

Proposition du Conseil administratif du 16 mai 2007 en vue de l'ouverture d'un crédit de 1 255 000 francs destiné à la rénovation et à l'aménagement partiel de locaux commerciaux situés au boulevard James-Fazy 2, parcelle N° 5077, feuille N° 49, commune de Genève-Cité.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

Préambule

L'immeuble est bordé par deux grandes voies de circulation à deux niveaux différents, résultat de la topographie de la rive du Rhône et de la réalisation du pont de la Coulouvrenière. Il en résulte que le bâtiment est composé de deux niveaux de commerces échelonnés le long de l'escalier reliant le quai Turretini et le boulevard James-Fazy, puis d'un rez-de-chaussée, situé à hauteur du boulevard James-Fazy, qui est occupé par une surface commerciale et la réception de l'Hôtel de la Tourelle. Les chambres de l'hôtel, des logements ainsi que deux cabinets médicaux sont répartis du 1^{er} au 5^e étage. Des greniers occupent les combles.

La présente demande de crédit est destinée à la remise en état des trois niveaux commerciaux, répartis entre le quai Turretini et le boulevard James-Fazy.

Historique de l'opération

Destinés initialement aux agents de ville, pour lesquels une solution plus rationnelle a été trouvée et proposée dans les locaux de la rue du Grand-Pré 9, il a été décidé, d'entente avec la Gérance immobilière municipale, de relouer ces locaux en surfaces commerciales en prévoyant un aménagement simple mettant en valeur ces espaces très généreusement dotés en lumière et agréablement orientés sur le Rhône.

Notice historique

A l'emplacement de l'immeuble se trouvait le bastion de Saint-Jean, qui subsista jusqu'au milieu du XIX^e siècle. En 1849, la décision fut prise de démolir les fortifications et de construire de nouveaux quartiers. Certaines parcelles trouvèrent rapidement un acquéreur, ce qui ne fut pas le cas de ce terrain, qui resta vide pendant plus de trente ans. En 1888, cependant, la parcelle fut acquise par l'entrepreneur Jacques Bouët, en association avec l'architecte Henri Juvet, qui dessina les plans. L'autorisation de construire fut accordée la même année et le chantier terminé au printemps de l'année suivante.

Situé à l'angle du pont de la Coulouvrenière et du quai Turretini, le bâtiment présente un imposant soubassement composé de trois étages commerciaux: le premier au niveau du pont, le deuxième en entresol, et le troisième au niveau du quai, afin de rattraper la différence de niveau entre les deux voies de circulation. L'immeuble comprend quatre niveaux d'habitation, dont un dans les combles à la Mansart. Les éléments les plus marquants sont les deux tourelles d'angle, en saillie du premier au quatrième étage. Les façades sont ornementées de consoles, bandeaux, frontons, clefs de voûte et claveaux sculptés.

L'architecte Henri Juvet s'est certainement inspiré des remarquables immeubles de la promenade du Pin, construits d'après les plans de Jacques-Louis Brocher et Charles Gabriel Diodati de 1860 à 1864. Leur situation est semblable entre deux voies de circulation à des niveaux différents. D'autres similitudes apparaissent, comme le déplacement de l'entrée à une extrémité latérale et l'accent mis sur l'angle. Les tourelles d'angle sont visibles sur d'autres immeubles genevois. Elles font l'objet d'une mode généralisée en Allemagne vers 1880. A Genève, elles participent au courant historiciste, mais surtout elles deviennent l'emblème du courant Heimatstil après 1900.

L'architecture de l'immeuble est caractéristique de celle de la ceinture fazyste. Elle est novatrice et en rupture avec le reste du quartier du Seujet avant sa destruction, par sa taille, ses niveaux commerciaux, ses éléments décoratifs et ses tourelles.

Exposé des motifs

Les locaux présentent un degré de vétusté qualifié. Peu de travaux y ont été effectués durant l'occupation du locataire précédent, un facteur de piano établi depuis plusieurs dizaines d'années. Les deux niveaux inférieurs étaient dédiés aux ateliers, le rez niveau Coulouvrenière à la vente.

Les sols en bois sont totalement défoncés, les menuiseries en très mauvais état, les quelques galandages existants fissurés ou passablement détériorés, les plafonds abîmés et fissurés. Les installations électriques ne sont pas récupérables, l'installation de chauffage est rudimentaire, les installations sanitaires sont obsolètes quand elles existent.

Les façades sont en serrurerie métallique à simples verres. Les vitrages de l'étage intermédiaire, qui vont jusqu'au sol, ne sont pas sécurisés et il n'existe pas de balcons sur cet étage. Malgré un indice de dégradation général de l'immeuble raisonnable (A/N 0,71 en 2006), ces locaux ne peuvent être remis en location en l'état.

