

Proposition du Conseil administratif du 29 juin 2011 en vue de l'ouverture d'un crédit total de 4 982 300 francs, à savoir:

- un crédit de 4 912 900 francs destiné à la rénovation de l'immeuble et à l'aménagement de deux appartements dans les combles, situé rue de la Servette 36, parcelles N^{os} 3656 et 7054, feuille 74 du cadastre de la commune de Genève, section Cité, propriété de la Ville de Genève;
- un crédit de 69 400 francs destiné à l'installation d'une centrale photovoltaïque en toiture de l'immeuble situé rue de la Servette 36, parcelles N^{os} 3656 et 7054, feuille 74 du cadastre de la commune de Genève, section Cité, propriété de la Ville de Genève.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

Préambule

Construit en 1910, cet immeuble est édifié le long de l'ancien alignement de la rue de la Servette. Il constitue l'un des derniers témoins des ensembles du début du XX^e siècle construits sur ce côté de la rue. Acquis par la Ville de Genève en 1977, il se révèle aujourd'hui très vétuste.

Historique de l'opération

- Le 18 octobre 1978, l'immeuble devient propriété de la Ville de Genève après la dissolution de la Société immobilière Servette 36 dont le capital-action avait été acheté par la Ville pour un montant de 500 000 francs le 14 mars 1972.
- En juillet 1994, le recensement du patrimoine immobilier de la Ville constate en façade cour d'importantes fissures.
- Le 25 mai 2002, le Conseil municipal vote un crédit d'étude de 327 500 francs destiné à couvrir les frais d'études pour la rénovation de l'immeuble de la rue de la Servette 36. Les études n'ont toutefois été entreprises que récemment, car d'autres immeubles présentant des dégradations plus importantes ont été traités prioritairement.

Notice historique

Construit en 1910 sur les plans des architectes Amédée Henchoz et Jules Maurette, cet immeuble appartient à la phase initiale d'urbanisation du côté pair de la rue de la Servette. A l'origine, il formait le pendant du numéro 34, une construction conçue par les mêmes architectes. Extérieurement, le bâtiment se distingue par un traitement asymétrique, tout en déployant un répertoire architectural propre à singulariser les niveaux: rez-de-chaussée en pierre de taille, décor en pointe de diamant marquant

les baies du premier étage, fenêtres cintrées et balcon filant aux niveaux supérieurs. Tout comme le laisse supposer la façade, l'intérieur répond à une demande de standing, en particulier dans la cage d'escalier. Disposés symétriquement, les deux appartements par étage disposent cuisine et chambre côté cour et la traditionnelle enfilade salon/salle à manger côté rue, tout en bénéficiant de chambres de bonnes et de salles de bains. Si les typologies d'appartement n'ont pratiquement pas été modifiées, un ascenseur a été installé dans le vide de la cage d'escalier.

Information aux locataires

Le projet a été présenté aux locataires lors d'une séance le 3 septembre 2010.

Par ailleurs, un courrier d'information sur les travaux prévus a été adressé aux locataires par la Gérance immobilière municipale le 4 octobre 2010.

Exposé des motifs

Outre la conservation du patrimoine bâti, cette opération vise à améliorer les conditions de logement des habitants de cet immeuble du centre-ville.

Sa rénovation permettra la mise à disposition d'appartements spacieux à loyers abordables, répondant aux critères de confort et de performances énergétiques actuels. L'aménagement de ses combles permettra de mettre en location deux appartements neufs supplémentaires.

Par ailleurs, la vétusté générale de l'immeuble impose des travaux pour protéger sa valeur et garantir sa pérennité. Tant l'immeuble que sa cour sont vétustes et obsolètes. Outre les fissures en façade cour, l'enveloppe du bâtiment est très dégradée. L'état d'entretien des appartements est très variable. Certains appartements ont bénéficié de travaux de rénovation alors que d'autres sont quasiment dans leur état d'origine. Aucun aménagement extérieur n'a jamais été entrepris sur les deux parcelles qui constituent la cour de l'immeuble.

Obligations légales et de sécurité

La réalisation des travaux proposés répond, d'une part, à l'obligation légale qu'a un propriétaire d'entretenir son bâtiment (normes en matière de responsabilité civile, plus particulièrement l'article 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 de Genève et d'économie d'énergie.

Description de l'ouvrage

Etat actuel

L'immeuble occupe au sol 249 m² de la parcelle N° 3656, d'une surface de 322 m². La cour occupe le solde de cette même parcelle ainsi que la parcelle N° 7054, d'une surface de 680 m².

L'immeuble se compose d'un sous-sol à demi excavé, d'un rez-de-chaussée, de cinq étages locatifs et de combles non habités.

Extérieurement, l'immeuble apparaît aujourd'hui tronqué et asymétrique: son pendant, le numéro 34, a été démoli au début des années 1990 suite à un incendie survenu le 12 mai 1979.

Il s'agit d'une construction massive avec un gros œuvre en maçonnerie, à l'origine mitoyenne sur toute la surface de son pignon sud. En façade cour, les fissures obliques et verticales sont dues aux tassements consécutifs aux travaux de fondation du bâtiment voisin édifié à l'emplacement de l'immeuble détruit. Pour assurer la stabilité du mur mitoyen deux tirants ont été fixés aux 1^{er} et 4^e étages, le reliant au mur pignon opposé.

La toiture présente un toit plat côté cour et un pan oblique côté rue. Dans les années 1920, un ascenseur a été installé dans le noyau de la cage d'escalier, éclairée par une verrière.

L'entrée de l'immeuble est de plain-pied, en demi-niveau par rapport au sous-sol et au rez-de-chaussée. Le sous-sol abrite côté rue un atelier d'artisan et un local commun et, côté cour, les caves des locataires. Du fait de la forte pente du terrain, les locaux donnant sur cour sont également de plain-pied.

Au rez-de-chaussée sont disposés deux appartements de respectivement 3,5 pièces et 4,5 pièces. Chaque étage comprend deux appartements de 4,5 pièces à l'exception du 2^e étage, où, suite à la permutation d'une pièce et d'une alcôve entre les deux appartements, on trouve un appartement de 3,5 pièces et un de 5,5 pièces. L'ensemble totalise 53 pièces pour douze logements et se caractérise par la générosité des pièces de séjour, disposées en façade rue et prolongées par des alcôves. Tous les appartements sont traversants.

Les combles abritent les greniers des locataires, l'étendage et la buanderie. En façade cour, ces locaux sont éclairés par des fenêtres. Un escalier permet l'accès en toiture.

Tous les appartements sont équipés d'une salle de bains et de W.-C. séparés. La production de chaleur et d'eau chaude est assurée par des chaudières à gaz individuelles.

La cour est formée par le solde de la parcelle 3656 et par la parcelle 7054. Jusqu'au début des années 1990, elle était occupée par des garages et des baraques en bois, construits en limite de parcelle, environ trois mètres plus bas que l'immeuble N° 36. Aujourd'hui, seuls subsistent le dénivelé entre les deux parcelles, constitué

d'enrochements et de vieux murs, ainsi qu'un dallage en ciment situé au centre de la parcelle N° 7054. Des arbres ont poussé en friche et envahissent peu à peu le terrain. Au fond de la cour, une clôture basse, munie d'un portail sépare la parcelle du chemin piéton qui la longe.

Descriptif des travaux

Concept architectural

La rénovation a comme objectifs l'assainissement, la mise en conformité et l'amélioration des performances énergétiques de l'immeuble.

L'aménagement des combles permet de mettre à disposition deux appartements supplémentaires. Le prolongement de la cage d'ascenseur en facilite l'accès. L'expression formelle de cet aménagement tient compte du langage architectural des façades existantes. Sa typologie place les chambres à coucher en façade cour, à l'abri des nuisances sonores.

