Ville de Genève
Conseil municipal

PR-567

18 juillet 2007

Proposition du Conseil administratif du 18 juillet 2007 en vue de l'ouverture d'un crédit de 1 318 400 francs destiné à la rénovation de l'immeuble d'habitation situé avenue Giuseppe-Motta 20, en zone de développement 3, sur la parcelle 3027, feuille 26 du cadastre de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, propriété de la Ville de Genève.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

Exposé des motifs

L'immeuble de logements sis 20, avenue Giuseppe-Motta se trouve dans un état vétuste qui nécessite sa restauration afin d'en garantir sa pérennité. Ses qualités historiques et architecturales néoclassiques impliquent des mesures légales de protection.

Cette rénovation s'inscrit dans le cadre du plan localisé de quartier délimité par l'avenue Giuseppe-Motta, la rue Chandieu et la rue du Grand-Pré qui fixe le maintien de l'édifice comme l'un des principes d'aménagement du périmètre attestant ainsi de sa forte identité.

L'immeuble présente actuellement des façades dont la pierre naturelle se délite et dont les crépis se décollent et se fissurent. La ferblanterie est en grande partie corrodée, les berceaux et avant-toits sont en mauvais état, les menuiseries à simples vitrages, volets et stores à rouleaux en bois sont dégradés. Sur cour, les verrières s'appuyant sur la halle voisine sont délabrées. Les locaux sanitaires sont rudimentaires, en partie adaptés par les locataires successifs, les alimentations et écoulements sont en mauvais état.

Historique de l'opération

1958 Le 27 décembre, le Conseil municipal vote l'arrêté ratifiant l'échange de parcelles sises 84, rue Montbrillant – 20, avenue Giuseppe-Motta.

1996 Le 30 novembre, adoption par le Conseil d'Etat du PLQ N° 28748-215 dans lequel le bâtiment figure comme «construction existante maintenue dans son gabarit et son affectation».

1998 Le 11 février, vote par le Conseil municipal du crédit d'études d'un montant de 40 000 francs destiné à l'étude de la rénovation de l'immeuble.

2002 Le 25 mai, vote par le Conseil municipal d'un crédit d'études complémentaire de 142 000 francs.

2002 Le 18 novembre, le département de l'aménagement, des constructions et de la voirie mandate, sur appel d'offres, l'atelier d'architecture Archiconcept A33 Jean Zryd et Maurice Sauthier SA.

Notice historique

C'est en 1912 que l'architecte Edmond Fatio construisit le bâtiment pour le compte de la Société Coopérative Suisse de Consommation qui avait acquis le bien-fonds en 1907 en vue d'y édifier des équipements destinés aux transports et livraisons.

L'édifice à l'usage de dépendances et de logements fut implanté en front de rue sur la parcelle délimitée au nord par l'avenue Giuseppe-Motta et au sud par la rue Chandieu et vint s'articuler avec deux corps de bâtiments oblongs préexistants. Le large porche marquant l'axe de la façade, emprunté par des attelages, donnait accès à une allée centrale couverte d'une grande verrière, de part et d'autre de laquelle étaient disposées remises à chars et écuries.

Exemple assez inhabituel du travail de l'architecte Edmond Fatio connu pour les nombreuses villas de style pittoresque et régionaliste qu'il a réalisées à Genève et ailleurs en Suisse, le bâtiment constitue un des rares exemples d'édifice genevois de la première moitié du XXe siècle dont l'expression formelle emprunte aux modèles de l'architecture classiques genevoise.

La maison qui abritait initialement une sellerie, une salle d'attente et des logements probablement destinés à des employés de la coopérative, conserve aujourd'hui sa typologie d'origine.

Les façades, quant à elles, sur rue comme sur cour, n'ont subi aucune transformation sérieuse qui aurait pu les altérer. L'inscription qui surmontait le porche et désignait la Société Coopérative Suisse de Consommation a disparu et quelques menuiseries de fenêtres ont été remplacées.

Obligations légales et de sécurité

La réalisation de ces travaux répond, d'une part, à l'obligation légale qu'a un propriétaire d'entretenir son bâtiment, aux termes des normes en matière de responsabilité civile (plus particulièrement l'article 58 du Code des obligations), et, d'autre part, à celle d'assurer la sécurité des locataires et des passants.

Description de l'ouvrage, caractéristiques et descriptif des travaux

L'immeuble dont le plan rectangulaire est de faible profondeur a une surface cadastrée de 191 m^2 (y compris passage couvert) et comprend 6 appartements.

Le rez-de-chaussée et le sous-sol se composent de deux corps de bâtiment, séparés par le passage couvert. Les locaux côté nord-est disposent de leurs propres escaliers d'accès depuis la cour. Le corps sud-ouest loge la cage d'escalier principale.

