

22 juillet 2020

Proposition du Conseil administratif du 22 juillet 2020 en vue de l'ouverture d'un crédit de 260950 francs destiné à l'aménagement de la cour intérieure de l'îlot Lissignol – Bouchet – Rousseau.

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

Introduction

L'immeuble Lissignol 1-3 fait partie d'un ensemble de logements sociaux sur commerces et ateliers organisé en quadrilatère autour du square Paul-Bouchet et des rues attenantes.

La présente demande de crédit est destinée à réaliser les travaux d'aménagement de la cour intérieure de l'îlot Lissignol-Bouchet-Rousseau.

Contexte et historique de l'opération

Au mois de novembre 2014, le Conseil municipal vote un crédit de réalisation de 7 277 000 francs PR-978 destiné à la rénovation de l'immeuble Lissignol 1-3. Le chantier de rénovation a commencé en automne 2015 et l'inauguration a eu lieu le 25 septembre 2018.

Le 1^{er} juillet 2016, le collectif des habitants de l'îlot «Lissignol-Bouchet-Rousseau» adresse au Conseil municipal une pétition pour l'aménagement de la cour intérieure de l'îlot susmentionné. Cette pétition demande de créer un accès à la toiture du bâtiment situé dans la cour ainsi qu'un local, vélos, poussettes et poubelles.

Réponses aux demandes du Conseil municipal

Lors de la séance du Conseil administratif du 29 mars 2017, ce dernier renvoie, en vue de l'élaboration d'un projet de réponse, à M. Rémy Pagani, le rapport de la commission des pétitions chargée d'examiner la pétition P-360 du 13 septembre 2016, intitulée «Pour l'aménagement de la cour intérieure de l'îlot Lissignol-Bouchet-Rousseau» dont les conclusions ont été acceptées par le Conseil municipal lors de la séance du 20 mars 2017.

La réponse aux conclusions de la commission des pétitions acceptées par le Conseil municipal a été traitée lors de la séance du Conseil administratif du 5 juin 2018.

Exposé des motifs

Le Conseil municipal renvoie la pétition P-360 au Conseil administratif avec deux recommandations: étudier la faisabilité de permettre l'accès à la terrasse (escalier) et étudier la faisabilité de poser un revêtement en plancher sur le toit de la terrasse.

En réponse aux conclusions, la Ville a mandaté un bureau d'architectes et un bureau d'ingénieurs civils afin d'étudier la faisabilité de ce projet.

Description de l'ouvrage et descriptif des travaux

Le projet d'aménagement consiste en la rénovation de la toiture du bâtiment sur cour et la création d'un escalier d'accès.

La toiture a été réalisée dans les années 1980 et a pour origine une extension dans la cour des surfaces commerciales situées au rez-de-chaussée de l'immeuble Rousseau 14. Elle n'a pas été aménagée comme toiture accessible mais a néanmoins été utilisée par les habitants de l'îlot pour y faire pousser des plantes et entreposer divers objets. L'accès se faisait par une toiture adjacente reliée à l'immeuble Lissignol 1-3 et démolie en 2016 dans le cadre de la rénovation de l'immeuble.

Le bâtiment est érigé sur la parcelle N° 5741 d'une surface de 155 m².

Le projet prévoit un accès à la toiture par un escalier placé dans la cour inférieure et accessible par le passage sous immeuble reliant les rues Rousseau et Lissignol. La situation de l'escalier doit respecter les vitrines qui amènent de la lumière naturelle aux arcades situées dans la cour. L'œuvre d'art, appartenant au Fonds d'art contemporain, située dans la cour, sera déplacée et remise en place sur la toiture nouvellement aménagée.

L'isolation et l'étanchéité de la dalle de l'arcade seront entièrement refaites, en remplacement de la composition initiale, ce qui permettra d'accueillir du public et de répondre aux normes actuelles. Enfin, un revêtement accessible sera mis en place sur la toiture.

Adéquation à l'Agenda 21

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.eco-bau.ch, chapitre «fiches CFC»).

Conception énergétique

L'amélioration prévue pour les éléments de construction en contact avec l'extérieur se situe au niveau de la réfection de l'isolation thermique de la toiture.