Programme

Les travaux prévus sont les suivants:

- rénovation et isolation de l'enveloppe;
- renforcement de la structure afin d'améliorer la sécurité parasismique;
- création de deux appartements de 4,5 pièces dans les combles;
- mise en conformité et prolongement de l'ascenseur jusqu'aux combles;
- rénovation partielle des appartements existants et rétablissement de la typologie d'origine au 2^e étage;
- création au sous-sol de locaux techniques, d'une buanderie, d'un local à conteneurs et d'un local pour poussettes. Redistribution des caves;
- installations techniques: installation du chauffage central, production de chaleur par pompe à chaleur à sondes géothermiques. En toiture, installation de panneaux solaires thermiques pour le préchauffage de l'eau chaude sanitaire et de panneaux photovoltaïques. Installation d'une ventilation à double flux. Mise en conformité des installations sanitaires et électriques;
- mise en séparatif des canalisations jusqu'en limite de parcelle;
- mise en conformité de l'immeuble aux normes de protection incendie;
- aménagements extérieurs: abattage d'arbres et d'arbustes situés devant les fenêtres ou à l'emplacement des sondes géothermiques. Exécution d'un chemin d'accès et installation d'un abri pour vélos. Pose d'une barrière le long du dénivelé. Remise en état du terrain.

Les travaux s'effectueront en présence des locataires, excepté au 5^e étage qui doit être libéré pour des raisons de sécurité. Des rocares entre appartements seront organisées afin de permettre le bon déroulement des travaux et de réduire leurs nuisances.

La suppression des greniers et de la buanderie dans les combles ne constituera pas un manque cruel pour les habitants: chaque appartement disposera d'une cave, une buanderie, un local à conteneurs et un local pour poussettes seront également

aménagés au sous-sol. Un abri à vélos fermé trouvera place dans la cour à l'arrière de l'immeuble.

L'aménagement d'une salle commune pour tous les habitants de l'immeuble a été étudié, mais ne s'avère pas possible sans porter largement préjudice à l'ensemble de l'aménagement de l'immeuble. Ce projet a donc été abandonné.

Structure

Sous-sol

Augmentation du vide d'étage de 15 cm. Exécution d'un radier général permettant de renforcer la sécurité parasismique.

2^e, 4^e étages et combles

Mise en place de tirants sur planchers entre la cage d'escalier et les murs pignons et exécution d'un plancher collaborant, le tout permettant de renforcer la sécurité parasismique. Dépose des chaînages extérieurs.

Planchers bois et toiture

Remplacements ponctuels de solives endommagées.

Façades

Obturation des fissures traversantes.

Enveloppe

Façades

Nettoyage des pierres de taille par hydro-gommage, réfection des joints. Piquage du crépi et exécution d'un crépi isolant en façades rue et cour. En pignon nord, obturation des fenestrons afin de réduire les pertes de chaleur. Contre les deux murs pignons, exécution d'une isolation périphérique.

En façade cour, percement de deux fenêtres supplémentaires au niveau des combles et pose de menuiseries extérieures en chêne à verres isolants. En façade rue, pose devant les menuiseries existantes de doubles fenêtres à verres isolants. Remplacement à l'identique des stores et des volets. Rénovation et mise en conformité aux normes de sécurité des balustrades de balcons et des grilles de fenêtres.

Toiture

Remplacement de la verrière, installation d'un exutoire de fumée. Exécution d'une nouvelle sortie en toiture.

Pose d'une isolation thermique. Réfection de la couverture, pose de tuiles plates en terre cuite. Réfection de la ferblanterie, exécution en cuivre. Réfection de l'étanchéité, exécution d'une étanchéité multicouche. Création de deux lucarnes et de quatre fenêtres de toit.

Installation de panneaux solaires thermiques et de panneaux photovoltaïques sur le toit plat.

Aménagements intérieurs

Sous-sol

Démolition du dallage et des canalisations existantes. Pose de nouvelles canalisations en système séparatif et raccordement au collecteur public.

Exécution de murs pour création des nouveaux locaux techniques. Pose d'une isolation thermique et d'un faux plafond sous le solivage existant. Pose d'une isolation thermique contre les parois de l'atelier. Piquage et réfection des enduits existants, blanchiment des murs intérieurs. Pose de nouvelles parois à claires-voies pour les caves.

Cage d'escalier

Prolongement de la cage d'ascenseur jusqu'aux combles. Mise en conformité de l'installation existante, remplacement de la cabine, remplacement de la cage grillagée par une cage en tôle d'acier.

Obturation des fenestrons entre cage d'escalier et appartements. Gypsage et rhabillage des murs. Aux combles, remplacement des vitrages entre appartements et cage d'escalier par des fenêtres coupe-feu.

Réfection des corniches et caissons de plafond décoratifs de l'entrée de l'immeuble.

Réparation des mains courantes du sous-sol aux combles.

Remplacement des boîtes aux lettres.

Remplacement des portes palières existantes par des portes coupe-feu.

Réfection de la peinture: plafonds, murs, boiseries et ferronneries.

Appartements existants

Ouverture dans chaque appartement d'une face de courette contiguë à l'alcôve du salon, permettant la pose des nouvelles distributions techniques, exécution d'obturations coupe-feu entre étages, fermeture et rhabillage des courettes.

Réfection des locaux sanitaires vétustes et des cuisines: remplacement complet des alimentations eau froide et chaude et des colonnes de chute, remplacement des appareils sanitaires vétustes. Remplacement des agencements de cuisine.

Mise en conformité des installations électriques obsolètes.

Remplacement de la distribution de chauffage dans tous les appartements. Pose de vannes thermostatiques sur les corps de chauffe existants. Dépose des chaudières individuelles.

Mise hors service des cheminées de salon.

Réfection partielle des peintures et papiers peints. Rhabillages et retouches suite aux réfections des installations techniques.

Réparation et vitrification partielle des parquets. Rhabillages et retouches suite aux réfections des installations techniques.

Réfection partielle des carrelages et faïences. Rhabillages et retouches suite aux réfections des installations techniques.

Pose de gaines et de grilles d'aspiration et de diffusion pour l'installation d'une ventilation à double flux. Caissonnage des gaines. Rabotage des portes de communication pour permettre la circulation de l'air entre les pièces des appartements.

Appartements des combles

Création de deux appartements de 4,5 pièces chacun, comprenant deux chambres et une chambrette donnant sur cour, des toilettes et une salle de bains, un séjour et une cuisine ouverte sur le séjour, le tout donnant sur rue.

Aménagements extérieurs

Abattage des arbres et arbustes situés à l'emplacement des sondes géothermiques ou en pied de façades.

Dans la cour, fouilles en rigoles jusqu'en façade cour pour l'installation et le raccordement des sondes géothermiques.

Démolition du dallage ciment existant.

Pose d'un abri à vélos et exécution d'un chemin d'accès du portail jusqu'à l'abri, puis jusqu'à l'immeuble.

Pose d'une barrière de protection au droit du dénivelé.

Plantation d'arbres et d'arbustes.

Adéquation à l'Agenda 21 de la Ville de Genève

Le bâtiment sera rénové conformément à la stratégie générale «100% renouvelable en 2050» adoptée par la Ville de Genève.

Amélioration de la qualité de l'air

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

Respect de critères «écoconstruction» concernant l'origine et la nature des matériaux ainsi que le tri des déchets de chantier. En particulier, 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.ecobau.ch, chapitre «fiches CFC»).

Concept énergétique

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

Après rénovation, le bâtiment atteindra une performance énergétique conforme à la nouvelle loi sur l'énergie d'août 2010, ce qui permettra une diminution de 80% des besoins de chaleur. Le bâtiment sera alimenté par des énergies 100% renouvelables grâce à la chaleur de la terre et au rayonnement solaire.

