

**Proposition du Conseil administratif du 2 septembre 2015 en vue de l'ouverture de deux crédits pour un montant total de 2 087 400 francs, soit:**

- **projet de délibération I: un crédit de 2 006 400 francs destiné à la réalisation de 20 modules à vocation mobile contenant des logements relais et un atelier d'artistes situés rue du Fort-Barreau 9a, sur les parcelles N° 2228 et N° 6673 du cadastre de la commune de Genève, feuille N° 21, section Cité, propriété de la Ville de Genève.**
- **projet de délibération II: un crédit de 81 000 francs destiné à l'équipement en mobilier des logements relais situés rue du Fort-Barreau 9a, sur les parcelles N° 2228 et N° 6673 du cadastre de la commune de Genève, feuille N° 21, section Cité, propriété de la Ville de Genève.**

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

### **Introduction**

Un marché du logement est considéré comme sain à un taux de vacance de 2%. Ce taux avoisine, pour Genève, 0,39% (chiffre OCSTAT 2013). Si cette crise touche toutes les catégories sociales, et notamment les classes moyennes, elle affecte plus durement encore les personnes qui ont un faible revenu et qui font face à des difficultés socio-économiques.

Perdre son logement a de graves conséquences sociales: augmentation des tensions familiales, problèmes de santé physique et mentale, perte du réseau social, difficultés pour retrouver un emploi et un logement, etc. En bref, la perte du logement engendre un fort risque d'exclusion sociale. Ce constat a été confirmé par les différents participants aux assises de la précarité, organisées les 17 et 18 octobre 2013 à Genève, sous l'égide du département de la cohésion sociale et de la solidarité.

A cette situation alarmante s'ajoute le fait que Genève ne dispose pas de suffisamment de logements sociaux pour répondre aux besoins des populations à faible revenu. Dans ce contexte, la Ville de Genève se doit de trouver une réponse à ce facteur de précarisation.

### **Contexte et historique de l'opération**

Le présent crédit porte sur l'implantation et la réalisation de 20 modules de logements relais sur le site de Fort-Barreau.

Pour rappel, face à la problématique de la crise du logement, le Conseil administratif s'engage, lors de la séance du 29 août 2012 et sur la base du rapport «hébergement» validé par le Conseil d'Etat en juillet 2012, à répondre à la demande de logements d'urgence par la création de logements relais.

A la demande du Conseil administratif, le Département des constructions et de l'aménagement (DCA) et le Département de la cohésion sociale et de la solidarité (SJS) pilotent un mandat d'étude de faisabilité pour la mise en place de ces logements.

Le mandat est confié le 25 avril 2013 au bureau Tribu architecture Sàrl, avec les objectifs suivants:

- rechercher et trouver des terrains (libres temporairement ou en attente de développement) permettant l'implantation de logements relais et d'ateliers d'artistes modulaires et mobiles, sur le territoire de la Ville de Genève;
- déterminer et inventorier des constructions modulaires mobiles existant sur le marché et pouvant répondre à la démarche, basée sur des critères pertinents tels que rapidité d'exécution et de mise en œuvre, qualité architecturale, durabilité, coût, transportabilité et répondant aux standards énergétiques et écoresponsables;
- déterminer le cadre légal, les procédures légales et réglementaires en la matière, ainsi que les dérogations possibles en lien avec les services cantonaux compétents.

A son issue, le Conseil administratif entérine le choix d'un site sur la parcelle sise rue du Fort-Barreau 9a pour l'implantation de 20 modules comprenant 18 logements relais, un atelier d'artistes et un local technique. Il charge le groupe de pilotage «logements relais» de poursuivre le projet, puis d'initier la demande de crédit de réalisation, ainsi que le dépôt de la requête en autorisation de construire (séance du 12 février 2014).

Un peu plus de deux ans après les conclusions du groupe de travail «hébergement», le Conseil administratif présente au Conseil municipal la première étape d'un projet qui permettra de créer une vraie alternative au logement pour les plus démunis.

### **Réponses aux demandes du Conseil municipal**

Ce projet s'inscrit dans la position du Conseil administratif formulée dans sa réponse écrite du 13 mars 2013 à la pétition du 11 octobre 2011 «Pour des logements d'urgence» (P-274). La pétition demandait, notamment, que la Ville de Genève mette à disposition des constructions modulaires sur des parcelles inutilisées.

## **Projet de délibération I**

### **Exposé des motifs**

Les logements modulaires mobiles sont des logements relais, soit des logements temporaires avec accompagnement social. Ils accueillent provisoirement des personnes en situation de transition, voire de précarité. Un accompagnement personnalisé, incluant la recherche active de logement et un désendettement ou une stabilisation de la situation économique, est prévu pour permettre, à terme, de trouver un logement pérenne.

Les logements modulaires mobiles n'ont pas pour but de répondre de manière pérenne à la crise structurelle du logement; ils offrent une solution alternative afin d'éviter l'exclusion sociale des personnes et s'inscrivent de manière complémentaire à la politique de la Ville, en matière de logements sociaux.

Les logements modulaires mobiles visent à valoriser des opportunités urbaines temporaires, soit utiliser des interstices territoriaux propriété de la Ville, sur lesquels des projets de logements sont prévus à court ou moyen termes (trois à dix ans) pour leur donner une utilité sociale.

Le type de construction proposé permet d'être déplacé et implanté sur des terrains de configuration différente.

Les délais de montage de ces modules sont courts (plus ou moins quatre mois, sans la préparation du terrain), en regard d'une construction en dur (dix-huit à vingt-quatre mois). Les modules proposés respectent le standard de haute performance énergétique HPE en vigueur. Ils proposent à chaque résident un espace de vie individuel, qui permet de respecter l'intimité de chacun et procure un sentiment de stabilité, contrairement à l'hôtel.

Les modules s'adressent à toute personne résidant en Ville de Genève et en rupture de logement. L'ambition est, ici, de favoriser la mixité des publics afin d'éviter la stigmatisation de certaines populations.

La gestion sera assurée par le Service social, qui signera avec chaque résident une convention d'accompagnement social et de logement relais. Le Service social assumera les tâches de régie inhérentes (états des lieux, suivi et encaissement des loyers, etc.). Il pourra proposer ces logements au réseau de partenaires afin que des personnes, que ce dernier prend en charge, puissent y loger temporairement, pourvu qu'elles répondent à des critères préalablement définis. Le Service social peut aussi y loger ses propres bénéficiaires.

Chaque mise à disposition fait l'objet d'un «contrat d'accompagnement social avec mise à disposition d'un logement», conclu entre la Ville de Genève et la personne logée. Néanmoins, en cas de litige, le droit du bail est applicable.

Les personnes logées bénéficient d'un accompagnement social adapté à chacun de manière à permettre, si nécessaire, l'acquisition de «compétences locales» et l'amélioration de la situation socio-économique afin de favoriser, à terme, l'obtention d'un logement pérenne. Cet accompagnement est effectué, selon les cas, par les partenaires ou par le Service social.

Une évaluation du dispositif devra être conduite par le département de la cohésion sociale et de la solidarité, trois ans après le début de son exploitation. En fonction des résultats de celle-ci, la construction d'autres logements modulaires pourrait être envisagée.

