

Proposition du Conseil administratif du 30 mai 2007 en vue de l'ouverture d'un crédit de 2 813 000 francs destiné à la rénovation des façades des immeubles situés rue Louis-Favre N^{os} 23 à 29 (les Schtroumpfs 1^{re} étape), parcelles N^{os} 3859, 6660, 7055, feuilles N^{os} 73 et 74 de la commune de Genève-Cité.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

Préambule, exposé des motifs

Les façades qui nous occupent sont âgées de 25 ans. Elles sont de type "isolation périphérique". Cela signifie que les murs porteurs sont protégés extérieurement par une couche d'isolation, qui elle-même est enduite d'un crépi de finition servant de couche de protection mécanique (chocs et eau de pluie).

Ce système économique n'est pas idéal dans la durée : les moindres fissures dans le crépi permettent l'entrée d'eau dans l'isolation, ce qui diminue sa performance énergétique et surtout diffuse l'eau sur de grandes surfaces.

L'indice de dégradation A/N selon Stratus est de 0,7, ce qui indique une dégradation normale de l'ensemble. Seules les façades posent un problème de vieillissement anticipé.

Dans le cas des immeubles des Schtroumpfs 1^{re} étape, le mal se propage depuis plusieurs années. Peu visibles au premier abord, les dégâts d'une diffusion légère mais continue sont importants. Avec le temps, l'eau emprisonnée met le crépi en pression, celui-ci cède par plaques un peu partout. Des réparations ponctuelles ont été effectuées jusqu'à ce jour.

Il faut noter que cette architecture ne permet pas d'opter pour une solution différente de type bardage au vu de la géométrie très particulière des volumes.

Notice historique

Situé dans la partie haute du quartier des Grottes, le bâtiment portant les numéros 23 à 29 de la rue Louis-Favre fait partie d'un ensemble de trois immeubles de logements qui se distinguent nettement du reste du quartier par leur implantation, leur gabarit, leur typologie et les matériaux employés. La construction s'est déroulée en trois étapes de 1981 à 1990 : les architectes de la première, celle qui nous intéresse, furent R. Frei, Ch. Hunziker, et G. Berthoud, ceux de la deuxième et de la troisième étapes furent R. Frei, J.P. Stefani, A.N. Barada et G. Berthoud. De conception originale, la réalisation de ce projet le fut également. Les ouvriers étaient appelés à exprimer leur créativité dans les détails de

maçonnerie, ferronnerie et carrelage principalement. La différenciation des logements ainsi obtenue était renforcée par celle des terrasses, des percements et parfois du plan, dans l'idée de favoriser une meilleure identification des habitants à leur appartement. Le public accueillit au début cette réalisation de manière mitigée, puis au fur et à mesure d'une adhésion croissante, lui donna le nom d'immeuble des «Schtroumpfs».

Historique de l'opération

Depuis plusieurs années, nous intervenons sur les façades des immeubles afin de purger et rhabiller de gros éléments de crépi qui, sous l'effet des intempéries et de la pression de l'eau, chutent au pied des immeubles. Ces dégâts entraînent d'autres à l'intérieur des logements sous forme de moisissures dues aux ponts thermiques d'une isolation qui n'est plus performante.

Compte tenu du danger potentiel que représente cette situation, de la dégradation de plus en plus importante des crépis, des travaux de réparation engagés chaque année ainsi que des réclamations et mécontentements des locataires, il devient impératif d'envisager rapidement une réfection complète de ces façades.

Les dépenses de ces dix dernières années sur ces façades s'élèvent à près de 250 000 francs.

Concertation avec la population

Une séance d'information générale sera organisée avec les locataires avant le début des travaux pour les informer des différents détails et délais d'exécution, et ce en coordination avec la Gérance immobilière municipale. Les travaux n'auront pas de répercussions sur les loyers des locataires.

