Ville de Genève
Conseil municipal

PR-568

18 juillet 2007

Proposition du Conseil administratif du 18 juillet 2007 en vue de l'ouverture de deux crédits pour un montant total de 2 627 700 francs destinés aux travaux de rénovation de l'enveloppe du château de l'Impératrice et des aménagements extérieurs aux alentours immédiats du bâtiment, à la restauration des toiles du grand salon et à la remise en état du mur d'enceinte, situés au chemin de l'Impératrice 10, sur la parcelle N° 438, bâtiment N° 1, feuille 35 du cadastre de la commune de Pregny-Chambésy, soit:

I. un crédit de 2 268 500 francs destiné aux travaux de rénovation de l'enveloppe du château et des aménagements extérieurs aux alentours immédiats du bâtiment ainsi qu'à la remise en état du mur d'enceinte;

II. un crédit de 359 200 francs destiné aux travaux de restauration des toiles du grand salon.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

Préambule

Le domaine de Pregny-La Tour s'étend sur une parcelle de forme triangulaire délimitée par les voies CFF, le chemin de l'Impératrice et la propriété de Penthes dont il constitue en quelque sorte la suite sur sa partie inférieure. Orienté est-sud-est, il jouit d'une vue exceptionnelle sur le lac, les Voirons et les Alpes de Savoie.

Le complexe de bâtiments implanté dans le haut de la parcelle se compose du château et de ses dépendances.

Le château est constitué de trois étages, d'un comble, d'un surcomble et d'un sous-sol partiellement excavé. On dénombre une cinquantaine de pièces dont la partie la plus remarquable est le grand salon situé au premier étage. Ce salon possède un décor de stuc et un cycle de marines réalisés durant la seconde partie du XVIII^{e} siècle.

Les façades et la toiture du château sont dans un état de vétusté qui nécessite d'importants travaux de rénovation. Les peintures dans le grand salon sont également très dégradées.

Enfin, le mur d'enceinte présente des niveaux de dégradations très divers qui vont d'une simple érosion des joints jusqu'à la dislocation complète de certaines parties.

Historique de l'opération

1954	Arrêté de classement le 26 juin pour la parcelle, le château et les dépendances.
1983	La Ville de Genève achète la propriété pour un montant de 12 000 000 de francs. La mission permanente d'Italie devient locataire.
10.02.1998	Crédit d'études pour la restauration du bâtiment voté par le Conseil municipal (PR-300 de 60 000 francs).
25.05.2002	Crédit d'études complémentaire voté par le Conseil municipal (PR-175 de 127 500 francs).

Notice historique

Le «château» est l'un des plus remarquables bâtiments du patrimoine municipal. Il offre une richesse de témoignages architecturaux, artistiques et historiques dont peu d'édifices peuvent s'enorgueillir, qualité qui lui a valu d'être classé monument historique.

Sa situation particulière à la limite extérieure des Franchises, soit hors du territoire de la République, attirera l'attention d'une des figures marquantes de l'histoire genevoise, Ami Perrin, chef du parti libertin, opposé aux Réformateurs. Il y élira domicile, offrant par la même occasion un refuge potentiel à ses amis. Le fonds, de franc-alleu et de plus de 13 hectares de superficie, se compose alors d'une maison haute avec dépendances, jardin, courtine mais aussi terres, hutins, vignes et prés.

En 1616, la maison est rehaussée et en 1630 augmentée, semble-t-il, d'un corps latéral. L'aspect actuel du bâtiment remonte à la deuxième moitié du XVIII^{e} siècle, période où Pregny-la-Tour devient propriété d'un richissime notable genevois, Alexandre Sales. Sans démolir l'existant, Sales donne à l'édifice une allure de grande demeure classique, articulée en un corps central dôté d'ailes latérales, coiffée d'une haute toiture d'ardoises. Ce remodèlement extérieur se double d'une campagne de décoration intérieure. Menuisiers, stucateurs et peintres exécutent un décor de prestige: boiseries aux moulures Louis XV, riches motifs stuqués des plafonds et trumeaux de cheminée, délicates peintures de dessus-de-porte. Le point d'orgue est atteint dans le grand salon où se développe un ensemble exceptionnel de peintures sur toile représentant des marines, d'influences hollandaise et française. C'est cette maison qu'habiteront brièvement Joséphine de Beauharnais, puis sa fille Hortense; propriétaires de 1811 à 1817, elles légueront au bâtiment le nom illustre de «château de l'Impératrice».

Quelques interventions, mineures, ont eu lieu au cours du XIX^e^ et début du XX^e^ siècle.

Exposé des motifs

Depuis son acquisition en 1983 par la Ville de Genève, le château n'a fait l'objet que d'interventions ponctuelles d'entretien courant, sa dernière véritable rénovation se situant vers 1954.

La molasse d'une manière générale présente, tant en fond de murs qu'en sculpture, des parties fortement désagrégées. Elle a beaucoup souffert des attaques conjuguées de l'eau, du gel et du vent et les surfaces sont érodées. Certains éléments sculptés ont partiellement disparu. L'état général est très critique et de nombreuses zones sont en voie de délabrement. La surface de la molasse est passablement pulvérulente.

Quant au mur d'enceinte, qui fait partie intégrante de l'ensemble classé, son état très détérioré demande des travaux de consolidation.

