

Proposition du Conseil administratif en vue de l'ouverture d'un crédit de 2 471 300 francs destiné à la transformation et à la rénovation des bâtiments sis rue de la Faucille 4, 6 et 8, parcelles 1832, 2299 et 2301, feuille 70 de la commune de Genève, section Cité, propriété de la Ville de Genève.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

Préambule

le 14 février 1995, votre Conseil acceptait la proposition 349 du 21 juillet 1994 en vue de l'ouverture, entre autres, d'un crédit d'étude de 200 000 francs pour la rénovation de ces trois bâtiments.

Notice historique

Ceux-ci font partie d'un ensemble bâti entre les années 1869-1871 par le même entrepreneur, bien que les parcelles aient appartenu à des propriétaires différents.

On peut supposer que les premiers propriétaires furent les promoteurs des constructions, œuvre probable de J.-C. Berger qui réalisa l'îlot triangulaire (square Berger) situé à l'ouest de la rue de la Faucille.

La Ville de Genève acquit ces propriétés (Faucille 4 en 1953, Faucille 6 en 1990, Faucille 8 en 1960) en vue de leur démolition dans le cadre de la reconstruction de l'ensemble du quartier des Grottes. De ce fait, l'entretien courant fut réduit au minimum.

Exposé des motifs

Ces trois bâtiments font partie d'une construction modeste dont la rénovation a été retardée notamment dans l'attente des décisions relatives à l'aménagement de l'îlot 7 des Grottes. Le concours pour cet îlot ayant été lancé et jugé, et le projet lauréat ne modifiant pas ces bâtiments, il est possible de lancer leur rénovation.

Cette rénovation, qui concerne un ensemble particulier et pratiquement unique aussi bien du point de vue typologique qu'architectural, s'impose à divers titres :

- ◆ opportunité de parfaire l'image du quartier remodelé situé derrière la gare
- ◆ état de dégradation et de précarité avancé des bâtiments, en partie squattés
- ◆ volonté de contribuer au maintien du patrimoine immobilier de la Ville de Genève

Cette rénovation sera simple, moderne et de qualité. A noter que la dernière intervention de « modernisation » d'importance, qui se situe au début des années 1940 pour les immeubles Faucille 6-8, a permis l'aménagement de salles de bains, la réfection des halls d'entrée et la

fermeture des paliers-balcons avec une verrière. L'immeuble Faucille 4 est quant à lui pratiquement resté dans son état d'origine, conservant les w.-c. sur le palier d'étage.

Depuis lors, les bâtiments subissent sporadiquement un entretien minimum, des réparations ponctuelles sans amélioration notable afin de parer au plus pressé.

Obligation légale et de sécurité

La réalisation de ces travaux répond d'une part à l'obligation légale qu'a un propriétaire d'entretenir son immeuble - aux termes des normes en matière de responsabilité civile, plus particulièrement de l'art. 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.

Description de l'ouvrage

Précédés par l'immeuble N° 2 de la rue muni d'un pignon sur rue surélevé d'un étage, à la manière d'un fronton classique, les bâtiments contigus annoncent l'ordre modulaire qui sera répété jusqu'au bout de la rue : articulation symétrique de deux arcades surmontées de deux fenêtres, de part et d'autre de l'entrée et des deux fenêtres centrales.

Le traitement architectural est tout aussi modeste :

- façade de maçonnerie crépie ;
- roche du Jura pour les soubassements et les encadrements des portes d'entrée et des arcades ;
- granit du Mont-Blanc pour les marches d'accès aux arcades et aux halls d'entrée ;
- pierre (moellons) jusqu'au 1^{er} étage et brique seule ou mélangée à la pierre, entièrement crépie pour les murs des façades rue, cour et courettes pour le deuxième étage ;
- briques pour les murs des cages d'escaliers ;
- molasse pour les encadrements des fenêtres.

Typologiquement, ces bâtiments font référence à l'habitation urbaine classique : pénétration en profondeur, circulation verticale sur l'arrière, deux appartements traversants à chacun des deux étages sur rez commercial.

La forme particulière des parcelles a exigé une conception et une adaptation du plan d'étage dans une *"version tronquée, ou plutôt atrophiée, de l'immeuble locatif genevois (...)". L'exiguïté des parcelles contraint en effet les architectes à les miniaturiser, en quelque sorte, en économisant au maximum les espaces communs (halls d'entrée, escaliers)"* (Bernard Zumthor et Alain Léveillé, "Quartier des Grottes - L'îlot 5A" - Analyse historique - août 1984) qui conduisit à la création de trois appartements - deux appartements de 2 pièces traversants et 1 studio mono-orienté sur rue - desservis par un escalier central et des paliers-balcons.