### **Obligations légales – sécurité incendie**

Les normes et obligations légales au niveau de la sécurité incendie sont respectées.

Le concept de protection incendie se base sur les directives de protection incendie de l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie (AEAI), notamment concernant les distances de sécurité et les compartiments coupe-feu, les voies d'évacuation et de sauvetage, les matériaux et parties de construction.

Chaque module est considéré comme un compartiment coupe-feu. La résistance au feu des parois et planchers sera EI 60 (icb), les portes auront une résistance au feu EI 30 (icb). Le revêtement des façades est incombustible. La largeur des coursives est supérieure au 1,20 m minimum imposé.

Le concept énergétique, réalisé par un spécialiste, respecte les exigences de la loi sur l'énergie (L 2 30) et son règlement d'application (L 2 30.01). Le projet de bâtiment répond aux standards HPE, définis par l'art. 12B al. 2 du REn (L 2 30.01). Le concept est global, il sera applicable pour tous les futurs projets de logements relais de la Ville (moyennant quelques petites adaptations).

### **Description de l'ouvrage – projet pilote sur le site de Fort-Barreau**

Parmi les 24 sites étudiés et les neuf sites retenus au stade de la phase exploratoire, la Ville de Genève a validé le site de Fort-Barreau pour l'installation de 20 premiers modules. Le projet repose sur la mise à disposition de la parcelle lui appartenant et temporairement libre en attente d'un projet pérenne. «Le bâtiment» de logements relais est pensé pour s'implanter pendant une durée déterminée. Afin de garantir son déplacement d'un site à l'autre, il est constitué de modules préfabriqués transportables par camion.

Le module de base a une surface intérieure de 20,6 m<sup>2</sup>. Les aménagements intérieurs varient pour proposer trois types de modules: les studios, le local technique-buanderie et l'atelier d'artistes. Les aménagements des studios répondent aux standards de confort d'un logement classique (équipements et matériaux de finition en adéquation à l'Agenda 21). Leur surface est réduite au minimum. Un soin particulier est porté à la gestion des seuils de privacité. Dans chaque studio, un bloc sanitaire permet de définir une zone «nuit» intime, et une zone «jour» traversante.

Une coursive extérieure intègre la circulation verticale et constitue un «balcon partagé» par l'ensemble des habitants, qui favorise le vivre ensemble à l'échelle du bâti.

La présence d'un atelier d'artistes permet une utilisation du bâtiment tout au long de la journée en créant une interaction avec le quartier. Un projet d'aménagement de l'espace extérieur complétera, également, le programme du bâti afin de favoriser les rencontres et les interactions entre les habitants.

Afin de rationaliser l'installation des modules et leur déplacement, des éléments invariants ont été définis. Les revêtements de façades pourront, quant à eux, changer d'une implantation à l'autre, afin de garantir l'intégration des modules aux différents sites. D'autres éléments sont propres à chaque implantation, tels que les raccordements aux écoulements publics, les fondations et le système de toiture. Ce dispositif permet d'adapter la forme du «bâtiment» au site sur lequel il s'implante. D'un point de vue social, économique et structurel, le dimensionnement idéal du «bâtiment» est fixé à 15 ou 20 modules avec un maximum de quatre niveaux.

### **Programme et descriptif de l'ouvrage**

«Le bâtiment» prévoit l'installation de 20 modules comprenant:

- 18 studios individuels d'une surface habitable d'environ 20,6 m<sup>2</sup>, équipés de cuisine et sanitaire privés pour accueillir une à deux personnes;
- un module technique intégrant le local technique et la buanderie commune;
- un atelier d'artistes de 20,6 m<sup>2</sup> pourvu d'un équipement standard.

Le «bâtiment» s'implante, pour des raisons réglementaires, perpendiculairement à la rue du Fort-Barreau à une distance de 8 m de la façade du bâtiment rue de Montbrillant 5 (propriété de la Ville). Il comporte quatre niveaux composés de cinq modules chacun. Le rez-de-chaussée se situe à une hauteur de 90 cm par rapport au point de référence (altitude approximative = 391,4 m). Cette différence de niveau résulte de la pente du terrain et garantit une meilleure intimité aux fenêtres des studios situés au rez-de-chaussée.

### *Aménagements intérieurs des studios*

L'espace de vie est traversant, il s'étire dans la longueur du module d'une porte-fenêtre à l'autre. Il comprend la zone d'entrée qui peut également accueillir une petite table ou un bureau, la kitchenette et l'espace de vie. La kitchenette est composée de trois éléments accueillant, respectivement, l'évier et la poubelle, deux plaques de cuisson électriques en fonte et des tiroirs de rangement, un frigo et un plan de travail. Les faces sont en panneau de bouleau, contreplaqué déroulé et le plan de travail en panneau mélaminé gris. Une étagère ouverte fait office d'élément haut et permet de stocker la vaisselle ou les aliments. Une armoire mobile est prévue, qui aura le gabarit précis lui permettant de se positionner dans plusieurs configurations des lieux en fonction des besoins. Le même revêtement bois est appliqué sur la paroi continue du module pour renforcer la profondeur de cet espace. Il marque la hauteur des ouvertures, permet d'intégrer un maximum de branchements et donne un caractère chaleureux au module.

La première porte-fenêtre donne sur la coursive, alors que la deuxième s'ouvre sur la cour intérieure, principale orientation de la pièce de vie. L'embrasure de cette porte-fenêtre est prolongée par un cadre métallique, qui forme une petite plateforme, un mini-balcon appropriable et sécurisé par un garde-corps en filet Jakob.

La partie «nuit» est protégée par le bloc sanitaire qui comprend un WC, un lavabo et une douche. Un dispositif de rideau permet d'isoler complètement cette zone intime. Sa largeur permet d'accueillir un lit de 120 cm.

### *Finitions intérieures*

Les revêtements intérieurs du module seront en fonction de l'entreprise de construction modulaire retenue par l'appel d'offres. La paroi en panneau multiplis plaqué bouleau sera imposée. Le reste des finitions intérieures sera demandé le plus brut possible, soit:

- galandages: plaques de plâtre + peinture;
- revêtement des parois du module: peinture ou béton propre;
- revêtement de sol: linoléum ou chape;
- plafond: plâtre + peinture ou béton propre;
- porte intérieure: massive + peinture;
- portes-fenêtres: bois.

Le module «studio» sera fourni avec tout l'équipement électrique nécessaire:

- deux points lumineux intégrés au-dessus de la paroi bois (deux réglettes lumineuses avec éclairage homogène);

- quatre prises triples réparties entre l'espace cuisine et la pièce de vie;
- une prise TV;
- une prise pour les plaques électriques.

Les parois et le sol de la salle de bains seront en peinture résine. Le bloc sanitaire comprend un WC, un lavabo et une douche standard en céramique, produits en Suisse, afin de disposer de stocks rapidement.

