

23 juin 2010

Proposition du Conseil administratif du 23 juin 2010 en vue de l'ouverture d'un crédit de 5 840 000 francs destiné à la rénovation et surélévation d'un bâtiment situé à la rue de Lausanne 27, parcelle N° 3060, feuille 63 du cadastre de la commune de Genève, section Cité, propriété de la Ville de Genève.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

Préambule

Construit entre 1858 et 1861, l'immeuble fait partie d'un des derniers ensembles d'immeubles du XIX^e siècle ayant subsisté aux opérations immobilières qui se sont succédé dans le périmètre de la rue de Lausanne. Acquis par la Ville de Genève en 1986 et sauvé de la démolition par l'abandon de la politique d'élargissement de la rue de Lausanne, cet immeuble est toutefois très vétuste.

Cet immeuble et ses pairs voisins, les numéros allant du 21 au 31, rue de Lausanne, forment un ensemble cohérent de bâtiments du XIX^e siècle susceptible de bénéficier de mesures de protection. Afin de mettre en valeur ce patrimoine, la Ville entend rénover cet immeuble.

La Ville est également propriétaire de la parcelle arrière bordant les voies CFF et sur laquelle est implantée une dépendance en maçonnerie et bois abritant un atelier de menuiserie.

La rénovation de l'immeuble situé à front de rue de Lausanne et la démolition ou construction d'un immeuble adossé aux voies CFF permettront de dégager, sur cour, un espace libre de construction qui sera aménagé à l'usage des habitants, dans le prolongement du modèle typologique des cours voisines. Les travaux de reconstruction de l'immeuble sur cour à destination d'ateliers pour artistes et l'aménagement de la cour font l'objet d'une demande de crédit déposée parallèlement à la présente. Ces travaux sont prévus simultanément à la rénovation de l'immeuble rue de Lausanne 27. Le projet prévoit également qu'une partie des installations techniques des deux bâtiments soit regroupée dans l'immeuble de la rue de Lausanne 27.

Historique de l'opération

- Le 5 juin 1984, le Conseil municipal approuve la proposition d'achat de plusieurs immeubles sis à la rue de Lausanne 21 bis, 23 bis, 25 bis, 27 et 27 bis (PR-66).
- Le 3 octobre 1986, la Ville devient propriétaire de ces immeubles.

- Le 7 septembre 1987, la Ville cède aux CFF des surfaces sur les terrains acquis en vue d'agrandir le quai N° 1 de la gare Cornavin. La parcelle correspondant au 27 bis, rue de Lausanne est amputée de 13 m².
- En mai 1991, le recensement du patrimoine immobilier de la Ville diagnostique des faiblesses structurelles dans l'immeuble de la rue de Lausanne 27.
- Le 15 janvier 2002, le Conseil municipal vote un crédit d'étude de 244 058 francs destiné à couvrir les frais d'études pour la rénovation de l'immeuble de la rue de Lausanne 27 (PR-117, numéro PFI: 012.069.07).
- Le 15 octobre 2008, le Conseil municipal vote l'échange des immeubles sis à la rue de Lausanne 21-23-25 bis, avec demi-copropriété de la rue des Savoises. L'immeuble de la rue de Lausanne 27-27 bis est conservé, puisque la Ville est propriétaire des parcelles sur toute la profondeur (PR-603).
- Le 22 juin 2009, le Conseil municipal vote un crédit de 310 000 francs destiné aux études complémentaires pour la surélévation de l'immeuble de la rue de Lausanne 27 et la construction d'un immeuble côté cour (PR-652).

Notice historique

L'immeuble fait partie de la première vague d'urbanisation de la rue de Lausanne, consécutive à la démolition des fortifications et à l'établissement du chemin de fer. A la fin des années 1850, le côté impair de cette voie de circulation importante n'est que faiblement loti: entre la rue et la voie ferrée, les espaces vides l'emportent sur le bâti.

En 1858, les entrepreneurs Louis Marie Chatron et François Deprez se portent acquéreurs d'une parcelle rectangulaire, étirée perpendiculairement à la rue. Sur ce terrain, ils construisent à front de rue un immeuble de plan approximativement carré, à côté duquel un passage permet d'accéder à la cour. Selon toute vraisemblance, la construction est achevée en 1861.

L'immeuble compte quatre étages carrés, élevés sur un rez-de-chaussée commercial et surmontés d'un niveau attique pris dans les combles. L'entrée s'effectue à travers un passage traversant l'immeuble voisin (N° 29), qui était à l'origine à ciel ouvert, avant d'être englobé par cette construction datant de 1902. La cage d'escalier, disposée contre le mitoyen nord-est, distribue deux appartements par étage. Les faibles dimensions du bâtiment ont permis aux constructeurs une économie sur les murs de refends de la cage d'escalier, qui ne s'élèvent que jusqu'au 2^e étage. Extérieurement, l'immeuble traduit également un souci de modestie: seuls le balcon filant du 4^e étage et les pilastres animent la façade.

Il faudra attendre le début du XX^e siècle pour voir, à la rue de Lausanne, un front de rue continu, avant qu'une série de démolitions-reconstructions

n'entame une grande partie des bâtiments du XIX^e siècle. Du côté impair, les seuls immeubles à avoir été épargnés sont les numéros 21 à 31, dont il faut souligner l'intérêt en termes d'ensemble, d'autant que certains sont doublés par des constructions du côté cour. Il y a là un échantillonnage particulièrement intéressant de ce que les architectes ont su proposer en l'espace d'un demi-siècle, du logement économique au Heimatstil, en passant par les styles historicisants. De cette suite de bâtiments aux physionomies variées, le numéro 27 dévoile, en quelque sorte, les origines populaires, tout en s'accordant avec ses voisins plus ornementés.

Information aux locataires

Un courrier d'information sur les travaux prévus a été adressé aux locataires par la Gérance immobilière municipale en février 2010.

Par ailleurs, le projet a été présenté aux locataires lors d'une séance qui a eu lieu le 15 février 2010.

Exposé des motifs

Outre la conservation du patrimoine bâti, la réhabilitation de l'immeuble vise à améliorer la qualité de vie des habitants au centre-ville.

