la rive droite de l'escalier à vis qui caractérisait les demeures gothiques genevoises.

La façade côté place, qui donnait à l'origine sur le jardin aboutissant à la rue Rousseau (anciennement Chevelu), devait ressembler à celle du côté cour. Actuellement, elle comporte trois parties clairement distinctes: le rez-de-chaussée réaménagé en commerces à la suite de la création de la place Grenus (1852-1862); les quatre premiers étages unifiés lors de sa

reconstruction en 1842; les deux derniers niveaux, dont l'aspect résulte de l'intervention de Pierre Braillard en 1951.

Les dispositions intérieures ont été modifiées maintes fois depuis le XVI^e siècle. Cependant, compte tenu de l'exiguïté de la surface, les étages n'ont jamais contenu plus de trois pièces.

Exposé des motifs

Ce bâtiment fait partie de l'ensemble des rénovations que la Ville de Genève souhaite entreprendre dans le quartier de Saint-Gervais. Il est répertorié dans le plan de site de Coutance et classé dans la catégorie B (bâtiment en principe maintenu).

Obligation légale 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'art. 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

Selon les informations historiques à disposition, l'origine de l'immeuble remonte à 1550. La forme actuelle et la pérennité de l'ouvrage est le fruit de nombreuses rénovations/transformations, la dernière remontant à 1951. Depuis cette date, l'immeuble n'a plus été rénové (mis à part quelques interventions cosmétiques ponctuelles). De ce fait, l'ensemble des infrastructures techniques sont à rénover. L'immeuble sera également équipé d'un chauffage central.

L'ensemble de la structure sera conservée dans la mesure du possible. Les éléments de charpente, largement sous-dimensionnés, devront être renforcés.

Les vitrages existants seront remplacés par des vitrages isolants. L'enveloppe en maçonnerie sera renouvelée.

La principale modification par rapport à l'état actuel de l'édifice se trouve dans le changement de typologie des logements.

La typologie actuelle remonte à la dernière transformation de l'immeuble et est constituée de deux appartements par étage soit un 1 1/2 pièces et un 2 pièces pour une surface utile par étage d'environ 70 m².

Cette typologie, outre le fait qu'elle présente une habitabilité médiocre, se révélerait onéreuse à rénover (trois colonnes de chute et d'alimentation sanitaire et quatre colonnes de ventilation).

Pour ces raisons, nous proposons la création d'un seul logement d'une surface de 70 m² par étage, comprenant deux pièces côté place et une grande cuisine côté cour.

Cette transformation ne nécessite que peu de travaux de démolition et pratiquement pas de travaux de reconstruction.

La durée approximative du chantier est de 14 mois.

Caractéristiques de l'ouvrage et descriptif des travaux

Vitrages et menuiseries extérieures

Afin d'augmenter le coefficient thermique du bâtiment, il est prévu de procéder au remplacement des vitrages existants largement dégradés, par des doubles vitrages isolants.

Façade place De-Grenus

Le crépi de cette façade en relativement bon état, sera conservé et les fissures réparées. La façade recevra ensuite une peinture.

Il est prévu d'isoler depuis l'intérieur les contrecœurs des quatre premiers étages, et les murs et contrecœurs des deux derniers.

Du premier au 4ème étages, dépose des stores et remplacement par des obscurcisseurs intérieurs.

Au 5ème et 6ème étages, conservation des volets en bois existants qui sont à repeindre.

Façade cour et viret

C'est sur cette façade que l'on peut observer la partie la plus ancienne de l'édifice. Le trois niveaux inférieurs et le viret seront restaurés (remplacement de pierres en molasse dégradées). Une isolation depuis l'intérieur des contrecœurs est prévue.

Les trois derniers niveaux, qui datent de la dernière surélévation, recevront une isolation extérieure et un revêtement ventilé dont le traitement sera défini en accord avec le service des monuments, de la nature et des sites du DAEL.

Toiture

Suite à l'examen de la toiture, il semble qu'elle soit en bon état général et ne nécessite de ce fait qu'une révision.