### *Façades*

Une attention particulière est portée à l'image et à l'intégration du bâtiment de logements relais, à l'échelle du quartier. Le projet propose deux revêtements différents: l'Eternit ondulé recouvre l'extérieur du bâtiment (façades des pièces de vie et garde-corps des coursives) et des panneaux d'Eternit lisses de même teinte expriment, grâce à leur aspect feutré, l'intériorité des coursives. En jouant avec l'image de la tôle ondulée, l'Eternit ondulé réinterprète l'imaginaire des containers maritimes, dans un style urbain et sobre; il offre une double lecture du bâtiment car ses ondulations ne sont visibles que de loin. Ce travail, différencié des façades, cherche à éviter toute forme de stigmatisation que pourrait engendrer ce type de construction, tout en qualifiant le bâtiment.

### *Coursives extérieures*

Les coursives extérieures seront soit en structure légère (bois ou métal), soit intégrées à la structure des modules (béton). Le revêtement des escaliers sera choisi en fonction.

Les garde-corps seront, selon les cas et en respectant le concept de façades, en Eternit ondulé ou en filet.

### *Toiture*

Une toiture végétalisée est prévue. Cette dernière constitue une première zone de rétention pour la gestion des eaux de pluie.

### *Aménagements extérieurs*

L'implantation des logements relais, perpendiculairement à la rue du Fort-Barreau, permet de libérer une cour intérieure entre le nouveau bâtiment et celui de la rue Montbrillant 5. Le projet propose des aménagements à cheval sur les deux parcelles N<sup>os</sup> 2228 et 6673, appartenant toutes deux à la Ville de Genève.

Afin d'améliorer l'ensoleillement et l'éclairage de cet espace, le projet nécessite l'abattage des deux arbres existants qui seront remplacés.

L'ensemble de l'espace résultant sera recouvert d'un gravier clair. La pente du terrain sera retravaillée afin de dégager un espace horizontal, plus large, devant le bâtiment de la rue Montbrillant 5, pouvant accueillir la terrasse du café Le Reculet et de permettre des emplacements vélo, prévus en fond de cour.

Une bande de saules pourpres, plantés dans le sol en gravier, permettrait de diviser l'espace et de mettre à distance les logements situés au rez-de-chaussée. Deux bancs viendraient s'y appuyer dans la partie la plus ensoleillée, au bord de la rue du Fort-Barreau.

### Surfaces, volumes

	Surface utile de plancher SUP SIA 416 m <sup>2</sup>	Surface brute de plancher utile SBPu SIA 416 m <sup>2</sup>	Surface de plancher SP SIA 416 m <sup>2</sup>	Volume VP et VCE SIA 416 m <sup>3</sup>
Rez-de-chaussée	79,6	155,9	188,8	553,2
3 modules studio	59,7	75,1		
1 module technique- buanderie	–	–		
1 module atelier d'artistes	19,9	25,9		
Coursives		54,8		
Etage 1	99,5	179,3	188,8	553,2
5 modules studio	99,5	124,5		
Coursives		54,8		
Etage 2	99,5	179,3	188,8	553,2
5 modules studio	99,5	124,5		
Coursives		54,8		
Etage 3	99,5	179,3	188,8	647,6
5 modules studio	99,5	124,5		
Coursives		54,8		
Total	378,1	693,8	755,2	2 307,1

## **Adéquation à l'Agenda 21**

Le critère d'écoconstruction, concernant l'origine et la nature des matériaux ainsi que le tri des déchets de chantier, est appliqué, en particulier la prise en compte obligatoire de la liste des substances toxiques prohibées dans les matériaux de construction, publiée par l'Etat de Genève.

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

Le bâtiment sera à hautes performances énergétiques pour être conforme à la loi sur l'énergie (L 2.30). Il respectera la stratégie «100% renouvelable en 2050» adoptée par la Ville de Genève.

Avec une production de chaleur par pompe à chaleur à air, il sera particulièrement respectueux de l'environnement. Il contribuera à répondre à l'ordonnance sur la protection de l'air (OPAir), notamment aux dispositions particulières de la zone à émissions excessives.

## **Conception énergétique**

### *Qualité thermique de l'enveloppe*

Le bâtiment sera à haut niveau de performances énergétiques (HPE) et possèdera une enveloppe thermique, avec un niveau d'isolation équivalent aux exigences du label Minergie®.

Selon la norme SIA 380/1 (éd. 2009), l'indice de dépenses énergétiques pour le chauffage sera d'environ 105 MJ/m<sup>2</sup>/an.

## **Description des installations techniques**

Les installations techniques ont été conçues pour permettre une grande facilité de déplacement d'une parcelle à l'autre et une grande souplesse dans le choix des implantations.

### *Electricité*

Les appareils et installations seront conçus de façon à limiter la consommation d'électricité dans le sens de la recommandation SIA 380/4 et du standard Minergie.

Il est prévu de réduire les consommations au moyen de détecteurs de présence selon le principe ECO21 et l'usage systématique de selfs électroniques de classe A2.

Les équipements électriques, luminaires et appareils électroménagers seront choisis en fonction des performances requises en classe AAA+.

Sur le site de Montbrillant, le potentiel de production d'énergies solaire thermique et photovoltaïque est inexistant, du fait des ombres projetées par les immeubles voisins.

### *Chauffage et ventilation*

Une pompe à chaleur à air sera installée pour la production de chaleur, pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire.

Puisant 70% de son énergie dans l'air extérieur, l'installation n'aura besoin que d'un raccordement électrique pour fonctionner. Elle sera ainsi indépendante des réseaux de gaz ou de chaleur à distance. Lorsqu'il sera déplacé sur une autre parcelle, le bâtiment pourra être chauffé, en toutes circonstances, sans nécessité de modifications majeures.

La pompe à chaleur alimentera un réseau de chauffage à basse température, permettant une bonne efficacité de fonctionnement et des consommations électriques réduites.

Chaque module sera ventilé par un monobloc compact à double flux, avec récupération de chaleur à haut rendement.

### *Sanitaires*

Afin de réduire les consommations d'eau, les robinetteries répondront au label de basse consommation «Energy» et les équipements destinés aux locaux de douches seront de type temporisé.

Les installations sanitaires seront conçues de manière à minimiser les coûts d'exploitation. Elles seront réalisées selon les directives et règles techniques de la Société suisse de l'industrie du gaz et des eaux (SSIGE) et la SIA 2026 (utilisation rationnelle de l'eau potable dans les bâtiments).

### *Facturation des consommations d'énergies*

Les charges d'énergies seront facturées aux occupants des logements chaque mois. Elles seront calculées sur une base forfaitaire et concerneront l'approvisionnement en eau chaude et froide, en électricité et en chauffage.

### Acoustique

Des mesures acoustiques seront prises pour que les installations techniques, prévues dans les modules, n'affectent pas le voisinage à l'extérieur, ainsi que les locataires (selon l'ordonnance sur la protection contre le bruit et la norme SIA 181). Ainsi, un atténuateur de bruit, pour l'air rejeté par la pompe à chaleur, peut être nécessaire en fonction des zones où seront installés les modules. Une isolation acoustique entre modules est aussi prévue.