Le diagnostic sur l'état des toiles du grand salon révèle l'étendue des dégradations: les vernis sont oxydés et sales, occultant la couleur et la luminosité, les toiles présentent des traces de coups, des éraflures et des déchirures. Certaines déformations sont perceptibles ainsi que des pertes d'adhérence ponctuelles.

En restaurant l'enveloppe de ce bâtiment classé, les peintures marines et le mur d'enceinte, la Ville de Genève assurera la préservation de l'une des rares maisons de maîtres genevoises possédant encore d'importants décors du XVIII^e^ siècle.

L'intérieur du bâtiment est en bon état général, les interventions d'entretien courant sont régulièrement effectuées par le Service des bâtiments.

Le réseau électrique est à niveau et fait l'objet des contrôles usuels, les locaux sanitaires et deux cuisines, ainsi que l'installation de production de chaleur ont été rénovés au début des années 2000.

Obligations légales

La réalisation de ces travaux répond à l'obligation légale incombant au Conseil administratif de conserver les biens communaux (loi sur l'administration des communes, B 6 05, art. 48).

Cette opération 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.

Descriptif des travaux

Le programme de travaux se décompose ainsi:

- la rénovation de l'enveloppe du bâtiment et des aménagements extérieurs aux abords immédiats du bâtiment comprenant:
  - le piquage complet du crépi jusqu'à la maçonnerie
  - la réfection complète de la molasse des chaînages et des embrasures
  - le traitement de la charpente et la reprise des éléments endommagés
  - le remplacement de la couverture en ardoise par une couverture du même type
  - l'isolation du plancher des combles
  - la pose d'une nouvelle ferblanterie en cuivre étamé
  - le remplacement de l'avant-toit de l'entrée
  - la restauration des fenêtres en noyer et des volets
  - la création d'un accès pour personnes handicapées par la restitution d'une porte-fenêtre sur la façade nord-ouest permettant un accès à niveau
  - la reprise des pourtours immédiats du château, afin de retrouver leur niveau originel, qui inclus la mise en place de trois marches d'escalier au niveau de la porte principale;
- la restauration du mur d'enceinte sur toute sa longueur en prévoyant:
  - le piquage des crépis et des joints dégradés
  - le jointement des moellons, la pose de couvertines
  - le crépissage du mur comme à son origine;
- la restauration des toiles du grand salon comprenant:
  - la dépose et le déclouage des toiles
  - la réparation des déchirures
  - l'allègement des vernis
  - l'intégration chromatique des lacunes picturales
  - la pose de toiles de protection
  - le vernissage complet.

Le parquet ainsi que les boiseries du grand salon seront également restaurés.

Pour mener à bien cette restauration, il est proposé de faire appel à des artisans spécialisés tels que:

- des sculpteurs sur pierre pour la reconstitution des éléments sculptés trop altérés pour être conservés;
- des tailleurs de pierre pour la restauration des assises en molasse et la mise en place des nouvelles pièces pour les éléments sculptés à reconstituer;
- un spécialiste en crépis anciens pour le piquage et la réfection du crépi;
- un menuisier spécialisé pour la restauration des fenêtres existantes en noyer.

Pour la réfection du grand salon et principalement des marines murales, il est proposé de s'adresser à un conservateur-restaurateur de peintures.

La mission permanente d'Italie poursuivra son activité pendant la durée des travaux. Par conséquent, des installations provisoires seront mises en place pour assurer son fonctionnement et sa sécurité.

Concept énergétique

Le bâtiment étant classé, une demande de dérogation a été présentée au Service cantonal de l'énergie dans le cadre de la requête en autorisation de construire.

Seules l'isolation du plancher des combles et la pose de joints sur les menuiseries existantes ont pu être envisagées en terme d'optimisation thermique du bâtiment.

La pose de nouveaux vitrages et d'un crépi isolants est incompatible avec la qualité patrimoniale du bâtiment.

Programme et surfaces

Château:

*Les pièces indiquées **en gras** sont celles qui seront touchées par la rénovation.*

Sous-sol:
– une cave voûtée

Rez-de-chaussée:
– une entrée-hall avec escalier principal
– une réception
– un petit salon
– **un salon-bureau** **61 m²**
– **une entrée d'accès pour personnes handicapées** **15 m²**
– 7 bureaux
– une cuisine
– un W.-C.

Premier étage:
– un hall avec escalier principal
– **un grand salon** **63 m²**
– 10 bureaux
– un W.-C.

Deuxième étage:
– un appartement du gardien
– l'accès aux combles
– 12 bureaux
– réduits
– un W.-C.