Cette dernière particularité est le résultat d'une sorte d'"entaille" aménagée dans la masse de chaque bâtiment - conséquence des limitations des droits de jour en limite de propriété (côté cour) - astuce permettant d'éclairer et d'aérer les pièces arrières des appartements traversants.

Malgré sa vétusté, cet ensemble est intéressant sous bien des aspects, et sa conservation est indissociablement liée à la préservation du caractère de la rue. Dans la mesure où le côté impair

de la rue de la Faucille est restauré, le côté pair doit l'être également (ce qui est déjà le cas avec le n° 2 et le n° 10).

L'image urbaine créée par les bâtiments n'est pas le fruit du hasard ! Elle répondrait au contraire à une volonté ordonnatrice qui considérerait la rue comme une unité, un ensemble cohérent, le lieu privilégié d'un certain mode de vie. En bref, ces immeubles participent fondamentalement à l'identité du quartier des Grottes.

Caractéristiques de l'ouvrage et descriptif des travaux

Les travaux de rénovation envisagés cherchent à concilier les exigences propres aux principes de conservation avec celles qui font référence aux notions de confort de notre époque et aux nécessités économiques.

Pour pallier les déficiences structurelles, les planchers entre le sous-sol et le rez-de-chaussée seront démolis et remplacés par des dalles en béton armé.

Au sous-sol, chaque bâtiment sera équipé d'un local vélo et de caves pour les locataires des arcades et des logements.

Le sous-sol du bâtiment central abritera également le local pour la nouvelle installation de chauffage centralisée prévue pour les trois immeubles.

Les nouvelles arcades-ateliers d'artistes recrées au rez-de-chaussée après la réalisation de la nouvelle dalle en béton armé seront équipées d'un local sanitaire (w.-c./douche) et d'une cuisine.

Chaque atelier d'artiste bénéficiera d'un accès secondaire depuis les courettes intérieures. Ces dernières seront séparées du hall d'entrée par une porte fermée aux non habitants du bâtiment et permettront l'accès aux caves et à un petit local pour les poubelles.

La typologie de l'étage sera modifiée avec la réunion des deux appartements (trois pour le N° 6) en un seul appartement de 4 pièces. Cette modification consistera dans le maintien de l'une ou l'autre des salles de bains et cuisines existantes, l'aménagement d'un réduit, la création d'un séjour orienté sur rue et de deux chambres donnant l'une sur rue et l'autre sur la courrette intérieure.

Dans les combles, un passage créé au travers des murs coupe-feu entre chaque immeuble permettra d'accéder au local buanderie prévu au n° 6, qui sera équipé de portes anti-feu.

Un soin particulier sera apporté à l'amélioration du confort thermique des logements, avec la fermeture des paliers des cages d'escaliers, la pose d'un crépi isolant sur les façades rue et d'une isolation traditionnelle sur la façade pignon et cour ainsi que la pose d'une isolation horizontale sur le plancher des combles.

Le projet d'aménager les combles en appartements n'a pas été retenu étant donné l'exiguïté des espaces qui aurait résulté des faibles hauteurs à disposition.

La forme d'origine des vitrines des arcades sera reconstituée, au même titre que les portes d'accès en bois des immeubles.

Les fenêtres aux étages seront remplacées, et dotées de stores et de vitrages isolants répondant aux normes genevoises.

La charpente de la toiture et la couverture en tuiles seront, dans la mesure du possible, réparées et conservées.

Au niveau des installations, outre le chauffage central, sont prévus le renforcement de l'installation électrique et la pose d'un réseau de ventilation.

Choix écologiques

Le remplacement des vitrages et la pose d'un crépi d'isolation extérieure sur les façades et le pignon permettront de ramener l'indice de dépense d'énergie chaleur aux environs de 650 MJ/m² (actuellement estimé à plus de 1.000 MJ/m²).

Conception énergétique

Chauffage

Les besoins en chaleur pour le chauffage des appartements et des arcades sont assurés par une chaudière d'une puissance de 60 kw fonctionnant au gaz naturel et située au sous-sol.

La distribution de chaleur est conçue de manière à autoriser l'installation d'un dispositif de comptage de chaleur pour chaque preneur d'énergie.

Ventilation

Le renouvellement d'air dans les appartements est assuré par un dispositif d'extraction d'air placé dans les locaux sanitaires et les cuisines. Des systèmes d'introduction d'air permettant un apport minimum de renouvellement d'air ainsi qu'une gestion individuelle par les usagers sont disposés dans la partie supérieure des cadres de fenêtres.

Sanitaire

La production d'eau chaude sanitaire pour les logements est assurée par la chaudière combinée pour le chauffage.

La distribution d'eau chaude de chaque appartement est équipée d'un dispositif de comptage individuel.