Entrée et passage

Le passage, hormis le revêtement actuel en faïences de sol sans intérêt et qui seront remplacées, reste dans son état actuel.

Local SI et poubelle

Le local SI actuel est conservé. Il sera utilisé également comme local poubelle. L'ouverture d'une fenêtre donnant sur la cour est prévue.

Commerces

Bijoutier

Cette surface commerciale a été entièrement et récemment rénovée par le locataire et ne nécessite pas de travaux, si ce n'est le remplacement sur la menuiserie existante du vitrage simple de la vitrine par du vitrage double isolant.

Café (ex-jeux vidéo)

La partie arrière de ce commerce est séparée et permet la création d'un local à vélos. Cette surface commerciale a été entretenue de gré à gré, mais s'avère vétuste. Il est prévu de poser un plancher bois sur une isolation, de rénover les murs, les plafonds, l'installation électrique et les sanitaires. La vitrine et la porte d'entrée sont équipées de verre isolant. Les trois impostes supérieures restent à équiper.

Logements

Sols

L'ensemble des planchers existants sont conservés (ponçage/vitrification). L'ensemble des sols en carrelages existants (largement dégradés) sont remplacés par du nouveau carrelage en grès.

Plafonds

Les plafonds dans les pièces donnant sur la place De-Grenus sont à restaurer de cas en cas. Dans le solde des espaces (suite aux démolitions) les plafonds sont remplacés.

Murs

Réfection générale des murs, puis peinture dispersion. Dans les salles de bains, carrelage du sol au plafond, et carrelage sur une hauteur de 1.50 m pour le mur plan de travail de la cuisine.

Equipements sanitaires et agencement de cuisine

Il est prévu d'équiper chaque salle de bains d'un W-C, d'un lavabo et d'une baignoire (sauf dans deux appartements où la baignoire est remplacée par une douche par manque de place), le tout en qualité standard.

La cuisine reçoit un plan de travail avec évier/égouttoir et des rangements dans la partie inférieure. De plus, ce qui fut la niche baignoire du studio est transformée en rangement, soit par étagères ouvertes, soit par la création d'une armoire en réutilisant, si possible, une des portes existantes.

Combles

Les combles sont aménagés pour recevoir une chaufferie au gaz et les installations de ventilation. Un escalier d'accès doit être aménagé. Une isolation au sol est prévue.

Structures

La structure de la charpente, largement sous-dimensionnée et « bricolée », doit être changée. Le remplacement des pannes est prévu depuis l'intérieur, sans démontage de la toiture.

Concernant les structures de poutres de plancher, les sondages n'ont pas laissé apparaître d'importantes dégradations ou de sous-dimensionnements. A titre estimatif, il a été prévu d'en remplacer 50% dans le secteur des cuisines et des salles de bains.

Installations techniques

Eau

L'ensemble des alimentations et écoulements sont à remettre à neuf.

Gaz

Chaque appartement est actuellement alimenté en gaz et nous proposons le maintien de ce service. Toutefois, la colonne de distribution existante ne peut être réutilisée, car son emplacement ne le permet pas. Une colonne supplémentaire est prévue pour l'alimentation de la chaufferie.

Electricité et téléphone

L'ensemble des installations existantes est à refaire.

Ventilation et chauffage

Il est prévu un chauffage central au gaz depuis la chaufferie.

Pour la ventilation, nous proposons la réutilisation de boisseaux existants en les mettant en dépression par l'intermédiaire d'une ventilation mécanique dans les combles et d'une extraction en toiture.

Canalisations

Les canalisations existantes (en séparatif) sont récentes et peuvent être conservées. Seul le raccordement des nouvelles installations est prévu (à confirmer selon l'état et les sections des raccords existants, qui n'ont pu être sondés).

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.

La façade côté place sera isolée à l'intérieur au niveau des contrecœurs pour les niveaux 1 à 4 et des murs et contrecœurs pour les niveaux 5 et 6.

