Ville de Genève
Conseil municipal

PR-858

26 janvier 2011

Proposition du Conseil administratif du 26 janvier 2011 en vue de l'ouverture d'un crédit d'un montant de 300 000 francs au titre de subvention d'investissement à la coopérative la Ciguë afin qu'elle réalise la rénovation/reconstruction d'un immeuble destiné au logement de jeunes en formation.

Exposé des motifs

Contexte

Créée en 1986 par des étudiant-e-s de l'Université de Genève, la Ciguë est une coopérative à but non lucratif ayant pour but le logement pour les personnes en formation disposant de bas revenus. A l'heure actuelle, 450 chambres sont ainsi gérées.

Lors de sa création, la coopérative a reçu la gestion temporaire de plusieurs villas ou immeubles vétustes en attente de démolition ou rénovation, sous le régime des contrats de confiance instaurés par la Ville de Genève et par certaines régies privées. Ces objets étaient mis gratuitement à la disposition de la coopérative ou pour des loyers très bas, mais pour de très courtes durées. En louant à des prix accessibles ces logements aux étudiant-e-s, la coopérative a pu épargner et constituer un minimum de fonds propres lui permettant d'envisager de construire ou de rénover ses propres bâtiments et ainsi de pérenniser son offre de logements.

La Ciguë a construit en 1998 le 18, rue de Montbrillant (32 étudiant-e-s, terrain propriété de la Ville de Genève); en 2004, le 14, chemin des Ouches (20 étudiant-e-s, terrain propriété de l'Etat, avec la Codha); en 2009 le 12, rue des Pavillons (40 étudiant-e-s, terrain propriété de la FPLC), et en 2010, la rénovation du Clos-Voltaire (30 étudiant-e-s, terrain propriété de la Ville de Genève).

Aujourd'hui, la Ciguë est confrontée au problème suivant: elle a épuisé ses réserves pour constructions (fonds propres) et est sollicitée pour développer de nouveaux projets. En effet, depuis plusieurs années, la Ciguë gère beaucoup moins de logements qui lui sont remis à bien plaire et ne peut plus constituer de réserve pour des investissements par le biais de loyers existants.

La coopérative doit apporter pour chaque construction le 5% des fonds propres et emprunte les 95% restants. Les immeubles sont au bénéfice de subventions HLM du Canton qui cautionne pour partie les emprunts bancaires. L'Office du logement contrôle la conformité des constructions, le montant des loyers et la destination des immeubles en fonction de la loi générale sur le logement et la protection des locataires.

En 2010, la Ciguë gère 450 chambres: 92 chambres en propriété et le reste (358) sont des chambres louées ou confiées pour de courtes périodes, dans des

immeubles en attente de démolition ou rénovation. Fin 2010, la Ciguë a dû restituer 150 chambres à leur propriétaire (90 à la route de Veyrier / Fondation Emma-Kammacher et 60 à la rue Barthélemy-Menn / CEH). Une perte de 150 places pour les étudiant-e-s à Genève et d'un tiers pour la coopérative. La Ciguë souhaite construire d'autres immeubles afin de pérenniser son offre de logements pour personnes en formation et éviter les problèmes liés aux logements précaires qu'elle gère actuellement.

La coopérative a développé deux nouveaux projets. Dans le cas d'une coopérative classique, ce sont les futurs locataires qui financent les fonds propres nécessaires pour obtenir les financements hypothécaires. Dans le cas de la Ciguë, ces fonds propres ne peuvent être obtenus auprès des futurs locataires, étudiant-e-s à bas revenus. Il convient donc de trouver des sources de financement pour la constitution de ces fonds propres.

La présente proposition vise à octroyer une subvention d'investissement à la Ciguë afin de permettre la réalisation et le financement bancaire d'un projet destiné à loger des jeunes en formation.

Projets de construction de la Ciguë

Construction au 23, boulevard du Pont-d'Arve

La Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) est propriétaire d'un petit immeuble vétuste au 23, boulevard du Pont-d'Arve. Elle a confié ce terrain à la Ciguë en vue d'une démolition-reconstruction. La coopérative a déposé auprès du Département des constructions et des technologies de l'information (DCTI) la requête DD 103 462 au début 2010. Le projet permet la construction de 24 chambres pour personnes en formation. Le plan financier a été validé par l'Office du logement et l'autorisation de construire doit être délivrée prochainement. L'immeuble répondra à de très bons standards énergétiques. Sa position très proche des bâtiments universitaires est idéale pour des personnes en formation. Le montant de fonds propres à trouver est de 150 000 francs.

Une fondation privée a accepté de subventionner la Ciguë à hauteur des fonds propres nécessaires à cette opération.

En annexe: plans et descriptif de l'immeuble, plan financier.

Acquisition et rénovation du 3, rue Chaponnière

La FPLC est propriétaire d'un immeuble vétuste au 3, rue Chaponnière. Elle a confié la rénovation de ce bâtiment du XIX^{e} siècle à la Ciguë. La coopérative

a déposé auprès du DCTI la requête DD 103 598 en mai 2010. Cette rénovation propose 58 chambres pour personnes en formation. L'autorisation de construire doit être délivrée prochainement, les préavis des services concernés étant positifs. L'immeuble répondra à de très bons standards énergétiques. Le montant de fonds propres à trouver est de 300 000 francs.

La présente proposition vise à octroyer une subvention d'investissement à la Ciguë correspondant aux fonds propres nécessaires pour démarrer cette opération.

En annexe: plans et descriptif de l'immeuble, plan financier.

Financement des travaux

La Ville de Genève propose d'octroyer à la coopérative La Ciguë une subvention d'investissement permettant la réalisation du projet «Chaponnière».

Cette subvention d'investissement sera octroyée moyennant la signature d'une convention ad hoc. Cette convention devra garantir un usage des fonds conforme à la présente proposition ainsi qu'une garantie quant à la pérennité de la destination des logements ainsi créés.

Service gestionnaire

Le service gestionnaire et bénéficiaire de ce crédit est la Direction du département des finances et du logement.

Budget prévisionnel d'exploitation

La réalisation de ce projet n'entraîne pas de charges d'exploitation supplémentaires.

Charges financières

Pour la subvention d'investissement prévue (300 000 francs), il faudra tenir compte d'une charge annuelle de 65 040 francs (amortissement au moyen de 5 annuités, intérêts au taux de 2,75%).

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

PROJET D'ARRÊTÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettre e), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu l'article 30, alinéa 2, lettre c), du règlement d'application de la loi sur l'administration des communes du 31 octobre 1984;

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article premier. – ll est ouvert au Conseil administratif un crédit de 300 000 francs destiné à une subvention d'investissement à la coopérative La Ciguë afin qu'elle acquière et rénove l'immeuble sis rue Chaponnière 3.

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 300 000 francs.

Art. 3. – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, et amortie au moyen de 5 annuités, qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2012 à 2016.

Annexes:

Annexe 1 Statuts de la coopérative La Ciguë

Annexe 2 Présentation des projets et plans financiers des travaux de construction/rénovation

CIGUE
Coopérative de Logement Pour Personnes en Formation

STATUTS
Dernière modification du 02.06.1993

ARTICLE 1er
Nom, siège

Sous le nom "CIGUE" existe une coopérative sans but lucratif au sens des présents statuts et des articles 828 ss. du Code des Obligations.

Son siège est à Genève.

ARTICLE 2
But, compétence juridique

La coopérative a pour but de contribuer, par intérêt général, à la solution des problèmes de logement des étudiants et des personnes en formation (ci-après étudiants).

Elle s'y emploie en particulier de la manière suivante:

1. Elle travaille avec d'autres institutions qui poursuivent les mêmes buts, afin de mettre à la disposition des étudiants des logements adéquats qui seront, dans la mesure du possible, gérés par les étudiants.
2. Elle favorise l'augmentation, à fortiori le maintien tant par l'Etat que par les privés du parc immobilier destiné aux étudiants. Pour ce faire, elle élabore les projets adéquats et informe le public des problèmes du logement étudiant.
3. Elle gère, dans les limites de son but, des chambres, des appartements, des immeubles et des lotissements.

La coopérative est habilitée par le biais de son Conseil d'Administration (art 16 ss.) à déposer tout recours aux fins de défendre ses intérêts et ceux de ses membres.

ARTICLE 3

Les membres fondateurs sont:

- la Conférence Universitaire des Associations d'Etudiants
- Pascal Davet
- Pascal Delholm
- Alain de Felice
- Maurice Marani
- Paul Oberson
- Christine Panchaud
- Eric Rossiaud

Les membres ayant demandé l'inscription au registre du commerce sont :

- Christophe Gilli
- Nathalie Favre
- Claire-Marie Peverelli
- Yann Golay
- Sami Kanaan
- Nina Raeber
- Eric Rossiaud

Ne peuvent être membres que les étudiants et les personnes morales qui par leurs actions ou leurs buts agissent conformément aux buts de la CIGUE.

Les personnes morales ne peuvent pas représenter plus de 3/10 èmes des membres.

La demande d'admission doit être faite par écrit et stipuler l'acceptation expresse des présents statuts et de leur article 31.

L'adhésion de tout nouveau membre doit être acceptée par le Conseil d'Administration (art 16 ss.). Cette décision peut être annulée lors de l'Assemblée Générale ordinaire suivante par un vote à la majorité simple. En cas de refus de la part du Conseil d'Administration, le postulant peut présenter sa demande d'adhésion à l'Assemblée Générale (art 9 ss.). Le Conseil d'Administration a l'obligation d'informer l'Assemblée des adhésions survenues depuis la dernière Assemblée ordinaire.