Combles:
– **un grenier** **249 m²**

Estimation des coûts selon code CFE

Crédit I: Rénovation de l'enveloppe du château et des aménagements extérieurs et remise en état du mur d'enceinte

CFE	*Libellé*	*Unité*	*Quantité*	*Prix unitaire*	*Total arrondi*
1.	*Rénovation de l'enveloppe du Château et des aménagements extérieurs*				
A	Terrain Parcelle N° 438, feuille 35 Commune de Pregny-Chambésy Coût déjà amorti			p.m.	p.m.
B	Travaux préparatoires				82 673
B0	Installations communes de chantier				
	Enceinte de chantier	gl	1	20 920	20 920
	Sondages	gl	1	3 634	3 634
	Installation provisoire de chantier	gl	1	14 496	14 496
B1	Défrichages, démolitions, démontages	gl	1	9 799	9 799
B2	Adaptations définitives d'ouvrages existants				
	Solidification de la charpente	gl	1	27 218	27 218
B8	Fondations et autres travaux spéciaux				
	en mauvais terrain	gl	1	6 606	6 606
C	Installation de chantier, échafaudage				147 360
C1	Echafaudages de façades				
	Echafaudages toiture provisoire, façades	m²	1 137	129,60	147 360
E	Gros œuvre (bâtiment)				1 320 785
E0	Dalles, escaliers, balcons				
	Palier d'entrée	m²	5	825,20	4 126
E1	Toitures				
	Réparation de la charpente	m²	810	223,32	180 891
	Ferblanterie	gl	1	143 320	143 320

	Remplacement du revêtement de toiture	m^2	712.50	281,25	200 396
E4	Parois extérieures des rez-de-chaussée et étages				
	Marquise entrée	gl	1	15 474	15 474
	Remplacement des molasses abîmées	m^3	52.50	7 008,28	367 935
	Reconstitution des sculptures	gl	1	21 964	21 964
	Reconstitution du crépi extérieur	m^2	700	237,02	165 915
	Peinture sur le crépi	m^2	400	95,50	38 196
	Peinture des fenêtres et volets	m^2	284	155,10	44 050
	Modification de l'embrasure de la porte-fenêtre	gl	1	5 880	5 880
	Restauration du cadre de la porte-fenêtre	gl	1	8 675	8 675
	Modification de l'embrasure de la fenêtre	pce	1	3 198	3 198
	Restauration de cadre de la fenêtre	gl	1	5 153	5 153
E5	Fenêtres, portes extérieures				
	Fourniture d'une porte en bois	pce	1	4 700	4 700
	Restauration de la menuiserie	m^2	60	1 848,53	110 912
M	Aménagements intérieurs (bâtiment)				14 762
M4	Revêtements de parois Peinture	gl	1	5 992	5 992
	Restauration de la boiserie	gl	1	8 770	8 770
T	Aménagements extérieurs				68 444
T0	Installations générales de chantier, échafaudages	gl	1	5 187	5 187
T3	Canalisations, conduites	gl	1	5 187	5 187
T5	Chemins, routes, places				
	Terrassements	gl	1	31 263	31 263
	Bordures, revêtements de surface	gl	1	26 807	26 807
A–T	Sous-total 1 (avant honoraires et frais secondaires)				1 634 024
2.	*Remise en état du mur d'enceinte*				
B	Travaux préparatoires				33 650
B1	Défrichages, démolitions, démontages	gl	1	33 650	33 650
T	Aménagements extérieurs				81 920
T0	Installations générales de chantier, échafaudages	gl	1	8 000	8 000
T6	Clôtures - Murs: assainissement des parements et des couronnements	ml	108	342,77	37 020
	Crépissage	m^2	420	87,85	36 900
B–T	Sous-total 2 (avant honoraires et frais secondaires)				115 570
	Sous-total 1 + 2 (avant honoraires et frais secondaires)				1 749 594

V	Frais secondaires				21 496
V0	Frais secondaires généraux	%	1	1 794 594	17 496
V2	Autorisation, taxes	gl	1	4 000	4 000
W	Honoraires				230 840
W1	Honoraires travaux préparatoires				
	Honoraires architecte	gl	1	7 340	7 340
	Honoraires expertise matériaux	gl	1	10 000	10 000
W2	Honoraires ouvrages				
	Honoraires architecte	%	11.34	1 749 594	198 500
	Honoraires ingénieurs civils	%	8.29	180 891	15 000
A–W	Sous-total 2 (avant compte d'attente)				2 001 930
X	Compte d'attente et imprévus				200 170
X2	Divers et imprévus, soit	%	9.99	2 001 930	200 170
A–Y	Coût total de la rénovation de l'enveloppe du château et des aménagements extérieurs et remise en état du mur d'enceinte (HT)				2 202 100
Z	Taxe sur la valeur ajoutée				
Z0	7,6% de 2 202 100, soit 167 359,60 admis à				167 400
A–Z	Coût total de la rénovation de l'enveloppe du château et des aménagements extérieurs et remise en état du mur d'enceinte (TTC)				2 369 500
ZZ	Frais administratifs et fonciers				86 500
ZZ0	Intérêts intercalaires				
	[Taux DSF (3% + 0,5%) x ((A-Z)) / 2 x durée en mois/12]				
	3,50 x 2 369 500 x 18				
	100 2 12				
	soit 62 199,40 admis à				62 200
ZZ1	Fonds d'art contemporain				
	1% de ((A-Z) + ZZ0) soit 24 317 admis à				24 300
A–ZZ	Coût général de la rénovation de l'enveloppe du château et des aménagements extérieurs et remise en état du mur d'enceinte (TTC)				2 456 000
	A déduire:				
	– Ligne N° 012.066.02 du crédit d'études - PR-300 votée le 10 février 1998				– 60 000
	– Ligne N° 012.066.03 du crédit d'études - PR-175 votée le 25 mai 2002				– 127 500
Total crédit I: rénovation de l'enveloppe du château et des aménagements extérieurs et remise en état du mur d'enceinte					2 268 500