### Estimation des coûts

#### Projet de délibération I

#### Construction de 20 modules mobiles destinés aux logements relais

CFC	Libellé	Prix unitaire	Total arrondi
1	Travaux préparatoires		50 900
11	Déblaiement, préparation du terrain	5 400	
110	Nettoyage complet des parcelles	900	
111	Défrichage	4 000	
113	Démontages	500	
12	Protections, aménagements provisoires	11 500	
122	Aménagements provisoires	500	
123.1	Echafaudages	11 000	
13	Installations de chantier en commun	16 600	
130	Installations de chantier en commun	5 000	
131	Clôtures de chantier, palissades	7 600	
136	Frais d'énergie, d'eau, etc.	4 000	
15	Adaptation du réseau de conduites existant	9 800	
151	Terrassements	800	
152	Canalisations (adaptation du réseau)	7 700	
153	Electricité (adaptation du réseau)	600	
155	Eau et gaz (adaptation du réseau)	700	
16	Adaptation des voies de circulation existantes	7 600	
160	Adaptation des voies de circulation existantes	1 000	
161	Préparation des surfaces d'enrobés	6 600	
2	Bâtiment		1 461 600
20	Excavation	25 800	
201	Fouilles en pleine masse – terrassements	25 800	
21	Gros œuvre 1	1 131 500	

	210	Préfabrication 20 modules	1 065 000	
	211.3	Terrassements – fouilles en rigole	6 800	
	211.4	Canalisations intérieures	3 600	
	211.5	Béton et béton armé	26 100	
	213.2	Escaliers métalliques	30 000	
	23	Installations électriques	11 000	
	230	Installations électriques	11 000	
	24	Chauffage, ventilation, conditionnement d'air (install.)	236 200	
	242	Production de chaleur	45 600	
	243	Distribution de chaleur	107 200	
	244	Installations de ventilation	5 500	
	245	Installations de conditionnement d'air	77 900	
	27	Aménagements intérieurs 1	52 100	
	272	Boîtes aux lettres	7 600	
	273	Menuiseries, armoires	9 500	
	275	Systèmes de verrouillage	35 000	
	28	Aménagements intérieurs 2	5 000	
	287	Nettoyage du bâtiment	5 000	
4		Aménagements extérieurs		15 000
	42	Jardins	15 000	
	421	Jardinage	9 900	
	423	Equipements, engins	5 100	
5		Frais secondaires et comptes d'attente		364 000
	50	Frais de concours	1 300	
	501	Rétribution jury	1 300	
	51	Autorisations, taxes	63 300	
	511	Autorisations, gabarits, taxes	7 000	
	512	Taxes de raccordement	9 600	
	512.1	Taxes de raccordement électricité	32 200	
	512.4	Taxes de raccordement eau	13 500	
	519	Taxes requête abattage d'arbres	1 000	
	52	Echantillons, maquettes, reproductions, documents	3 950	
	524	Reproduction de documents, tirages, héliographies	3 950	
	56	Autres frais secondaires	22 200	
	561	Frais de surveillance par des tiers	8 000	
	564	Expertises	4 500	
	566	Pose de la première pierre, bouquet, inauguration	2 500	

568	Panneaux publicitaires	2 200	
569	Divers – gestion des déchets de chantier	5 000	
58	Comptes d'attente provisions et réserves	55 350	
581	Provisions pour frais probables		
582	Réserves pour renchérissement		
583	Réserves pour imprévus 3,6% (CFC 1 à 4)	55 350	
589	Divers		
59	Comptes d'attente pour honoraires	217 900	
591	Architecte	184 800	
592	Ingénieur civil	6 400	
594	Ingénieur en CVSE et conditionnement d'air	21 700	
596	Géomètre	2 000	
596.1	Géologue, géotechnicien	3 000	
Coût de la construction HT			<u>1 891 500</u>
	Taxe sur la valeur ajoutée (TVA)		
	8% x 1 891 500	151 320	<u>151 300</u>
Coût de la construction TTC			<u>2 042 800</u>
	Frais administratifs et financiers		
61	Prestations du personnel en faveur des investissements (4% x 2 042 800)	81 712	81 700
62	Intérêts intercalaires [2,25% x (1 891 500 + 151 300 + 81 700)] x 16 / 2 x 12	31 868	<u>31 900</u>
Coût total de la construction TTC			<u>2 156 400</u>
A déduire			150 000
Crédit d'étude PR-911 voté le 13.12.2011		150 000	
Total du crédit demandé			<u>2 006 400</u>

### **Délai de réalisation**

Les travaux sont intégrés dans le planning général de l'opération et pourront démarrer six mois après le vote du Conseil municipal; ils dureront dix mois.

### **Référence au 10<sup>e</sup> plan financier d'investissement 2015-2026**

L'étude de 150 000 francs a été financée grâce au crédit d'étude PR-911/1, voté le 13 décembre 2011 par le Conseil municipal, soit:

- 80 000 francs pour le mandat exploratoire, transférés sous la ligne N° 064.026.05 du PFI, conformément à la décision du Conseil administratif du 29 août 2012;
- 70 000 francs pour permettre la poursuite des études jusqu’à la demande d’autorisation de construire, transférés sous la ligne N° 064.026.05 du PFI, conformément à la décision du Conseil administratif du 30 juillet 2013.

La réalisation est prévue dans la planification financière du 10<sup>e</sup> plan financier d’investissement 2015-2026 (p. 55), en qualité de projet actif, sous le N° 064.026.10 pour un montant de 2 500 000 francs.

### **Fixation des loyers après travaux (recettes)**

Comme préalable, il est utile de préciser que, compte tenu de la finalité de ce projet, le bâtiment construit sera attribué au patrimoine administratif en tant qu’instrument au bénéfice d’une politique publique.

Les logements modulaires étant, principalement, destinés à des personnes ayant des revenus modestes, il est important de ne pas fixer une contribution trop élevée, tout en étant le plus proche possible de la réalité des loyers des logements sociaux, afin que les personnes apprennent à gérer leur budget, en fonction de cette charge fixe. Dans cette optique et tenant compte du fait que le logement sera mis à disposition équipé, la contribution à charge des personnes logées est prévue à 850 francs.

Toutefois, il est fort probable qu’en fonction des situations sociales dans lesquelles pourront se trouver certaines personnes, une exemption temporaire partielle ou totale de leur contribution financière leur soit accordée, le temps d’entreprendre les démarches nécessaires et d’activer les éventuelles aides sociales auxquelles elles pourraient prétendre.

De fait, il n’est pas possible, étant donné le degré d’incertitude concernant la situation financière des personnes logées, d’évaluer avec précision les recettes que le Service social pourra inscrire dans son budget de fonctionnement. Il est cependant vraisemblable que la Ville encaissera des contributions estimées à 193 800 francs par an.

### **Budget de fonctionnement**

#### *Frais d’entretien*

Les frais d’entretien (réparation des modules et des équipements mis à disposition, nettoyage ou rafraîchissement des logements, portes palières serrures/

contrôle d'accès avec badge, etc.) de ce type de logements ne peuvent pas être comparés avec ceux de logements pérennes. En effet, l'expérience de l'Unité logements temporaires (ULT) montre que le taux de rotation élevé des locataires, couplé aux problématiques socio-économiques auxquelles ils doivent faire face, engendre une détérioration à la fois rapide et importante du matériel. De plus, les studios étant loués meublés, des ressources sont à prévoir pour entretenir ou remplacer le mobilier endommagé.