ARTICLE 4
Parts et dérogations

Chaque membre de la coopérative doit détenir au moins une part du capital-action, d'une valeur nominale de Frs. 300.--

Pour autant que la coopérative compte déjà sept membres, le requérant est autorisé à acquérir sa part en mensualités de Frs. 50.--. Il acquiert en outre dès le versement de la quatrième mensualité les mêmes droits que les autres coopérateurs. Ces droits tombent au bout de l'année qui suit l'admission, si dans ce délai le requérant n'a pas procédé à tous les versements auxquels il était tenu.

ARTICLE 5
Démissions

Chaque coopérateur peut se retirer de la coopérative à la fin de chaque exercice. Il doit en faire la déclaration au plus tard le jour de la rentrée universitaire de janvier.

Le démissionnaire a droit au remboursement de sa part, au plus à sa valeur nominale, sur la base de la fortune nette de la coopérative. Le démissionnaire ne peut faire valoir aucune prétention sur la fortune de la coopérative.

Si la sortie d'un coopérateur, en raison des circonstances où elle a lieu, cause un préjudice à la coopérative, ou compromet son existence, le remboursement à ce dernier pourra être différé au plus de cinq ans, son montant restant calculé au jour de sa démission.

ARTICLE 6
Exclusions

L'Assemblée Générale (art 9 ss.) peut à une majorité des deux tiers exclure tout coopérateur qui aura manqué gravement à ses devoirs de coopérateur, voire agi à des occasions réitérées de manière contraire aux buts de la coopérative. Le coopérateur exclu a droit au remboursement conformément à l'art. 5 sans préjudice des poursuites pénales et civiles ultérieures.

Est exclu d'office la personne qui n'est plus en formation et qui arrive à la fin de son contrat avec la CIGUE.

ARTICLE 7
Membre de soutien

Toute personne le désirant peut devenir membre de soutien de la coopérative. Les membres de soutien paient une cotisation annuelle d'au moins Frs. 50.--.

ARTICLE 8
Organes de la coopérative et cumul des mandats

Les organes sont:

1. L'Assemblée Générale (art 9 ss.),
2. Le Conseil d'Administration (CA, art 16 ss.),
3. La Commission de Contrôle (art 23 s.),
4. L'organe de contrôle (art 25).

Nul ne peut être membre conjointement de deux des organes ci-dessus, excepté l'Assemblée Générale.

Les étudiants membres de la coopérative doivent être majoritaires dans tous les organes de la coopérative, excepté l'organe de contrôle (art 25).

ARTICLE 9
Assemblée Générale

Toute Assemblée Générale ordinaire est publique; elle peut voter le huis-clos en tout temps si elle le juge nécessaire. L'Assemblée Générale ordinaire a lieu dans les trois mois suivant la clôture de chaque exercice. Le Conseil d'Administration (art 16 ss.) envoie les convocations pour les Assemblées Générales extraordinaires de sa propre initiative ou dans les cinq jours à la demande de trois coopérateurs, de la Commission de Contrôle (art 23) ou de l'organe de contrôle (art 25).

ARTICLE 10
Ordre du jour

Les Assemblées Générales sont convoquées par le Conseil d'Administration (art 16 ss.). La Commission de Contrôle (art 23) ou l'organe de contrôle peuvent en cas de besoin s'en charger.

L'ordre du jour d'une Assemblée Générale ordinaire doit parvenir aux coopérateurs au plus tard dix jours avant celle-ci, et dans les meilleurs délais pour les Assemblées Générales extraordinaires.

Les demandes d'inclusion à l'ordre du jour d'une Assemblée doivent être remises en mains propres à l'organe qui la convoque au plus tard une semaine avant celle-ci., et dans les meilleurs délais pour les Assemblées Générales extraordinaires.

Conformément aux art. 883 & 884 du Code des Obligations, les modifications de l'ordre du jour impliquant un vote par l'Assemblée Générale ainsi que ledit vote ne sont possibles que si tous les membres de la coopérative sont présents.

ARTICLE 11
Compétences

L'Assemblée Générale a les compétences suivantes:

1. Elle approuve le rapport annuel du Conseil d'Administration (art 16 ss.) et lui donne décharge pour l'exercice passé à la demande de la Commission de Contrôle (art 23 ss.) et de l'organe de contrôle (art 25 ss.).

2. Elle accepte les comptes et le bilan et donne décharge au trésorier pour l'exercice passé à la demande du contrôleur (art 25).

3. Elle approuve le rapport de la Commission de Contrôle (art 23) et lui donne décharge pour l'exercice passé.

4. Elle approuve le rapport de l'organe de contrôle.

5. Elle élit et révoque le président, le trésorier, et les autres membres du Conseil (art 16 ss.).

6. Elle élit et révoque le président et les autres membres de la Commission de Contrôle (art 23 ss.).

7. Elle élit et révoque l'organe de contrôle.

8. Elle élit le président, le vice-président et le secrétaire de l'Assemblée Générale pour l'exercice courant.

9. Elle connaît toutes les plaintes déposées contre le Conseil d'Administration (art 16 ss.) ou la Commission de Contrôle (art 23).

10. Elle établit les éventuelles contributions annuelles supplémentaires sur préavis du Conseil d'Administration, de la Commission de Contrôle (art 23).

11. Elle décide de l'utilisation du bénéfice net.

12. Elle approuve le budget du Conseil d'Administration (art 16 ss.) pour le nouvel exercice.

13. Elle prend connaissance des nouvelles adhésions et peut annuler les décisions du Conseil d'Administration (art 16 ss.) prises en application de l'art 3.

14. Elle vote l'exclusion des coopérateurs (art 6).

15. Elle vote toutes les modifications des statuts à la majorité des deux tiers.

16. Elle vote la dissolution de la CIGUE à la majorité des trois quarts.

17. Elle approuve les règlements et donne les directives au Conseil d'Administration (art 16 ss.) et à la Commission de Contrôle (art 23).

18. Elle approuve le barème des apports en nature (art 27).

19. Elle approuve le procès-verbal de la précédente Assemblée Générale décisionnaire.

20. Elle peut créer un secrétariat permanent.

21. Elle peut élire, éventuellement sur proposition de l'Université, un membre de la Commission de Contrôle (art 23).

22. Elle peut décréter pour douze mois au plus la non-applicabilité de l'art 16, al. 3.

23. Elle peut voter le huis-clos en tout temps si elle le juge nécessaire.

24. Elle a le pouvoir d'inviter des personnes non soumises au huis-clos.

ARTICLE 12
Quorum, décisions

L'Assemblée Générale peut siéger valablement quand la moitié des coopérateurs ou de leurs représentants sont présents: sont réservées les dispositions légales contraires. Si le quorum n'est pas atteint lors de l'Assemblée Générale, une nouvelle Assemblée non soumise au quorum doit être réunie dans les dix jours. L'ordre du jour (art 10, al. 2) de l'Assemblée Générale ordinaire devra toujours rappeler les dispositions du précédent article et l'ordre du jour de l'Assemblée de remplacement, l'absence de quorum obligatoire.

Sous réserve des dérogations prévues par les présents statuts, l'Assemblée prend ses décisions et effectue ses votes à la majorité simple des présents. En cas d'égalité des voix, l'objet de vote est considéré comme rejeté, exception faite s'il s'agit de décisions déjà prises par le Conseil (art 16 ss.) ou d'actions déjà engagées par lui.

ARTICLE 13
Représentation

Les représentants doivent aussi être coopérateurs et ne peuvent être porteurs que d'une procuration, dont la production peut être requise par le président de l'Assemblée.

ARTICLE 14
Présidence

Le président, en son absence le vice-président élu par l'Assemblée, préside les Assemblées Générales, en leur absence, l'Assemblée désigne un président pour l'occasion.

ARTICLE 15
Procès-verbaux

Un procès-verbal de chaque Assemblée, faisant au moins état des décisions prises est dressé et signé par le secrétaire et contresigné par le président et le vice-président.

ARTICLE 16
Conseil d'Administration: mandat, mandat de droit

Le Conseil d'Administration se compose d'au moins trois personnes. Les conseillers sont élus pour une année par l'Assemblée Générale (art 9 ss.). Leur mandat est renouvelable indéfiniment. Les conseillers qui veulent démissionner le font en principe à la fin de leur mandat et donnent un préavis de deux mois.

Le président, le vice-président, et le secrétaire de l'Assemblée Générale peuvent être membres du Conseil d'Administration. L'Assemblée Générale (art 9) peut suspendre l'application de cet alinéa.

ARTICLE 17

En vertu de l'art 895, al. 1 du Code des Obligations, la majorité des membres du Conseil doit être de nationalité suisse et être domiciliée en Suisse.

ARTICLE 18

Tout objet qui n'est de la compétence d'aucun autre organe en vertu de la loi ou des présents statuts relève de la compétence du Conseil.

Le Conseil a en particulier l'obligation d'établir pour chaque lieu géré par la CIGUE un règlement général et de la faire approuver par l'Assemblée Générale (art 9 ss.).

Chaque immeuble établit son règlement conformément aux présents statuts et le fait approuver par l'Assemblée Générale.

../..

ARTICLE 19
Délégation et compétences

Le Conseil peut distribuer ses tâches en son sein, ses membres répondent alors de leurs actes vis-à-vis du Conseil. Le Conseil ne peut confier que des tâches précises à des tierces personnes. Les exceptions à ces principes font l'objet d'un règlement (art 11, al. 17).