Cette rénovation permettra la mise à disposition de logements modestes et de petits commerces de détail répondant aux critères de confort et de performances énergétiques actuels. La surélévation de l'immeuble permettra de mettre deux grands logements neufs supplémentaires en location.

Le ravalement de ses façades, en continuité de plusieurs opérations de rénovation à proximité, contribuera à la mise en valeur de l'ensemble des bâtiments du XIX^e siècle en front de rue.

La vétusté générale de l'immeuble impose aujourd'hui des travaux pour protéger sa valeur et garantir sa pérennité.

Obligations légales et de sécurité

La réalisation des travaux proposés répond, d'une part, à l'obligation légale qu'a un propriétaire d'entretenir son bâtiment (normes en matière de responsabilité civile, plus particulièrement l'article 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 de Genève et d'économie d'énergie.

Description de l'ouvrage

Etat actuel

L'immeuble occupe au sol 147 m² d'une parcelle de 214 m².

Il se compose d'un sous-sol excavé, d'un rez-de-chaussée commercial avec l'entrée de l'immeuble dans le passage tunnel, de cinq étages locatifs – dont le 5^e aménagé dans les combles – et des surcombles non habités.

Il s'agit d'une construction massive mitoyenne avec un gros œuvre en maçonnerie et une toiture à deux pans à faible pente. Son gabarit est de 18,30 m, soit un niveau inférieur à ses deux voisins mitoyens. Il ne comprend pas d'ascenseur.

Le rez-de-chaussée abrite deux arcades, dont l'une a un local dépôt à niveau et l'autre au sous-sol. Elles sont occupées respectivement par une cordonnerie et un restaurant.

Les quatre premiers étages comprennent respectivement un appartement de quatre pièces et un de deux pièces. Le 5^e étage abrite trois appartements de deux pièces. L'ensemble constitue 11 logements totalisant 30 pièces.

Le sous-sol abrite les caves des locataires et le dépôt du restaurant. Les surcombles sont occupés par des greniers.

Tous les appartements sont équipés d'un W.-C. séparé, sauf les trois appartements du 5^e étage, qui disposent de deux W.-C. sur le palier.

Seuls trois appartements de quatre pièces sont équipés de salles de bains, aménagées a posteriori par les locataires dans les réduits de cuisine.

Le chauffage est assuré, soit par des poêles individuels, soit par des radiateurs électriques. L'eau chaude est approvisionnée par des bouilleurs électriques individuels.

Le solde de la parcelle dans la cour – d'une surface de 67 m² – est actuellement occupé par une construction provisoire (extension) qu'utilise le restaurant comme salle complémentaire.

L'ensemble est obsolète et vétuste. Outre le vieillissement avancé de l'ensemble des éléments de construction, les études ont mis en évidence des faiblesses structurelles, notamment le sous-dimensionnement de la charpente d'origine à laquelle les deux derniers niveaux sont suspendus et le sous-dimensionnement d'éléments porteurs verticaux de la cage d'escaliers des 2^e, 3^e et 4^e étages.

Descriptif des travaux

Etat futur

Programme

Les travaux de rénovation générale de l'immeuble seront les suivants:

- renforcement des fondations;
- consolidation des porteurs internes;
- rehaussement de l'immeuble pour la création de logements supplémentaires;
- mise en place d'un ascenseur;
- rénovation des façades, changement des vitrages et protections solaires;
- rénovation des aménagements intérieurs impliquant une recomposition des typologies d'appartement;
- remise en état et mise en place de nouvelles installations CVSE.

Concept architectural

La rénovation-transformation a comme objectif principal l'assainissement et la mise en conformité de l'immeuble. L'intervention prévoit le remplacement des cloisons et des équipements pour une mise à niveau du degré de confort des appartements. Salles de bain, cuisines, buanderie seront totalement reconstruites.

La création d'un ascenseur garantira l'accessibilité aux logements pour les personnes à mobilité réduite. La cage d'ascenseur ajoutera un nouvel appui intermédiaire qui contribuera au renforcement de la poutraison de plancher et de la structure globale de la cage d'escalier.

La surélévation obéit à une règle d'harmonisation avec les gabarits des bâtiments voisins. Elle permet de construire deux niveaux de logements supplémentaires. L'expression formelle de cette surélévation adopte le langage architectural des façades existantes. Sa composition reprend celle de la partie existante.

Le projet prévoit la mise en conformité de la sécurité du bâtiment et plus particulièrement la protection contre le feu.

Du fait d'interventions lourdes sur les structures et des modifications des typologies des appartements, les travaux s'effectueront dans un immeuble libre de tout occupant.

Descriptif

Typologie et distribution

Sous-sol:

Démolition des partitions existantes. Augmentation de la hauteur utile par excavation. Reconstruction de locaux techniques et d'une buanderie. Mise en place d'une machinerie d'ascenseur ainsi que de claies en bois séparant les caves des locataires.

Rez-de-chaussée:

Maintien des deux arcades commerciales au rez-de-chaussée dans l'emprise exclusive de l'immeuble. Création d'un local à poussettes et d'un local à pouelles, accessibles depuis le hall d'entrée.

Etages de la rénovation:

Au 1^{er} étage, regroupement de deux appartements en un appartement de six pièces traversant pour une mise en conformité de son accès.

Du 2^e au 5^e étage, reconstruction complète de deux appartements mono-orientés de trois et trois pièces et demie.

Etages de la surélévation:

Aux 6^e et 7^e étages, création d'un appartement traversant de six pièces par étage.

Circulation verticale:

Insertion d'un ascenseur 535 kg/7 personnes, accessible aux personnes handicapées. Desserte de tous les niveaux incluant le sous-sol. Démolition de l'escalier en bois d'accès aux combles et prolongation de la cage d'escalier du 4^e au 7^e étage au moyen d'un escalier à doubles volées et paliers intermédiaires.

Structure

Sous-sol:

Enlèvement du gravier et creuse de 40 cm. Exécution d'un radier général lié à la reprise en sous-œuvre des porteurs principaux pour répartir les charges de la surélévation de l'immeuble.

Rez-de-chaussée:

Démolition complète du plancher/dalle existant et remplacement par une dalle en béton armé.

Etages de la rénovation:

Renforcement ponctuel des porteurs verticaux de la cage d'escalier existante.

Consolidation du noyau central porteur avec la construction d'une cage d'ascenseur en béton armé.