Au sous-sol se trouvent des caves ainsi que le local chaufferie côté sud-ouest. Chacun des deux corps du rez-de-chaussée surélevé abrite un logement de 3 pièces. L'entrée, située dans le passage, donne sur la cage d'escalier éclairée sur la façade côté rue. A l'étage, un couloir central distribue deux logements, l'un de 4 pièces, l'autre de 5 pièces. Le même plan est repris au niveau des combles occupés par un logement de 3 pièces, un logement de 4 pièces, une buanderie et une chambre individuelle éclairée par l'œil de bœuf du fronton. Au niveau des surcombles se trouvent des greniers et un local d'étendage.

La structure porteuse composée de murs en maçonnerie crépie, soubassements en moellons du Salève et de Thoiry, dalles en béton armé, charpente traditionnelle en bois, escalier en granit, est demeurée saine, mis à part un mur de refend présentant un désordre statique suite à une transformation arbitraire. Certains éléments de la modénature comprenant encadrements, tablettes, chaînages, cordons, parties sculptées en molasse de Berne ont été ragréés au ciment.

Programme

Les travaux porteront sur une rénovation générale de l'enveloppe du bâtiment ainsi que sur des interventions légères dans les appartements, tout en assurant la préservation et la mise en valeur de la substance historique. La mise en conformité aux normes de sécurité et l'amélioration de la thermique du bâtiment, dans un immeuble de cette époque, ont été un souci permanent lors de l'élaboration du projet comprenant:

– l'agrandissement de l'appartement de 3 pièces aux combles en lui adjoignant l'actuelle buanderie qui est déplacée au sous-sol;
– l'agrandissement de l'appartement de 4 pièces aux combles en lui adjoignant la chambre individuelle laissée vacante;
– la rénovation complète des cuisines et salles de bains;
– la reprise complète des installations sanitaires, l'adaptation des installations de chauffage, la réfection et la mise aux normes des installations électriques;
– l'installation de doubles fenêtres isolantes, l'isolation de la dalle sur sous-sol et de la dalle sur le passage ainsi que du plancher des greniers, l'isolation des brisis de la couverture.

Descriptif des travaux

Enveloppe extérieure

Toiture: dépose des tuiles plates, tri et mise en dépôt, éventuellement remplacement ou réparation de pièces de charpente telles que têtes de chevrons ou berceaux, traitement fongicide et insecticide de l'ensemble de la charpente, isolation

des brisis entre chevrons. Réfection de la couverture comprenant pare-vapeur, sous-couverture, contre-lattage, lattage et tuiles récupérées, complétées par des tuiles neuves dans la zone des brisis.

Remplacement de toutes les ferblanteries en cuivre endommagées: chéneaux, couloirs, descentes, garnitures de lucarnes.

Façades rue, cour, pignon, passage: piquage des crépis, rhabillage des fissures et joints des maçonneries à la chaux. Crépissage isolant à la chaux de l'ensemble.

Lavage du soubassement et des emmarchements en calcaire. Traitement des parties en pierre de taille telles que tablettes, cordons, jambages, comprenant le changement des éléments en molasse désagrégés par de la molasse de Massongy. Ravalement traditionnel de l'ensemble (arche, encadrements, fronton, chaînages).

Evacuation des verrières sur cour.

Restauration des menuiseries extérieures, révision des fenêtres en chêne, portes d'entrée, volets et stores en bois. Pose de doubles fenêtres à verres isolants en chêne verni dans les embrasures intérieures, y compris tablettes, selon prescriptions en vigueur. Remplacement des vitrages des lucarnes par des fenêtres en chêne à vitrages isolants.

Ponçage et masticage des fenêtres et portes existantes, application de 2 couches de vernis.

Dépose des volets et des stores en bois, remise en état, contrôle de ferrements. Décapage, ponçage et imprégnation, application de 2 couches d'émail synthétique sur les volets.

Peinture des berceaux.

Aménagements extérieurs: reprises des canalisations et mise en système séparatif des réseaux eaux claires et eaux usées avec raccordement sur l'avenue Giuseppe-Motta.

Remise en état des plates-bandes devant l'immeuble côté rue.

Rénovations intérieures

Réfection de la peinture de la cage d'escalier, soit murs, plafonds, paillasses et garde-corps. Décapage des portes palières, application d'une couche de fond et de 2 couches de vernis teinté.

Application de 2 couches de dispersion au sous-sol dans la buanderie.

Démolition et reconstruction à neuf des salles de bains, W.-C. ainsi que des cuisines. Construction de gaines techniques et de galandages entre cuisines et

salles de bains en carreaux de plâtre d'épaisseur 8 cm. Pose de faux plafonds en plâtre dans les zones sanitaires.

Pose de revêtements de sols et murs en carrelages et faïences, limité à l'entre-meubles dans les cuisines. Application de peinture émail synthétique sur les murs et plafonds.

Fourniture et pose d'agencements de cuisine composés d'éléments hauts et bas, d'un évier inox et d'une tablette de travail.

Construction de cloisons et pose de parquet dans les deux pièces intégrées aux logements des combles.

Décapage des boiseries, application d'une couche de fond et de 2 couches d'émail synthétique satiné.