ARTICLE 20
Séances

Le Conseil se réunit aussi souvent que son travail l'exige. Le président le convoque à la demande de deux membres de la Commission de Contrôle (art 23) ou de sa propre initiative.

Les séances du Conseil sont ouvertes aux membres de la coopérative. Le Conseil peut voter le huis-clos dans les cas importants. La Commission n'y est pas soumise.

ARTICLE 21
Quorum et majorité

Le Conseil ne peut siéger valablement que si la majorité de ses membres est présente. Il prend ses décisions et effectue ses votes à la majorité simple des présents. En cas d'égalité des voix, celle du président est prépondérante.

ARTICLE 22
Légalisation des signatures

Le Conseil s'occupe de faire légaliser selon ses besoins la signature de ses nouveaux membres. La coopérative est valablement engagée par la signature de deux des membres du Conseil d'Administration.

ARTICLE 23
Commission de Contrôle

Le rôle de la Commission de Contrôle est de veiller à la bonne marche de la coopérative en général et à l'application des statuts en particulier.

La Commission de Contrôle se compose d'au moins trois personnes. Les membres de la Commission sont choisis en fonction de leurs connaissances du problème de la gestion étudiante et de manière que l'un d'entre eux ait de bonnes connaissances juridiques.

Les articles 16 & 20 al. 2 s'appliquent par analogie à la Commission.

L'Assemblée Générale peut élire en tout temps (art 11, al. 21), éventuellement sur proposition de l'Université, un professionnel de l'immobilier comme membre de la Commission de Contrôle.

ARTICLE 24
Commissions

Des commissions ad hoc peuvent se former librement. Elles se composent d'au moins trois personnes. Elles doivent être reconnues par le CA et sont en liaison étroite avec lui. Elles n'ont pas de pouvoir décisionnel.

ARTICLE 25
Organe de contrôle

Un bureau genevois d'experts comptables reconnu sert d'organe de contrôle. Il vérifie les comptes annuels conformément à la loi et fait un rapport écrit à l'Assemblée Générale (art 9 ss.)

ARTICLE 26
Secrétariat permanent

En cas de besoin, un secrétariat permanent de la CIGUE pourra être créé sur décision de l'Assemblée Générale (art 9 ss.).

ARTICLE 27
Finances

Le capital social n'est pas limité. Celui-ci est composé:

1. Du capital social, divisé en parts de valeur nominale de Frs 300.--
2. Des cotisations annuelles.
3. Des emprunts et subventions.
4. Des dons et legs.

5. Du produit des locations.

La fortune nette de la coopérative au sens de l'art 5, al. 2 ne comprend ni les emprunts ni les subventions.

ARTICLE 28
Nature des prestations des membres

Chaque membre peut s'acquitter exceptionnellement de tout ou partie de ses contributions supplémentaires (art 31) en nature selon le barème établi par le Conseil d'Administration (art 16 ss.) et approuvé par l'Assemblée Générale (art 9 ss.).

ARTICLE 29
Responsabilité

La CIGUE ne répond que sur sa propre fortune à l'exclusion de toute responsabilité des coopérateurs.

ARTICLE 30
Bénéfice net

Si le bilan annuel laisse apparaître un bénéfice net, celui-ci doit être réparti comme suit:

1. 5% pour le fonds de réserve légale,
2. Il n'est distribué aucun dividende,
3. L'Assemblée Générale (art 9 ss.) décide de ce qui est fait du reliquat. Le Conseil d'Administration (art 16 ss.) peut lui faire des suggestions.

ARTICLE 31
Cotisations des coopérateurs

Chaque année, chaque coopérateur doit s'acquitter d'une cotisation d'entrée de Frs 50.-
-
En outre, il devra éventuellement s'acquitter d'une contribution supplémentaire si la vie de la CIGUE est en danger.

Cette contribution supplémentaire n'est pas un versement supplémentaire au sens de l'art. 871 du Code des Obligations.

ARTICLE 32
Exercice financier

L'exercice financier va du 1.01. au 31.12.

L'organe de contrôle doit déposer au siège de la coopérative le bilan et le compte d'exploitation, établis conformément aux prescriptions légales, de même que son rapport propre (art 259) au moins dix jours avant l'Assemblée Générale, afin que les coopérateurs puissent les consulter.

ARTICLE 33
Ordre et condition d'attribution des logements de la coopérative

Les locataire doivent être membres de la coopérative.

Les logements de la coopérative seront attribués en priorité aux étudiants inscrits à l'université de Genève ou d'une autre école supérieure, puis aux autres personnes en formation, ceci en conformité avec le règlement général (art 17, al. 2).

Le droit ordinaire ou préférentiel à l'attribution d'un logement de la coopérative est intransmissible même à titre gratuit.

ARTICLE 34
Dissolution de la coopérative

La dissolution de la coopérative est votée par l'Assemblée Générale (art 9 ss.).

En cas de dissolution de la société coopérative, la liquidation est laissée aux soins du Conseil d'Administration (art 16 ss.), à moins que l'Assemblée Générale n'en dispose autrement. Les dispositions légales sur la faillite sont réservées.

ARTICLE 35
Emploi des fonds

Les fonds de la coopérative seront employés:

1. A l'extinction des dettes de la coopérative,
2. Au remboursement des parts des coopérateurs au maximum à leur valeur nominale.

Un éventuel reliquat sera versé, sous réserve de la loi, à la Conférence Universitaire des Associations d'Etudiants ou à son successeur avec l'obligation de l'utiliser à la solution des problèmes de logement des étudiants au sens de l'art. 2, al. 1.

ARTICLE 36
Publications de la coopérative

L'organe de la publication de la coopérative est la Feuille Officielle suisse du Commerce et la Feuille des Avis Officiels de la République et du Canton de Genève. Les coopérateurs seront informés de ce qui les concerne, personnellement par écrit et, si besoin est, par lettre recommandée.

D V K

ARCHITECTES

COOPERATIVE DE LOGEMENT POUR PERSONNES EN FORMATION
RUE CHAPONNIERE 3 – 1201 GENEVE

RENOVATION ET TRANSFORMATION D'UN IMMEUBLE

DESCRIPTIF SOMMAIRE DES TRAVAUX PAR CODE DES FRAIS DE CONSTRUCTION (CFC)

PROVISOIRE

Diserens-Von Kaenel

Rue Saint-Laurent 2 - CH -1207 Genève - Tél. 00 41 (0)22 849 53 00 - Fax 00 41 (0)22 849 53 01 - E-mail : info@dvkarchitectes.ch
www.architectes-suisses.ch/dvk

D V K
ARCHITECTES

CFC **DESCRIPTIF SOMMAIRE DES TRAVAUX**

1 TRAVAUX PREPARATOIRES

101 *Relevé*
- Relevé de l'état existant y compris équipement et installations techniques.

11 ***Préparation du terrain***

112 *Démolitions*
- Démolition et évacuation (compris taxes de décharge), selon les plans d'architecte (indications en jaune).

114.0 *Installation de chantier*
- Location du domaine public pendant la durée des travaux.
- Selon les directives cantonales en vigueur et en accord avec la police des constructions (DCTI), toutes protections nécessaires à la sécurité des locataires de l'immeuble pendant la durée des travaux ainsi que les installations nécessaires à la réalisation des travaux.

119 *Bennes d'évacuation pour sapine.*

12 ***Protection, aménagements provisoires***

121
- Protections indispensables dans le hall d'entrée, les parties communes et de la cage d'escalier.
- Mie hors services provisoire des installations de transport - ascenseur.
- Protection hors d'eau de la toiture durant les travaux en toiture.

2 BATIMENT

21 ***Gros œuvre 1***

211 *Maçonnerie*
211.1 *Echafaudages*
- Pose d'échafaudages sur les trois façades, sur toute la hauteur, avec escalier d'accès aux étages, pont de couvreurs.
- Installation d'une sapine, d'une goulotte et d'un treuil pour la durée du chantier, emplacement à définir.
- Installation d'une toiture provisoire.

211.4 *Canalisations intérieures*
- Canalisations sous dallages, état et modifications à définir.

211.6 *Maçonnerie :*
- Piquage partiel du crépi des façades, piquage des éléments en maçonnerie endommagés et remise en état.
- Nouveaux dallages en sous-sol.

211.7 *Travaux d'entretien :*
- Réparation de la fissure de la cage d'escalier (pose de bande de carbone ; à définir avec l'ingénieur civil mandataire).

214 *Constructions en bois*
214.1 *Charpente*
- Construction d'une grande lucarne en toiture.
- Construction de chevêtres en toiture pour pose de Velux.

214.3 Eléments préfabriqués / *Escaliers*

- Construction des chevêtres et fourniture et pose des 3 escaliers préfabriqués en bois à l'intérieur des appartements en duplex.

216 *Travaux en pierre naturelle:*
- Réparations ponctuelles des encadrements en pierre.

22 *Gros œuvre 2*

221 *Fenêtres, portes extérieures*
221.0 *Fenêtres en bois*
- Fourniture et pose de nouvelles fenêtres en chêne avec verres isolants de hauts coefficients thermiques et phoniques.

221.3 Fenêtres en acier
- Fourniture et pose de nouvelles vitrines et portes métalliques pour les arcades. Eléments coulissants à guillotine sur Rue Chaponnière.

222 *Ferblanterie:*
- Ferblanterie sur les éléments de corniche, de balcons et terrasses, de toiture et lucarne.
- Ecoulements des terrasses et toiture, repris sur les descentes d'eau existantes.