Dépose et évacuation du faux plancher et du marin. Assainissement et renforcement des planchers avec moilage ponctuel des solives. Remplacement ponctuel de solives si nécessaire. Traitement insecticide et fongicide du solivage.

Etages de la surélévation:

Extension du noyau central avec volées d'escalier en béton. Construction de dalles d'étages mixtes en béton coulé sur profils métalliques. Structure de façade des 5^e et 6^e étages constituée d'une ossature métallique.

Toiture:

Démontage de la charpente existante. Reconstruction, au 7^e étage, d'une nouvelle charpente en bois avec un profil de toiture brisée, composé de brisis et terrasson.

Enveloppe

Façades, étages de la rénovation:

Piquage des enduits existants et application d'un crépi minéral isolant sur la façade rue. Ravalement des parements en pierre du rez-de-chaussée et des encadrements de fenêtre aux étages. Réfection du balcon en pierre du 4^e étage, côté rue de Lausanne.

Façades, étages de la surélévation:

Construction mixte: assemblage de panneaux agglomérés et isolation posée entre porteurs métalliques. Finition avec isolation périphérique crépie aux 5^e et 6^e étages.

Menuiseries extérieures:

Réparation de la porte d'entrée, remplacement des vitrines par de nouveaux cadres métalliques avec vitrages isolants. Remplacement des fenêtres existantes par de nouvelles unités en bois dur verni avec verres isolants. Mise en place, côté rue de Lausanne, de nouvelles fenêtres équipées d'un guichet vitré ouvrant, muni d'un écran pare-bruit en verre ayant pour fonction de limiter la pénétration des immissions de bruit de la rue dans les appartements lorsque le guichet est ouvert. Remplacement des stores à rouleaux existants par de nouveaux modèles métalliques sans projection. Les nouvelles menuiseries extérieures seront identiques à tous les étages de la rénovation et de la surélévation.

Toiture:

L'ancienne toiture et ses ferblanteries seront entièrement démontées. Les souches des cheminées existantes seront démolies. La toiture sera entièrement reconstruite selon le profil de la toiture brisée. Les brisis du 7^e étage seront isolés et recouverts d'ardoises artificielles. Cinq lucarnes contemporaines, intégrant des portes-fenêtres, seront réalisées sur chaque brisis pour assurer l'éclairage naturel des appartements du dernier étage.

Le terrasson de toiture sera habillé d'une couverture en zinc. Les descentes d'eaux pluviales et les ferblanteries seront entièrement remplacées.

Des panneaux solaires thermiques seront posés sur le terrasson.

Aménagements intérieurs

Caves:

Excavation du sous-sol pour la réalisation du radier. Réalisation de marches supplémentaires pour prolonger l'escalier d'accès à la cave. Pose d'une isolation en sous-face de la dalle sur sous-sol. Piquage et réfection des enduits existants. Finition des murs périphériques en crépi hydrofuge brut et blanchiment des murs intérieurs.

Cage d'escaliers:

Piquage et réfection des enduits de murs. Sablage et réparations ponctuelles des marches et paliers en pierre du rez-de-chaussée au 4^e étage. Rénovation du carrelage d'origine et de la balustrade d'escalier. Du 1^{er} au 4^e étage, obturation de la fenêtre ouvrant sur la courette de l'immeuble voisin par une cloison coupe-feu, selon les normes AEAI. Habillage des limons métalliques de la volée d'escalier en pierre du 3^e étage avec des panneaux plâtre résistants au feu.

Construction des nouvelles volées d'escalier des 4^e, 5^e et 6^e étages en béton armé apparent.

Salles de bains:

Aménagement de nouvelles salles de bains dans tous les appartements. Pose de nouveaux appareils sanitaires.

Cuisines:

Aménagement de nouvelles cuisines dans tous les appartements. Pose de meubles de cuisine comprenant une unité basse avec évier, bacs de tri des déchets et modules de rangement fermés ainsi qu'une unité suspendue de rangements fermés.

Murs porteurs:

Réparation des enduits de murs endommagés: piquage ponctuel jusqu'à la pierre, crépissage et gypbage. Isolation de la face intérieure de la façade sur cour et des contrecœurs de fenêtres.

Galandages et plafonds:

Démolition des galandages et plafonds existants. Reconstruction des partitions avec de nouveaux galandages en placoplâtre isolés phoniquement.

Remplacement intégral des plafonds plâtre des étages rénovés pour une mise en conformité aux prescriptions feu, avec pose d'isolation phonique entre les solives de planchers.

Pose de faux plafonds en plâtre suspendu sous dalles en béton mixte des étages de la surélévation.

Menuiseries intérieures:

Remplacement des portes palières existantes des logements par de nouvelles unités résistantes au feu conformes aux normes AEAI.

Fourniture de portes intérieures d'appartement et cadres en bois à peindre. Fourniture des serrures avec mise en passe des cylindres des communs.

Revêtements muraux:

Pose de papier peint et peinture dans l'ensemble des pièces sèches. Piquage des revêtements en céramique existants. Pose de faïences entre les meubles hauts et bas des cuisines et jusqu'au plafond sur l'ensemble des murs des salles de bains.

Revêtements de sol:

Exécution de chapes anhydrites isolées sur les planchers des étages rénovés. Exécution de chapes isolées sur dalle béton mixte des étages de la surélévation.

Finition commune dans l'ensemble des appartements, soit parquet de bois dur collé, poncé et vitrifié dans les pièces sèches et carrelage dans les cuisines et salles de bains.

Aménagement de la cour

Démolition intégrale de l'annexe du restaurant (accolée au bâtiment) non cadastrée et construite par le locataire. Egalisation du sol de la cour et mise en place d'un nouveau revêtement. Plantation d'arbres et pose de bancs. Nettoyage et réparations ponctuelles du mur mitoyen. Mise en place d'un couvert à vélos extérieur pour les habitants des immeubles de la rue de Lausanne 27 et 27A.

Adéquation à l'Agenda 21

Utilisation de matériaux de construction:

Une attention particulière a été portée sur le choix de matériaux en adéquation avec l'Agenda 21:

- isolation thermique des façades rénovées réalisée avec un enduit minéral naturel;
- utilisation de produits à l'eau pour la vitrification et le vernissage du bois (parquet, volet);
- application des recommandations publiées par Eco-bau.