Les installations sont économes en matière sanitaire.

Electricité

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

Programme et surfaces

	Ateliers m ²	Appartements m ²	Greniers m ²
<u>Rue de la Faucille 4</u> 2 ateliers d'artistes			

gauche	34,00		
droite	31,60		
<i>2 appartements</i>			
1 ^{er} étage (4 pièces)		74,45	
2 ^{ème} étage (4 pièces)		77,05	
<i>Combles</i>			
disponible et grenier			63,80
Total rue de la Faucille 4 :	<u>65,60</u>	<u>151,50</u>	<u>63,80</u>

Rue de la Faucille 6

2 ateliers d'artistes

gauche	30,65		
droite	33,40		

2 appartements

1 ^{er} étage (4 pièces)		71,85	
2 ^{ème} étage (4 pièces)		73,40	

Combles

disponible et grenier			50,05
-----------------------	--	--	-------

Total rue de la Faucille 6 :	<u>64,05</u>	<u>145,25</u>	<u>50,05</u>
------------------------------	--------------	---------------	--------------

Rue de la Faucille 8

2 ateliers d'artistes

gauche	29,95		
droite	32,90		
	Ateliers	Appartements	Greniers
	m ²	m ²	m ²

2 appartements

1 ^{er} étage (4 pièces)		71,20	
2 ^{ème} étage (4 pièces)		74,10	

Combles

disponible et greniers			62,35
------------------------	--	--	-------

Total rue de la Faucille 8 :	<u>62,85</u>	<u>145,30</u>	<u>62,35</u>
------------------------------	--------------	---------------	--------------

Total Faucille 4, 6, 8 :	6 ateliers	192,50	
	6 appartements, 24 pièces	442,05	
	combles		176,20

Estimation du coût

Position C.F.C. ↓	F T.T.C.	F T.T.C.
1 <u>Travaux préparatoires</u>		144 100
10 Démolitions Evacuation appartements		
2 <u>Bâtiment</u>		2 326 200
21 Gros œuvre I Installation de chantier, échafaudages Fouilles, canalisations intérieures Béton armé, maçonnerie Charpente toiture, travaux en pierre	741 500	
22 Gros œuvre II Fenêtres, portes extérieures Ferblanterie, couverture Crépis extérieurs Peinture extérieure Stores à lamelles	265 400	
23 Installation électrique Télé-réseau, lustrerie	75 600	
24 Chauffage, ventilation	149 400	
25 Installations sanitaires Cuisines	168 600	
27 Aménagements intérieurs I Plâtrerie, ancrages métalliques Armoires, menuiserie courante	229 900	
	F T.T.C.	F T.T.C.
28 Aménagements intérieurs II Chape, carrelage, sol en bois Papier-peints, faïences, faux-plafonds Peinture intérieure, nettoyage	268 800	
29 Honoraires	427 000	
5 <u>Frais secondaires et comptes d'attente</u>		96 745
51 Autorisations, taxes	2 100	
52 Photos, héliographie, Panneaux de chantier	28 500	

58	Compte d'attente pour provisions et réserves réserve pour divers et imprévus	66 145	
6	<u>Réserve</u> Pour la conservation-restauration	10 000	10 000
Sous-total 1 :			<hr/> 2 577 045
55	Prestations du maître de l'ouvrage Honoraires de promotion rénovation 5% de 2 577 045 (sous-total 1) = 128 852	admis	128 855
Sous-total 2 :			<hr/> 2 705 900
54.	Intérêts intercalaires sur le crédit de construction * $\frac{2\,705\,900 \times 17}{2 \times 12} \times 5\% = 95\,834$	admis	95 840
Sout-total 3 : coût de construction pour le plan financier			<hr/> 2 801 740
<u>Fonds municipal d'art contemporain</u>			
	1% de 2 705 900 (sous-total 2) = 27 059	admis	27 060
Sous-total 4 :			<hr/> 2 828 800

* Pour des raisons techniques liées au programme Eurozoom, l'intervalle de temps sur lequel se fonde le calcul effectif des intérêts intercalaires est le suivant : du 1^{er} janvier de l'année au cours de laquelle le crédit est voté jusqu'à la date estimée de la mise en exploitation des locaux. Le calcul ci-dessus a été fait sur cette base.

A déduire :

- | | | |
|---|---|-----------|
| - | Crédit d'étude, voté le 14.02.1995 | - 200 000 |
| - | bonus à la rénovation selon lettre du DAEL du 9.07.1999 | - 157 500 |

Total du crédit demandé :	2 471 300
----------------------------------	------------------

Réserve pour la conservation-restauration

Le montant de 10 000 francs intitulé "réserve pour la conservation-restauration" est utilisé sur préavis conjoint de la direction de la division de l'aménagement et des constructions et de la conservation du patrimoine architectural. Il ne doit, en principe, pas être dépensé sauf si des travaux non prévus, nécessaires à la restauration ou à la conservation, s'avèrent indispensables.