223 *Protection contre la foudre*

224 *Couverture*
224.0 *Couverture des combles*
- Dépose des tuiles existantes et entreposage soigné dans la zone de chantier. Contrôle et remplacement des tuiles endommagées.
- Composition de la toiture (à confirmer en fonction de l'existant et des recommandations de l'ingénieur thermique adjudicataire) :
  - Couverture en tuile
  - Litteaux bois 27x40mm
  - Contre-lattage 40x45mm
  - Sous-couverture Isoroof 22mm
  - Plancher
  - Isolation thermique entre chevrons, ep. à confirmer
  - Lattage bois, 20 à 40mm
  - Pare-vapeur isolant type Thermofoil DBB
  - Lattage technique 20mm
  - Finition placoplâtre, 2x12,5mm + peinture

225 *Etanchéités et isolations*
225.2 *Isolation*
- Isolation intérieure des façades (système qui prémuni des problèmes d'humidité dans le plancher et le solivage, à déterminer avec ingénieur thermique mandataire).
- Isolation de la toiture (voir composition toiture point 224.0).
- Fermetures coupe-feu de gaines techniques.

226 *Crépissage de façade*
226.2 *Crépissages de façade isolants*
- Isolation extérieure des façades avec un crépi isolant.

227 *Traitement des surfaces extérieures:*
227.1 *Peinture extérieure des façades.*

228 *Fermetures extérieures mobiles*
228.1 *Volets roulants*
- Fourniture et pose de nouveaux stores extérieurs à rouleau devant chaque fenêtre.

23 *Installations électriques*

232 *Installations de courant fort*
- Mise hors service des installations existantes.
- Installations provisoires de chantier.
- Alimentation, distribution principale et comptage pour les nouveaux appartements.
- Reprise des installations existantes, mise aux normes des installations dans les salles d'eau et nouvelles installations électriques.
- Reprise de la distribution électrique existante dans les parties communes et techniques.

233 *Lustrerie*
- Fourniture et pose de lustrerie pour les nouveaux appartements (dégagements, cuisine et chambres).
- Fourniture et pose de lustrerie dans les parties communes.

236 Installations à courant faible
- Contrôle et mise à jour des installations téléphoniques dans l'immeuble et dans chaque appartement.

24 *Chauffage, ventilation et conditionnement d'air (installations)*

241 *Fourniture de porteurs d'énergie, stockage*
- Fourniture et pose d'un silo pour le stockage de combustible dans le cas d'une installation d'une chaudière à bois.

242/243 *Production de chaleur et distribution de chaleur*
- Nouvelle chaudière (énergie à déterminer avec ingénieur thermique mandataire, à gaz ou à bois).
- Comptage de chaleur indépendant (appartements et arcades).
- Raccordement au réseau de distribution existant.
- Extension de l'installation existante dans les combles.

244 *Ventilation*
- Installation du système de double flux des appartements et des arcades (pulsion dans les chambres et dégagement et aspiration dans les salles d'eau).
- Modification des gaines techniques existantes pour passages des gaines de ventilation des arcades et double flux des appartements.

25 *Installations sanitaires*

250 *Distribution et écoulement*
- Nouvelles installation de distribution d'eau chaude (avec circulation) et d'eau froide, d'évacuation et de ventilation primaire pour tout l'immeuble, dans les gaines existantes.
- Fourniture et pose de nouveaux appareils dans tous les appartements.
- Raccordement des installations des appartements et des arcades sur les réseaux d'évacuation EU, de distribution d'eau chaude et d'eau froide existants.
- Remplacement des lavabos dans les chambres et remplacement du réseau de distribution et d'écoulement. Ce poste est à calculer en option.
- Nouvelles installations dans les combles.
- Distribution et installation du gaz à tous les étages.

258 *Agencements de cuisine*
- Agencement complet des cuisines des appartements, meubles et appareils électroménagers. Programme par cuisine :
  - 2 éléments bas de 60cm + 1 armoire à balais toute hauteur de 40 à 60cm (adaptation sur mesure à déterminer) + éléments haut longueur 210cm.
  - 1 cuisinière électrique (ou à gaz) en pose libre.
  - 2 grands réfrigérateurs en pose libre.

26 *Installations de transport*

261 *Ascenseur*
- Entretien et mise aux normes de l'installation existante ou remplacement de l'ascenseur existant si nécessaire.

27 *Aménagements intérieurs 1 (appartements)*

271 *Plâtrerie*
271.0 *Crépis et enduits intérieurs*
- Contrôle et réfection des crépis et enduits des communs (cage d'escaliers, entrée, sous-sol).
- Réfection des enduits des galandages existants (toilage en option) et des plafonds des appartements, y compris toutes préparations pour peinture.

271.1 Cloisons et plâtrerie
- Doublage de l'isolation intérieurs des murs en placoplâtre 2x12.5mm ou alba 4cm + toutes préparations pour recevoir une peinture ou un toilage et une peinture. Solution alternative d'une couche monolithique à étudier avec l'ingénieur mandataire.
- Nouveaux galandages en placoplâtre 2x 2x12.5mm sur ossature métallique et isolation ou placoplâtre 10cm, y compris toutes préparations (toilage en option) pour dispersion.
- Empochements pour passages des installations techniques à travers les galandages existants.

273 *Menuiserie*
273.1 Portes intérieures en bois
- Contrôle général des portes existantes (portes palières et portes de communication). Condamnation des portes palières plus utilisées.
- Fourniture et pose de nouvelles portes de communication en bois à peindre, cadre / faux-cadre / embrasure.

273.1 Armoires murales
- Contrôle général des armoires fixes.
- Fourniture et pose d'armoires fixes dans les dégagements, fermetures individuelles à clefs, configuration selon plans.

273.2 Vitrages intérieurs en bois
- Fourniture et pose de parois vitrées (parties basses pleines) pour les cuisine, avec portes vitrées, à peindre, configuration selon plan.

275 Système de verrouillage
- Nouvelle mise en passe de toutes les portes palières, fourniture de 8 à 10 jeux de clefs par appartement.
- Contrôle général du verrouillage des chambres et remplacement des systèmes défectueux.

28 *Aménagements intérieurs 2*

281 *Revêtements de sol :*
281.0 *Chapes*
- Exécution de chapes dans les cuisines et nouvelles salles de bains pour pose de carrelage.

281.6 *Carrelage:*
- Fourniture et pose de carrelage au sol des cuisines et salles de bains, y compris toutes préparations.
- Contrôle général du carrelage de l'entrée et des paliers de la cage d'escalier ; remplacement du carrelage au besoin.

281.7 Parquet *en bois*
- Remplacement des lames de paquet en chêne défectueuses, fourniture et pose de parquet en chêne sur lambourdes pour les surfaces où le revêtement actuel est différent.
- Ponçage et huilage (traitement à définir) de toutes les surfaces.

282 Revêtements de paroi
282.4 Revêtements en carrelage ou faïence

- Cuisine : fourniture et pose de carrelage entre les meubles + fourniture et pose d'une plinthe en carrelage.
- Salles de bains, douche, WC : fourniture et pose de surface de carrelage toute hauteur autour des baignoires, surface H : 120cm derrière les lavabos et WC.

283 *Faux-plafonds*

283.2 *Faux-plafonds en plâtre*

- Faux plafonds en plâtre (double couche de placoplâtre ou GS, à déterminer) dans les dégagements (passage gaines double flux), toutes réservations pour encastrement des luminaires et passage des diverses installations techniques, toutes préparations pour peinture.

284 *Fumisterie*

- Contrôle général des conduits de fumée et condamnation des conduits inutilisés.
- Mise en place des nouveaux conduits avec la nouvelle installation de chauffage.

285 *Traitement des surfaces*

285.1 *Peinture intérieure*

Appartement :

- Préparation et application de peinture sur les murs.
- Préparation et application de peinture sur les faux-plafonds.
- Préparation et application de peinture sur toutes les pièces de menuiserie intérieures. (portes, cadres, armoires)

Parties communes et distribution pour accès à la surélévation :

- Préparation et application de peinture sur les murs.
- Préparation et application de peinture sur les plafonds.

287 *Nettoyage :*

- Nettoyage hebdomadaire du hall d'entrée de l'immeuble, de la cage d'escalier et des paliers durant les travaux.
- Nettoyages de cours de chantier et nettoyage complet des appartements à la fin des travaux.
- Nettoyage complet des parties communes de l'immeuble à la fin des travaux.

289 *Divers et imprévus*

29 *Honoraires*

291 *Honoraires d'architecte sur les travaux de bâtiment*

292 *Honoraires d'ingénieur civil*

294 *Honoraires d'ingénieur CV*

296.0 *Honoraires géomètre*

5 FRAIS SECONDAIRES

51 *Autorisations, taxes*

511 *Taxes domaine public.*
Taxe pour autorisation de construire.

52 *Reproductions, documents*

524 *Frais et débours*

- Reproduction de documents tirages héliographiques, photos, etc.

529 *Divers et imprévus*

D V K
ARCHITECTES

53 ***Assurances et frais***

531 *Assurances:*
- Assurance responsabilité civile pour Maître d'Ouvrage.

534 *Energie*
- Frais d'énergie pour la durée des travaux.