Crédit II: restauration des toiles du grand salon

CCFE	*Libellé*	*Unité*	*Quantité*	*Prix unitaire*	*Total arrondi*
B	Travaux préparatoires				5 505
B0	Installations communes de chantier				
	Installation provisoire de chantier	gl	1	5 505	5 505
I	Installations				11 184
I0	Courant fort - Mise en conformité				
	des installations électriques	gl	1	11 184	11 184
M	Aménagements intérieurs (bâtiment)				236 168
M3	Revêtements de sols				
	Restauration du parquet	m^2	53	81,94	4 343
M4	Revêtements de parois				
	Restauration des boiseries	gl	1	15 610	15 610
	Restauration des toiles	gl	1	195 472	195 472
	Peinture	gl	1	20 743	20 743
B–M	Sous-total 1 (avant honoraires et frais secondaires)				252 857
V	Frais secondaires				2 815
V0	Frais secondaires généraux	%	0.92	252 857	2 327
V2	Autorisation, taxes	%	0.19	252 857	488
W	Honoraires				21 900
W2	Honoraires ouvrages				
	Honoraires architecte	%	8.66	252 857	21 900
B–W	Sous-total 2 (avant compte d'attente)				277 572
X	Compte d'attente et imprévus				27 707
X2	Divers et imprévus, soit	%	9.98	277 572	27 707
Y	Réserve				20 000
	Pour travaux spéciaux de restauration-conservation				20 000
B–Y	Coût total de la restauration des toiles du grand salon (HT)				325 279
Z	Taxe sur la valeur ajoutée				24 721
Z0	7,6% de 325 279, soit 24 721,20 admis à				24 721
B–Z	Coût total de la restauration des toiles du grand salon (TTC)				350 000
ZZ	Frais administratifs et fonciers				9 200
ZZ0	Intérêts intercalaires				
	[Taux DSF (3% + 0,5%) x ((B-Z)) / 2 x durée en mois/12]				
	3,50 x 350 000 x 18				
	100 2 12 soit 9 187,50 admis à				9 200
A–ZZ	Coût général de la restauration des toiles du grand salon (TTC)				359 200
Total crédit II: restauration des toiles du grand salon					359 200

Validité des coûts

Les prix indiqués dans le chapitre «Estimation des coûts» sont ceux du mois d'octobre 2006 (124.2) comprenant l'indexation du devis général établi en avril 2005 (119.1).

Valeurs statistiques

Selon CFE, norme SIA 416

Surface de plancher (SP)	1 477 m^2
Surface nette (SN)	1 201 m^2
Volume bâti (VB)	4 811 m^3
Prix au m^2 de SP (CFE: C+D+E+I+M+W2) 1 696 407/1 477 =	1 149/m^2

Subvention

Le bâtiment étant classé monument historique, M. Laurent Moutinot, conseiller d'Etat chargé du DAEL (actuellement DCTI), a déclaré en date du 9 juin 2000, être disposé à entrer en matière pour l'octroi d'une subvention cantonale. Le dossier constitué par la Ville de Genève pour la demande est à l'étude au DCTI.

Autorisation de construire ou de démolir

Ce projet de rénovation est au bénéfice de l'autorisation de construire N° DD 100809-7, délivrée le 12 janvier 2007 et entrée en force le 12 février 2007.

Délais

Le délai référendaire écoulé, les travaux pourront démarrer 8 mois après le vote du Conseil municipal et dureront environ 18 mois. La fin des travaux est prévue pour fin 2010. La mission permanente d'Italie poursuivra son activité pendant la durée des travaux.

Régime foncier

Le château est sis chemin de l'Impératrice 10, sur la parcelle N° 438, feuille 35 du cadastre de la commune de Pregny-Chambésy, dont la surface totale est de 29 792 m^2.

Cette parcelle, propriété de la Ville de Genève, contient 6 bâtiments immatriculés au Registre foncier sous les numéros suivants:

N° 1, mission permanente d'Italie d'une surface de 415 m^2
N° 2, bâtiment d'une surface de 77 m^2
N° 2b, serre d'une surface de 103 m^2
N° 699, bâtiment d'une surface de 17 m^2
N° 701, habitation d'une surface de 385 m^2
N° 703, réservoir d'une surface de 21 m^2.

La parcelle est située en cinquième zone.

Seul le bâtiment N° 1 est concerné par la présente proposition.

Référence au programme financier d'investissements

Le crédit est prévu sous le N° 012.066.04 du deuxième plan financier d'investissement PFI 2007-2018 pour un montant de 2 312 500 francs. De plus, l'objet est déjà au bénéfice de deux crédits d'études pour un montant total de 187 500 francs sous les N^{os} 012.066.02 (PR-300, 60 000 francs) et 012.066.03 (PR-175, 127 500 francs), soit un total de 2 500 000 francs.

Budget prévisionnel d'exploitation et charge financière

Il n'est pas prévu de frais de fonctionnement, hormis les frais d'entretien immobilier.

Les charges annuelles (eau, gaz, électricité, etc.) sont à la charge du locataire.