Peinture des plafonds existants et des faux plafonds des sanitaires.

Réparation des parquets à lames de chêne après travaux dans tous les appartements. Ponçage et imprégnation de 2 couches de vernis.

La partie froide des combles (surcombles) restera affectée à des greniers.

Concept énergétique

L'objectif est de proposer des mesures visant à abaisser l'indice énergétique, conformément à la stratégie adoptée par la Ville de Genève «100% renouvelable en 2050 pour les besoins en chauffage de ses bâtiments». L'objectif fixé dans un cadre de rénovation est de diminuer de 50% les consommations d'énergie de chauffage.

Le programme tel que proposé ci-dessous permettra à la fois:

– d'atteindre cet objectif, correspondant au standard Minergie (passage d'un indice de dépense d'énergie de 600 MJ/m^2.an à 300 MJ/m^2.an);
– d'améliorer sensiblement le confort d'occupation des locaux;
– de diminuer les émissions de CO_2 d'environ 12 tonnes/an.

A noter qu'il n'existe pas sur ce bâtiment de potentiels solaire ou de récupération d'eau de pluie exploitable.

Enveloppe du bâtiment

Les améliorations consisteront en:

– la pose de doubles fenêtres à verres isolants dans les embrasures intérieures;
– l'isolation de la dalle sur sous-sol et du plafond dans le passage du rez-de-chaussée;

– l'isolation de la façade pignon par du crépi isolant;
– l'isolation du plancher des combles.

Chauffage

Production de chaleur: la chaufferie a été entièrement rénovée en 1993 et est en bon état de fonctionnement. Elle ne nécessite aucune intervention particulière.

Distribution de chaleur: des vannes thermostatiques seront installées sur les radiateurs actuellement dépourvus de cet équipement.

Ventilation

Afin de limiter les déperditions de chaleur par le renouvellement d'air, une ventilation double flux à récupération de chaleur sera installée pour l'ensemble des logements.

Electricité

L'ensemble des installations électriques sera refait et mis en conformité. Pose de nouveaux tableaux et compteurs; depuis l'alimentation générale, les installations seront apparentes, à l'exception des parties transformées où elles seront encastrées.

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 d'un dispositif d'extinction et d'allumage automatique de l'éclairage des parties communes.

En outre, les appareils électriques fournis par la Ville de Genève seront choisis parmi ceux ayant les meilleurs rendements énergétiques, classe AA de l'étiquette énergie.

Sanitaire

Reprise complète des installations sanitaires, mise en place d'une distribution d'eau chaude centralisée, en remplacement des bouilleurs individuels. Création de nouvelles évacuations et de nouveaux branchements des conduits d'eaux usées ainsi que de nouvelles alimentations d'eaux chaude et froide. Fourniture et pose d'appareils sanitaires neufs.

Les appartements seront équipés d'un sous-compteur d'eau chaude.

Afin de limiter les consommations d'eau, les robinetteries et la chasse d'eau seront équipées et réglées de façon optimale.

Adéquation à l'Agenda 21 de la Ville de Genève

Amélioration de l'habitabilité et du confort d'occupation des logements.

Diminution d'un facteur 2 des impacts environnementaux et des charges liés au chauffage des locaux.

De plus, une attention particulière a été portée sur le choix des matériaux de construction:

– crépi isolant composé de chaux naturelle et de ciment teinté dans la masse;
– utilisation de produits à l'eau pour la vitrification et le vernissage du bois (meubles, huisseries);
– prise en compte obligatoire de la liste rouge publiée par le DCTI (liste des substances toxiques prohibées dans les matériaux de construction);
– application des recommandations publiées par Eco-bau (disponibles en français sur le site internet www.eco-bau.ch, rubrique «Fiches CFC»).

Programme et surfaces – Surfaces nettes selon la norme SIA 416

	m^2	m^2	m^2
Sous-sol			106,20
Circulation et escalier		17,10	
Chaufferie		10,80	
Buanderie		7.90	
Six caves		70.40	
Rez-de-chaussée			109.80
Passage couvert	40		
Escalier		10.90	
Appartement 3 pièces		42.40	
Appartement 3 pièces		56.50	
1er étage			152.20
Escalier, palier		15.00	
Appartement 4 pièces		58.20	
Appartement 5 pièces		79.00	
2e étage			150.10
Escalier, palier		17.40	
Appartement 4 pièces		57.10	
Appartement 5 pièces		75.60	

Combles		120.40
Escalier, couloir	23.30	
Six greniers	61.70	
Etendage	35.40	
Surface nette totale		638.70
Surface brute au sol (non compris passage couvert de 40 m^2)		151.00