Genève, le 19 avril 2010

RENOVATION ET TRANSFORMATION D'UNE COOPERATIVE DE LOGEMENT POUR PERSONNES EN FORMATION

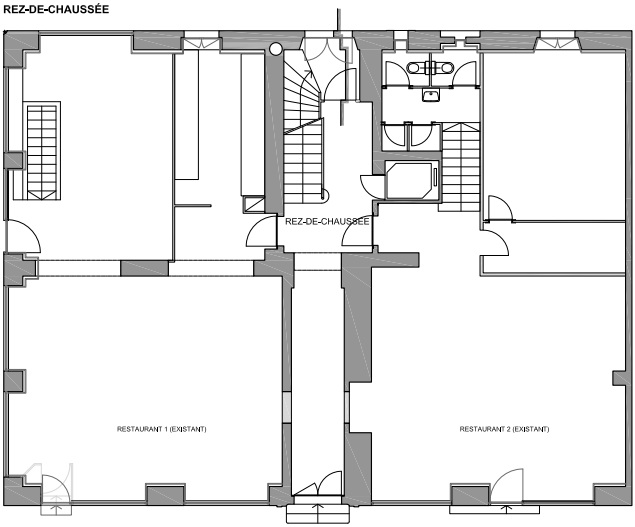
RUE CHAPONNIÈRE 3 - 1201 GENÈVE

DEMANDE D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE DÉFINITIVE (DD)

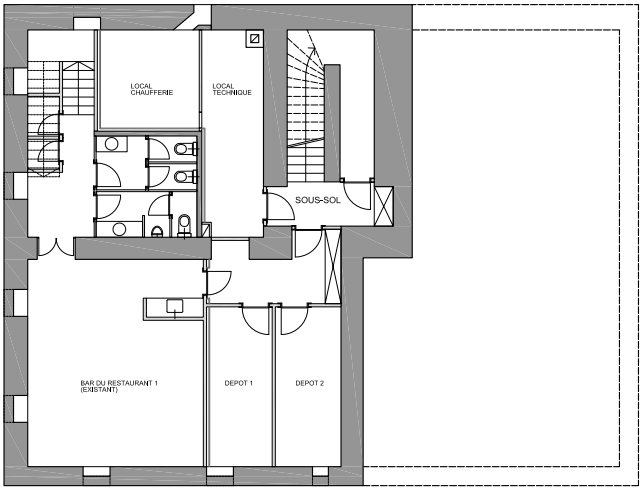
26 avril 2010

DVK ARCHITECTES
Diserens - von Kaenel
Rue Saint-Laurent 2 - 1207 Genève
T. 022.849.53.00 F. 022.849.53.01
info@dvkarchitectes.ch

REZ-DE-CHAUSSÉE



SOUS-SOL



0 1 2 5m.

A DEMOLIR A CONSTRUIRE

RENOVATION ET TRANSFORMATION D'UNE COOPERATIVE DE LOGEMENT POUR PERSONNES EN FORMATION
RUE CHAPONNIÈRE 3 - 1201 GENÈVE

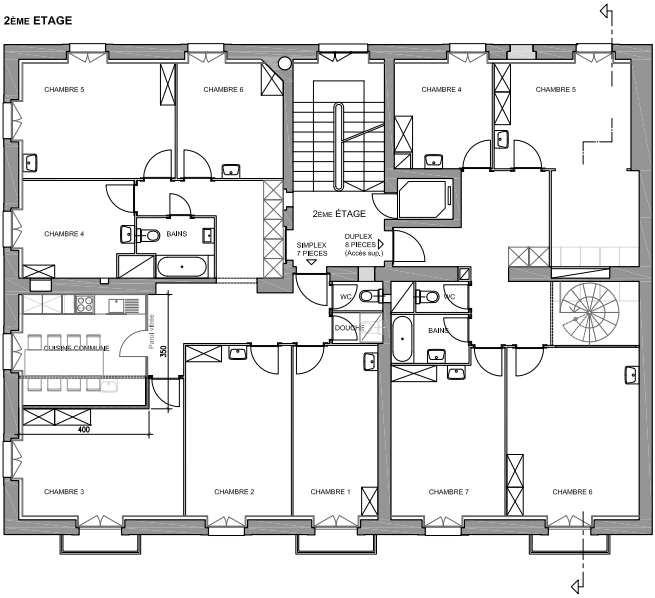
DVK ARCHITECTES
Diserens - von Kaenel
Rue Saint-Laurent 2 - 1207 Genève
T. 022.849.53.00 F. 022.849.53.01
info@dvkarchitectes.ch

Echelle 1:100
Date 26.04.2010
Dessin MP

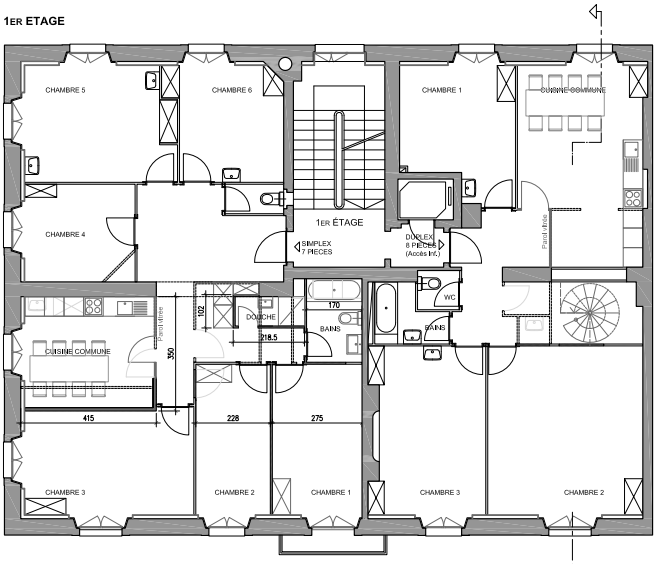
SOUS-SOL + REZ-DE-CHAUSSEE
ALT. +-/0.00 = 379.63

DEMANDE D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE DEFINITIVE (DD)
318 PL.01

2ÈME ETAGE



1ER ETAGE



N

0 1 2 5m.

A DEMOLIR A CONSTRUIRE

RENOVATION ET TRANSFORMATION D'UNE COOPERATIVE DE LOGEMENT POUR PERSONNES EN FORMATION
RUE CHAPONNIÈRE 3 - 1201 GENÈVE

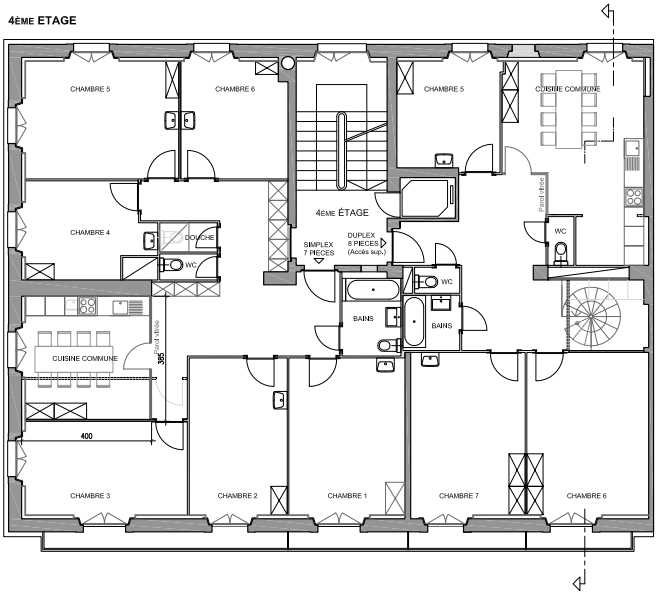
DVK ARCHITECTES
Diserens - von Kaenel
Rue Saint-Laurent 2 - 1207 Genève
T. 022.849.53.00 F. 022.849.53.01
info@dvkarchitectes.ch

Echelle 1:100
Date 26.04.2010
Dessin MP

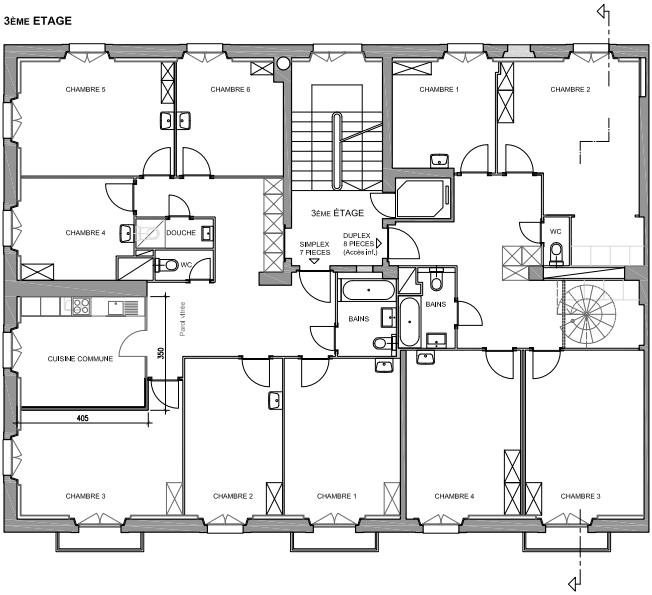
ETAGES 1 ET 2
ALT. +-/0.00 = 379.63

DEMANDE D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE DEFINITIVE (DD)
318 PL.02