Enfin, le projet prévoit l'aménagement d'espaces extérieurs. Leur entretien sera à la charge du Service social. Le nettoyage des parties communes et la gestion des poubelles seront confiés à une entreprise extérieure.

### *Besoins en personnel*

Avec ce bâtiment de 20 modules, le Service social se voit confier de nouvelles tâches dont la gestion complète des aspects «régie». Le volume des logements confiés à l'ULT (plus de 100 avec Fort-Barreau) et la complexification des rapports liés à la gestion de «conventions d'accompagnement social avec mise à disposition d'un logement» soumises au droit de bail rendent en tous les cas indispensable un développement des compétences «régie» au sein de l'ULT.

Par ailleurs, pour assurer le suivi social individuel, personnalisé et collectif (gestion des conflits de voisinage, intégration de ces nouveaux habitants dans le quartier, cohabitation de la structure avec son environnement), ainsi que la coordination avec les partenaires, une réorganisation et un renforcement de l'équipe des travailleurs sociaux de l'ULT doivent être étudiés. Les besoins en ressources humaines pour répondre à ces deux axes sont évalués à 1,2 ETP.

### *Budget de fonctionnement*

Nature	Description/évaluation	Coût/an	Coût/studio
Groupe 31			
Frais d'entretien			
311	Achats d'autres matériaux et d'équipements	12 000	666
314	Entretien bâtiments publics et conciergerie	57 000	3 166
315	Entretien du mobilier et des machines	18 000	1 000
Total frais d'entretien		87 000	4 832

Frais d'énergie			
312	Fourniture de l'eau froide et de l'eau chaude sanitaire pour les studios (selon consommations et factures SIG)	2 100	116,67
312 et 314	Fourniture de la chaleur pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire pour les studios (selon consommations et factures SIG pour la PAC + entretien des installations techniques par le Service de l'énergie)	7 000	388,89
312	Fourniture de l'électricité pour les parties communes (selon consommations et factures SIG)	2 500	138,89
312	Fourniture de l'électricité pour les studios (selon consommations et factures SIG)	7 500	416,67
Total frais d'énergie		19 100	
Total groupe 31		106 100	
Groupe 30			
Frais RH			
300	Besoins RH 1,2 EPT		
	0,8 EPT travailleur social	95 510	
	0,4 EPT collaborateur administratif	40 550	
Total groupe 30		136 060	
	Total	242 160	

Dans la mesure où il s'agit d'un nouvel équipement, aucun budget n'est dédié actuellement à l'exploitation de ce bâtiment. Les différents frais de fonctionnement devront donc faire l'objet d'une dotation budgétaire supplémentaire sur les comptes correspondants.

### **Charges financières annuelles**

La charge financière annuelle sur 2 156 400 francs, comprenant les intérêts au taux de 1,75% et l'amortissement au moyen de 10 annuités, est de 236 935 francs.

### **Validité des coûts**

Les prix indiqués dans le chapitre «Estimation des coûts» sont ceux du mois de juillet 2014.

### **Valeurs statistiques**

*Selon norme SIA 416*

Surface de plancher		SBP 755 m <sup>2</sup>
Surface nette		SN 378 m <sup>2</sup>
Surface bâtie		VB 2 307 m <sup>3</sup>
Prix au m <sup>2</sup> de plancher CFC2/SP	TTC 1 649 700 / 755	2 185/m <sup>2</sup>
Prix au m <sup>3</sup> de volume bâti CFC2/VP	TTC 1 649 700 / 2307	715/m <sup>3</sup>

### **Autorisation de construire**

L'autorisation de construire DD 107279/1 a été délivrée le 21 avril 2015. Elle est en force.

### **Régime foncier**

Le projet du premier «bâtiment» de logements relais s'implante sur la parcelle N° 2228, rue du Fort-Barreau. Les aménagements extérieurs prévus sont à cheval sur cette même parcelle et la N° 6673 du bâtiment rue de Montbrillant 5. L'aménagement de la cour est prévu dans son entièreté, de pied de façade à pied de façade.

Etant donné que les deux parcelles appartiennent à la Ville de Genève, il n'est pas d'usage de mettre en place une servitude pour réaliser le projet d'aménagements extérieurs. Néanmoins, l'autorisation de construire concerne les deux parcelles.

### **Service gestionnaire et bénéficiaire**

Le service gestionnaire du projet est la Direction du patrimoine bâti.

Le bénéficiaire du crédit est le Service social.

## Projet de délibération II

### Equipement des logements relais

Fort de son expérience dans la mise à disposition de logements relais, le Service social constate que de nombreuses personnes accueillies ne disposent d'aucun mobilier leur permettant de meubler un appartement temporaire. Partant de ce constat et des dimensions limitées des studios, il a été décidé de proposer des logements meublés. Ils disposeront d'un équipement complet, standard de base, soit une literie, une table et des chaises, ainsi que des ustensiles de cuisine. Les locataires pourront agencer de manière personnalisée leur logement, hormis le fait que les modules seront fournis avec une armoire mobile, comme décrit ci-dessus. Pour les personnes qui disposeraient elles-mêmes de mobilier, des solutions de type «garde-meubles» pourront leur être proposées.

### Estimation des coûts

*Projet de délibération II*

*Equipement en mobilier des logements relais*

CFC	Libellé	Prix unitaire	Total arrondi
9	Ameublement	75 000	
900	Mobilier	75 000	
	Coût du mobilier HT		75 000
	Taxe sur la valeur ajoutée (TVA) 8% x 75 000	6 000	<u>6 000</u>
	Total du crédit demandé TTC		81 000

Chaque studio comprend un équipement standard nécessaire à l'installation des bénéficiaires, soit un lit, une table et des chaises, ainsi que des ustensiles de cuisine. Le coût unitaire par studio inclut une somme pour les imprévus.

### Délai de réalisation

Les travaux sont intégrés dans le planning général de l'opération et pourront démarrer six mois après le vote du Conseil municipal; ils dureront dix mois.

### Référence au 10<sup>e</sup> plan financier d'investissement 2015-2026

L'achat du mobilier n'est pas prévu dans le 10<sup>e</sup> plan financier d'investissement.

### **Charges financières annuelles**

La charge financière annuelle sur 81 000 francs, comprenant les intérêts au taux de 1,75% et l'amortissement au moyen de 10 annuités, sera de 8900 francs.

### **Validité des coûts**

Les prix indiqués dans le chapitre «Estimation des coûts» sont ceux du mois de juillet 2014.

### **Service gestionnaire et bénéficiaire**

Le service gestionnaire et bénéficiaire du projet de délibération II est le Service social.