Maîtrise des consommations d'énergies et développement des énergies renouvelables:

La rénovation de l'enveloppe du bâtiment, couplée avec le rééquipement en appareillages techniques performants, permettra de réduire la consommation énergétique de l'immeuble. Une partie de l'énergie consommée sera d'origine renouvelable et produite sur place.

Amélioration des conditions d'habitabilité:

Les travaux envisagés permettront d'améliorer sensiblement les confort thermique, sanitaire et acoustique, mais aussi la sécurité incendie et la qualité de l'air intérieur.

Concept énergétique

L'enveloppe du bâtiment sera rénovée afin de permettre une diminution de 75% des consommations d'énergie pour le chauffage et afin d'obtenir une enveloppe de haut standard énergétique conforme à la nouvelle norme SIA 380/1. Les nouveaux étages auront une haute performance énergétique et leur indice de dépense de chaleur pour le chauffage sera celui d'un bâtiment Minergie.

Plusieurs possibilités de production de chaleur utilisant des sources d'énergies renouvelables variées ont été évaluées (bois-biomasse, géothermie, aérothermie, PAC sur eaux usées, solaire). Compte tenu des problèmes réglementaires, de l'espace insuffisant pour implanter des sondes géothermiques et des contraintes acoustiques, seule l'énergie solaire peut être exploitée. Des panneaux solaires permettront de couvrir 50% des besoins de chauffage de l'eau chaude sanitaire. Le complément sera assuré par une chaudière à gaz à condensation.

Ainsi, les objectifs de la stratégie «100% renouvelable en 2050» seront partiellement atteints sur cet objet.

Amélioration de la qualité thermique de l'enveloppe

Afin de réduire les besoins en énergie du bâtiment, un soin particulier sera apporté au traitement des éléments de construction en contact avec l'air extérieur.

Le bâtiment existant est constitué de murs épais, de fenêtres à simple vitrage avec cadre bois, d'un sous-sol et d'une toiture non isolés.

Les améliorations prévues pour les éléments d'enveloppe du bâtiment existant sont:

- façade sur rue: crépi existant remplacé par un crépi isolant, isolation intérieure des contrecœurs;
- façade sur cour: isolation du mur face intérieure;
- menuiseries: remplacement des fenêtres existantes par des fenêtres isolantes avec verres isolants; réfection des vitrines;
- dalle sur sous-sol: isolation de la dalle (sous-sol non chauffé);
- toiture: création d'une toiture isolée.

Selon la norme SIA 380/1 (ed. 2009), l'indice de dépense énergétique du bâtiment existant pour le chauffage sera d'environ 110 MJ/m².

L'enveloppe des étages construits pour la surélévation sera de haute performance énergétique et respectera le standard Minergie. Selon la norme SIA 380/1 (ed. 2009), l'indice de dépense énergétique du bâtiment pour le chauffage sera d'environ 115 MJ/m².

Descriptif des installations techniques

Actuellement, le chauffage est assuré par des installations individuelles, hétéroclites et qui posent d'importants problèmes en matière de sécurité incendie.

Le projet prévoit la mise en place des installations suivantes:

Chauffage:

Le mode de production de chaleur de ce bâtiment reposera sur une chaudière à gaz à condensation à haut rendement, couplée à des panneaux solaires.

La production d'eau chaude sera centralisée. L'installation solaire permettra de couvrir environ 50% des besoins de chaleur pour la production d'eau chaude sanitaire du bâtiment rénové. Pour des questions d'ombrages portés sur le bâtiment de la rue de Lausanne 27A, cette installation solaire alimentera également le futur bâtiment et permettra de produire une partie de l'eau chaude sanitaire. La surface totale de l'installation sera de 40 m², dont 25 m² dédiés au présent bâtiment.

Les radiateurs seront dimensionnés pour fonctionner à basse température et seront équipés de vanes thermostatiques.

Ventilation:

Le bâtiment sera équipé d'un système de ventilation-aération à double flux avec récupération d'énergie à haut rendement. L'air vicié des cuisines et des locaux sanitaires sera extrait. L'air neuf de compensation sera amené dans les pièces de séjour et dans les chambres.

Sanitaire:

Afin de réduire les consommations d'eau, les robinetteries répondront au label de basse consommation «Energy». Les chasses d'eau des W.-C. auront une contenance de six litres avec double commande.

Les consommations d'eau chaude seront décomptées individuellement.

La récupération d'eau de pluie a été étudiée, mais n'a pas été retenue en raison d'un équilibre financier défavorable.

Electricité:

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

Il est prévu de réduire les consommations par un dispositif de régulation au moyen de détecteurs de présence et de l'usage systématique de self électronique de classe A2.

Les équipement électriques, luminaires et appareils électroménagers seront choisis en fonction des performances requises en classe AAA+.

Il est notamment prévu:

- alimentation triphasée des appartements conformément aux prescriptions des distributeurs d'électricité de Suisse romande (PDIE);
- centralisation des compteurs au sous-sol;
- renforcement de l'introduction électrique du bâtiment;
- mise en place d'un interphone;
- reprise de la colonne téléphonique existante, mais distribution à neuf jusqu'aux appartements;
- mise en place dans les parties communes de l'immeuble de luminaires à source économique et de dispositifs de déclenchements automatiques.