Qualité thermique de l'enveloppe

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

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

- isolation des façades SE et NO (murs pignons): ajout de 24 cm d'isolation extérieure;
- isolation des façades SO et NE: ajout de 3 cm de crépi isolant;
- isolation de la toiture: pose d'une isolation de 22 cm;
- isolation de la dalle sur sous-sol: pose d'une isolation de 14 cm;
- remplacement des fenêtres existantes par de nouvelles avec vitrage très performant.

Selon la norme SIA 380/1 (éd. 2009), l'indice de dépense énergétique pour le chauffage atteindra environ 117 MJ/m² soit une réduction de dépense énergétique d'un facteur 5.

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

Description des installations techniques

Chauffage

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

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

Ventilation aération

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

Sanitaires

Afin de réduire les consommations d'eau, les robinetteries répondront au label de basse consommation «Energy». Les chasses d'eau des W.-C. auront une contenance de 6 litres avec double commande.

Photovoltaïque

Le potentiel solaire de la toiture sera valorisé par la construction d'une centrale photovoltaïque d'une puissance de 4,5 kWc. Elle permettra de produire annuellement 4500 kWh, ce qui compensera environ 20% des consommations électriques de la pompe à chaleur.

Programme et surfaces

	<i>Nombre d'unités</i>	<i>Nombre de pièces</i>
Atelier	1	
3,5 pièces	1	3,5
4,5 pièces	13	58,5
Total	14	62,0
Nombre de niveaux:		sous-sol + R + 6
<i>Surfaces nettes selon la norme SIA 416</i>	<i>m²</i>	<i>m²</i>
		1667
Atelier sous-sol	46	
Rez-de-chaussée	156	
Etages 1 à 5	965	
Combles	166	
Parties communes	334	

Estimation des coûts

Crédit I: rénovation de l'immeuble et aménagement de deux appartements dans les combles

CFC	Libellé		Prix unitaire	Total arrondi
0	Terrain			914 966
01	<u>Acquisition du terrain ou du droit de superficie</u>		914 966	
011	Parcelle N° 3656, feuille 74, du cadastre de la commune de Genève, section Genève-Cité	593 296		
011	Parcelle N° 7054, feuille 74, du cadastre de la commune de Genève, section Genève-Cité	321 670		
1	Travaux préparatoires			98 560
11	<u>Déblaiement, préparation du terrain</u>		82 300	
111	Défrichage	18 000		
112	Démolitions	49 320		
118	Désamiantage	14 980		
15	<u>Adaptation du réseau de conduites existant</u>		16 260	
152	Canalisations (adaptation du réseau)	4 900		
153	Electricité (adaptation du réseau)	5 680		
155	Eau et gaz (adaptation du réseau)	5 680		
2	Bâtiment			3 089 235
21	<u>Gros œuvre 1</u>		588 490	
211	Travaux de l'entreprise de maçonnerie	27 850		
211.1	Echafaudages	110 520		
211.3	Terrassement	25 700		
211.5	Béton et béton armé	170 725		
211.6	Maçonnerie	82 170		
214.0	Installations de chantier / charpente	10 670		
214.1	Charpente	106 375		
214.2	Structure bois	28 380		
216.0	Travaux en pierre naturelle	26 100		
219	Divers			
22	<u>Gros œuvre 2</u>		627 215	
221.0	Fenêtres en bois	205 510		
222	Ferblanterie	66 545		
226.1	Crépis en enduits extérieurs	226 680		
226.2	Crépissages de façade isolants	82 960		
227.1	Peinture extérieure	9 800		
228.0	Volets de fenêtres et portes-fenêtres	4 600		
228.1	Volets roulants	31 120		
23	<u>Installations électriques</u>		145 900	
231	Appareils à courants fort et faible	145 900		

24	<u>Chauffage, ventilation (install.)</u>		383 000	
242	Production de chaleur	125 000		
243	Distribution de chaleur	130 000		
244	Installations de ventilation	75 000		
247.6	Panneaux solaires thermiques	53 000		
25	<u>Installations sanitaires</u>		303 800	
251	Appareils sanitaires courants	91 520		
254	Tuyauterie sanitaire	121 170		
255	Isolations d'installations sanitaires	26 210		
258	Agencements de cuisine	64 900		
26	<u>Installations de transport</u>		130 000	
261	Ascenseur	130 000		
27	<u>Aménagements intérieurs 1</u>		380 270	
271	Plâtrerie	47 950		
272	Ouvrages métalliques	197 290		
273	Menuiserie	128 340		
275	Systèmes de verrouillage	6 690		
28	<u>Aménagements intérieurs 2</u>		530 560	
281.0	Couches de support composées, chapes	15 000		
281.2	Revêtements sol en matières synthétiques	2 070		
281.6	Carrelages	48 530		
281.7	Revêtements de sol en bois	50 990		
283	Faux plafonds	66 750		
284	Cheminées de salon	12 000		
285.1	Peinture intérieure	323 220		
287	Nettoyage du bâtiment	12 000		
4	Aménagements extérieurs			85 000
41	<u>Constructions</u>		36 000	
415.2	Ouvrages métalliques: couvert à vélos	36 000		
42	<u>Jardins</u>		49 000	
421	Jardinage	28 730		
424	Aménagement de la cour	20 270		
5	Frais secondaires et comptes d'attente			1 107 205
51	<u>Autorisations, taxes</u>		60 000	
511	Autorisations, gabarits, taxes	22 800		
512.1	Electricité	25 100		
512.2	Télécommunication	7 450		
512.4	Eau	4 650		
52	<u>Echantillons, maquettes, reproductions, documents</u>		29 000	
524	Reproduction de documents, héliographies	29 000		
56	<u>Autres frais secondaires</u>		48 000	
568	Panneaux publicitaires	3 000		
569	Divers	45 000		

58	<u>Comptes d'attente provisions et réserves</u>		301 845	
583	Réserves pour imprévus	301 845		
59	<u>Honoraires</u>		668 360	
591	Architecte	534 120		
592	Ingénieur civil	52 000		
593	Ingénieur électricien	8 050		
594	Ingénieur CVC	48 090		
595	Ingénieur en installations sanitaires	15 000		
596	Géomètre	2 980		
596.1	Expert amiante	8 120		
<hr/>				
Coût total de la construction HT			5 294 966	
<hr/>				
Taxe sur la valeur ajoutée (TVA) 8% appliquée sur les CFC 1 à 5			350 400	350 400
<hr/>				
Coût total de la construction TTC			5 645 366	
<hr/>				
Frais administratifs et financiers				
61	Prestations du personnel pour les investissements 5% du coût total de la construction TTC (CFC 1 à 5 + TVA)		236 520	237 000
62	Intérêts intercalaires [Taux DFL (2,75%) x (CFC 1 à 5 + TVA+ CFC 61)/2 x 30 mois /12]		170 754	171 000
63	Fonds d'art contemporain 2% de (CFC 1 à 5 + TVA + CFC 61 et 62)		102 764	102 000
<hr/>				
Coût général de la construction TTC			6 155 366	
<hr/>				
A déduire				1 242 466
–	Parcelle N° 3656, feuille 74, du cadastre de la commune de Genève, section Genève-Cité		593 296	
–	Parcelle N° 7054, feuille 74, du cadastre de la commune de Genève, section Genève-Cité		321 670	
–	Ligne budgétaire du crédit d'étude PR-175 voté par le Conseil municipal le 25 mai 2002, sous la rubrique 012.001.13		327 500	
<hr/>				
Total du crédit I demandé			4 912 900	
<hr/>				

Crédit II: installation de panneaux photovoltaïques en toiture

CFC	Libellé	Prix unitaire	Total arrondi
			61 200
23	<u>Installations électriques</u>	55 000	
237	Panneaux solaires photovoltaïques		
59	<u>Honoraires</u>	6 200	
591	Architecte		
Coût total de la construction HT			61 200
Taxe sur la valeur ajoutée (TVA) 8% appliquée sur les CFC 1 à 5			4 896
			4 900
Coût total de la construction TTC			66 100
Frais administratifs et financiers			
61	Prestations du personnel pour les investissements 5% du coût total de la construction TTC (CFC 1 à 5 + TVA)	3 305	3 300
Total du crédit II demandé			69 400
Total des crédits I et II demandés			4 982 300

Validité des coûts

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

Valeurs statistiques

Selon CFC norme SIA 416

Surface de plancher SP	2 040 m ²
Surface nette SN	1 667 m ²
Surface utile SU	1 333 m ²
Volume bâti VB	6 930 m ³
Prix au m ² , CFC 2 + Honoraires/ SP	Fr. 1 842 HT / m ²
Prix au m ³ , CFC 2 + Honoraires/ VB	Fr. 542 HT / m ³

Le bâtiment a été évalué selon la méthode Stratus (instrument de planification stratégique de l'entretien de patrimoines immobiliers). Il a reçu la valeur de 0,55 sur 1 en 2009, ce qui signifie que l'immeuble est considéré comme étant en mauvais état.