Estimation des coûts

CFC	Libellé	Prix unitaire	Total arrondi
1	Travaux préparatoires		14 000
10	Relevé, études géotechniques		14 000
104	Sondages	14 000	
2	Bâtiment		109 450
21	Gros œuvre 1		7 450
211.1	Echafaudages	7 450	
22	Gros œuvre 2		42 000
225	Etanchéités et isolations spéciales	42 000	
23	Installations électriques		20 000
230	Installations électriques	20 000	
27	Aménagements intérieurs 1		40 000
272.2	Ouvrages métalliques courants (serrurerie)	40 000	
4	Aménagements extérieurs		30 200
41	Constructions		11 200
411	Travaux de l'entreprise de maçonnerie	11 200	
419	Divers		
42	Jardins		19 000
420	Jardins	19 000	
5	Frais secondaires et comptes d'attente		77 100
51	Autorisations, taxes		2 800
511	Autorisations, gabarits, taxes	2 800	
59	Comptes d'attente pour honoraires		57 600
591	Architecte	41 800	
592	Ingénieur civil	15 800	
98	Œuvres d'art		16 700
980	Œuvres d'art	16 700	
I.	Coût total de la construction (HT)		230 750

Calcul des frais financiers arrondi à la centaine (francs)	
+ TVA 7,7%	<u>17 800</u>
II. Coût total de l'investissement (TTC)	248 550
+ Prestations du personnel en faveur des investissements 5%	<u>12 400</u>
III. Coût total de l'opération (TTC)	<u>260 950</u>

Référence au 15^e plan financier d'investissement 2020-2031

Ce projet n'est pas planifié dans le 15^e plan financier d'investissement 2020-2031.

Budget de fonctionnement

Le budget de fonctionnement n'est pas impacté par ce crédit.

Charges financières annuelles

La charge financière annuelle nette comprenant les intérêts au taux de 1,25% se montera à 3260 francs.

Validité des coûts

Les prix indiqués dans le chapitre «Estimation des coûts» sont ceux du mois de juin 2020 et ne comprennent aucune variation.

Autorisation de construire

L'autorisation de construire DD 112182 RD a été délivrée le 24 mai 2019. Elle est en force.

Délai de réalisation

Le chantier pourra démarrer deux mois après le vote du Conseil municipal, soit une fois le délai référendaire écoulé. La mise en exploitation prévisionnelle est planifiée durant le printemps 2021, après environ quatre mois de travaux.

Services gestionnaire et bénéficiaire

Le service bénéficiaire est la Gérance immobilière municipale et le service gestionnaire est la Direction du patrimoine bâti.

Tableaux récapitulatifs des coûts d'investissement, de fonctionnement et planification des dépenses d'investissement (en francs)

Objet: Rue Lissignol 1-3

A. SYNTHESE DE L'ESTIMATION DES COUTS

	Montant	%
Travaux préparatoires	15 070	6%
Honoraires	62 030	24%
Gros œuvre	117 873	45%
Aménagements extérieurs	32 525	12%
Autorisations et taxes	3 016	1%
Frais financiers (prestations personnel, intérêts, FMAC)	12 400	5%
Œuvres d'art	17 986	7%
Coût total du projet TTC	260 950	100%

B. IMPACT ANNUEL SUR LE BUDGET DE FONCTIONNEMENT

Estimation des charges et revenus marginalement induits par l'exploitation de l'objet du crédit

Service bénéficiaire concerné: Gérance immobilière municipale

CHARGES		Postes en ETP
30 - Charges de personnel		
31 - Dépenses générales		
32/33 - Frais financiers (intérêts et amortissements)	3 260	
36 - Subventions accordées		
Total des nouvelles charges induites	3 260	
REVENUS		
40 - Impôts		
42 - Revenu des biens		
43 - Revenus divers		
45 - Dédommagements de collectivités publiques		
46 - Subventions et allocations		
Total des nouveaux revenus induits	0	
Impact net sur le résultat du budget de fonctionnement	- 3 260	

C. PLANIFICATION ESTIMEE DES DEPENSES ET RECETTES D'INVESTISSEMENT

Années impactées	Dépenses brutes	Recettes	Dépenses nettes
Vote du crédit par le CM: 2020	100 000	0	100 000
2021	160 950	0	160 950
2022	0	0	0
Totaux	260 950	0	260 950

Au bénéfice de ces explications, nous vous invitons, Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux, à approuver le projet de délibération ci-après.

PROJET DE DÉLIBÉRATION

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 260 950 francs destiné à l'aménagement de la cour intérieure de l'îlot Lissignol – Bouchet – Rousseau

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 260 950 francs.

Art. 3. – La dépense nette prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.

Art. 4. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, épurer, radier ou modifier toute servitude à charge et/ou au profit des parcelles faisant partie du périmètre concerné, nécessaire à la réalisation projetée.