Estimation des coûts selon code CFE

CFE	*Libellé*	*Unité*	*Quantité*	*Prix unitaire*	*Total arrondi*
A	Terrain				
	Parcelle 3027, feuille 26, commune de Genève, section Petit-Saconnex				P.M.
B	Travaux préparatoires				127 400
B0	Installations communes de chantier	%	1 079 900	1,83	19 800
B1	Défrichages, démolitions, démontages	global	1	35 500	35 500
B3	Adaptations définitives de conduites et de voie de circulation	global	1	72 100	72 100
C	Installations de chantier, échafaudages				33 400
C1	Echafaudages de façade	m^2	670.00	46,72	31 300
C2	Autres échafaudages	m^2	845.70	2,48	2 100
E	Gros œuvre				483 700
E0	Dalles, escaliers, balcons	m^2	283.00	96,82	27 400
E1	Toitures	m^2	490.00	266,53	130 600
E4	Parois extérieures des rez et étages	m^2	454.00	447,14	203 000
E5	Fenêtres, portes extérieures	m^2	106.00	1 157,55	122 700
I	Installations				223 400
I0	Courant fort	m^2	845.70	92,94	78 600
I1	Télécommunication, sécurité	m^2	845.70	17,02	14 400
I2	Chauffage	m^2	632.00	7,75	4 900
I3	Ventilation conditionnement d'air	m^3	1.00	19 800	19 800
I4	Sanitaire	pièce	27	3 914,81	105 700
M	Aménagements intérieurs				206 700
M0	Travaux complémentaires généraux Assèchement et nettoyage du bâtiment installations de chantier et échafaudages	%	185 300	11,55	21 400
M1	Cloisons, portes intérieures	m^2	210.00	158,57	33 300
M3	Revêtements de sols	m^2	233.00	176,82	41 200

M4	Revêtements de parois	m^2	727.00	67,40	49 000
M5	Plafonds	m^2	307.00	90,23	27 700
M6	Equipements fixes	global	1	8 500	8 500
M7	Cuisines domestiques	pièce	6	4 266,67	25 600
T	Aménagements extérieurs				5 300
T4	Espaces verts	global	1	5 300	5 300
B–T	Sous-total 1 (avant honoraires et frais secondaires)				1 079 900
V	Frais secondaires				28 700
V0	Frais secondaires généraux (B-T)	%	2.36	1 079 900	25 500
V2	Autorisations, taxes (B-T)	%	0.29	1 079 900	3 200
W	Honoraires				180 000
W1	Honoraires travaux préparatoires (B)	%	25.90	127 400	33 000
	– architecte			*17 300*	
	– ingénieur civil			*2 600*	
	– ingénieur électricien			*6 800*	
	– ingénieur chauffage-ventilation-sanitaire			*6 300*	
W2	Honoraires ouvrages et aménagements ext. (C-M)	%	15.50	947 200	147 000
	– architecte			*127 300*	
	– ingénieur civil			*7 500*	
	– ingénieur électricien			*6 000*	
	– ingénieur chauffage-ventilation-sanitaire			*6 200*	
B–W	Sous-total 2 (avant compte d'attente)				1 288 600
X	Compte d'attente et imprévus				68 400
X2	Imprévus	%	5.31	1 288 600	68 400
B–X	Coût total de la rénovation (HT)				1 357 000
Z	Taxe sur la valeur ajoutée				
Z0	Appliquée sur positions B-X, 1 357 000 soit 103 132 admis à	%	7.60	1 357 000	103 000
B–Z	Coût total de la rénovation (TTC)				1 460 000
ZZ	Frais administratifs et fonciers				40 400
ZZ0	Intérêts intercalaires				
	[Taux DSF (3% + 0,5%) x (B-Z) / 2 x durée en mois/12]				
	$\frac{3,50}{100} \times \frac{1\,460\,000}{2} \times \frac{12}{12}$				
	soit 25 550 admis à	global			25 600
ZZ1	Fonds d'art contemporain *1% de ((B-Z) + ZZ0)*				
	soit 14 856 admis à	global			14 800
B–ZZ	Coût général de l'opération (TTC)				1 500 400

A déduire	
– Ligne budgétaire du crédit d'études N° 300 voté par le Conseil municipal le 10 février 1998, sous la rubrique PFI 012.062.01	– 40 000
– Ligne budgétaire du crédit d'études N° 175 voté par le Conseil municipal le 25 mai 2002, sous la rubrique PFI 012.062.02	– 142 000
Total du crédit demandé	1 318 400

Validité des coûts

Les prix indiqués dans le chapitre «Estimation des coûts» sont ceux du mois d'octobre 2006 et ne comprennent aucune variation.

Valeurs statistiques

Selon CFE, norme SIA 416

Surface de plancher SPB (brute)	845,70 m^2
Surface utile	544,20 m^2
Volume Bâti VB	2 420,00 m^3
Prix au m^2 de plancher	HT 1 294,00/m^2

(CFE C+E+I+M+W2) / SPB = 1 094 200 / 845,70

Subventions

Ces travaux ne font l'objet d'aucune subvention. Le DCTI n'entre plus en matière sur les demandes de subvention faites par la Ville de Genève concernant la restauration de bâtiments à vocation d'habitation (LPMNS L 4 05).