Validité des coûts

Les prix indiqués dans le chapitre « Estimation du coût » sont indexés selon le dernier indice genevois connu des prix de la construction de logements, 100.30 (1^{er} avril 1999; référence : publication de l'Office cantonal de la statistique). Ils ne comprennent aucune réserve pour les hausses éventuelles.

Prix du m³ SIA

Le volume restauré est de 4'260 m³, ce qui donne un rapport de 546 francs le m³ S.I.A.
 (C.F.C. 2) $\frac{2\,326\,200}{4\,260}$

Subvention et partenariat

Ces travaux font l'objet d'une subvention cantonale - dans le cadre du bonus à la rénovation - qui a obtenu une réponse positive le 9 juillet 1999. Le montant de cette subvention s'élève à 157 500 francs.

Autorisation de construire

Ce projet de transformation et de rénovation des bâtiments en logements et ateliers d'artistes fait l'objet d'une requête en autorisation de construire N° DD 94831, déposée le 18 avril 1997, et qui sera délivrée à notre convenance, selon une lettre du DAEL du 9 juillet 1999, ceci afin de nous permettre de respecter l'article 10 du règlement L.S.20 du 29 avril 1996 de la LDTR selon lequel les travaux doivent être engagés dans un délai de 3 mois après l'entrée en force de l'autorisation de construire.

Délais

Le délai référendaire écoulé, les travaux pourront démarrer 2 mois après le vote du Conseil municipal et dureront 15 mois, ceci sous réserve que l'autorisation de construire ne fasse pas l'objet de recours. La date de mise en exploitation prévisionnelle est avril 2002.

Occupation actuelle des locaux

les locaux commerciaux sont

occupés par :

- 1 locataire titulaire d'un contrat de bail
- 2 locaux vacants mais squattés

les appartements sont occupés par :

- 5 locataires titulaires d'un contrat de bail
- 12 appartements vacants mais squattés

Régime foncier

Aucune servitude n'est inscrite sur ces trois parcelles qui appartiennent toutes au domaine privé de la Ville de Genève.

Plan financier quadriennal (PFQ)

Cet objet est prévu sous le No 12.68.02 du 19^{ème} plan financier quadriennal 2001-2004 pour un montant de 2 624 000 francs.

Budget prévisionnel d'exploitation et charge financière

Frais de fonctionnement annuel :

- chauffage : les frais d'achat de gaz sont estimés à 8 000 francs ; ils seront facturés aux locataires	
- électricité pour les communs :	2 000
- eau :	3 500
	—————
Total :	5 500

Plan financier

L'autorisation de rénover ce bâtiment est soumise à la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR). Le plan financier est calculé selon ses règles, soit la prise en compte de 70% du coût des travaux, avec amortissement sur 20 ans.

La directive de gestion administrative de la Ville de Genève (DGA 03.0028.00) qui prévoit que le patrimoine financier n'est pas amorti ne peut être appliquée.

Charge financière sur sous-total 4 , soit :

2 828 800 (sous-total 4) - bonus 157 500 = 2 671 300

comprenant l'intérêt au taux de 5 % et l'amortissement

au moyen de 20 annuités

Elle se montera à :

214

352

Maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre

Le service gestionnaire du crédit de construction est le service d'architecture.

Le service bénéficiaire est la gérance immobilière municipale.

Au bénéfice de ces explications, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver le projet d'arrêté ci-après :

PROJET D'ARRETE

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 2 471 300 francs destiné à la transformation et à la rénovation des bâtiments sis rue de la Faucille 4, 6 et 8, parcelles 1832, 2299 et 2301, feuille 70 de la commune de Genève, section Cité, propriété de la Ville de Genève.

Art. 2. - Il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen de prescriptions, d'avances, ou de bons de caisse à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 2 471 300 francs.

Art. 3. - Un montant de 27 060 francs sera prélevé sur le crédit indiqué à l'article premier et attribué au Fonds municipal d'art contemporain institué par l'arrêté du Conseil municipal du 10 février 1950.

Art. 4. - La dépense prévue à l'article premier, à laquelle il convient d'ajouter le montant de 200 000 francs du crédit d'étude voté le 14 février 1995, soit un montant de 2 671 300 francs, 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 dès l'année suivant la mise en exploitation, soit de 2003 à 2022.

Annexes : - Plan financier
 - Plan de situation échelle 1 :2500^e

Windat/CA/Faucille.pro./JPB/fc-06.07.00