Programme	<i>Nombre d'unités</i>	<i>Nombre de pièces</i>
Arcades	2	
3 pièces	4	12
3,5 pièces	4	14
6 pièces	<u>3</u>	<u>18</u>
Total	11	44

Nombre d'étages: R+7

Cube SIA 416: 4120 m³

<i>Surfaces nettes selon la norme SIA 416</i>	<i>m²</i>	<i>m²</i>
<u>Partie d'immeuble rénovée</u>		679,00
Sous-sol	107,00	
Rez-de-chaussée	113,00	
1 ^{er} étage	114,00	
Total du 2 ^e au 4 ^e étage	345,00	
<u>Partie d'immeuble surélevée</u>		358,50
Total du 5 ^e au 6 ^e étage	242,00	
7 ^e étage	116,50	
Surface totale nette		<u>1 037,50</u>

Estimation des coûts selon le code CFC

CFC	Libellé	Prix unitaire	Total arrondi
0	<u>Terrain</u>		371 589
01	Acquisition du terrain ou du droit de superficie <i>011 Parcelle N° 3060, feuille 60 du cadastre de la commune de Genève, section Cité</i>	371 589	
		371 589	
1	<u>Travaux préparatoires</u>		293 000
11	Déblaiement, préparation du terrain	250 000	
12	Protections, aménagements provisoires	25 000	
19	Honoraires	18 000	
2	<u>Bâtiment</u>		4 162 000
20	Excavation	24 000	
21	Gros œuvre 1	1 166 000	
22	Gros œuvre 2	308 000	
23	Installations électriques	185 000	
24	Chauffage, ventilation, conditionnement air (install.)	270 000	
25	Installations sanitaires	280 000	
26	Installations de transport	180 000	
27	Aménagements intérieurs 1	563 000	
28	Aménagements intérieurs 2	391 000	
29	Honoraires	795 000	
4	<u>Aménagements extérieurs</u>		80 000
42	Jardins	80 000	
5	<u>Frais secondaires et comptes d'attente</u>		673 500
50	Frais de concours	16 000	
51	Autorisations, taxes	62 000	
52	Echantillons, maquettes, reproductions, documents	28 000	
56	Autres frais secondaires	267 500	
58	Comptes d'attente provisions et réserves	300 000	
	Coût total de la construction		5 580 089
	Taxe sur la valeur ajoutée (TVA) 8% appliquée sur les CFC 1 à 5, admis à 414 280	416 680	417 000
	Coût total de la construction TTC		5 997 089
	<u>Frais administratifs et financiers</u>		
61	Prestations du personnel pour les investissements 5% du coût total de la construction TTC (CFC 1 à 5 + TVA), soit 279 675, admis à	281 275	281 300
62	Intérêts intercalaires [Taux DFL (3%) x (CFC 1 à 5 + TVA + CFC 61)/2 x 24 mois /12], soit 176 193, admis à	177 204	177 200

63 Fonds d'art contemporain 2% de CFC 1 à 5 + TVA + CFC 61 et 62, soit 121 002, admis à	121 680	<u>121 700</u>
Coût général de la construction TTC		6 577 289
<u>A déduire</u>		737 289
Parcelle N° 3060, feuille 63 du cadastre de la commune de Genève, section Cité, soit 371 589, admis à	371 589	371 589
Ligne budgétaire du crédit d'étude PR-117 voté par le Conseil municipal le 15 janvier 2002, sous la rubrique 012.069.07, 66% de 244 058, soit 161 078,28, admis à	161078,28	161 100
Ligne budgétaire du crédit d'étude PR-652 voté par le Conseil municipal le 22 juin 2009, sous la rubrique 012.069.09, 66% de 310 000, soit 204 600, admis à	204600,00	<u>204 600</u>
Total du crédit demandé		<u>5 840 000</u>

Validité des coûts

Les prix indiqués dans le chapitre «Estimation des coûts» sont ceux du mois de janvier 2010 et ne comprennent aucune variation.

Valeurs statistiques

Selon CFE, norme SIA 416

Surface de plancher SP	1 323,00 m ²
Surface nette SN	1 037,50 m ²
Surface utile SU	864,00 m ²
Volume bâti VB	4 120,00 m ³
Prix au m ² , CFC 2 / SP	Fr. 3 146 HT / m ²
Prix au m ³ , CFC 2 / VB	Fr. 1 010 HT / m ³

Le bâtiment a été évalué selon la méthode Stratus (instrument de planification stratégique de l'entretien de patrimoines immobiliers). Il a reçu la valeur de 0,30 sur 1 en 2009, ce qui signifie que l'immeuble est considéré comme en très mauvais état.

Subvention

Ces travaux ne bénéficieront d'aucune subvention.

Autorisation de construire ou de démolir

Ce projet a fait l'objet d'une requête en autorisation de construire enregistrée au Département des constructions et des technologies de l'information (DCTI) le 14 avril 2010 sous le numéro DD 103539-7.

Fixation des loyers après travaux

Dans le plan financier du 21 janvier 2010 ci-annexé, 45% des travaux sont rentabilisés. Ils seront répercutés sur les loyers sous les formes suivantes:

- majoration des loyers des logements rénovés dans les limites fixées par la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR);
- établissement de loyers des logements neufs des deux derniers étages dans les limites déterminées par le règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève.

L'amortissement se fait sur trente ans.

Le calcul des hausses de loyer tient compte de l'application de la LDTR ainsi que des règles de la jurisprudence du Tribunal fédéral relatives aux dispositions du Code des obligations sur le bail à loyers.

On notera enfin que le plan financier ci-annexé fait partie intégrante de la requête en autorisation de construire.

Délais

Le délai référendaire écoulé, les travaux pourront démarrer au plus tard six mois après le vote du Conseil municipal et dureront dix-huit mois. Ils seront réalisés simultanément avec ceux de l'immeuble de la rue de Lausanne 27A.

La date de mise en exploitation prévisionnelle est l'automne 2012.

Les délais nécessaires à la délivrance de l'autorisation de construire et les éventuels recours sont réservés.

Régime foncier

L'immeuble de la rue de Lausanne 27 est situé sur la parcelle N° 3060, feuille 63 du cadastre de la commune de Genève, section Cité, propriété de la Ville de Genève.

Référence au plan financier d'investissement

Cet objet est prévu sous le numéro 012.069.10 du 5^e plan financier d'investissement 2010-2021, pour un montant de 5 100 000 francs. De plus, cet objet est déjà au bénéfice:

- d'un crédit d'étude, pour un montant de 161 100 francs correspondant à la quote-part de 66% des 244 058 francs de la ligne budgétaire N° 012.069.07, proposition PR-117 votée le 15 janvier 2002;
- d'un crédit d'étude complémentaire pour sa surélévation et la construction d'un immeuble sur cour, pour un montant de 205 000 francs correspondant à la quote-part de 66% des 310 000 francs de la ligne budgétaire N° 012.069.09, proposition PR-652 votée le 22 juin 2009,

soit un total de 5 466 100 francs.

Les crédits d'étude déjà votés seront répartis à concurrence de 66% pour la rue de Lausanne 27 et de 34% pour la rue de Lausanne 27A.