Des travaux généraux de rénovation des trois niveaux commerciaux se révèlent donc nécessaires. Ils comprennent également la réalisation d'espaces com-

merciaux au niveau du quai Turretini afin d'améliorer le rendement potentiel des lieux. Il s'agit actuellement de surfaces de dépôts qui n'ont plus lieu d'être dans cette situation urbaine.

Description de l'ouvrage, caractéristiques et descriptif des travaux

Les travaux décrits ne comprennent que la remise à niveau de l'enveloppe, des infrastructures techniques et des éléments de gros œuvre (planchers, dalles, murs extérieures, etc.). Les travaux d'aménagement spécifiques à l'affectation future étant à la charge des futurs locataires (cloisonnements, aménagements intérieurs, etc.).

Toutefois, la rénovation prévue respectera la division en trois niveaux commerciaux distincts pouvant être mis en location de façon indépendante.

Enveloppe

Les menuiseries extérieures sont entièrement à refaire. Elles seront composées de profils correspondant au plus proche à l'existant en répondant aux exigences thermiques et phoniques actuelles. Les divisions actuelles des vitrages seront respectées. Des protections solaires seront installées au rez-de-chaussée sur la façade quai Turretini.

Installations techniques

Le peu d'installations techniques existantes est obsolète et à démolir. La totalité de ces éléments sera démontée et évacuée.

Les installations électriques seront mises en conformité avec compteurs individuels par niveau.

Le chauffage sera assuré par de petites unités de production à gaz individuelles avec comptage séparé pour les trois niveaux. La distribution de chaleur sera refaite et les radiateurs seront remplacés. Les cheminées, dont les conduits sont défectueux, seront tubées.

La réfection des alimentations et des écoulements sanitaires est prévue pour l'installation de deux W.-C. par niveau, plus l'équipement pour une éventuelle cuisinette.

Les cinq fosses septiques en bas des colonnes des eaux usées sont condamnées et remplies de béton maigre, les raccordements directs sont effectués au collecteur.

Une installation de ventilation sera créée pour les sanitaires et les cuisinettes.

Dalles et plafonds, aménagements intérieurs

Les moulures des plafonds de certaines pièces sont à conserver, même si elles ne seront pas visibles en raison des faux plafonds. Les parquets, broyés par les mouvements des pianos, sont hors d'usage. Les cloisons de séparation sont à démolir. Un enduisage propre au plâtre est prévu sur les cloisons. Les menuiseries intérieures récupérables seront conservées et rénovées.

Les galandages seront remontés en carreau de plâtre, les murs qui le nécessitent seront doublés en panneau de plâtre. Les portes de communication seront de type pleines mi-lourdes à peindre avec cadre type aisselier entre murs. Les vitrages fixes seront en sapin à peindre avec cadres. Les menuiseries intérieures recevront une peinture émail.

Sols

Les anciennes moquettes seront arrachées ainsi que les parquets existants, y compris les lambourdes et le marin. Afin d'isoler la dalle du 2^e sous-sol, un pare vapeur et une isolation thermique seront posés sur la dalle existante, préalablement remise à niveau. Une isolation phonique sera posée sur les dalles intermédiaires. Une chape flottante sera exécutée sur l'isolation. La finition est prévue avec un carrelage en grès cérame au sol et des faïences aux murs des sanitaires.

Conception énergétique

Les locaux actuels sont partiellement équipés d'une chaudière vétuste, et fonctionnant au mazout. Une partie des locaux est chauffée à l'aide de radiateurs électriques.

Globalement, les travaux proposés vont permettre à la fois d'améliorer très sensiblement le confort d'occupation des locaux en toute saison, de diminuer les besoins en énergie de chauffage de 43%, de réduire la dépendance aux énergies fossiles d'autant et d'améliorer la qualité de l'air.

Confort hivernal

Enveloppe du bâtiment: remplacement des menuiseries existantes par de nouvelles, métalliques à rupture de ponts thermiques, avec vitrages isolants.

Chauffage: création d'une production et d'une distribution de chauffage distincte pour chacun des trois niveaux, permettant de faciliter l'exploitation indépendante des locaux.

Ventilation: création d'une ventilation simple flux avec bouches d'extraction dans les sanitaires et coins cuisines.

Changement d'énergie primaire: en l'absence de solution simple pour une énergie renouvelable, il est prévu de substituer le mazout (et l'électricité) par le gaz.

L'indice de dépense de chaleur sera ramené d'un niveau très moyen (537 MJ/m²) à bon (308 MJ/m²).

Cet équipement pourra éventuellement être considéré dans le cadre des travaux d'aménagement réalisés par les locataires.

Confort estival

Des protections solaires seront posées sur les façades exposées.

Installations sanitaires: la production d'eau chaude sanitaire sera assurée par des bouilleurs électriques de 15 litres.

Les arcades disposeront de leur propre production.