Annexes:

- le plan du projet
- les photos de la cour existante
- le projet des habitants



 Ville de Cambre Service des bâtiments		Adresse : 2, rue de la Fontaine 1227 Cambre	
Projet : Renovation d'une toiture et création d'un escalier d'accès N° de projet : 17-10-LIS COUR	Date : 1/10 Plan n° : US-A-13-03_02	Echelle : 1/50 Date : 30.11.2017	Révisé : par : GD Approuvé : par :
Nom : Plan niveau toiture aménagée DOSSIER CONSTRUCTION DE CONSTRUCTION		Date : 30.11.2017 par : GD	
N° de plan : US-A-AUT08 - 1/03		Référence :	



VILLE DE
GENÈVE

DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT,
DES CONSTRUCTIONS ET DE LA MOBILITÉ

DIRECTION
DU PATRIMOINE BÂTI

Lissignol 1-3 – Aménagement de la cour intérieure de l'îlot Lissignol - Bouchet - Rousseau

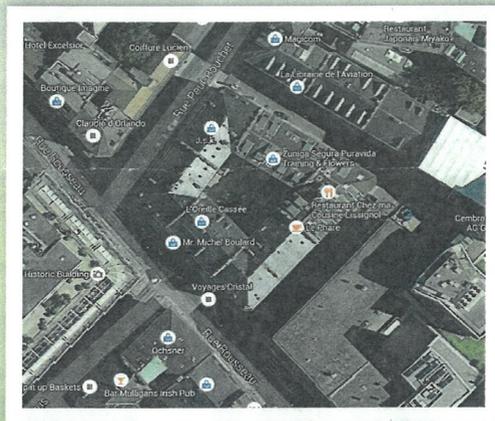
Photos de la toiture existante



Projet pour la cour intérieure des immeubles 14, 16 rue Rousseau, 1-3,5,7,9 rue Lissignol

À l'attention des responsables de la Gérance
immobilière municipale (GIM) et de la Direction du
patrimoine bâti

Demande provenant d'un collectif d'habitants des adresses
susmentionnées



Demande provenant d'un collectif d'habitants des immeubles 14, 16 rue Rousseau, 1-3, 5, 7, 9 rue Lissignol

Présentation de l'espace actuel au rez inférieur :

Images rez inférieur :



Le projet des architectes est d'ouvrir cet espace en détruisant le plafond donnant sur la terrasse du rez supérieur de la cour et également d'aplanir le sol de cet espace au niveau du rez inférieur.

Nous souhaitons pour compléter l'espace qui sera aplani :

- obtenir un **local commun, sécurisé**, permettant d'entreposer des vélos, poussettes et poubelle; pour les montées du 1-3 Lissignol et du 14 Rousseau (Permet d'éviter aux concierges de devoir monter deux fois par semaine à bras d'hommes depuis les sous-sols des containers pleins – l'évacuation pourra se réaliser de plein pied) ;
- obtenir un **escalier permettant l'accès au rez supérieur** depuis le rez inférieur de la cour (toit actuel du magasin l'Oreille cassée et Ellipse) ;
- maintenir l'**accès fermé la nuit** grâce aux grilles déjà existantes afin d'éviter toutes incivilités et nuisances pour les habitants et commerçants.

Image fictive : exemple de local à vélo, poussettes et poubelle.



Image fictive : exemple d'escalier.



Demande provenant d'un collectif d'habitants des immeubles 14, 16 rue Rousseau, 1-3, 5, 7, 9 rue Lissignol

Présentation de l'espace actuel au rez supérieur

Les deux zones du rez supérieur : **un espace en gravier** qui correspond au toit du magasin l'Oreille cassée et d'Ellipse et **la terrasse dallée** qui est destinée à disparaître durant les travaux de l'immeuble du 1-3 Lissignol.

Espace gravier à gauche

Espace terrasse à droite



L'espace en gravier, offre aux habitants la possibilité de cultiver des fruits, des légumes et des fleurs grâce à des pots et à des petits bacs installés. De gros bacs permettent à de petits arbres et à de la végétation d'y pousser :



Demande provenant d'un collectif d'habitants des immeubles 14, 16 rue Rousseau, 1-3, 5, 7, 9 rue Lissignol

Le projet mené par les architectes :

À notre connaissance, aucun projet n'est à ce jour prévu sur l'espace en gravier.
L'espace terrasse est pourvu à disparaître.

Nos demandes :

- installer un **revêtement en plancher** sur toute la surface de l'espace en gravier ;
- installer de nouveaux bacs faisant office de barrière entre l'espace gravier et le rez inférieur pour y conserver la végétation existante dans la zone qui sera détruite ;
- **maintenir la conduite d'eau** permettant l'arrosage des végétaux ;
- installer un **escalier** permettant de relier le rez inférieur au rez supérieur.

Exemple fictif de plancher :



Bacs déjà existants faisant office de barrières :



L'espace allie culture et culturel, il fait office de havre de paix et de nature en plein centre-ville et ce que nous souhaitons conserver.