Budget prévisionnel d'exploitation et charge financière

Etat locatif futur	215 616 francs
Charges annuelles	- 16 500 francs
Eau, électricité	6 000 francs
Conciergerie	6 500 francs
Contrats d'entretien	4 000 francs
Charge financière annuelle sur 6 577 289 francs (comprenant les intérêts au taux de 3% et l'amortissement au moyen de 30 annuités)	<u>- 335 568 francs</u>
Soit au total	- 136 452 francs

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

Le service gestionnaire du crédit de construction 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 le projet d'arrêté suivant:

PROJET D'ARRÊTÉ

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 5 840 000 francs destiné à la rénovation et surélévation d'un bâtiment situé à la rue de Lausanne 27, parcelle N° 3060, feuille 63 du cadastre de la commune de Genève, section Cité, propriété de la Ville de Genève.

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 5 840 000 francs.

Art. 3. – Un montant de 121 700 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 16 décembre 2008.

Art. 4. – La dépense prévue à l'article premier, à laquelle il convient d'ajouter le montant de 161 100 francs correspondant à la quote-part de la ligne budgétaire 012.069.07 du crédit d'étude PR-117 voté le 15 janvier 2002, le montant de 205 000 francs correspondant à la quote-part de la ligne budgétaire 012.069.09 du crédit d'étude PR-652 voté le 22 juin 2009 et un montant de 371 589 francs pour la parcelle N° 3060, soit un montant total de 6 577 289 francs, sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.

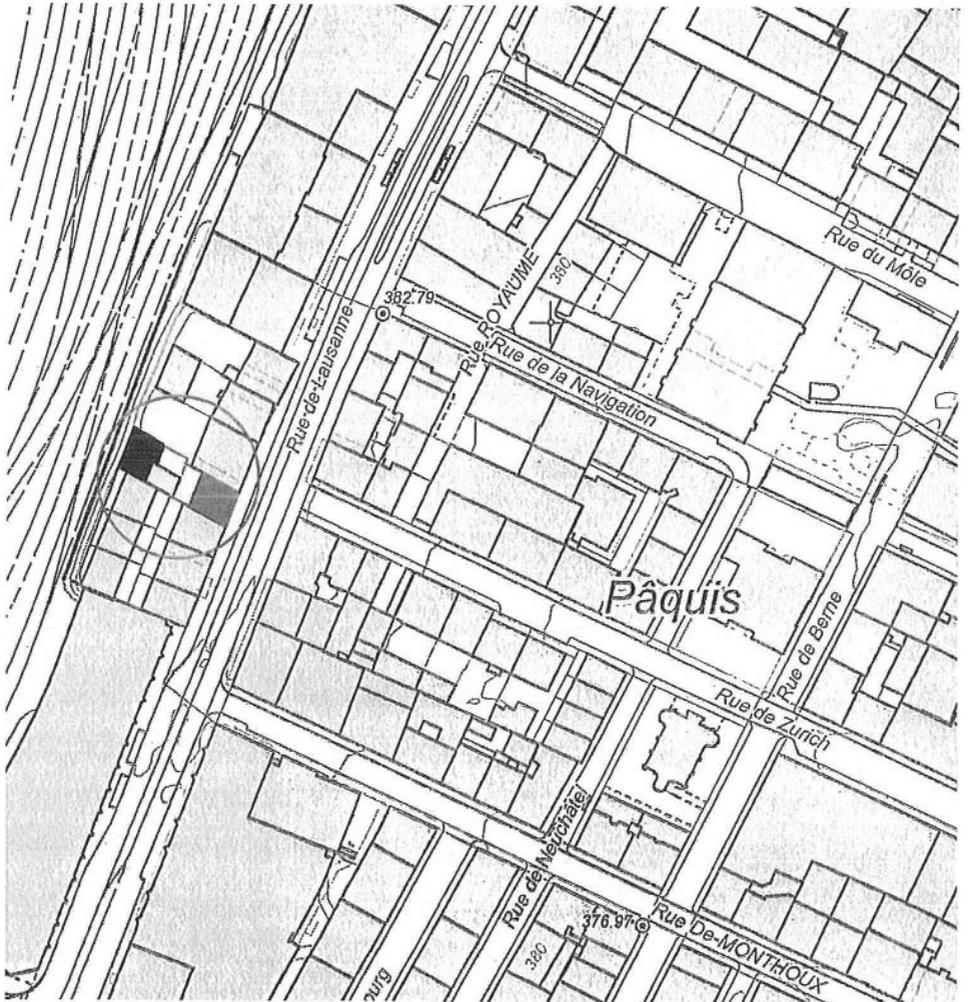
Art. 5. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, modifier, épurer et radier toutes servitudes permettant la réalisation de cette opération.

Annexes:

- plan de situation
- plans d'étages, coupes et élévation
- photographies de l'immeuble
- plan financier du 19 janvier 2010

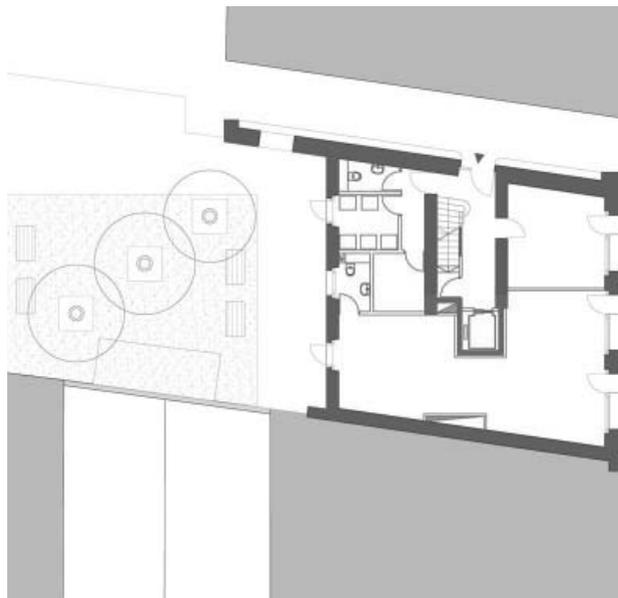
27 RUE DE LAUSANNE
RENOVATION - SURELEVATION