Subvention

Ces travaux ne bénéficieront d'aucune subvention.

Autorisation de construire ou de démolir

Ce projet de rénovation fait l'objet d'une requête en autorisation de construire N° DD 103941, déposée le 22 octobre 2010 et qui en principe devrait être délivrée prochainement.

Fixation des loyers après travaux

Dans le plan financier du 13 octobre 2010 ci-annexé, 58,30% des travaux sont rentabilisés. Ils seront répercutés sur les loyers sous les formes suivantes:

- majoration des loyers des logements rénovés dans les limites fixées par la LDTR;
- établissement de loyers des logements neufs des deux derniers étages dans les limites déterminées par le règlement fixant les conditions de location des logements à loyer libre de la Ville de Genève, dans le respect de la LDTR.

L'amortissement se fait sur trente ans.

Le calcul des hausses de loyer tient compte de l'application de la LDTR ainsi que des règles de la jurisprudence du Tribunal fédéral relatives aux dispositions du Code des obligations sur le bail à loyer.

On notera enfin que les plans financiers ci-annexés font partie intégrante de la requête en autorisation de construire.

Délais

Le délai référendaire écoulé, les travaux pourront démarrer trois mois après le vote du Conseil municipal et dureront vingt-quatre mois.

La mise en exploitation est prévue en été 2013.

Les délais nécessaires à la délivrance de l'autorisation de construire et les éventuels recours sont réservés.

Régime foncier

L'immeuble de la rue de la Servette 36 et sa cour sont situés sur les parcelles N^{os} 3656 et 7054, feuille 74 du cadastre de la commune de Genève, section Cité, propriété privée de la Ville de Genève.

Référence au plan financier d'investissement

Cet objet est prévu sous le numéro 012.001.16 du 6^e plan financier d'investissement 2011-2022 pour un montant de 5 172 500 francs. De plus, cet objet est déjà au bénéfice d'un crédit d'étude, pour un montant de 327 500 francs de la ligne budgétaire N° 012.001.13, PR-175, votée le 25 mai 2002, soit un total de 5 500 000 francs

Budget prévisionnel d'exploitation et charges financières

Etat locatif futur		255 724 francs
Charges annuelles		20 100 francs
Eau, électricité	6 200 francs	
Conciergerie	10 800 francs	
Contrats d'entretien	3 100 francs	
Charge financière annuelle sur 6 155 366 francs (comprenant les intérêts au taux de 2,75% et l'amortissement au moyen de 30 annuités		304 020 francs
Charge financière annuelle sur 69 400 francs (comprenant les intérêts au taux de 2,75% et l'amortissement au moyen de 10 annuités		8 030 francs

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

Le service gestionnaire du crédit I est le Service d'architecture. Le service gestionnaire du crédit II est le Service de l'énergie. Le service bénéficiaire de ces deux crédits est la Gérance immobilière municipale.

Au bénéfice de ce qui précède, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver les projets de délibérations suivants:

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 4 912 900 francs destiné à la rénovation de l'immeuble et à l'aménagement de deux appartements dans les combles situé rue de la Servette 36, parcelles N^{os} 3656 et 7054, feuille 74 du cadastre de la commune de Genève, 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 4 912 900 francs.

Art. 3. – Un montant de 102 000 francs sera prélevé sur le crédit indiqué à l'article premier et attribué au Fonds d'art contemporain de la Ville de Genève institué par la délibération du Conseil municipal du 16 décembre 2008.

Art. 4. – La dépense prévue à l'article premier, à laquelle il convient d'ajouter le montant de 327 500 francs de la ligne budgétaire du crédit d'étude PR-175 voté le 25 mai 2002, sous la rubrique 012.001.13, le montant de 593 296 francs pour la parcelle N^o 3656 et le montant de 321 670 francs pour la parcelle 7054, soit un montant total de 6 155 366 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 permettant la réalisation de cette opération.

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 69 400 francs destiné à l'installation d'une centrale photovoltaïque en toiture de l'immeuble situé rue de la Servette 36, parcelles N^{os} 3656 et 7054, feuille 74 du cadastre de la commune de Genève, 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 69 400 francs.

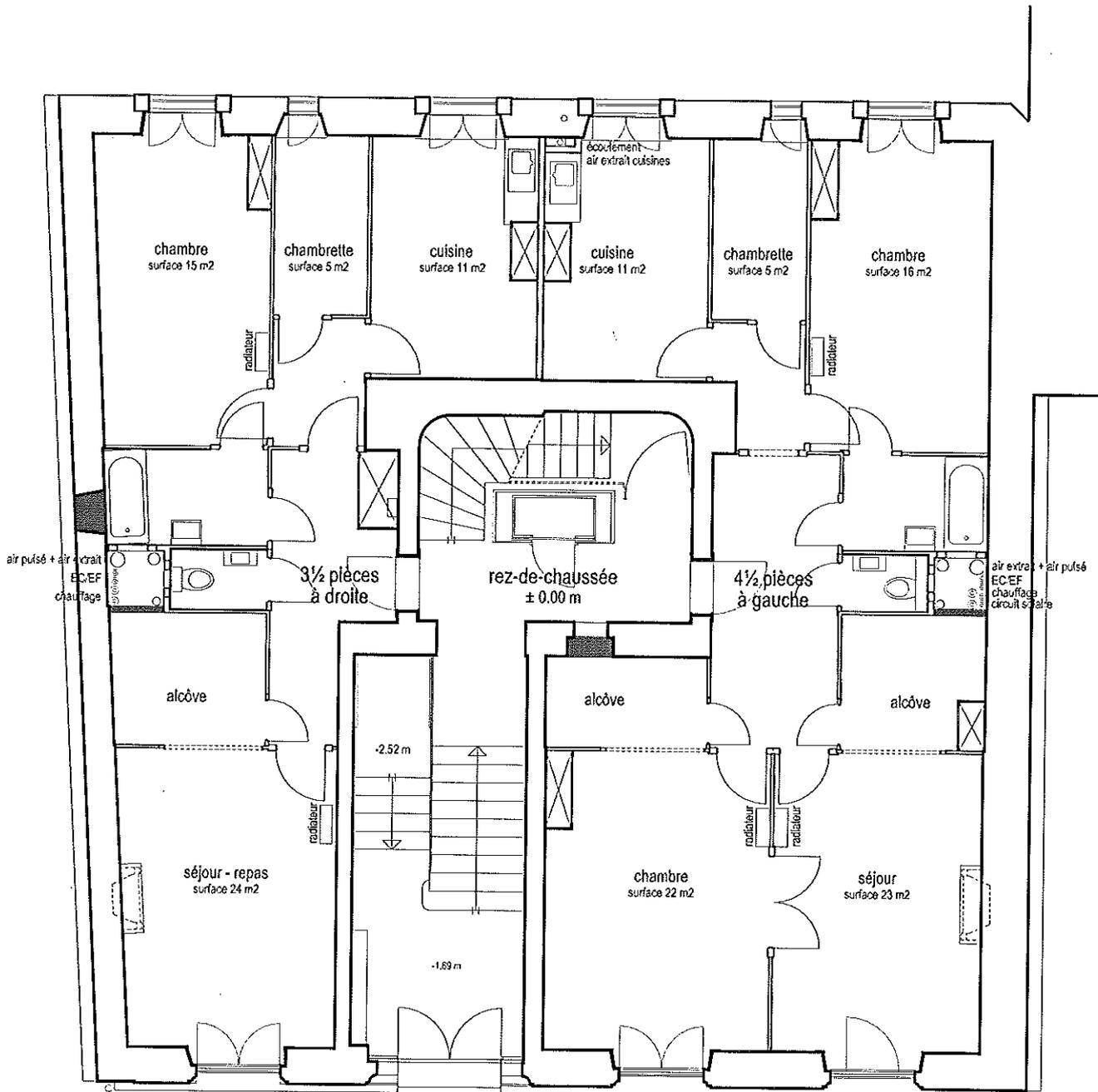
Art. 3. – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, et amortie au moyen de 10 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2014 à 2023.