La façade côté cour sera isolée à l'intérieur au niveau des contrecœurs pour les niveaux 1, 2 et 3.

Les niveaux 4, 5 et 6 seront traités par une isolation extérieure.

Le plancher des combles sera isolé ainsi que le sol du rez-de-chaussée.

Les vitrages des arcades seront remplacés par du verre isolant.

Besoins en chaleur

Les besoins en chaleur pour le chauffage des appartements et arcades sont assurés par une chaudière 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 la chasse 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.

Programme et surfaces

	m ²	m ²
Rez-de-chaussée		68
Arcade	22	
Arcade	12	
Local vélos	9	

	Local SI, poubelles	6	
	Passage	13	
	Entrée immeuble	6	
Du 1 ^{er} au 5 ^{ème} étage			64 à 68
	Entrée, dégagement	7	
	Cuisine	19	
	Séjour	23	
	Chambre	15 à 19	
6 ^{ème} étage			65
	Entrée, dégagement	4	
	Cuisine	19	
	Séjour	23	
	Chambre	19	
Combles			20
	Dégagement	10	
	Chaufferie	10	

Estimation du coût

Position CFC ↓		Francs TTC	Francs TTC
1	<u>Travaux préparatoires</u>		219 000
10	Relevés, études géotechniques	14 500	
12	Protections, aménagements provisoires	15 100	
13	Installation de chantier	9 500	
14	Adaptation des bâtiments	130 700	
19	Honoraires	49 200	
2	<u>Bâtiment</u>		1 225 000
21	Gros-œuvre I	281 600	
22	Gros-œuvre II	164 900	
23	Installations électriques	63 900	
24	Chauffage, ventilation	129 100	

25	Installations sanitaires	130 400	
27	Aménagements intérieurs I	83 700	
28	Aménagements intérieurs II	143 700	
29	Honoraires	227 700	
4	<u>Aménagements extérieurs</u>		8 000
5	<u>Frais secondaires et comptes d'attente</u>		148 000
51	Autorisations, taxes	3 200	
52	Débours	10 300	
56	Autres frais secondaires	47 800	
6	Compte d'attente pour provisions et réserves (5,7 % de 1 513 300)	86 700	
7	<u>Réserve pour la conservation-restauration</u>		20 000
Sous-total 1 :			1 620 000
525	Information, plaquette (0,5 % du sous-total 1 mais au minimum 10 000 francs)		10 000
Sous-total 2 :			1 630 000
55	Prestations du maître de l'ouvrage Honoraires de promotion construction (5 % de 1 630 000)		81 500
Sous-total 3 :			1 711 500
54.	Intérêts intercalaires sur le crédit de construction * (sur sous-total 3)		
	$\frac{1\ 711\ 500}{2} \times \frac{24}{12} \times 4,75 \%$		81 300
<u>Fond municipal d'art contemporain</u>			
	1 % de 1 711 500 (sous-total 3)		17 200
Sous-total 4 :			1 810 000

* 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.

A déduire :

- Crédit d'étude, proposition 31 votée le 16 avril 1997	190 000
--	---------

Total du crédit demandé :	1 620 000
----------------------------------	------------------

Réserve pour la conservation-restauration

Le montant de 20 000 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, s'avèrent indispensables.

Validité des coûts

Les prix indiqués dans le chapitre « Estimation du coût » sont ceux du mois d'avril 2001, indice genevois des prix de la construction de logements : 113.2 (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 est de 2 100 m³, ce qui rapporté au chapitre 2 "Bâtiment" donne 583 francs TTC le m³ S.I.A.

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 pour ce bâtiment à 14 225 francs soit 0,83 % de 1 711 500 francs.

Autorisation de construire

Ce projet de restauration a fait l'objet d'une requête en autorisation de construire N° DD 95 810, déposée le 13 novembre 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 quatorze mois.