PLAN DE SITUATION



27 - 27A RUE DE LAUSANNE

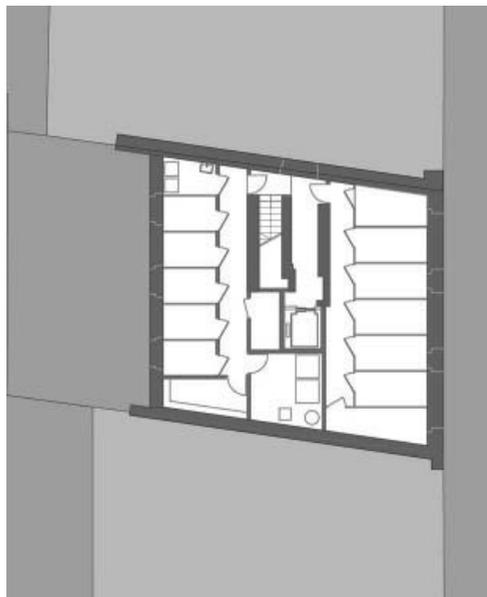
RENOVATION - SURELEVATION - CONSTRUCTION
D'UN BÂTIMENT NEUF SUR COUR



n° 27 - plan du rez-de-chaussée - rénovation - 1:200

Atelier A. Spitsas et D. Zanghi

5



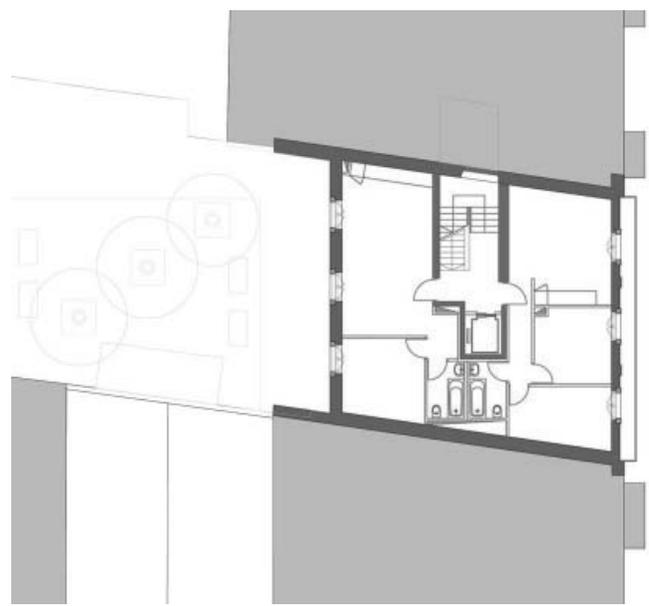
n° 27 - plan du sous-sol - rénovation - 1:200

Ville de Genève-Service d'Architecture

4

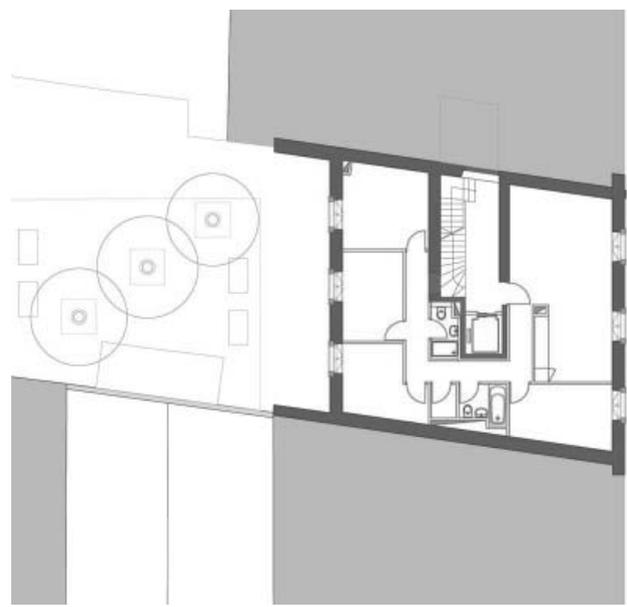
RENOVATION - SURELEVATION - CONSTRUCTION
D'UN BÂTIMENT NEUF SUR COUR

27 - 27A RUE DE LAUSANNE



n° 27 - plan du 2e-4e étage - rénovation - 1:200
Atelier A. Spitsas et D. Zanghi

7

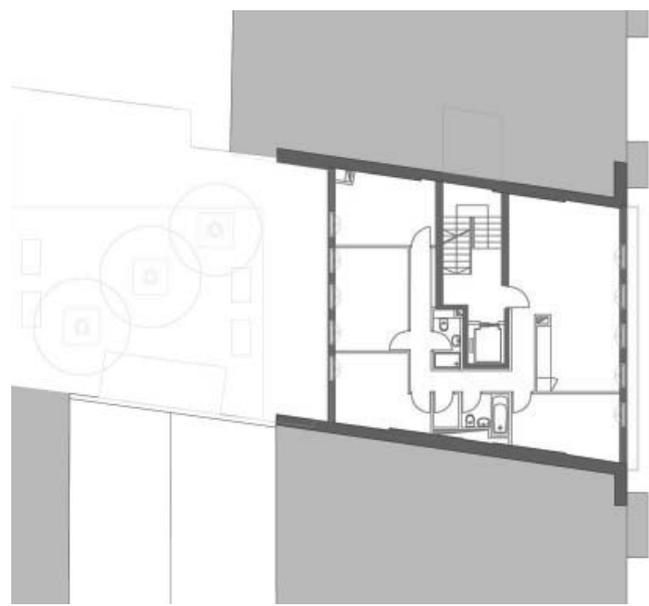


n° 27 - plan du 1er étage - rénovation - 1:200
Ville de Genève - Service d'Architecture