Autorisation de construire

Ce projet de rénovation fait l'objet d'une autorisation de construire N° DD 100825-6, délivrée le 2 février 2007 et entrée en force le 5 mars 2007.

Information aux locataires

Conformément à l'article 43 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR), les locataires de l'immeuble ont été avertis des travaux envisagés, par lettre du 23 novembre 2006 de la Gérance

immobilière municipale. Ils ont par ailleurs été informés que de nouveaux baux seront conclus ou qu'une majoration de loyer leur sera adressée à la fin des travaux, étant rappelé que le règlement municipal en vigueur au moment de la conclusion du contrat demeurait réservé.

Fixation des loyers après travaux

Comme expliqué dans le préambule de la présente proposition, l'immeuble n'a vraisemblablement jamais été rénové. Le bâtiment est donc caractérisé par un retard dans son entretien. Pour cette raison, il est justifié de considérer qu'une part majoritaire du coût de la remise en état doit être dévolue à un entretien différé, non répercutable sur les loyers. Dans le plan financier du 30 juin 2006 ci-annexé, le 42,13% des travaux est donc rentabilisé et répercuté sur le calcul des loyers.

L'amortissement se fait sur 30 ans.

Le calcul des loyers tient compte de l'application de la LDTR, de la jurisprudence du Tribunal fédéral relative au Titre huitième du Code des obligations (CO, art. 253 et ss), ainsi que de l'Ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitation et de locaux commerciaux (OBLF).

On notera enfin que le plan financier ci-annexé fait partie intégrante de l'autorisation de construire N° DD 100825-6.

Délais

Le délai référendaire écoulé, les travaux pourront démarrer 8 mois après le vote du Conseil municipal et dureront 12 mois. La date de mise en exploitation prévisionnelle est fin 2009.

Régime foncier

L'immeuble avenue Giuseppe-Motta 20 est situé en zone de développement 3, sur la parcelle 3027, feuille 26 du cadastre de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, propriété de la Ville de Genève.

Référence au 2e plan financier d'investissements 2007-2018

Cet objet est prévu sous le numéro 012.062.03 du 2e plan financier d'investissements 2007-2018 pour un montant de 1 618 000 francs.

De plus, cet objet est au bénéfice de 2 crédits d'études préalablement votés pour un montant de 40 000 francs: PR-300 votée par le Conseil municipal le 10 février 1998 sous le N° PFI 012.062.01, et pour un montant de 142 000 francs: PR-175 votée par le Conseil municipal le 25 mai 2002 sous le N° PFI 012.062.02, soit un total de 1 800 000 francs.

Budget prévisionnel d'exploitation et charge financière

– Location annuelle		– 77 652
– Charges annuelles (eau, gaz, électricité, etc.)	3 500	
– Salaire concierge	6 000	9 500
Charge financière annuelle sur 1 500 400 francs comprenant les intérêts au taux de 3% et l'amortissement au moyen de 30 annuités		76 549
Soit au total		8 397

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

Le service gestionnaire du crédit de construction est le Service d'architecture. 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 1 318 400 francs destiné à la rénovation de l'immeuble d'habitation situé avenue Giuseppe-Motta 20, en zone de développement 3, sur la parcelle 3027, feuille 26 du cadastre de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, propriété de la Ville de Genève.