Occupation actuelle des locaux

Rez-de-chaussée : Arcades : 2 locataires titulaires d'un contrat de bail.
Étages : Logements : 1 x 3 pièces, 5 x 1 pièces et 5 x 2 pièces, soit :
11 locataires titulaires d'un contrat de bail.

Les travaux nécessitent le relogement des locataires des appartements et du café

Ils ont été informés, une première fois, par une lettre circulaire adressée par la Gérance immobilière municipale, le 18 août 1997, à tous les locataires Ville de Genève du quartier de Saint-Gervais. Ainsi l'information que le Conseil municipal avait voté un crédit d'étude pour la rénovation des bâtiments propriété de la Ville de Genève était diffusée aux personnes concernées.

Puis le 5 novembre 1998, les locataires du bâtiment place De-Grenus 9, recevaient une lettre personnelle, les informant que les travaux envisagés nécessitent sa libération. Une formule de demande de location était jointe à l'envoi afin d'examiner leur relogement.

Régime foncier

Le bâtiment place De-Grenus 9 est situé sur la parcelle No 5566, feuille 47 du cadastre de la commune de Genève, section Cité, propriété de la Ville de Genève.

Cette parcelle est grevée d'une servitude de maintien de jours au profit de la parcelle No 5565 et d'un droit de passage au profit des parcelles voisines No 5561-5562-5563-5564-5565 qui aboutit à la place De-Grenus. Par contre, elle jouit d'une servitude de maintien de jours sur les parcelles 5565 et 5564 et d'un droit de passage sur les parcelles 5564 et 5565 qui s'exerce sur l'escalier qui se trouve sur la parcelle 5565 et sur l'espace nécessaire de la parcelle 5564 pour atteindre ledit escalier.

Programme financier quadriennal (PFQ)

Cet objet est prévu sous le N° 12 86 02 du 20^{ème} programme financier quadriennal 2002-2005 pour un montant de 1 488 000 francs.

La différence avec le montant de la présente proposition provient principalement de l'indexation d'avril 2000 à avril 2001 qui représente 5,7 % de hausse, qui a été connue en juillet 2001, soit après l'impression du 20^{ème} PFQ.

Budget prévisionnel d'exploitation et charge financière

- Frais de chauffage (montant annuel, à la charge des locataires) :	4 200
- Achat d'eau, d'électricité (à la charge de la gérance immobilière municipale)	
Eau environ :	2 600
Electricité (communs) environ :	2 000

Charge financière annuelle sur 1 810 000 francs (crédit de construction
1 620 000 francs + le crédit d'étude 190 000 francs) comprenant les intérêts
au taux de 4,75 %

85 975

Soit au total :

94 775

Voir le budget prévisionnel d'exploitation en annexe, accepté par le DAEL, l'Asloca et la Ville de Genève.

Suite au recours n° 6625 du 30 octobre 2000 formé par l'Asloca et à l'accord intervenu le 15 juin 2001 entre l'Etat, l'Asloca et la Ville de Genève, le loyer des logements et son indexation est fixée selon la condition suivante :

"Le loyer des logements transformés (6 appartements totalisant 18 pièces) n'excédera pas, après travaux, 2 982 francs par pièce et par an. Le montant précité est indexé au 80 % de l'indice suisse des prix à la consommation (ci-après ISPC) entre janvier 2001 et l'entrée en vigueur du loyer après travaux. Les loyers seront bloqués pendant les cinq premières années. Dès la 6^{ème} année, les loyers seront indexés au 80 % de l'ISPC sur la base de l'indice à la fin de la 3^{ème} année. Le contrôle des loyers sera de 10 ans dès l'entrée en vigueur des nouveaux loyers après travaux".

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'ARRETE

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition du Conseil administratif,

arrête :

Article premier. - Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 1 620 000 francs destiné à la rénovation du bâtiment sis place De-Grenus 9, parcelle 5566, 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 1 620 000 francs.

Art. 3. - Un montant de 17 200 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 190 000 francs du crédit d'étude voté le 16 avril 1997, soit un montant de 1 810 000 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