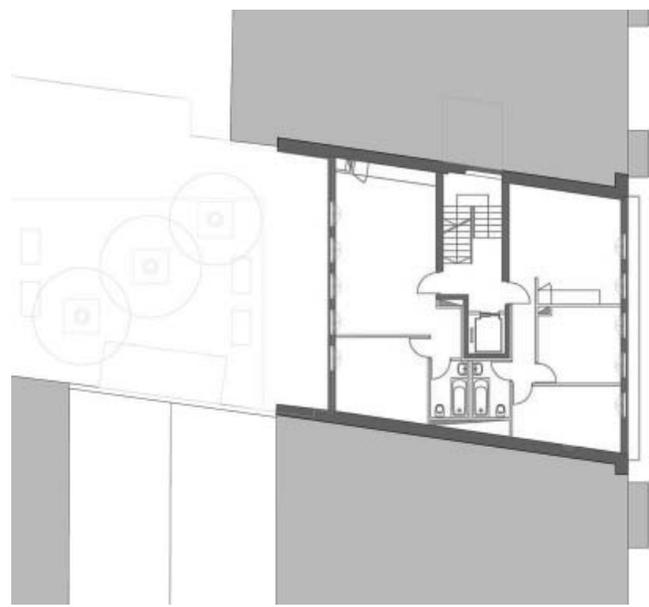
6

RENOVATION - SURELEVATION - CONSTRUCTION
D'UN BÂTIMENT NEUF SUR COUR

27 - 27A RUE DE LAUSANNE

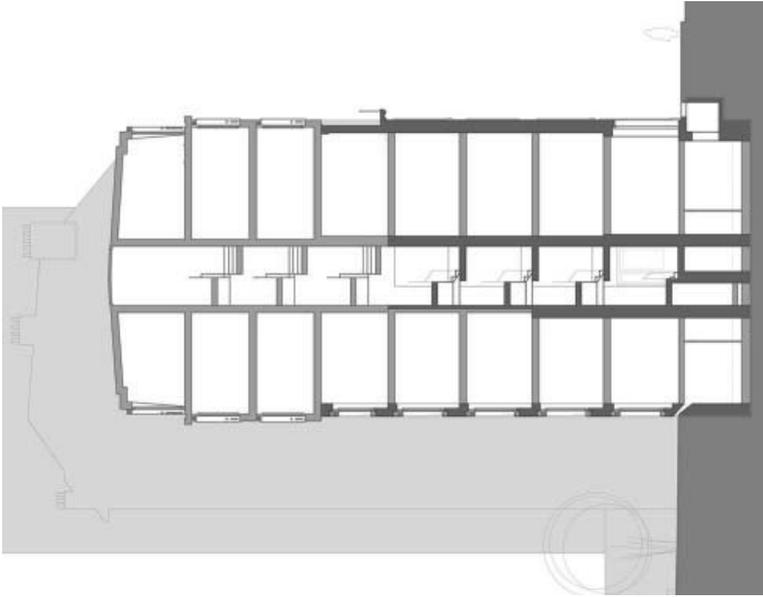


n° 27 - plan du 6e-7e étage - surélévation - 1:200
Atelier A. Spitsas et D. Zanghi



n° 27 - plan du 5e étage - surélévation - 1:200
Ville de Genève-Service d'Architecture

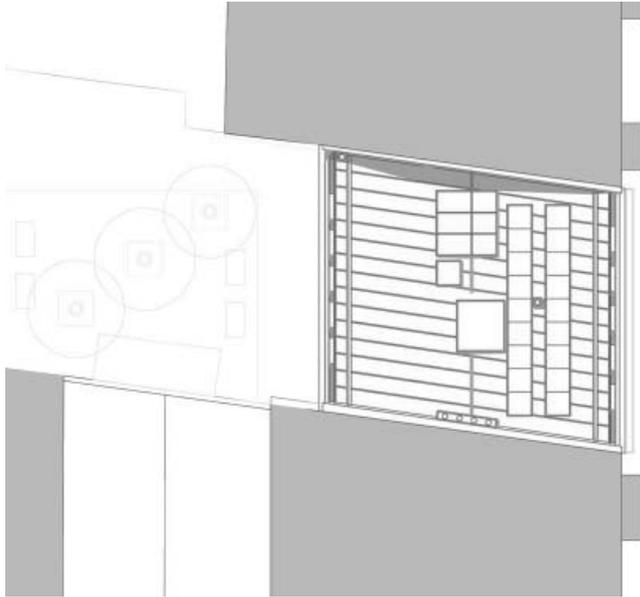
RENOVATION - SURELEVATION - CONSTRUCTION
D'UN BÂTIMENT NEUF SUR COUR



n° 27 - coupe transversale - 1:200

Atelier A. Spitsas et D. Zanghi 11

27 - 27A RUE DE LAUSANNE



n° 27 - plan de toiture - surélévation - 1:200

10 Ville de Genève - Service d'Architecture

RENOVATION - SURELEVATION - CONSTRUCTION
D'UN BÂTIMENT NEUF SUR COUR



n° 27 - élévation sur cour - 1:200

Atelier A. Spitsas et D. Zanghi

13

27 - 27A RUE DE LAUSANNE



n° 27 - élévation sur rue - 1:200

Ville de Genève - Service d'Architecture

12







LAUSANNE 27

RENOVATION ET SURELEVATION
REZ + 7 ETAGES

Calcul du loyer après travaux en tenant compte de l'état locatif actuel, des travaux rentabilisés
rentabilisés à 48.51% et amortis sur 30 ans

A. LOCAUX CONTENUS DANS LE BATIMENT (avant travaux)

Commerce	m2	105
Dépôts commerce	m2	55
Logements	pièces	30

B. INVESTISSEMENT

5'693'076

(Coût de la construction TTC / 2 x durée du chantier / 12 x taux hypothécaire sans amortissement (3%)

5'567'800 / 2 x 18 / 12 x 3.00% 5'693'076

Dont le 48.51% représente 2'761'730

Montant des travaux à prendre en considération 2'761'730

C. EXPLOITATION

215'616

Taux de rendement moyen	3.00%	/	2	1.50%	
Amortissement sur	30	ans		3.33%	
Charges d'exploitation				0.48%	
Rendement total des travaux				5.32%	x 2'761'730 146'832
Etat locatif actuel					68'784
(soit Fr. 68'784 pour 30 pièces + 2 arcades, logements = 1'400 pce/an)					
Etat locatif après travaux					215'616

D. ETAT LOCATIF FUTUR

215'616

Commerces	m2	80	x	450	36'000
Dépôts	m2	0	x	150	0
Logements	pièces	32	x	3'363	107'616
Logements	pièces	12	x	6'000	72'000
Total					215'616



Crédé le : Inscrit le :
19.01.2010 / PW