Annexes:

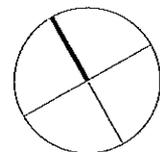
- plan de situation
- plans, coupe et façades
- photographies
- plans financiers combles et immeubles du 14 décembre 2010

Rénovation immeuble rue de la Servette 36

MVT architectes SA - Necker architectes

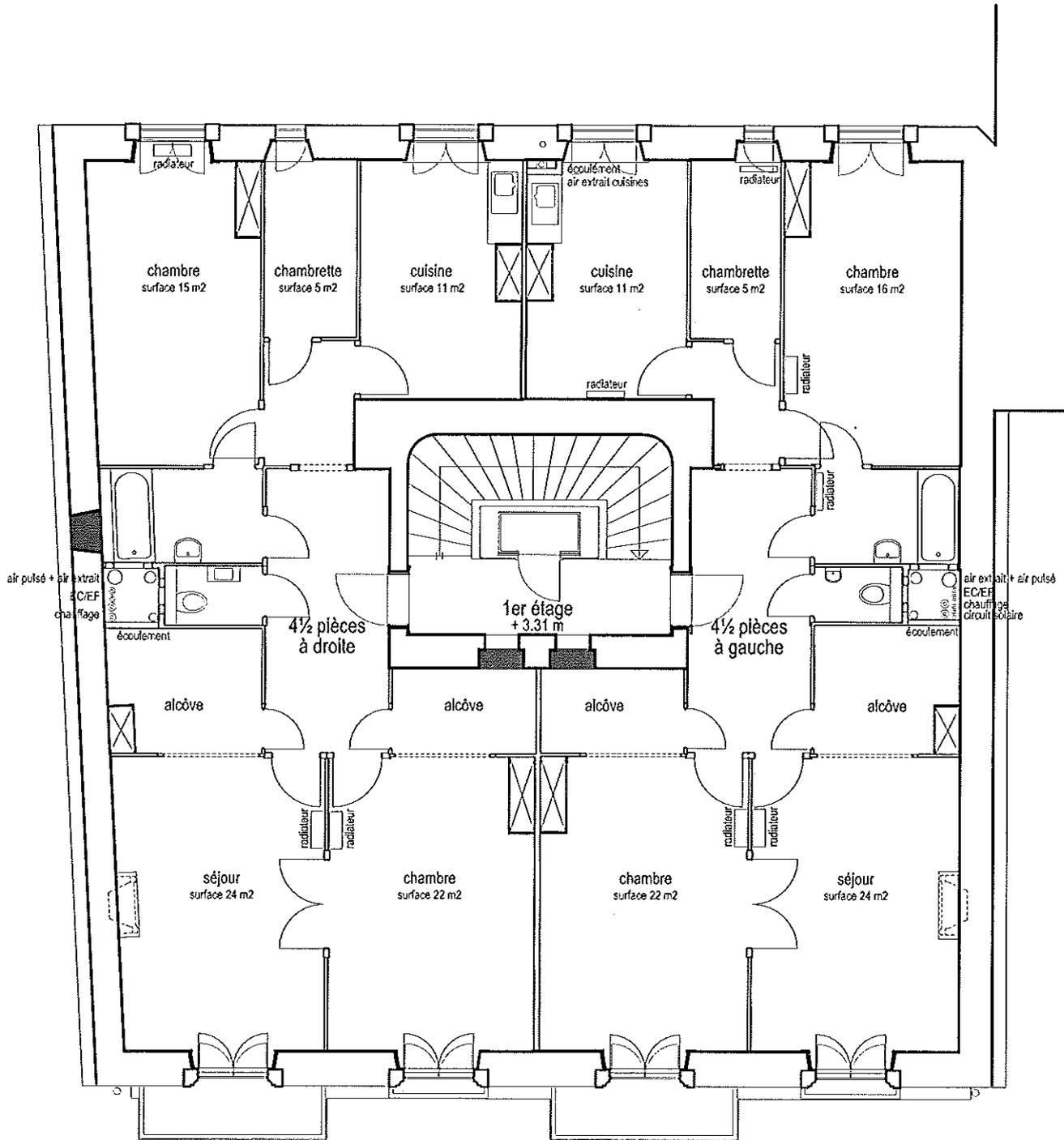


rez-de-chaussée

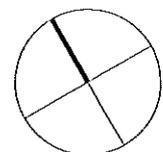


Rénovation immeuble rue de la Servette 36