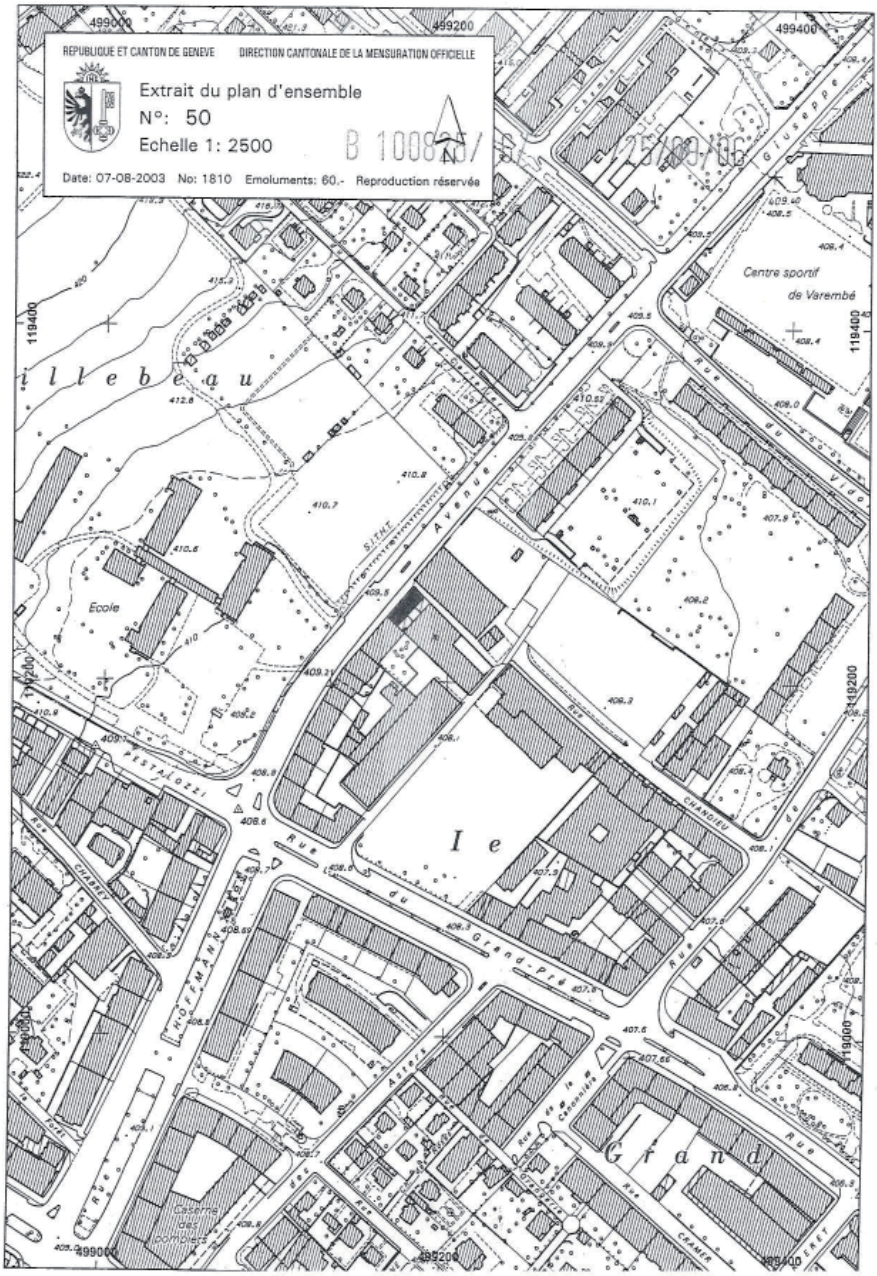
Art. 2. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 1 318 400 francs.

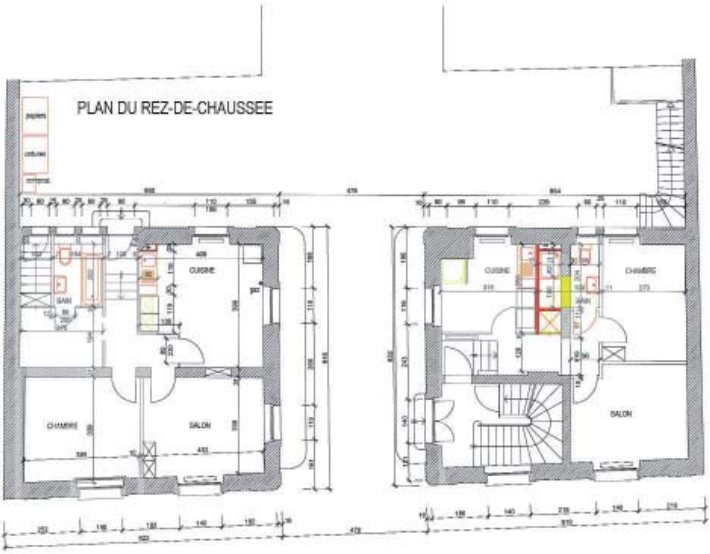
Art. 3. – Un montant de 14 800 francs sera prélevé sur le crédit indiqué à l'article premier et attribué au Fonds d'art contemporain institué par l'arrêté du Conseil municipal du 14 novembre 2001.

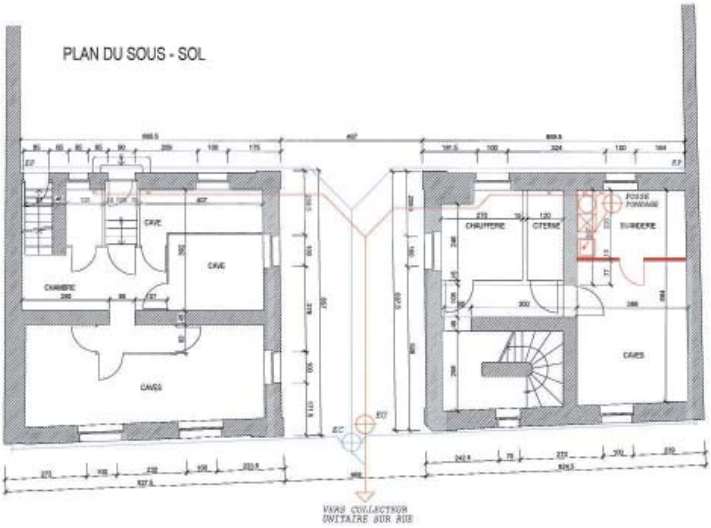
Art. 4. – La dépense prévue à l'article premier, à laquelle il convient d'ajouter le montant de 40 000 francs du crédit d'études N° 300 voté par le Conseil municipal le 10 février 1998 et le montant de 142 000 francs du crédit d'études N° 175 voté par le Conseil municipal le 25 mai 2002, soit un montant total de 1 500 400 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, modifier, épurer et radier toutes servitudes à charge et au profit de la parcelle concernée permettant la réalisation de cette opération.