**Tableaux récapitulatifs des coûts d'investissement, de fonctionnement et planification des dépenses d'investissement (en francs)**

**Objet: Logements relais - Délibération I – réalisation de 20 modules**

**A. SYNTHÈSE DE L'ESTIMATION DES COÛTS**

	Montant	%
Terrain		0%
Honoraires	235 330	11%
Gros œuvre	54 971	3%
Second œuvre	1 578 513	73%
Aménagements extérieurs	16 200	1%
Frais financiers	113 600	5%
Frais secondaires	157 786	7%
<b>Coût total du projet TTC</b>	<b>2 156 400</b>	<b>100%</b>

**B. IMPACT ANNUEL SUR LE BUDGET DE FONCTIONNEMENT**

Estimation des charges et revenus marginalement induits par l'exploitation de l'objet du crédit

Service bénéficiaire concerné: **Service social**

**CHARGES**

30 - Charges de personnel	136 060	1.2
31 - Dépenses générales	106 100	
32/33 - Frais financiers (intérêts et amortissements)	236 935	
36 - Subventions accordées		
<b>Total des nouvelles charges induites</b>	<b>479 095</b>	

**REVENUS**

40 - Impôts	
42 - Revenu des biens	193 800
43 - Revenus divers	
45 - Dédommagements de collectivités publiques	
46 - Subventions et allocations	
<b>Total des nouveaux revenus induits</b>	<b>193 800</b>

<b>Impact net sur le résultat du budget de fonctionnement</b>	<b>-285 295</b>
---	-----------------

**C. PLANIFICATION ESTIMÉE DES DÉPENSES ET RECETTES D'INVESTISSEMENT**

Années impactées	Dépenses brutes	Recettes	Dépenses nettes
<b>Année de vote du crédit par le CM: 2015</b>	0		0
<b>2016</b>	1 100 000		1 100 000
<b>2017</b>	906 400		906 400
<b>Totaux</b>	<b>2 006 400</b>	<b>0</b>	<b>2 006 400</b>

**Tableaux récapitulatifs des coûts d'investissement, de fonctionnement et planification des dépenses d'investissement (en francs)**

**Objet: Logements relais - Délibération II – mobilier**

**A. SYNTHÈSE DE L'ESTIMATION DES COÛTS**

	Montant	%
Mobilier	81 000	100%
<b>Coût total du projet TTC</b>	<b>81 000</b>	<b>100%</b>

**B. IMPACT ANNUEL SUR LE BUDGET DE FONCTIONNEMENT**

Estimation des charges et revenus marginalement induits par l'exploitation de l'objet du crédit

**Service bénéficiaire concerné: Service social**

**CHARGES**

		Postes en ETP
30 - Charges de personnel		
31 - Dépenses générales		
32/33 - Frais financiers (intérêts et amortissements)	8 900	
36 - Subventions accordées		
<b>Total des nouvelles charges induites</b>	<b>8 900</b>	

**REVENUS**

40 - Impôts	
42 - Revenu des biens	
43 - Revenus divers	
45 - Dédommagements de collectivités publiques	
46 - Subventions et allocations	
<b>Total des nouveaux revenus induits</b>	<b>0</b>

**Impact net sur le résultat du budget de fonctionnement**

**8 900**

**C. PLANIFICATION ESTIMÉE DES DÉPENSES ET RECETTES D'INVESTISSEMENT**

Année impactée	Dépenses brutes	Recettes	Dépenses nettes
<b>Année de vote du crédit par le CM: 2017</b>	81 000		81 000
<b>Totaux</b>	<b>81 000</b>	<b>0</b>	<b>81 000</b>

Au bénéfice de ces explications, nous vous invitons, Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux, à approuver les projets de délibération ci-après:

*PROJET DE DÉLIBÉRATION 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,

*décide:*

*Article premier.* – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 2 006 400 francs destiné à la réalisation de 20 modules à vocation mobile contenant des logements relais et un atelier d'artistes situés rue du Fort-Barreau 9a, sur les parcelles N<sup>os</sup> 2228 et 6673 du cadastre de la commune de Genève, feuille N<sup>o</sup> 21, section Cité, 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 2 006 400 francs.

*Art. 3.* – La dépense prévue à l'article premier, à laquelle il convient d'ajouter le crédit d'étude de 150 000 francs voté le 13 décembre 2011 (PR-911/1, N<sup>o</sup> PFI 010.000.06), soit un total de 2 156 400 francs, sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, et amortie au moyen de 10 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2017 à 2026.

*PROJET DE DÉLIBÉRATION 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,

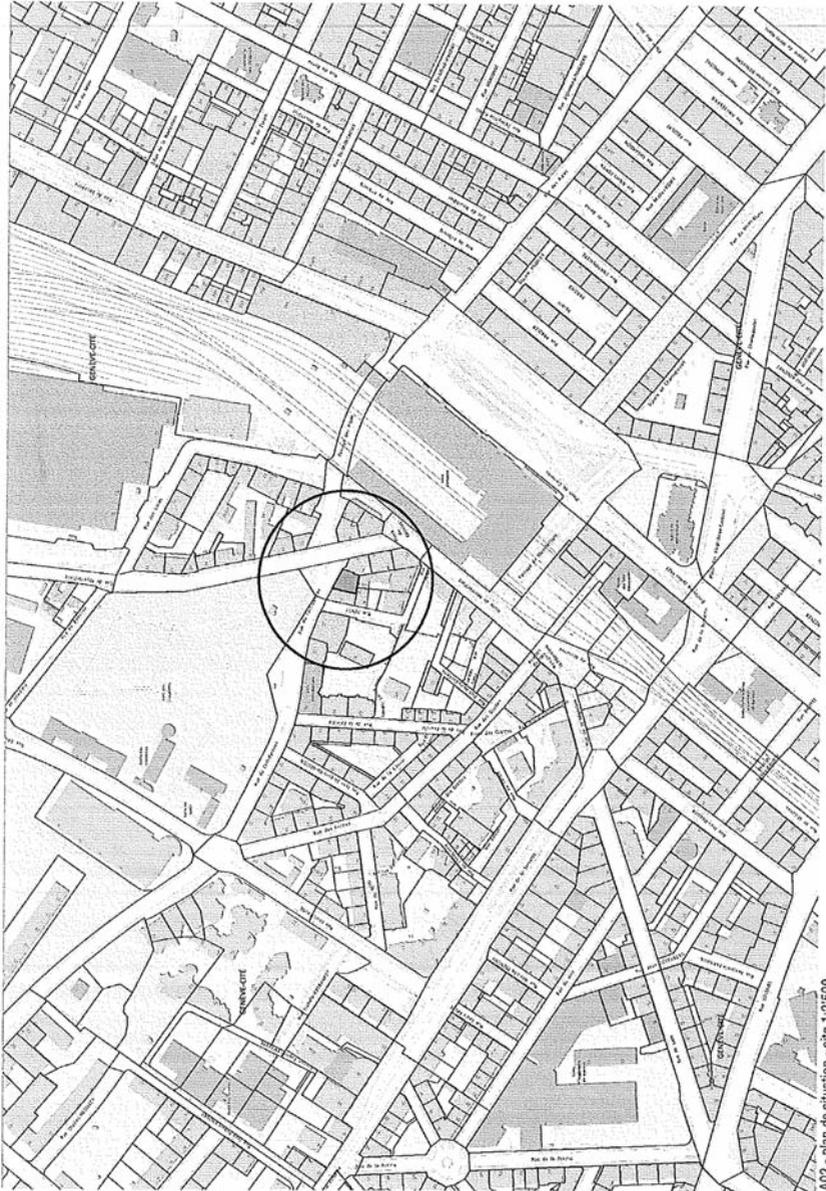
*décide:*

*Article premier.* – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 81 000 francs destiné à l'équipement en mobilier des logements relais situés rue du Fort-Barreau 9a, sur les parcelles N<sup>os</sup> 2228 et 6673 du cadastre de la commune de Genève, feuille N<sup>o</sup> 21, section Cité, 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 81 000 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 administratif, et amortie au moyen de 10 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2017 à 2026.