MVT architectes SA - Necker architectes

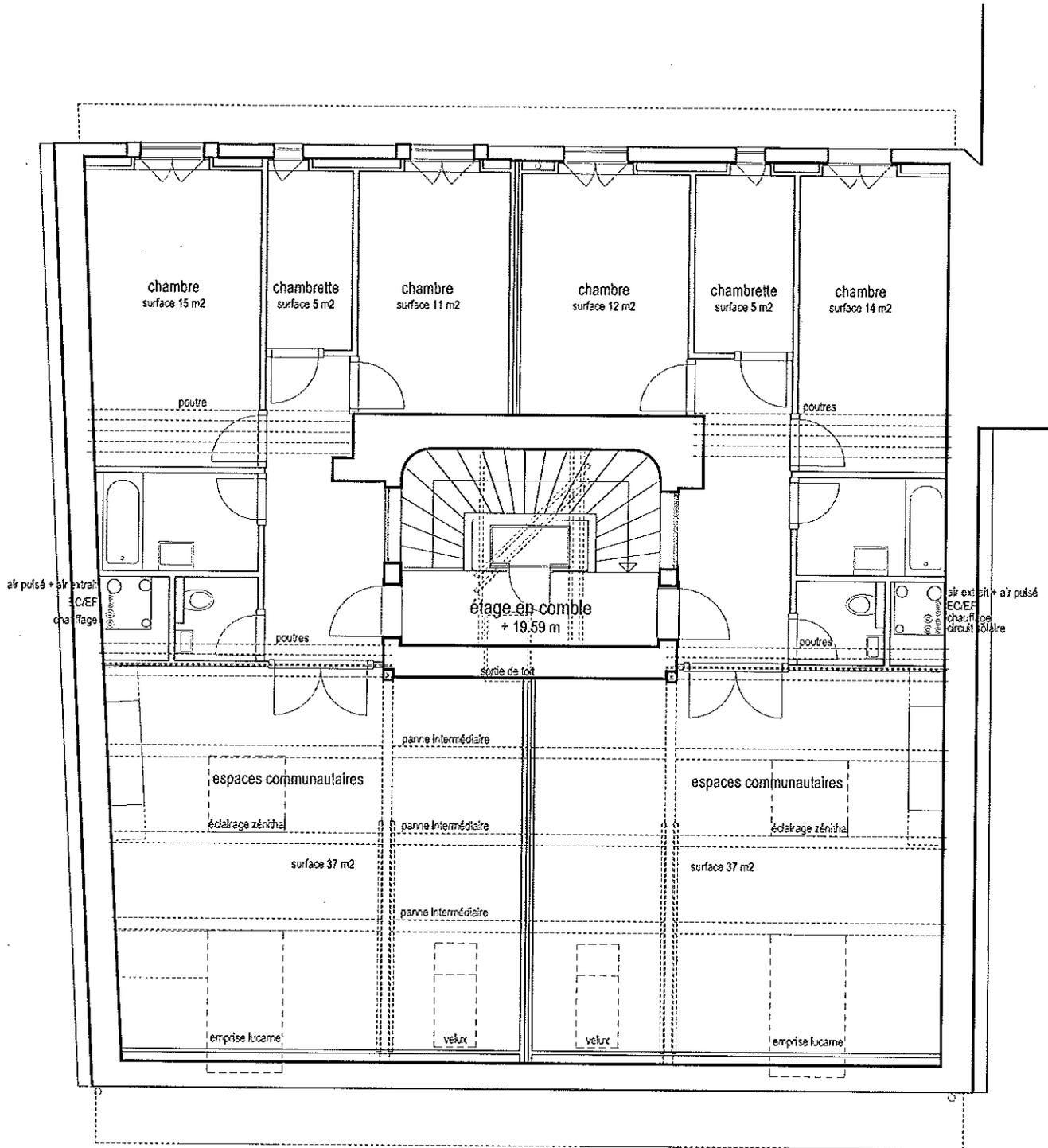


étages 1 à 5

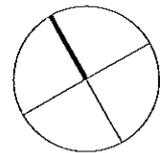


Rénovation immeuble rue de la Servette 36

MVT architectes SA - Necker architectes

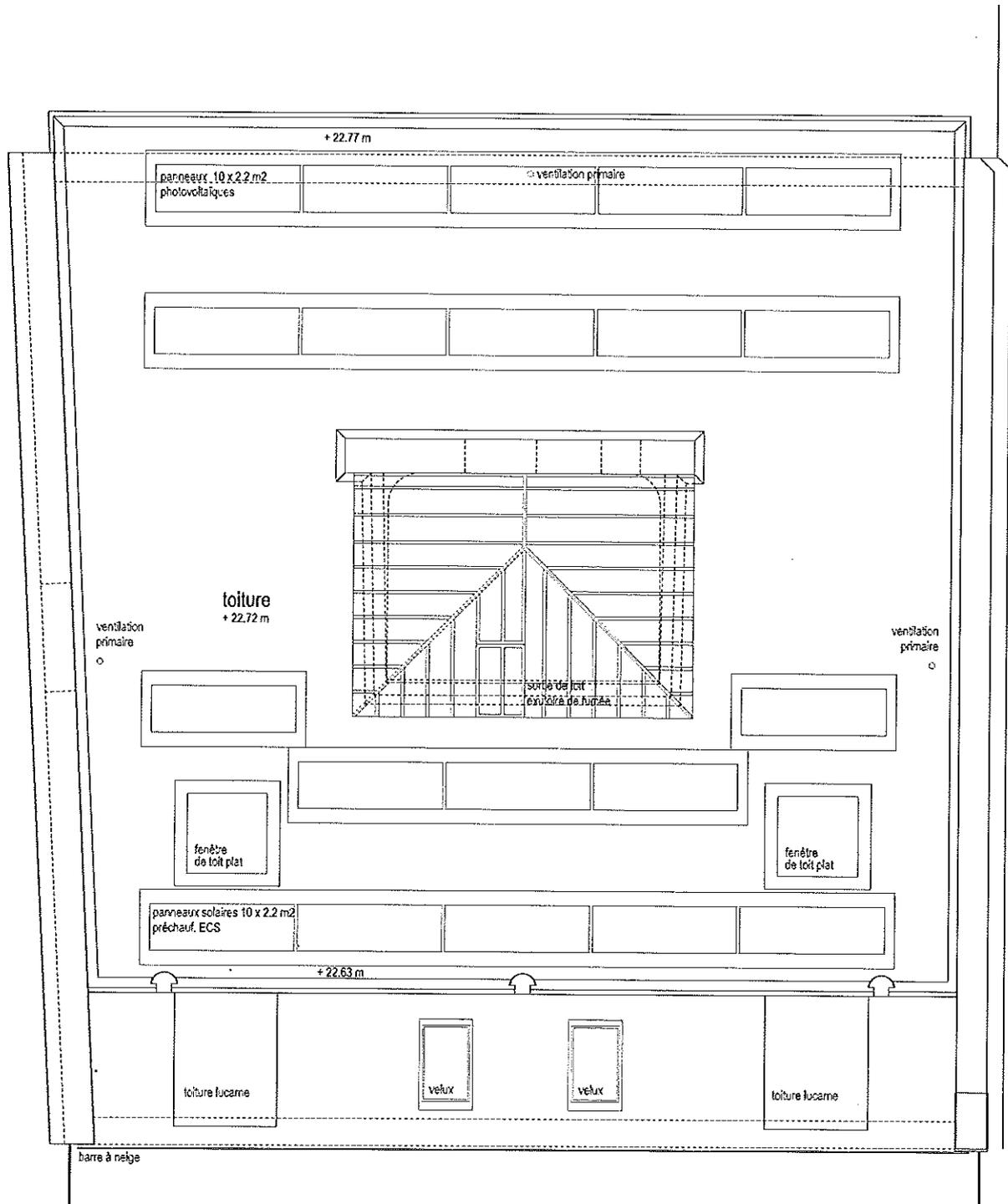


étage en comble

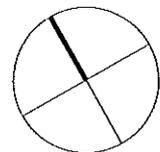


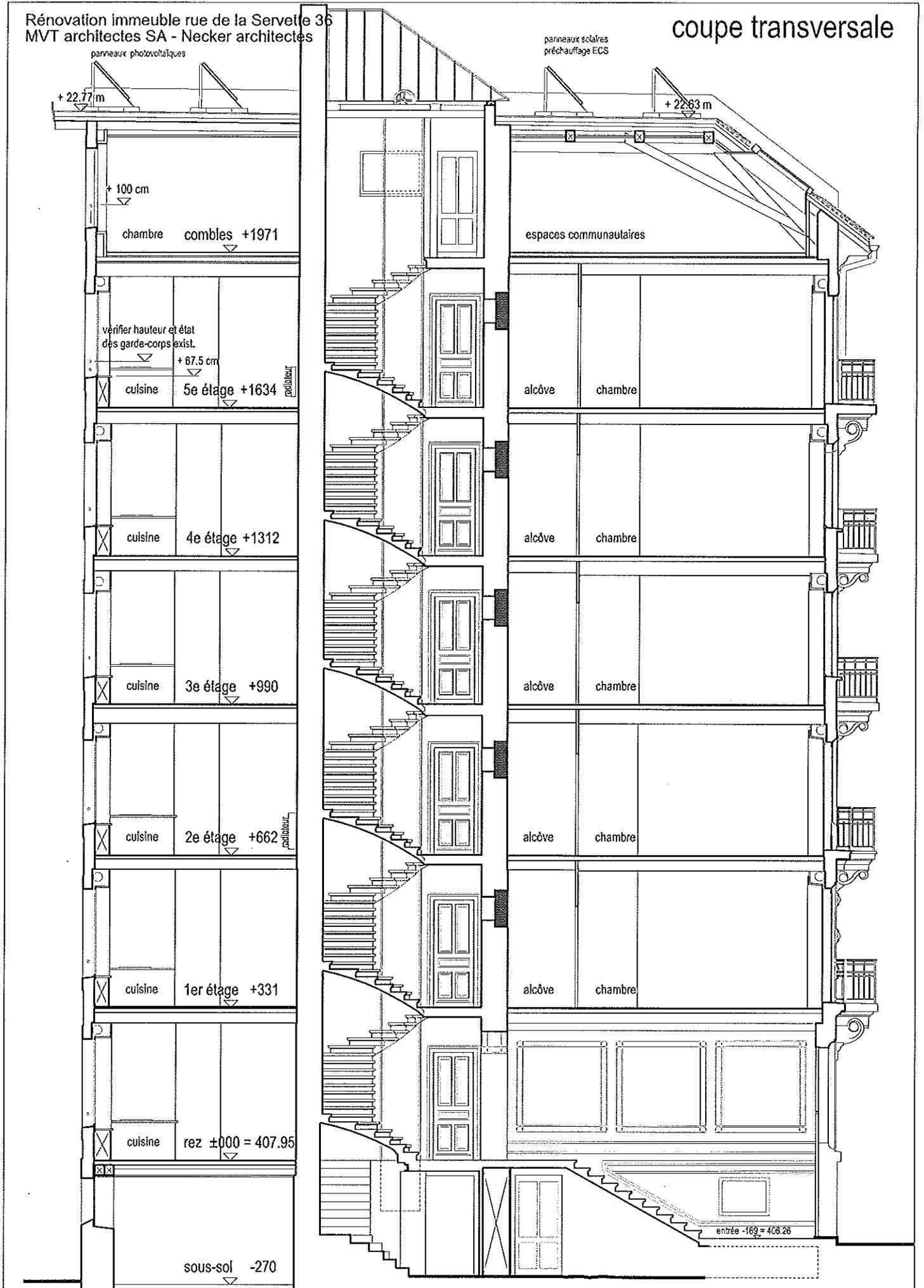
Rénovation immeuble rue de la Servette 36