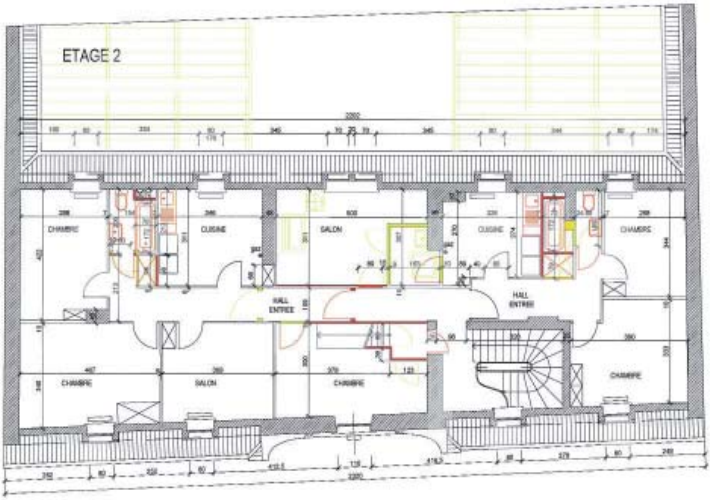
Annexes:
- Plan de situation, éch. 1 : 2500
- Plans du bâtiment
- Photographies de l'état existant
- Plan financier, 30 juin 2006

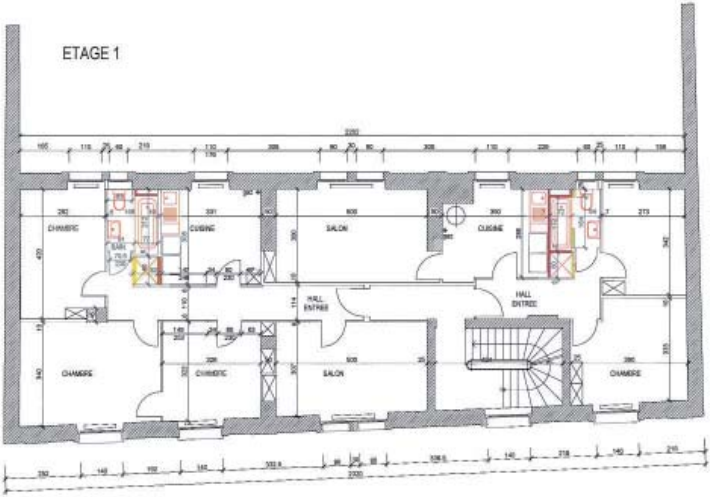

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
DIRECTION CANTONALE DE LA MENSURATION OFFICIELLE
Extrait du plan d'ensemble
N°: 50
Echelle 1: 2500
Date: 07-08-2003 No: 1810 Emoluments: 60.- Reproduction réservée
499000
499200
499400
119400
119200
119000
Centre sportif de Varembé
Ecole
Rue du Grand-Pré
Avenue
Rue de Lausanne
Rue Pestalozzi
Rue Hoffmann
Rue Chandieu
Rue Cramer
Rue Ferrier
Rue Vidi
Rue Ve de la Cassonnex
Rue Giuseppe
Caserne des pompiers


PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE
CUISINE
SALON
CHAMBRE
CUISINE
CHAMBRE
SALON

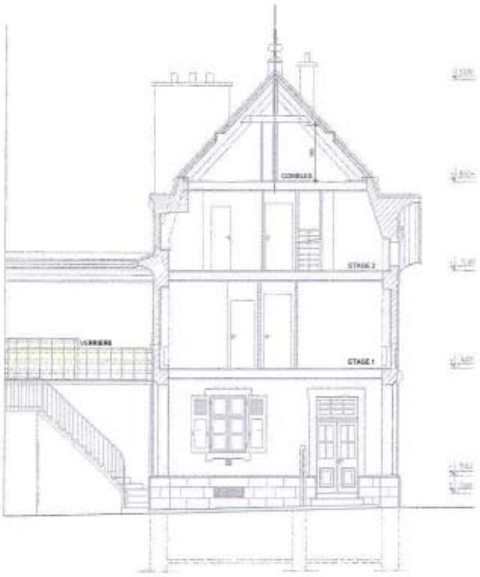

PLAN DU SOUS - SOL
CAVE
CAVE
CHAMBRE
CAVES
CHAUFFERIE
CITERNE
BUANDERIE
CAVES
VANNE COLLECTEUR UNITAIRE SUR RUE

0 1 5m


ETAGE 2
CHAMBRE
CUISINE
SALON
CUISINE
CHAMBRE
HALL ENTREE
HALL ENTREE
CHAMBRE
SALON
CHAMBRE
CHAMBRE


ETAGE 1
CHAMBRE
CUISINE
SALON
CUISINE
HALL ENTREE
HALL ENTREE
CHAMBRE
CHAMBRE
SALON
CHAMBRE

0 1 5m



COUPE A-A

FACADE NORD

0 1 5m

FACADE SUR COUR

FACADE SUR AVENUE GIUSEPPE MOTTA

ATELIER D'ARCHITECTURE ARCHICONCEPT A33 JEAN ZRYD & MAURICE SAUTHIER SA - RUE DU TIR 1 Bis - 1204 GENEVE - TEL. 022/329 89 44 a33@bluewin.ch