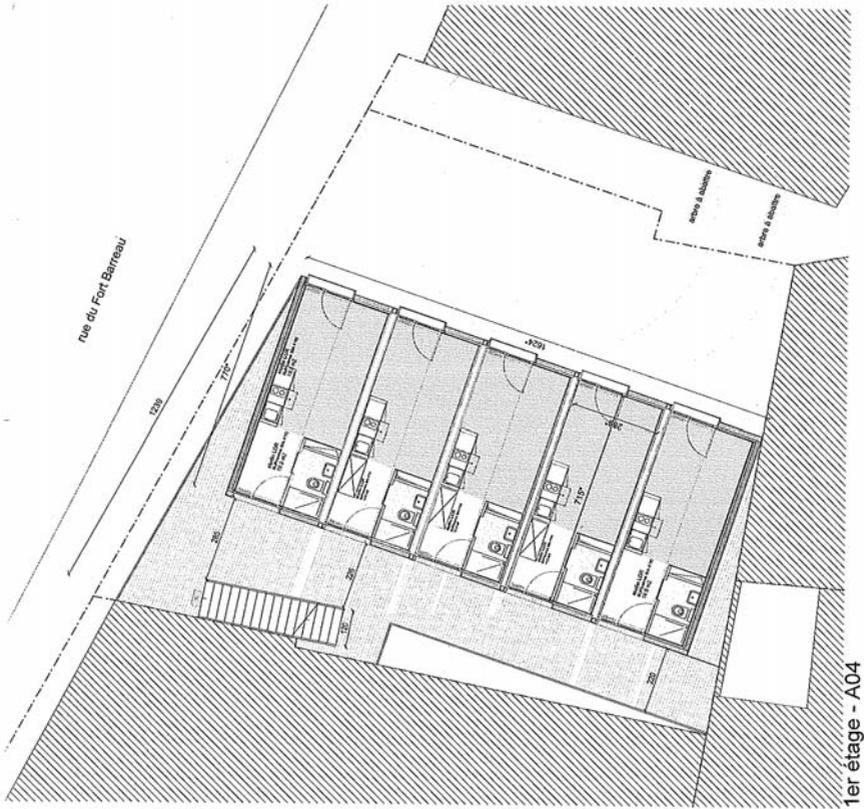
*Annexes:* plans, façades, coupes et photographie