Crédit I:

Charge financière annuelle sur 2 456 000 francs comprenant les intérêts au taux de 3% et l'amortissement au moyen de 20 annuités 165 100

Crédit II:

Charge financière annuelle sur 359 200 francs comprenant les intérêts au taux de 3% et l'amortissement au moyen de 8 annuités 51 200

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

Le service gestionnaire du crédit est le Service d'architecture. Le service bénéficiaire est la Gérance immobilière municipale

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

PROJET D'ARRÊTÉ 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,

arrête:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 2 268 500 francs destiné aux travaux de rénovation de l'enveloppe du château de l'Impératrice et des aménagements extérieurs aux alentours immédiats du bâtiment et la remise en état du mur d'enceinte, situés au chemin de l'Impératrice 10, sur la parcelle N° 438, bâtiment N° 1, feuille 35 du cadastre de la commune de Pregny-Chambésy.

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 2 268 500 francs.

Art. 3. – Un montant de 24 300 francs sera prélevé sur le crédit indiqué à l'article premier et attribué au Fonds d'art contemporain institué par l'arrêté du Conseil municipal du 14 novembre 2001.

Art. 4. – La dépense prévue à l'article premier, à laquelle il convient d'ajouter le montant de 60 000 francs – ligne N° 012.066.02 du crédit d'études voté le 10 février 1998 (PR-300) – et un montant de 127 500 francs – ligne N° 012.066.03 du crédit d'études voté le 25 mai 2002 (PR-175) – soit un montant total de 2 456 000 francs, sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève dans le patrimoine administratif et amortie au moyen de 20 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2011 à 2030.

Art. 5. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, modifier, épurer et radier toutes servitudes permettant la réalisation de cette opération.

PROJET D'ARRÊTÉ 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,

arrête:

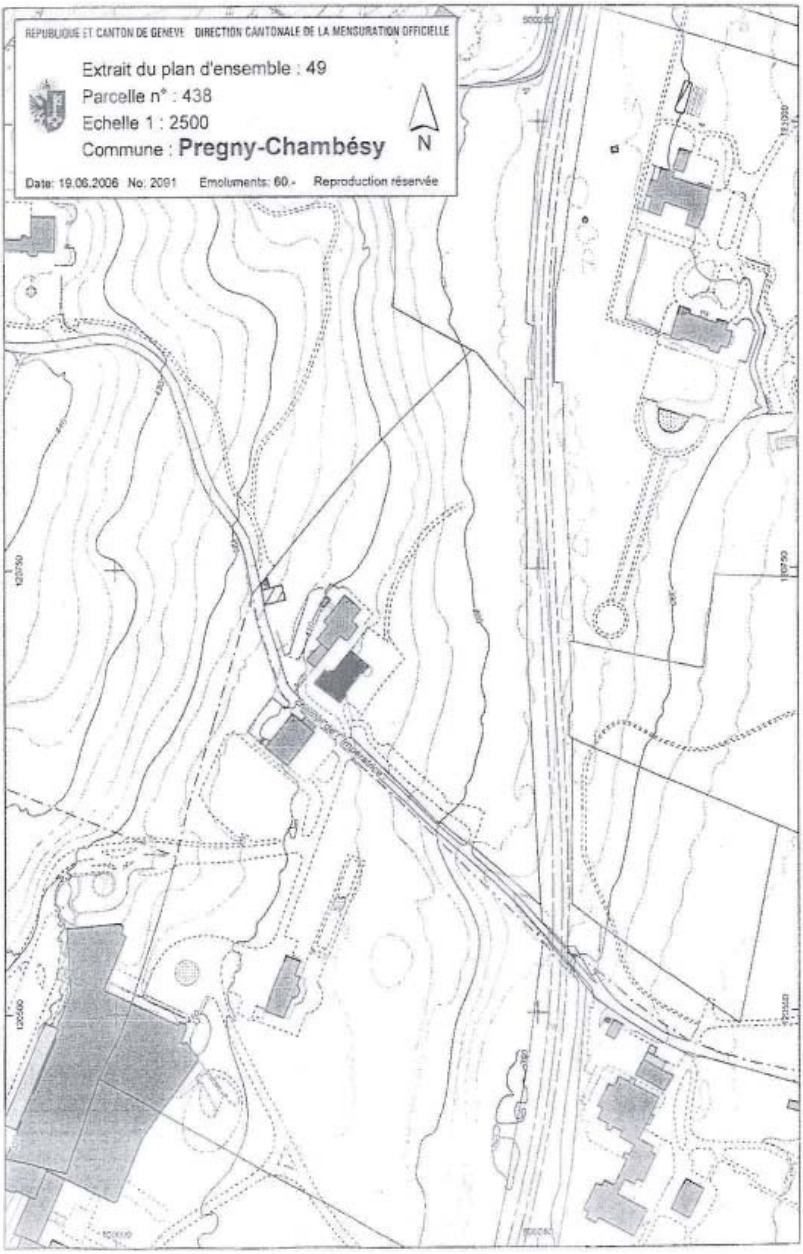
Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 359 200 francs destiné aux travaux de restauration des toiles du grand salon, situés au chemin de l'Impératrice 10, sur la parcelle N° 438, bâtiment N° 1, feuille 35 du cadastre de la commune de Pregny-Chambésy.