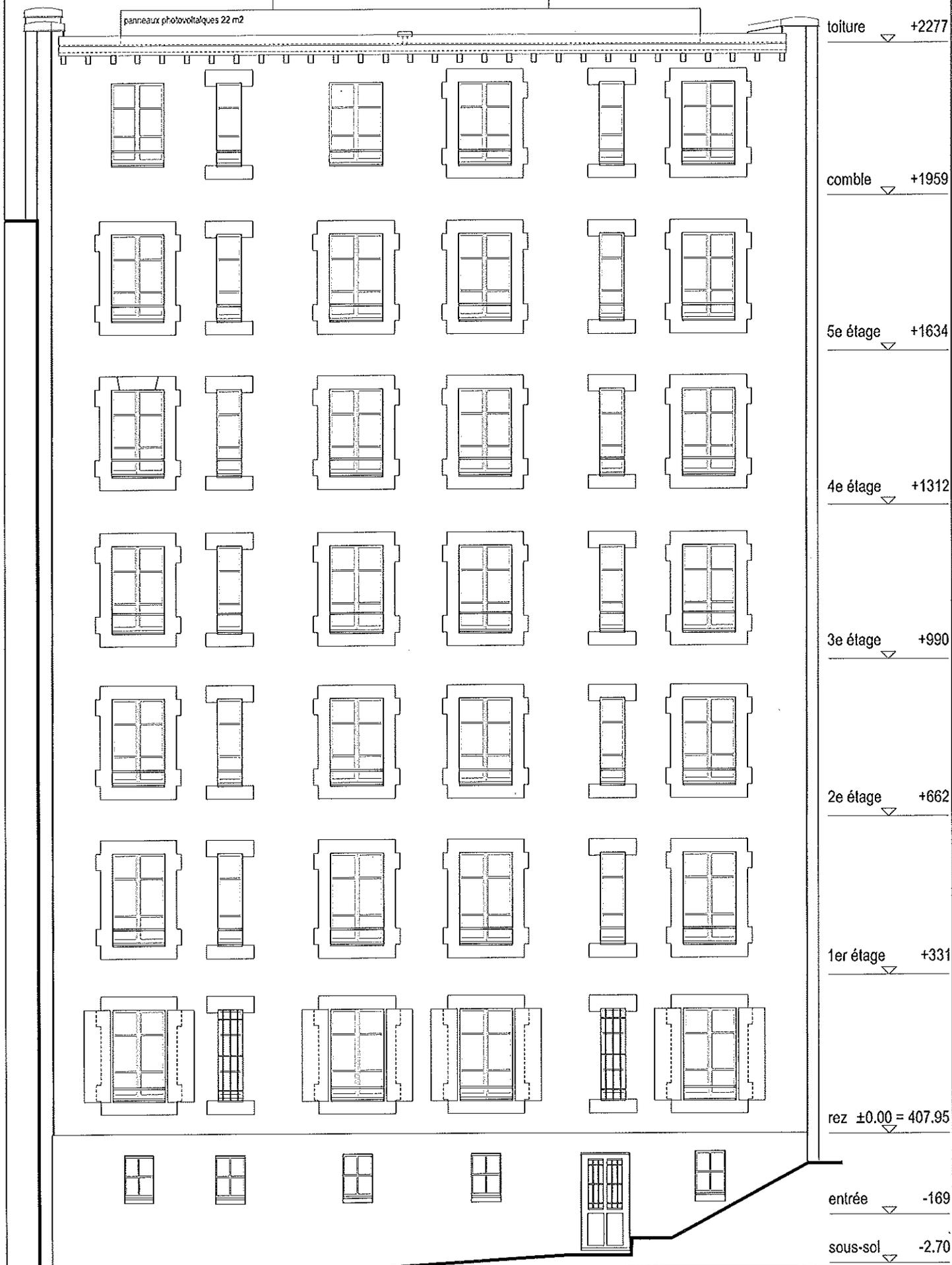
MVT architectes SA - Necker architectes



plan de toiture

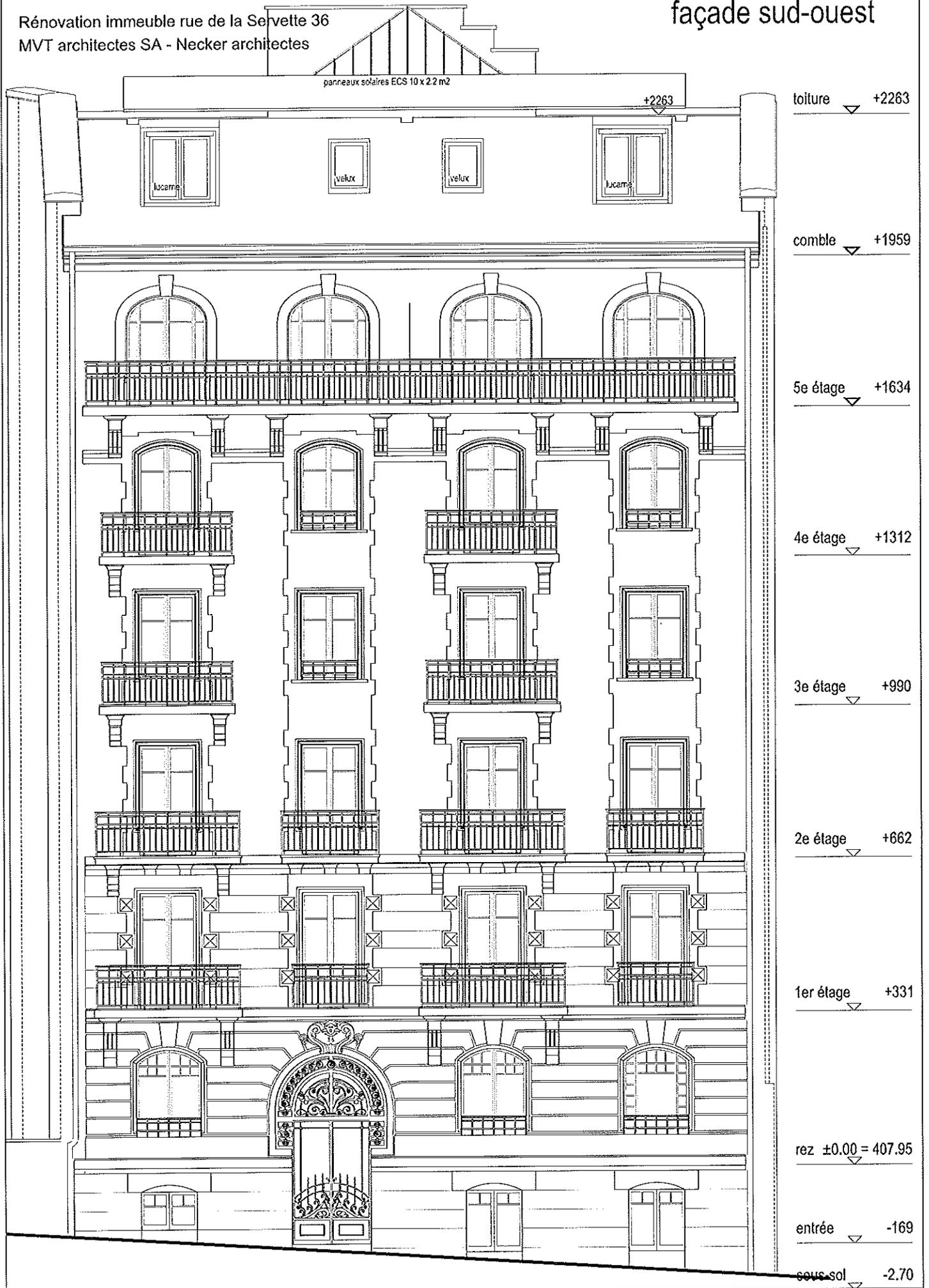






Rénovation immeuble rue de la Servette 36
MVT architectes SA - Necker architectes

façade sud-ouest



Restaurant Pizzeria
des **Bosquets**



USC



SECURITE

EN PORTE
NDÉ
ANCIENNES
SION
DÉE
ALARME
ORTS
SÛRETÉ

Plage
CHF 3.-
www.knoppage.ch

Fr. EN'BAISSE.-





PLAZA DE LA CATEDRALA

10





1950
1951
1952
1953
1954
1955
1956
1957
1958
1959
1960
1961
1962
1963
1964
1965
1966
1967
1968
1969
1970
1971
1972
1973
1974
1975
1976
1977
1978
1979
1980
1981
1982
1983
1984
1985
1986
1987
1988
1989
1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024

10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

Servette 36

Rénovation de l'immeuble

Calcul du loyer après travaux en tenant compte de l'état locatif actuel, des travaux rentabilisés à 42.72% et amortis sur 30 ans

A. LOCAUX CONTENUS DANS LE BATIMENT (avant travaux)

Parkings	cases	
Arcades	m2	
Dépôt	m2	40
Logements	pièces	53.0

B. INVESTISSEMENT

4'027'639.-

(Coût de la construction TTC / 2 x durée du chantier / 12 x taux hypothécaire sans amortissement (3%))

3'893'790 / 2 x 30 / 12 x 2.75% 4'027'639.-

Dont le 42.72% représente 1'720'656.-

Montant des travaux à prendre en considération 1'720'656.-

C. EXPLOITATION

192'724.-

Taux de rendement moyen	2.75%	/	2	1.38%	
Amortissement sur	30	ans		3.33%	
Charges d'exploitation				0.47%	
Rendement total des travaux				<u>5.18%</u>	x 1'720'656 89'116.-
Etat locatif actuel					103'608.-
(soit 100'788.- pour 53 pièces; 1'901.70 pce/an, + dépôt)					
Etat locatif après travaux					<u>192'724.-</u>

D. ETAT LOCATIF FUTUR

192'724.-

Parkings	cases		x		0.-
Arcade	m2		x		0.-
Atelier	m2	40	x	250.00	10'000.-
Logements existants	pièces	39.5	x	3'363.00	132'839.-
Logements existants (Béguin-Michaël)	pièces	4.5	x	3'786.70	17'040.-
Logements existants S > 23m2	pièces	9.0	x	3'649.40	<u>32'845.-</u>
Total des pièces (logements)		53.0			192'724.-

Les loyers fixés à un montant égal ou supérieur à Fr.

3'363 /pièce/an avant travaux resteront inchangés

Servette 36

Création de 2 appartements dans les combles

Calcul du loyer après travaux en tenant compte de l'état locatif actuel, des travaux rentabilisés à 140.57% et amortis sur 30 ans

A. LOCAUX CONTENUS DANS LE BATIMENT (avant travaux)

Parkings	cases	
Arcades	m2	
Dépôt	m2	0
Logements	pièces	0.0