4ÈME ETAGE



3ÈME ETAGE



N

0 1 2 5m

A DEMOLIR A CONSTRUIRE

RENOVATION ET TRANSFORMATION D'UNE COOPERATIVE DE LOGEMENT POUR PERSONNES EN FORMATION
RUE CHAPONNIÈRE 3 - 1201 GENÈVE

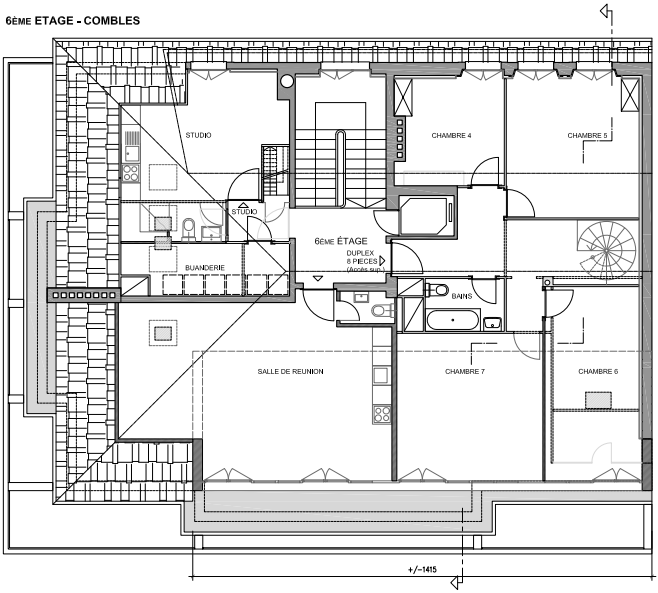
DVK ARCHITECTES
Diserens - von Kaenel
Rue Saint-Laurent 2 - 1207 Genève
T. 022.849.53.00 F. 022.849.53.01
info@dvkarchitectes.ch

Echelle 1:100
Date 26.04.2010
Dessin MP

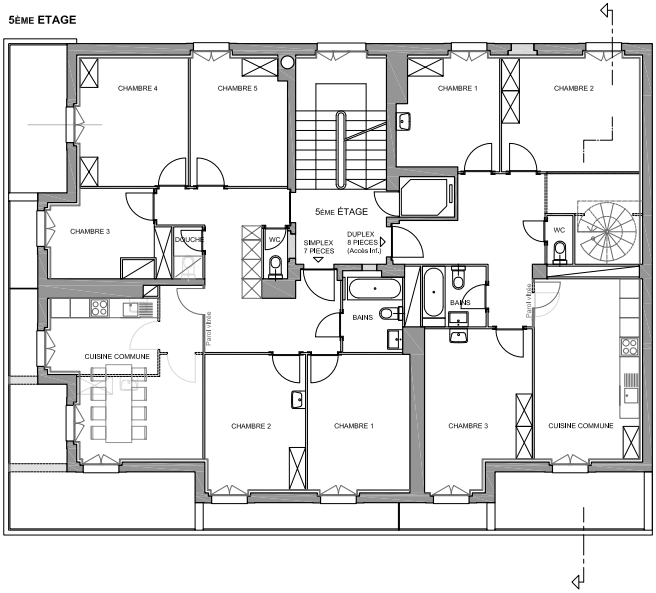
ETAGES 3 ET 4
ALT. +-/0.00 = 379.63

DEMANDE D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE DÉFINITIVE (DD)
318 PL.03

6ÊME ETAGE - COMBLES



5ÊME ETAGE



N

0 1 2 5m.

A DEMOLIR A CONSTRUIRE

RENOVATION ET TRANSFORMATION D'UNE COOPERATIVE DE LOGEMENT POUR PERSONNES EN FORMATION
RUE CHAPONNIÈRE 3 - 1201 GENÈVE

DVK ARCHITECTES
Diserens - von Kaenel
Rue Saint-Laurent 2 - 1207 Genève
T. 022.849.53.00 F. 022.849.53.01
info@dvkarchitectes.ch

Echelle 1:100
Date 26.04.2010
Dessin MP

ETAGES 5 ET 6
ALT. +-/0.00 = 379.63

DEMANDE D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE DÉFINITIVE (DD)
318 PL.04

0 1 2 5m

A DEMOLIR A CONSTRUIRE

RENOVATION ET TRANSFORMATION D'UNE COOPERATIVE DE LOGEMENT POUR PERSONNES EN FORMATION
RUE CHAPONNIÈRE 3 - 1201 GENÈVE

DVK ARCHITECTES
Diserens - von Kaenel
Rue Saint-Laurent 2 - 1207 Genève
T. 022.849.53.00 F. 022.849.53.01
info@dvkarchitectes.ch

Echelle 1:100
Date 26.04.2010
Dessin MP

FACADE SUD-EST
ALT. +-/0.00 = 379.63

DEMANDE D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE DÉFINITIVE (DD)
318 **PL.05**

0 1 2 5m.

A DEMOLIR A CONSTRUIRE

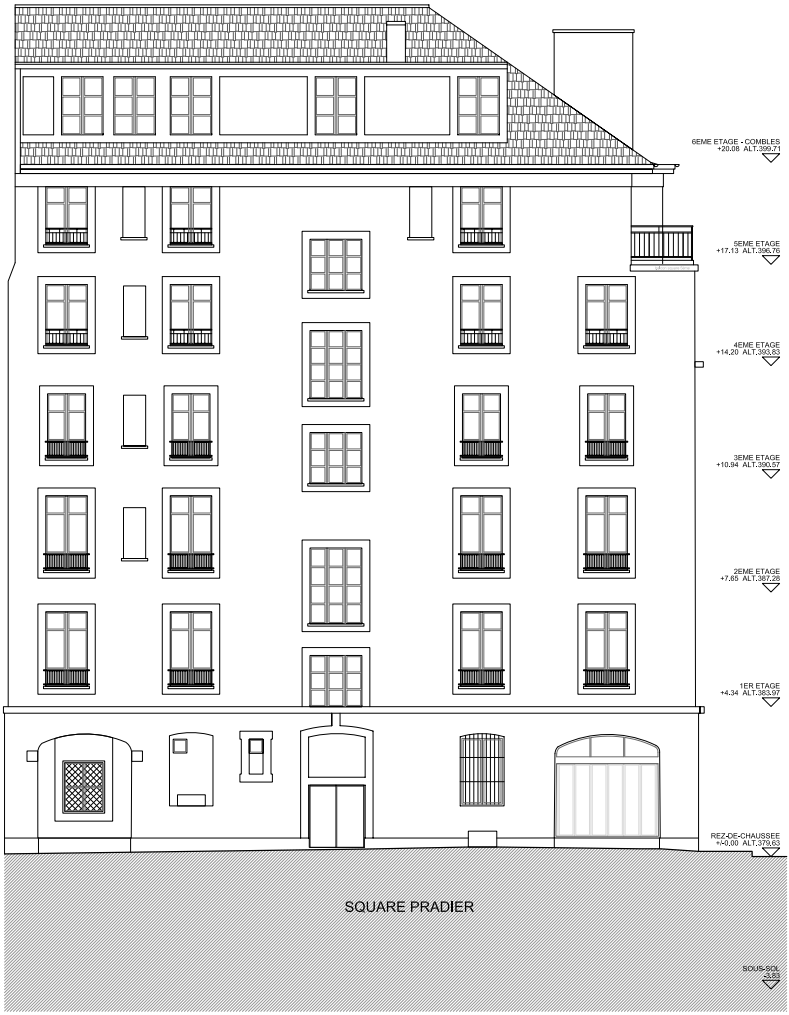
RENOVATION ET TRANSFORMATION D'UNE COOPERATIVE DE LOGEMENT POUR PERSONNES EN FORMATION
RUE CHAPONNIÈRE 3 - 1201 GENÈVE

DVK ARCHITECTES
Diserens - von Kaenel
Rue Saint-Laurent 2 - 1207 Genève
T. 022.849.53.00 F. 022.849.53.01
info@dvkarchitectes.ch

Echelle 1:100
Date 26.04.2010
Dessin MP

FACADE SUD-OUEST
ALT. +-/0.00 = 379.63

DEMANDE D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE DÉFINITIVE (DD)
318 **PL.06**



0 1 2 5m.

A DEMOLIR A CONSTRUIRE

RENOVATION ET TRANSFORMATION D'UNE COOPERATIVE DE LOGEMENT POUR PERSONNES EN FORMATION
RUE CHAPONNIERE 3 - 1201 GENEVE

DVK ARCHITECTES
Diserens - von Kaenel
Rue Saint-Laurent 2 - 1207 Genève
T. 022.849.53.00 F. 022.849.53.01
info@dvkarchitectes.ch

Echelle 1:100
Date 26.04.2010
Dessin MP

FACADE NORD-OUEST
ALT. +-/0.00 = 379.63

DEMANDE D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE DEFINITIVE (DD)
318 PL.07

0 1 2 5m.