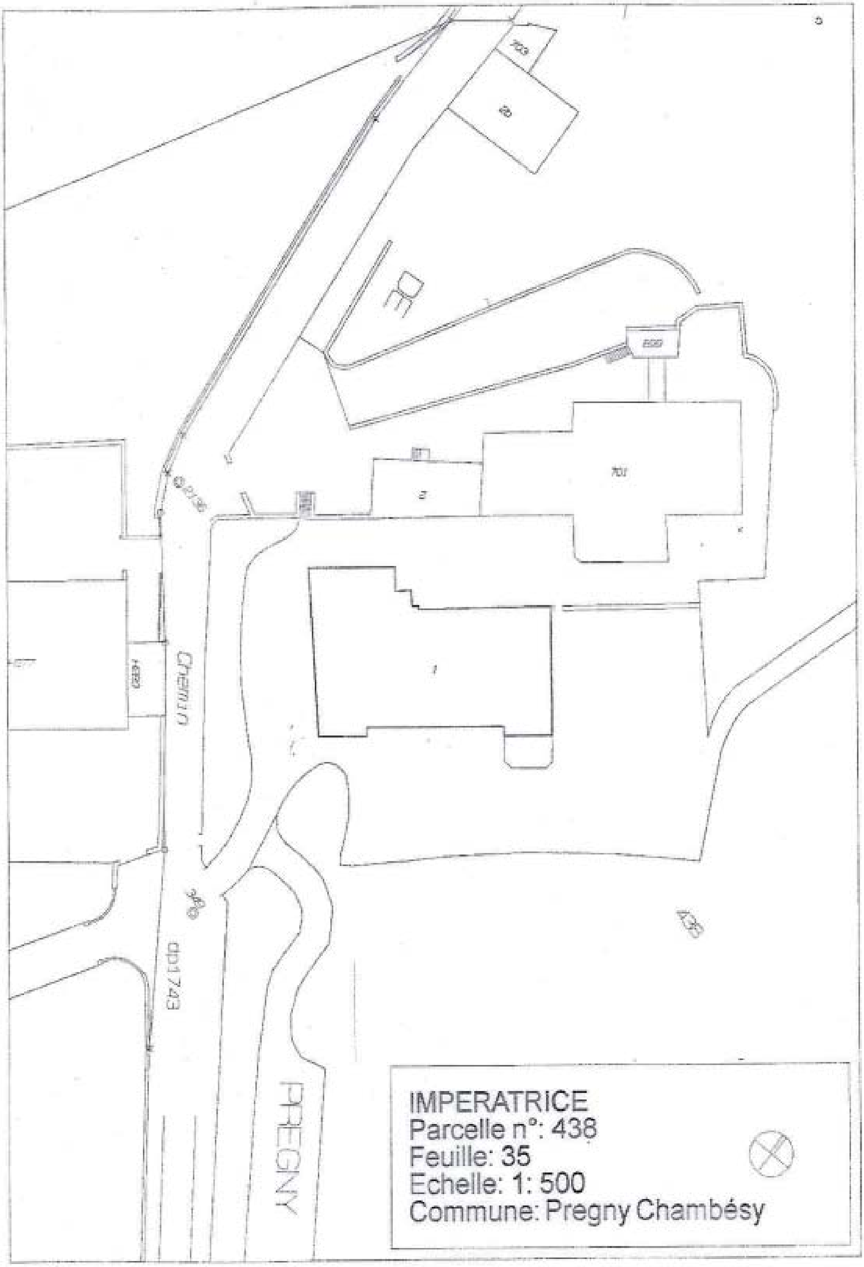
Art. 2. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme, à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 359 200 francs.

Art. 3. – La dépense prévue à l'article premier, soit un montant total de 359 200 francs, sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, et amortie au moyen de 8 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2011 à 2018.

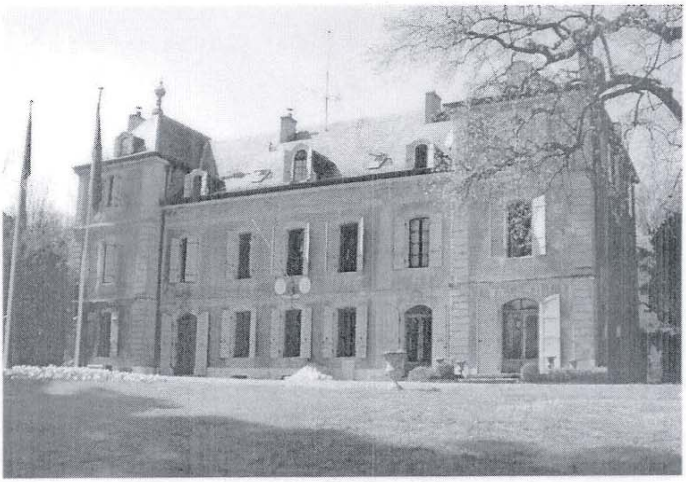
Art. 4. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, modifier, épurer et radier toutes servitudes permettant la réalisation de cette opération.