L'intervention sur l'ensemble des façades se fera en 4 étapes, ceci pour ne pas immobiliser un échafaudage important et minimiser la gêne pour les locataires. Pour mener à bien cette intervention, une durée totale des travaux est prévue pour une période de 12 mois.

Description de l'ouvrage, caractéristiques et descriptif des travaux

Il est très important que tous les travaux décrits ci-dessous soient exécutés lors de cette intervention, ceci pour garantir un assainissement complet des façades de cet immeuble. Pour cela, il est souhaitable que certains travaux (en caractère gras) soient réalisés en même temps que la réfection de l'isolation, qui nécessite la mise en place d'un échafaudage important.

Le prix moyen de 288,55 francs/m² n'est pas significatif puisqu'il englobe divers travaux liés à l'assainissement des façades tels que lavage de l'enduit, piquage des zones décollées, reprise de l'isolant dégradé, mise en place d'une étanchéité sur le dessus des parapets en toiture, rabotage et mise en place d'un nouvel enduit, et pour finir application d'une peinture minérale sur l'ensemble des façades.

- Mise en place d'un échafaudage avec filets de protection.
- Lavage de l'enduit existant et piquage des zones décollées (60% de la surface).
- Sondage de l'ensemble des façades et reprise de l'isolant dégradé (30% de la surface).
- Mise en place d'une étanchéité sur le dessus des parapets.
- Rabotage de l'enduit actuel et mise en place d'un nouvel enduit (60% de la surface).
- Application d'une peinture minérale sur l'ensemble des façades.
- Réfection des tablettes de fenêtres et pose de nouvelles céramiques.
- Remplacement de tous les joints silicone et joints de dilatation.
- Traitement des menuiseries extérieures bois avant application d'une lasure.
- Réfection des remontées d'étanchéité des parapets de balcons.
- Remplacement des bandes de serrage.
- Remplacement des évacuations d'eaux pluviales des terrasses.
- Réparation des revêtements des balcons et des terrasses.
- Remplacement des menuiseries extérieures des balcons du 6^e étage.

Conception énergétique

L'épaisseur de l'isolation actuelle de l'enveloppe de ces immeubles, avec un indice de dépense de chaleur moyen de 438 MJ/m² an, est correcte. L'isolation dégradée devra être changée.

Le caractère particulier du dessin des façades ne permet pas d'augmenter l'épaisseur d'isolant (10 cm en moyenne).

L'intervention prévue a pour objectif de résoudre les problèmes d'étanchéité, ponctuels, et de l'enveloppe en général.

Compte tenu de ce qui précède, il ne s'avère par pertinent d'adjoindre des travaux de renforcement de l'isolation qui s'avèreraient très coûteux en regard des économies qu'ils permettraient de dégager.

Programme et surfaces

Les immeubles comportent un rez-de-chaussée, 6 étages et un attique, ce qui représente un volume de 27 600 m³ SIA et une surface totale de façades à rénover d'environ 3500 m².

Estimation des coûts selon code CFE

Position
CFE Intitulé

Montants HT

| | | |
|----|------------------------------------|--------|
| B | Travaux préparatoires | 35 000 |
| B0 | Installations communes de chantier | 35 000 |

| | | |
|----|-------------------------------------|---------|
| C | Installation de chantier | 276 700 |
| C0 | Installations générales de chantier | 53 500 |
| C1 | Echafaudages de façade | 223 200 |

| | | |
|----|--|-----------|
| E | Gros œuvre (bâtiment) | 1 580 700 |
| E0 | Balcons et terrasses | 202 500 |
| E1 | Étanchéité et ferblanterie | 85 600 |
| E4 | Tablettes de fenêtres et mains courantes | 192 900 |
| E4 | Crépis et enduits extérieurs | 862 250 |
| E4 | Peinture extérieure | 147 450 |
| E5 | Menuiserie extérieure bois-métal | 55 000 |
| E7 | Évacuation des déblais | 35 000 |

| | | |
|----|-------------------------------------|--------|
| M | Aménagements intérieurs (bâtiment) | 60 000 |
| M2 | Éléments de protection (serrurerie) | 60 000 |

| | | |
|----|---|--------|
| T | Aménagements extérieurs | 12 000 |
| T4 | Remise en état de la surface engazonnée | 12 000 |