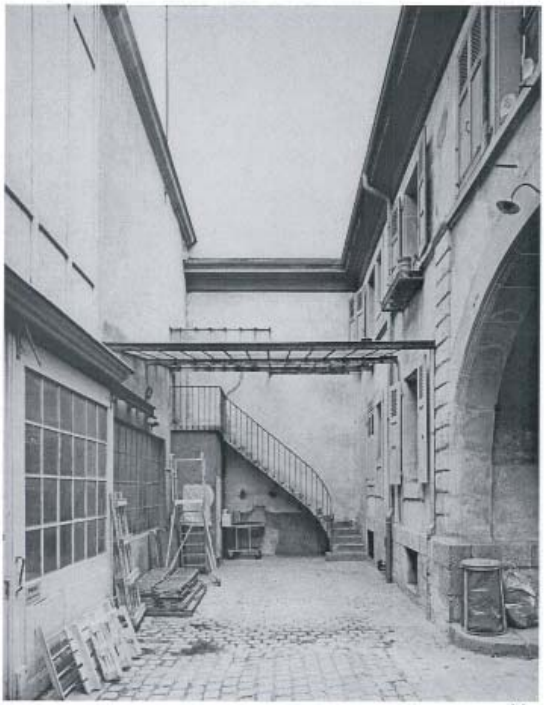
Façade principale

Détail façade principale

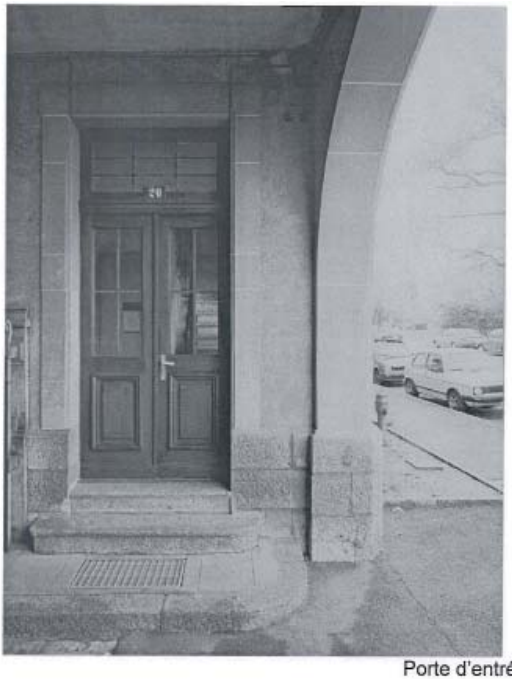
Vue générale

Détail de la toiture

Vue de la façade cour



Vue de la cour intérieure



Porte d'entrée sous le passage couvert

Cage d'escalier

RUE GIUSEPPE-MOTTA 20

PLAN FINANCIER

Rénovation légère de l'immeuble

Calcul du loyer après travaux en tenant compte de l'état locatif actuel, des travaux rentabilisés à 42.13 % et amortis sur 30 ans

---

A.LOCAUX CONTENUS DANS LE BATIMENT (avant travaux)

Parkings	cases	2
Dépôts	m2	7
Logements	pièces	22

B. INVESTISSEMENT

Coût de la construction (y compris intérêts intercalaires 1'330'000/2x12/12x3%)	1'369'900
Dont le 42.13% représente	577'125
Montant des travaux à prendre en considération	577'125

C. EXPLOITATION

76'440

Taux de rendement 3%/ 2	1.50%			
Amortissement sur 30 ans	3.33%			
Charges d'exploitation	0.48%			
Rendement total des travaux	5.32% x	577'125 =	30'684	
Etat locatif actuel			45'756	
(soit 45'756.- pour 22 pièces, 1'942.36/pce/an, + parkings et dépôt)				
Etat locatif après travaux			76'440	

D.ETAT LOCATIF

76'440

Parkings	cases	2 x	1800	3'600
Dépôts	m2	7 x	120	840
Logements	**pièces**	**24 x**	**3'000**	72'000
Total				76'440

Les loyers fixés à un montant égal ou supérieur à Fr. 3'100/pièce/an avant travaux resteront inchangés

Créé le : 30-juin-2006 *Imprimé le :* 18-août-2006

Modifié le :

Approuvé par le Conseil administratif le 8 novembre 2006