Annexes:
- plan d'ensemble, éch. 1 : 2500
- plan de situation, éch. 1 : 500
- photographies de deux façades
- détails des façades
- élévation des quatre façades
- photographies de deux peintures du grand salon
- photographies du mur d'enceinte
- plan financier du 23.07.07

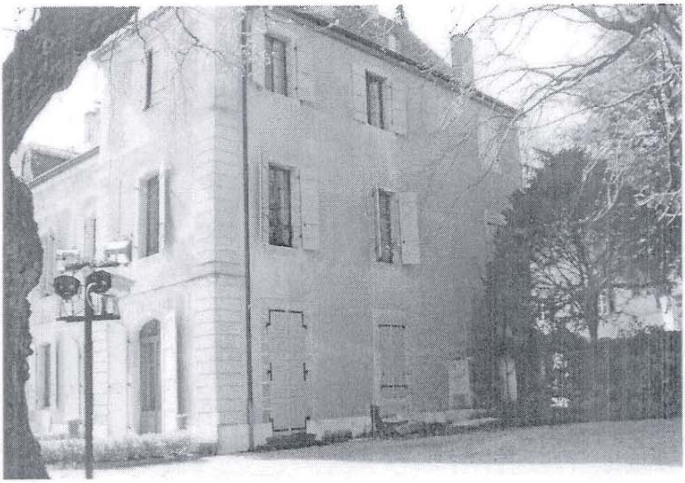

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE DIRECTION CANTONALE DE LA MENSURATION OFFICIELLE
Extrait du plan d'ensemble : 49
Parcelle n° : 438
Echelle 1 : 2500
Commune : Pregny-Chambésy
N
Date: 19.06.2006 No: 2091 Emoluments: 60.- Reproduction réservée


Chemin
dp1743
PREGNY
DE
438
701
IMPERATRICE
Parcelle n°: 438
Feuille: 35
Echelle: 1: 500
Commune: Pregny Chambésy