B. INVESTISSEMENT

865'368.-

(Coût de la construction TTC / 2 x durée du chantier / 12 x taux hypothécaire sans amortissement (3%))

836'610 / 2 x 30 / 12 x 2.75% 865'368.-

Dont le 140.57% représente 1'216'412.-

Montant des travaux à prendre en considération 1'216'412.-

C. EXPLOITATION

63'000.-

Taux de rendement moyen	2.75%	/	2	1.38%	
Amortissement sur	30	ans		3.33%	
Charges d'exploitation				0.47%	
Rendement total des travaux				<u>5.18%</u>	5.18% x 1'216'412
Etat locatif actuel					0.-

Etat locatif après travaux 63'000.-

D. ETAT LOCATIF FUTUR

63'000.-

Parkings	cases		x		0.-
Arcade	m2		x		0.-
Atelier	m2		x		0.-
Logements existants	pièces		x		0.-
Logements existants (Béguin-Michaël)	pièces		x		0.-
Logements existants S > 23m2	pièces		x		
Logements nouveaux	pièces	9.0	x	7'000.00	63'000.-
Total des pièces (logements)		9.0			<u>63'000.-</u>

Les loyers fixés à un montant égal ou supérieur à Fr. 0 /pièce/an avant travaux resteront inchangés

Servette 36

Rénovation de l'immeuble et création de 2 appartements dans les combles

Calcul du loyer après travaux en tenant compte de l'état locatif actuel, des travaux rentabilisés à 58.30% et amortis sur 30 ans

A. LOCAUX CONTENUS DANS LE BATIMENT (avant travaux)

Parkings	cases	
Arcades	m2	
Dépôt	m2	40
Logements	pièces	53.0

B. INVESTISSEMENT

4'907'780.-

(Coût de la construction TTC / 2 x durée du chantier / 12 x taux hypothécaire sans amortissement (3%))

$4'730'400 / 2 \times 30 / 12 \times 3\% = 4'907'780.-$

Dont le 58.30% représente 2'861'109.-

Montant des travaux à prendre en considération 2'861'109.-

C. EXPLOITATION

255'724.-

Taux de rendement moyen	3%	/	2	1.50%	
Amortissement sur	30	ans		3.33%	
Charges d'exploitation				0.48%	
Rendement total des travaux				5.32%	$5.32\% \times 2'861'109 = 152'116.-$
Etat locatif actuel					<u>103'608.-</u>

(soit 100'798.- pour 63 pièces; 1'901.70 pce/an, + dépôt)

Etat locatif après travaux 255'724.-

D. ETAT LOCATIF FUTUR

255'724.-

Parkings	cases		x		0.-
Arcade	m2		x		0.-
Atelier	m2	40	x	250.00	10'000.-
Logements existants	pièces	39.6	x	3'363.00	132'839.-
Logements existants (Béguin-Michaël)	pièces	4.6	x	3'786.70	17'040.-
Logements existants S > 23m2	pièces	9.0	x	3'649.40	32'845.-
Logements nouveaux	pièces	9.0	x	7'000.00	63'000.-
Total des pièces (logements)		62.0			<u>255'724.-</u>

Les loyers fixés à un montant égal ou supérieur à Fr.

3'363 /pièce/an avant travaux resteront inchangés