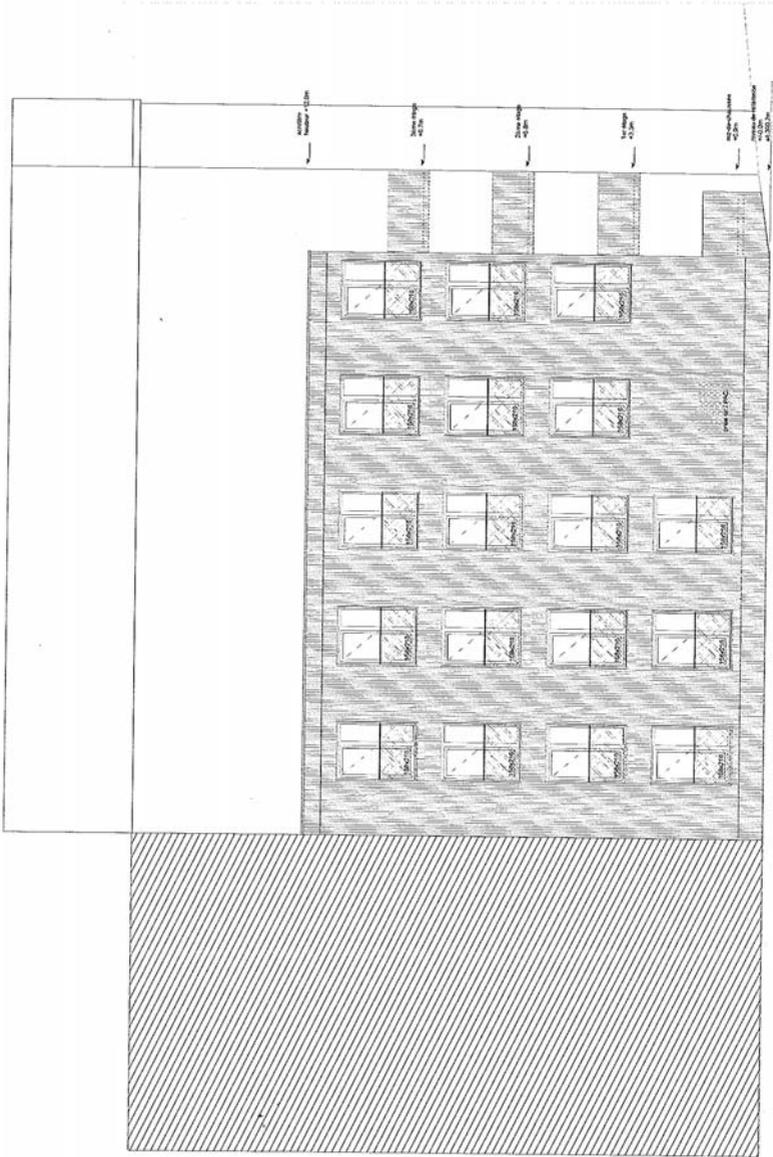


A02 - plan de situation - sitg 1:2'500

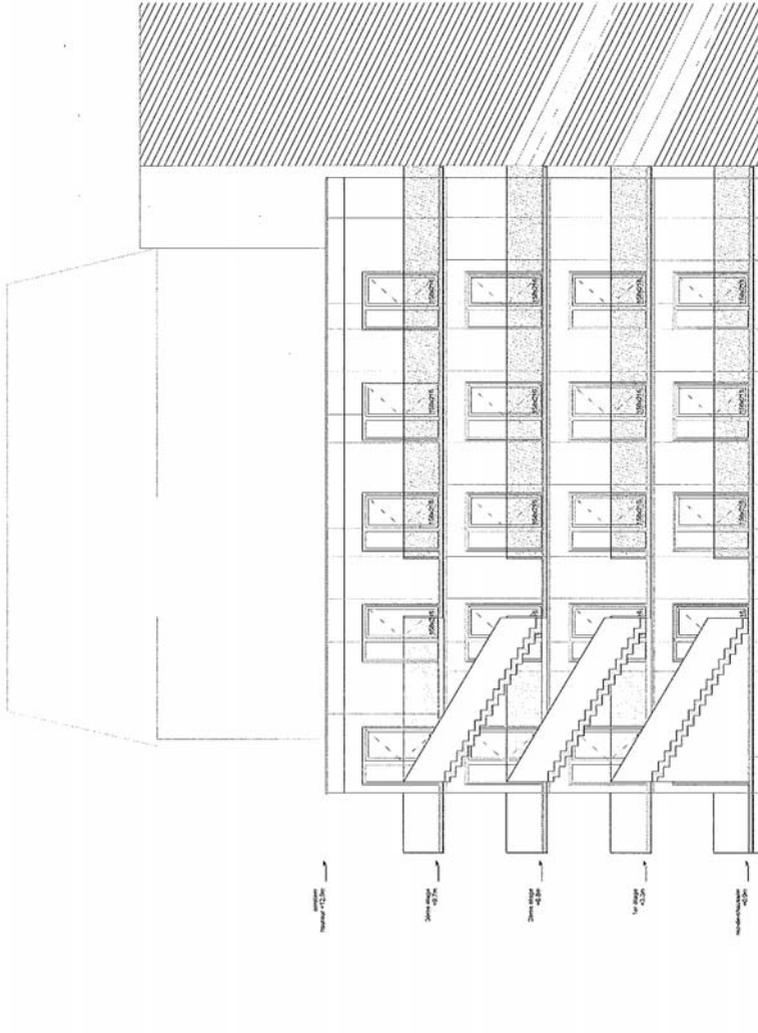


A03 - plan katastral - 1:500

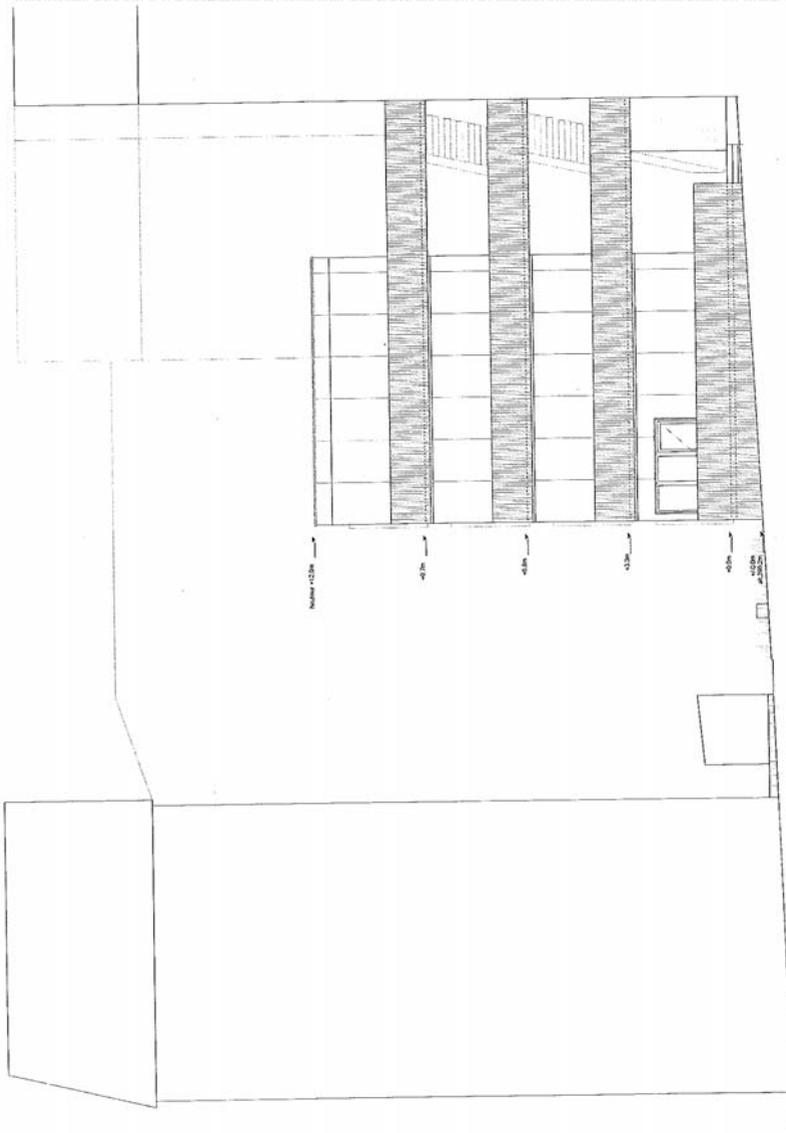


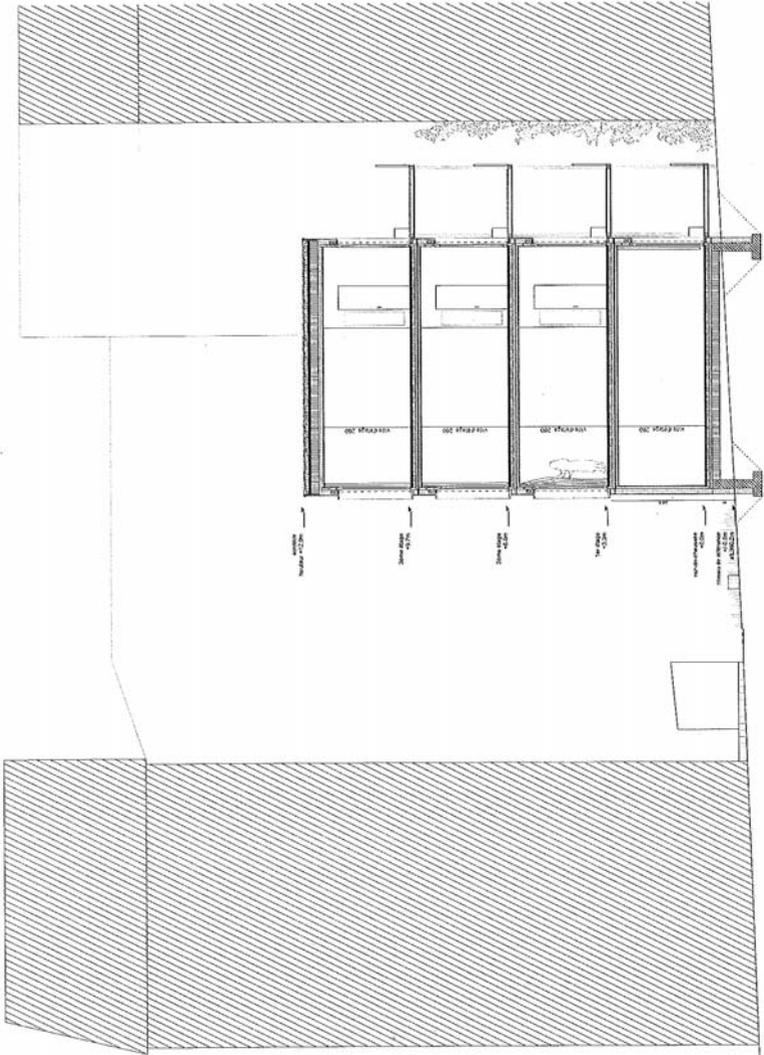


Façade est



Façade ouest - mitoyen





Coupe A-A