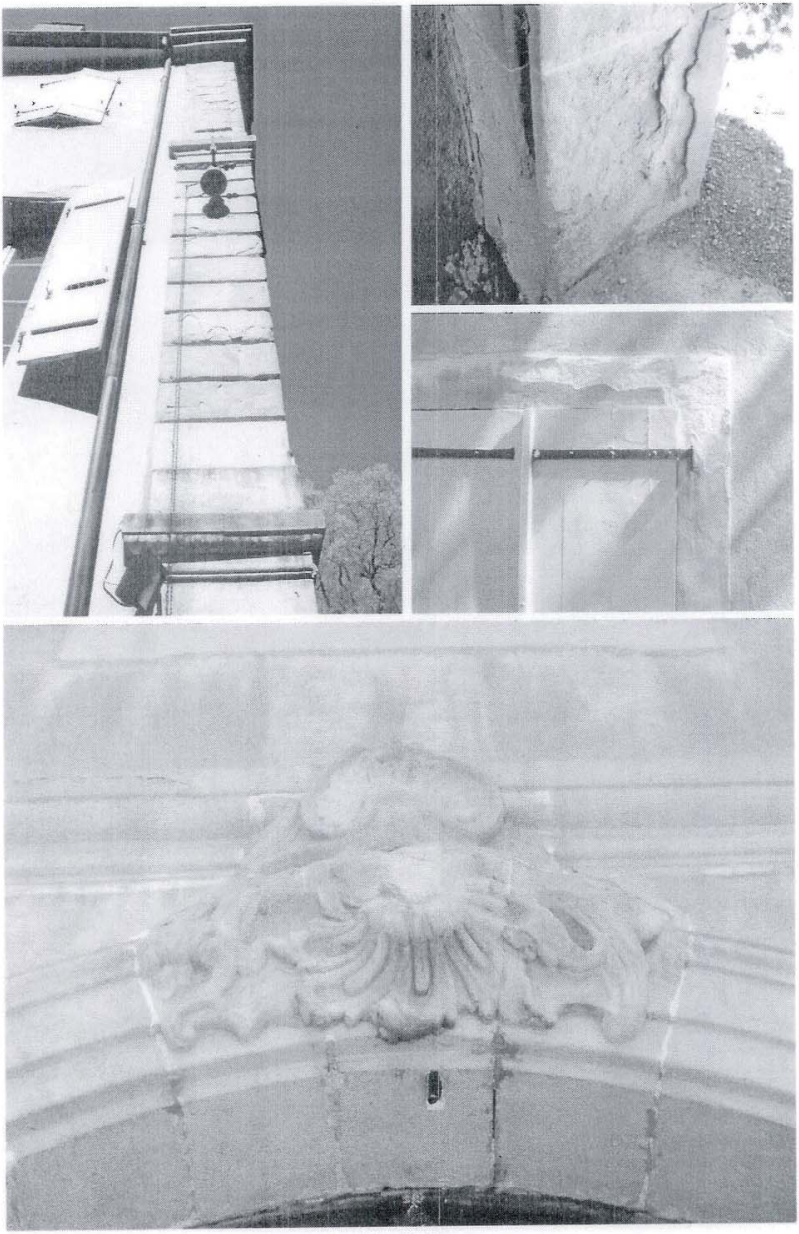
RENOVATION DE L'ENVELOPPE



Façade sud-est

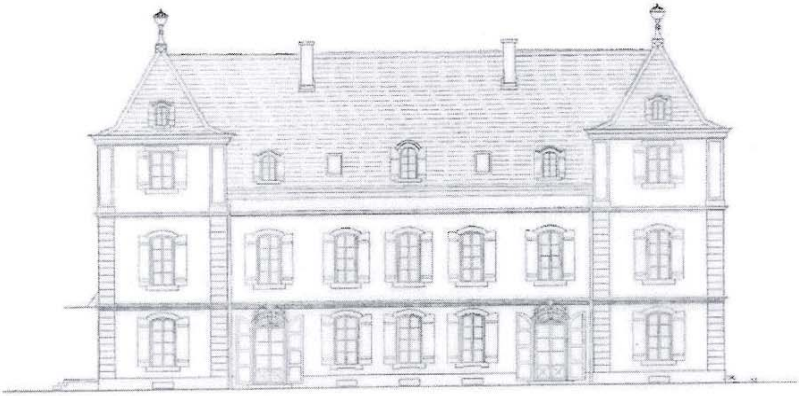


Façade nord-est

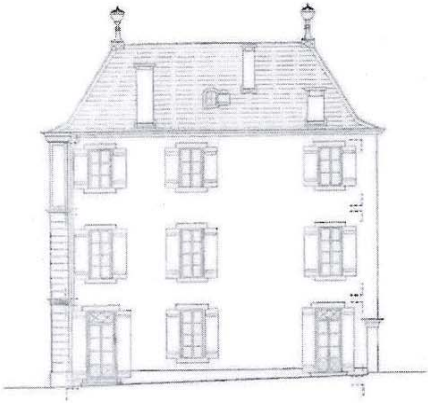


DETAILS DES FAÇADES

RENOVATION DE L'ENVELOPPE

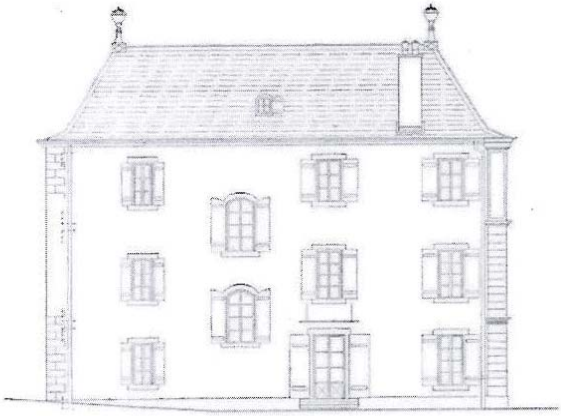


Elévation façade sud-est



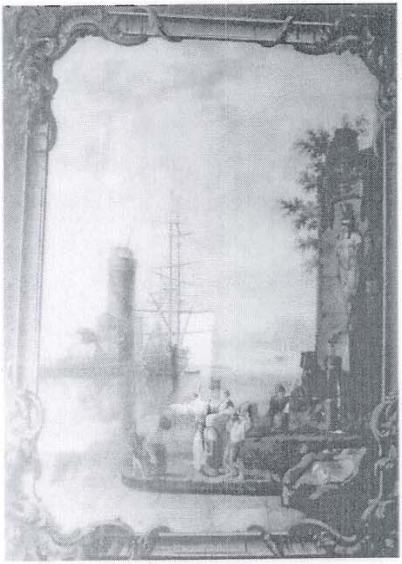
Elévation façade nord-est

Elévation façade nord-ouest

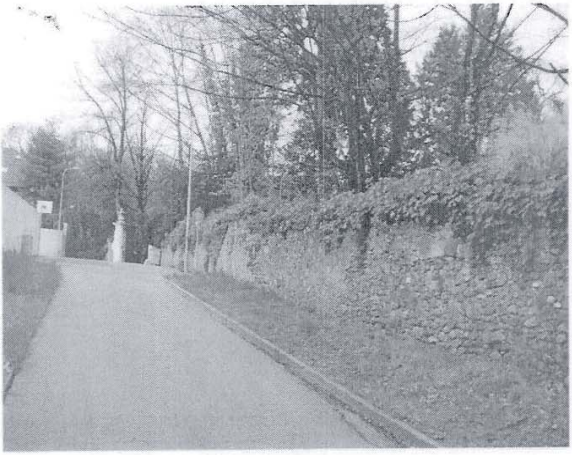


Elévation façade sud-ouest

GRAND SALON : RESTAURATION DES PEINTURES



REMISE EN ETAT DU MUR D'ENCEINTE



PLAN FINANCIER
CHEMIN DE L'IMPERATRICE 10

Calcul du loyer après travaux en tenant compte du loyer actuel,
des travaux rentabilisés à 70% et amortis sur 20ans

A. LOCAUX CONTENU DANS LE CHATEAU (avant travaux)

Sous-sol;
Rez (hall avec escalier principal, réception, petit salon, salon-bureau, entrée accès handicapés, 7 bureaux, cuisine,WC);
1er étage (hall avec escalier principal, grand salon, 10 bureaux, WC)
2ème étage (appartement illicite du gardien, accès combles, 12 bureaux, réduits, WC
Combles (grenier)

B. INVESTISSEMENT

Coût de la rénovation		2'431'700.00	
Dont le 70% représente			1'702'190.00
Montant à prendre en considération pour le calcul de rendement			**1'702'190.00**

C. EXPLOITATION

Taux de rendement (3.0%+0.5%)/2		1.75 %	
Amortissement sur 20 ans		5.00 %	
Charges d'exploitation		0.68 %	
Rendement total des travaux sur	1'702'190.00	7.43 %	**126'387.00**

D. LOYER ACTUEL **263'700.00**

E. LOYER APRES RENOVATION **390'087.00**

F. REMARQUES

Le coût d'investissement sous point "B" **ne tient pas compte de** :

a) **CHF 359'200.00** --> restauration des toiles, du parquet et des boiseries du grand salon
b) **CHF 24'300.00 -->** montant attribué au Fonds d'art contemporain