B-T SOUS-TOTAL 1 (avant honoraires et frais secondaires) 1 964 400

| | | |
|----|--|--------|
| V | Frais secondaires (de la construction) | 55 000 |
| V0 | Frais divers | 55 000 |

| | | |
|----|---|---------|
| W | Honoraires | 193 000 |
| W2 | Honoraires mandataires spécialistes | 95 000 |
| W2 | Honoraires architectes (surveillance des travaux) | 98 000 |

B-W SOUS-TOTAL 2 (avant comptes d'attente) 2 212 400

| | | |
|----|--|---------|
| X | Comptes d'attente et marge d'évolution du projet | 196 440 |
| X0 | Divers et imprévus (10 % de 1'964'400) | 196 440 |

| | |
|--|------------------|
| B-X COUT TOTAL DE LA CONSTRUCTION (HT) | 2 408 840 |
| Z TAXE A LA VALEUR AJOUTEE (TVA 7,6 %) | 183 071 |
| B-Z COUT TOTAL DE LA CONSTRUCTION (TTC) | 2 591 911 |
| ZZ FRAIS ADMINISTRATIFS ET FINANCIERS | 221 099 |
| ZZ0 Information, concertation | 15 000 |
| 0,5 % de 2'212'400 = 11'062 (min. 15'000) | |
| ZZ1 Honoraires de promotion | 130 345 |
| 5 % de 2'606'911 | |
| ZZ2 Intérêts intercalaires | 47 902 |
| $\frac{3,50 \times 2'737'256 \times 12}{100 \times 2 \times 12}$ | |
| ZZ3 Fonds d'art contemporain | 27 852 |
| 1 % de 2'785'158 | |
| B-ZZCOUT GENERAL DE L'OPERATION | 2 813 010 |
| Total du crédit demandé : | 2 813 000 |

Validité des coûts

Les prix indiqués dans le chapitre «Estimation des coûts» sont ceux du mois de janvier 2007 et ne comprennent aucune variation.

Valeurs statistiques

Le volume SIA des immeubles concernés par les travaux est de 27'600 m³, ce qui représente un coût de 102 Frs/m³.

Autorisation de construire

Ce projet de rénovation complète des façades fait l'objet d'une requête en autorisation de construire N° APA 27339 -7, déposée le 9 novembre 2006, délivrée le 10 janvier 2007 et entrée en force le 15 février 2007.

Délais

Le délai référendaire écoulé, les travaux pourront démarrer 4 mois après le vote du Conseil municipal et dureront 12 mois. La date de mise en exploitation prévisionnelle est 16 mois après le vote du Conseil municipal.

Référence au deuxième plan financier d'investissement

Cet objet est prévu sous le N° 012.101.02 du deuxième plan financier d'investissement 2007 - 2018 pour un montant de 1 900 000 francs.

Budget prévisionnel d'exploitation et charge financière

Charge financière annuelle sur 2 813 000 francs
comprenant les intérêts au taux de 3%
et l'amortissement au moyen de 20 annuités 171 200

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 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 2 813 000 francs destiné à la rénovation des façades des immeubles situés rue Louis-Favre N^{os} 23 à 29 (les Schtroumpfs 1^{re} étape), parcelles N^{os} 3859, 6660, 7055, feuilles N^{os} 73 et 74 de la 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 2 813 000 francs.

Art. 3. – Un montant de 27 852 francs sera prélevé sur le crédit indiqué à l'article premier et attribué au Fonds d'art contemporain 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 20 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2010 à 2029.