A DEMOLIR A CONSTRUIRE

RENOVATION ET TRANSFORMATION D'UNE COOPERATIVE DE LOGEMENT POUR PERSONNES EN FORMATION
RUE CHAPONNIÈRE 3 - 1201 GENÈVE

DVK ARCHITECTES
Diserens - von Kaenel
Rue Saint-Laurent 2 - 1207 Genève
T. 022.849.53.00 F. 022.849.53.01
info@dvkarchitectes.ch

Echelle 1:100
Date 26.04.2010
Dessin MP

COUPE TRANSVERSALE
ALT. +/-0.00 = 379.63

DEMANDE D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE DEFINITIVE (DD)
318 PL.08

FACADES ANGLE SUR RUE CHAPONNIERE ET SQUARE PRADIER

TOITURE SUR RUE CHAPONNIERE

FACADES SUR SQUARE PRADIER

TOITURE SUR SQUARE PRADIER

TOITURE SUR SQUARE PRADIER

RENOVATION ET TRANSFORMATION D'UNE COOPERATIVE DE LOGEMENT POUR PERSONNES EN FORMATION
RUE CHAPONNIERE 3 - 1201 GENÈVE

DVK ARCHITECTES
Diserens - von Kaenel
Rue Saint-Laurent 2 - 1207 Genève
T. 022.849.53.00 F. 022.849.53.01
info@dvkarchitectes.ch

Echelle 1:100
Date 04.03.2010
Dessin MP

PHOTOS ETAT EXISTANT
ALT. +/-0.00 = 379.63

DEMANDE D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE DÉFINITIVE (DD)
318 **PL.09**

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département de l'intérieur, de
l'environnement et des affaires régionales
Direction général du logement
26, rue du Stand - C.P.3937 - 1211 Genève

Réf. :
Date : *15-août-10*
Dossier No :

PLAN FINANCIER — Initial

Loi du : *4.12.1977* catégorie : *HLM*

Requérant : *CIGUE*
Domicile élu : *17, rue Alcide-jentzer*
Architecte : *Diserens & Von Kaenel*
Situation de l'immeuble : *3, rue Chaponière*
Parcelle(s) No : *5494, Genève-Cité* Zone : *2.0*
Autoris. constr. No : *103'958* PLQ No : Commune :

1. PRIX DE REVIENT	**achat**				**4040000**	terrain	1'000'000		
11. Terrain									
111. Prix du terrain	*301* m² à	*3'322*	F =	*PM*	F				
112. Prix de l'immeuble			=	*3'040'000*	F				
113. *Frais d'acquisition et droit de mutation 2%*			=	*80'800*	F	= *3'120'800*	F	= *51.5*	%
114. Démolition						=	F	= *0.0*	%
115.						=	F	= *0.0*	%
12. Construction									
121. Logements	m³ à		F =	*2'500'000*	F				
122.	m³ à		F =	*0*	F				
123. Commercial	m³ à		F =		F				
124. Sous sol	m³ à		F =		F				
Total	m³								
125. Travaux spéciaux			=		F				
126.			=		F	= *2'500'000*	F	= *41.2*	%
13. Aménagements extérieurs									
131.	m² à		F =	*0*	F				
132.					F	= *20'000*	F	= *0.3*	%
14. Taxes						= *20'000*	F	= *0.3*	%
15. Frais financiers									
151. Intérêts intercalaires									
(*3.00* %s/ *5'500'000* F *12* / 2 mois)				*130'625*	F				
152. Frais de notaire et de création de cédules				*60'000*	F				
153.					F				
154.					F	= *190'625*	F	= *3.1*	%
16. *Frais de promotion*						= *110'000*	F	= *1.8*	%
17. Imprévus						= *100'000*	F	= *1.6*	%
18. Coût total						*6'061'425*	F	= *100.0*	%
18. Coût total après bonus						*5'811'425*			%

Autorisation de formulaire No 25.96 délivrée par la Direction générale du logement - 07.1994

Dossier No : Date : *15.08.2010* Page 2

2. FINANCEMENT

21.	1er rang (créancier :)	(taux: *3.00* % ; amortissement :)	*3'510'000*	F =	*60.4*	%
22.	*2 e* rang (créancier : *Centrale d'émission CCL*)	(taux: *3.00* % ; amortissement :)	*1'200'000*	F =	*20.6*	%
23.	*3 e* rang (créancier : *ASH*)	(taux: *2.00* % ; amortissement :)	*810'000*	F =	*13.9*	%
24	total	)	*5'520'000*	F =	*95.0*	%
	(taux: % ; amortissement :)					
26.	Fonds propres		*290'000*	F =	*5.0*	%
27.	Financement total		*5'811'425*	F =	*100.0*	%

3. EXPLOITATION

31. Etat locatif

311. Habitations

3111.	logts	*58* pces	à *3'360*	F =	*194'880*	F	350 F
3112.			à	F =	*0*	F	
Total	*18* logts	*58* pces			=	*194'880*	F

312. Surfaces commerciales

3121. *Rez*	m^2	*Commerces*	à	F =	*104'000*	F	*loyers actuels*
3122.	m^2		à	F =		F	
3123.	m^2		à	F =		F	
3124.	m^2		à	F =		F	
3125.	m^2		à	F =		F	
3126.	m^2		à	F =		F	
3127.							
Total	*0* m^2				=	*104'000*	F

313. Garages

Total	*Sans*				=	*0*	F

Total état locatif = *298'880* F

32. Subvention

%s/ % du P.R. soit s/ F (*775* F/pc) = *44'950* F

33. RENDEMENT BRUT ***5.92%*** **%** ***343'830*** **F**

Autorisation de formulaire No 25.96 délivrée par la Direction générale du logement - 07.1994

Dossier No : Date : *15.08.2010* Page 3

Rendement brut: *343'830* F

34. Intérêts et charges

341.	1 er rang	*3.00*	% s/	*3'510'000*	F	=	*105'300*	F
342.	*2 e* rang	*3.00*	% s/	*1'200'000*	F	=	*36'000*	F
343.	*3 e* rang	*2.00*	% s/	*810'000*	F	=	*16'200*	F
344.	*Réserve sur taux*	*1.00*	% s/	*4'710'000*	F	=	*47'100*	F
345.			% s/				*0*	
346.	Rente foncière	*0.00*	% s/	*1'000'000*	F	=	*0*	F
347.	Charges	*1.26*	% s/	*5'811'425*	F	=	*73'000*	F

Total des intérêts et charges *277'600* F

35. RENDEMENT NET ***22.84*** **%** ***66'230*** **F**

36. Amortissements

361.	*2 e* rang	*0.00*	% s/	*3'510'000*	F	=	*0*	F
362.	*3 e* rang	*6.50*	% s/	*810'000*	F	=	*52'650*	F
363.			% s/		F	=	*0*	F

Total des amortissements *52'650* F

37. DISPONIBLE ***4.68*** **%** ***13'580*** **F**

4. DONNEES COMPARATIVES COMPLEMENTAIRES

41. Incidence terrain : *####* F par m^3 construit

42. Surfaces et volumes :

421. Surface locative brut	logements	=		m^2	*#DIV/0!* %
	locaux commerciaux	=		m^2	*#DIV/0!* %
	Total			m^2	100.0 %
422. Surface brute par pièce		=	*0.00*	m^2	
423. Surface nette par pièce		=		m^2	
424. Coefficient d'utilisation		=			
425. Volume moyen par pièce		=	*0.00*	m^3	
426. Nombre moyen de pièces par logement		=	*#DIV/0!*	pièces	

43. Etat locatif logements

431. Logements subventionnés

		par pièce			par m^2 brut		par m^2 net	
4311.	Loyer	*3'360* F		% =	*#DIV/0!* F	=		F
4312.	Subvention	*775* F		% =	F	=		F
	Total	*4'135* F	100.0 %		*#DIV/0!* F	=		F
432.	Logts hors prest.	F		=	F	=		F

Date et signature du requérant :

Autorisation de formulaire No 25.96 délivrée par la Direction générale du logement - 07.1994

Dario Taschetta architecte EPFL
6, Av. Rosemont Tél. +41 22 736 21 17
1208 Genève Mobile +41 79 204 36 61
e-mail d.taschetta@perso.ch Fax +41 22 700 37 38

CIGUË
coopérative de logement
pour personnes en formation

PONT D'ARVE 23

DEMOLITION
ET CONSTRUCTION D'UN NOUVEL IMMEUBLE

Situation
L'adresse du Pont d'Arve 23 comporte actuellement un petit immeuble comprenant 2 arcades au rez-de-chaussée et 6 appartements de 3 pièces organisés sur 3 étages et sur 8 mètres à peine de profondeur. Il a été construit approximativement entre les années 1870 et 1890 et fait partie des constructions qu'on appelait « immeubles d'entrepreneur ».
Actuellement, il s'agit de l'immeuble le plus dégradé du boulevard. Au-delà de son coté délabré, l'immeuble détonne par son petit gabarit qui ne respecte pas l'alignement des corniches, ni la profondeur moyenne (entre 11 et 12 mètres) du bâti du boulevard.

Démolition
Le premier mandat d'étude a porté sur une analyse de l'immeuble existant et sur le potentiel du gabarit légal pour déterminer quelle option, entre agrandissement de l'immeuble et démolition/reconstruction, est la plus pertinente dans ce contexte.
La configuration initiale de l'immeuble rendant difficile un agrandissement rationnel, l'état très dégradé nécessitant une rénovation lourde et l'absence d'intérêt patrimonial ont orienté le choix vers la démolition de la bâtisse existante et la construction d'un nouvel immeuble permettant d'exploiter au mieux le gabarit légal.

Implantation
La parcelle de 184 m2 est située entre le boulevard du Pont-d'Arve au Nord et un espace vert au Sud, constitué par le jardin de la villa Freundler, propriété de la Ville de Genève, qui sera bientôt aménagé en parc public. Elle s'insère entre deux immeubles mitoyens et le nouvel immeuble reprend les alignements sur rue et sur cour. D'une surface au sol de 150 m2 il libère un espace de jardins au sud. Le boulevard, très passant et à forte circulation et le parc au sud ont facilement orienté le projet vers une façade massive et plutôt fermée au nord et une façade largement ouverte au sud.

Programme
Le terrain appartient à la FPLC qui a retenue La CIGUE, coopérative de logement pour personnes en formation, pour lui remettre le terrain en droit de superficie afin qu'elle réalise un immeuble. La situation très urbaine, la proximité des écoles et en particulier de l'université sont des qualités importantes pour la CIGUE.
Le programme initial prévoyait la construction d'appartements communautaires pour les étudiants avec un espace de réunion collectif et des locaux commerciaux sur le boulevard. Le cahier de charge prévoit la réalisation d'un immeuble économique et le respect de meilleurs critères énergétiques et environnementaux
L'immeuble comprend ainsi une petite arcade donnant sur le boulevard et une salle commune s'ouvrant sur un petit espace de jardin au rez-de-chaussée ; dans les 6 niveaux d'étages on trouve trois appartements en duplex, pour un total de 33 pièces et 24 chambres ; au sous-sol se trouve l'abri de protection civil, utilisé comme garage à vélos, la buanderie, les locaux techniques, la chaufferie à bois et le silo à pellets.