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

Installations électriques: les appareils et installations sont conçus de façon à limiter la consommation d'électricité dans le sens de la recommandation SIA 380/4 et tendent vers le standard Minergie.

Il est notamment prévu d'optimiser l'éclairage par un dispositif d'automation gérant l'extinction de la lumière des locaux en fonction de la non présence.

De plus, les appareils électriques fournis à la Ville de Genève seront choisis en fonction de leurs qualités énergétiques mentionnées sur les étiquettes énergétiques. En principe, seuls les appareils de classe AA seront retenus.

Programme et surfaces

Rez-de-chaussée:	surface commerciale de 194,20 m ²
1 ^{er} sous-sol:	surface commerciale de 168,80 m ²
2 ^e sous-sol:	surface commerciale de 170,70 m ²

Estimation des coûts selon code CFE

A	<u>Terrain</u>	Fr.
A1	Raccordement aux réseaux de canalisations et conduites	7 000
B	<u>Travaux préparatoires</u>	
B1	Démolition et démontage	
	Les démolitions et démontages dans le cadre des transformations sont inscrits et pris en compte dans les éléments correspondants	

C	<u>Installation de chantier</u>		18 000
C0	Installations générales de chantier, échafaudages	18 000	
E	<u>Gros œuvre (bâtiment)</u>		290 000
E0	Dalles	20 000	
E5	Fenêtres, portes extérieures	270 000	
I	<u>Installations techniques</u>		225 000
I0	Courant fort	50 000	
I1	Télécommunication, sécurité	5 000	
I2	Chauffage, ventilation, conditionnement d'air	80 000	
I4	Sanitaire	90 000	
M	<u>Aménagements intérieurs (bâtiment)</u>		378 430
M1	Cloisons, portes intérieures	88 570	
M3	Revêtements de sols	114 500	
M4	Revêtements de parois	90 000	
M5	Plafonds	77 860	
M8	Nettoyage	7 500	
B-U	Sous-total 1 (avant honoraires et frais secondaires)		918 430
V	<u>Frais secondaires (de la construction)</u>		30 000
V0	Frais secondaires généraux	20 000	
V1	Autorisations, taxes	10 000	
W	<u>Honoraires</u>		90 000
W2	Honoraires ouvrages	90 000	
B-W	Sous-total 2 (avant comptes d'attente)		1 038 430
X	<u>Comptes d'attente et marge d'évolution du projet</u>		51 922
X2	Divers et imprévus 5%	51 922	
B-Y	Coût total de la construction (HT)		1 090 352
Z	Taxe à la valeur ajoutée (TVA)		82 867
B-Z	Coût total de la construction (TTC)		1 173 219
ZZ	<u>Frais administratifs et financiers</u>		81 867
ZZ1	Honoraires de promotion 5%	58 661	
	Les honoraires de promotion représentent le coût des prestations internes		
ZZ2	Intérêts intercalaires 3,5%	10 779	
	Durée des travaux 9 mois		
ZZ3	Fonds d'art contemporain	12 427	
A-ZZ	Coût général de l'opération		1 255 086
	Total du crédit demandé		1 255 000

Validité des coûts

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

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

Le montant du crédit demandé représente un investissement de 2352 francs le m².

Autorisation de construire

Ce projet de rénovation et transformation fait l'objet d'une requête en autorisation de construire N° DD 100867-7, déposée le 23 octobre 2006 et délivrée le 7 décembre 2006.

Délais

Le délai référendaire écoulé, les travaux pourront démarrer six mois après le vote du Conseil municipal et dureront neuf mois. La date de mise en exploitation prévisionnelle est prévue pour le premier trimestre 2009.

Référence au 2^e plan financier d'investissement

Cet objet est pris sur le numéro 012.022.09 (Entretien, modernisation, isolation thermique et phonique 2008) du 2^e plan financier d'investissement 2007-2018 pour un montant de 1 500 000 francs en PRI 1. Malgré un indice de dégradation général de l'immeuble raisonnable (A/N 0,71 en 2006), ces locaux ne peuvent être remis sur le marché en l'état.

Budget prévisionnel d'exploitation et charge financière

– Location annuelle	130 764
– Charges annuelles eau	1 200
– Téléréseau	252
Total	132 216

Charge financière annuelle sur 1 255 000 francs comprenant les intérêts au taux de 3% et l'amortissement au moyen de 10 annuités 147 120

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

Le service gestionnaire du crédit de construction est le Service des bâtiments. Le service bénéficiaire du crédit 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, lettre e), 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 1 255 000 francs destiné à la rénovation et à l'aménagement partiel de locaux commerciaux situés au boulevard James-Fazy 2, parcelle N° 5077, feuille N° 49, commune de Genève-Cité.

Art. 2. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 1 255 000 francs.

Art. 3. – Un montant de 12 427 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 14 novembre 2001.

Art. 4. – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier, et amortie au moyen de 10 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2010 à 2019.