Destination et sécurité-incendie
Le bâtiment s'inscrit dans le cadre des subventions HLM prévues au sein de la Loi Générale sur le Logement et la protection des locataires (LGL).
En ce qui concerne la sécurité (incendie), comme pour la réalisation du 14-16 ch. des Ouches ou 26, rue de la Coulouvrenière (DD 102'226), les appartements sont des appartements de type uni-familiaux destinés à la location. La Coopérative conclut des baux de location avec ses coopérateurs (bail type selon LGL), qui sont des étudiants. Les étudiants habitent les appartements toute l'année et pour un maximum de 5 ans (durée moyenne des études universitaires).

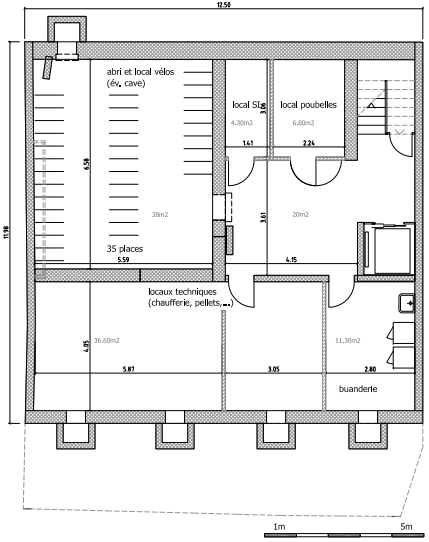
Typologie
L'immeuble abrite 3 grands duplex occupant la totalité de la surface de l'étage. Dans le niveau inférieur du duplex on trouve les espaces de vie, cuisine-salle à manger-salon, largement ouverts vers le sud et le parc et 3 chambres donnant sur le boulevard. Une paroi mobile permet de moduler la séparation entre salle à manger et salon. Au niveau supérieur on trouve 6 chambres. En plus de l'escalier intérieur, le niveau supérieur du duplex est desservi par le palier et l'ascenseur. Une salle de bain par duplex et toutes les largeurs de portes dimensionnées pour le passage en chaise roulante permettent un accès complet aux personnes à mobilité réduite. Toutes les salles de bain sont raccordées sur une seule courette technique afin de limiter les coûts. Le dernier duplex, qui se déploie du 5ème étage aux combles, comporte seulement 3 chambres dans sa partie sous le toit et l'ascenseur ne dessert pas le dernier niveau. On trouve ainsi 2 duplex de 12 pièces et 9 chambres et 1 duplex de 9 pièces et 6 chambres pour un total de 33 pièces er 24 chambres.

Minergie
L'immeuble sera Minergie-Plus-Eco.
Une grande attention est portée à l'isolation de l'enveloppe. L'immeuble exploite la bonne orientation du site avec une façade massive et fermée côté nord et boulevard et une façade rideau largement vitrée côté sud et parc pour bénéficier du solaire passif. Il sera équipe d'une chaudière à pellets de bois avec chauffage par le sol et de ventilation à double flux. Des panneaux solaires, intégrés au pan de toiture sud assureront le chauffage de l'eau chaude sanitaire. Les matériaux seront exempts de produits toxique et le bilan global de l'énergie grise sera pris en compte pour correspondre au standard Minergie Eco.

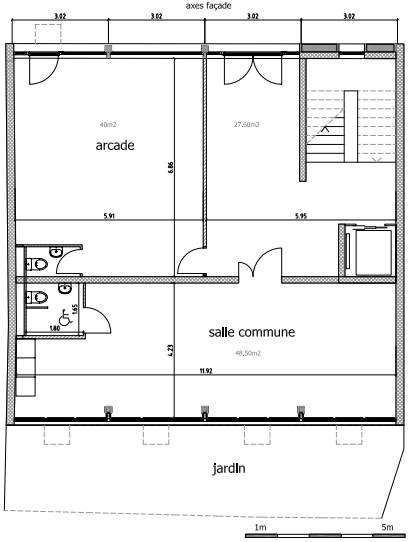
Matérialisation
L'immeuble sera en BA armé recyclé pour les parties porteuses avec piliers métalliques pour la façade sud. Le toit sera constitué d'une dalle à caissons ou d'une dalle massive bois, avec couverture métallique ou tuile TC. La façade sur rue sera en maçonnerie avec isolation périphérique crépie, la façade sur le parc sera de type façade rideau à structure bois et revêtement en panneaux de fibrociment, elle comportera des stores à rouleau. Les fenêtres seront en bois ou bois-métal à triple vitrage. Les escaliers seront en BA préfabriqué. Les cloisons seront en carreaux de plâtre. Les menuiseries seront en bois local. Les plafonds seront en béton brut teintés et les sols en céramique pour les espaces de séjours et en bois pour les chambres, les paliers et le sous-sol seront sans revêtement sur chape brute.
Afin de respecter les contraintes de Minergie Eco, on veillera à réduire autant que possible la multiplication de matériaux et produits.

Mobilité
Par la nature du programme du bâtiment et de ses occupants, le projet n'amènera aucune voiture supplémentaire dans le quartier. Les nouveaux habitants feront un usage exclusif de la mobilité douce : centralité par rapport aux lieux de formations, très bonne dévestiture des transports en communs, local vélo de circonstance.

Genève, le 11 décembre 2009



SOUS SOL

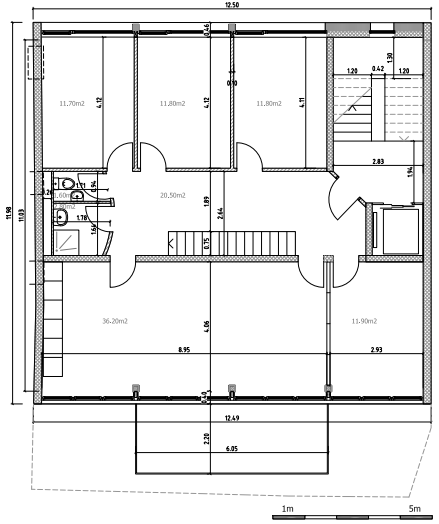


REZ DE CHAUSSEE

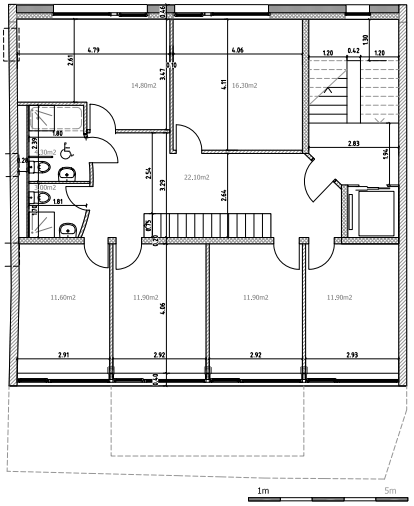
N° Chambres: Appart. 9 - Bât. 24

N° Pièces: Appart. 12 - Bât. 33

dario taschetta - architecte epfl - 6, av. rosemont - cp 792 - 1211 genève 13 kälin&cuérel SA - ing. civil - 21 rue de fontenailles - 1007 lausanne energestion SA - ing. CVS - alexandre gavard - 1227 carouge



ETAGE INF. DUPLEX TYPE

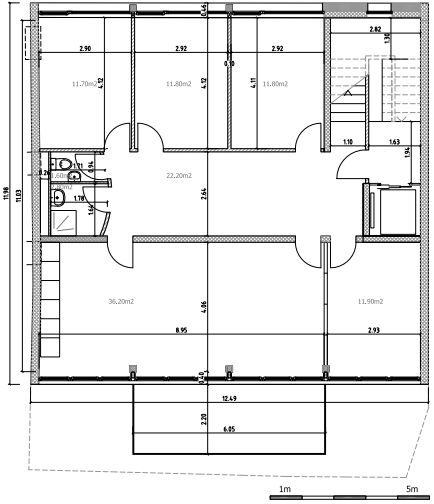


ETAGE SUP. DUPLEX TYPE

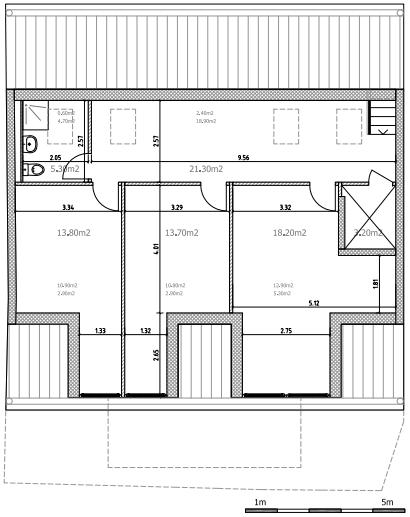
N° Chambres: Appart. 9 - Bât. 24

N° Pièces: Appart. 12 - Bât. 33

dario taschetta - architecte epfl - 6, av. rosemont - cp 792 - 1211 genève 13 kälin&cuérel SA - ing. civil - 21 rue de fontenailles - 1007 lausanne energestion SA - ing. CVS - alexandre gavard - 1227 carouge



ETAGE INF. DUPLEX COMBLES

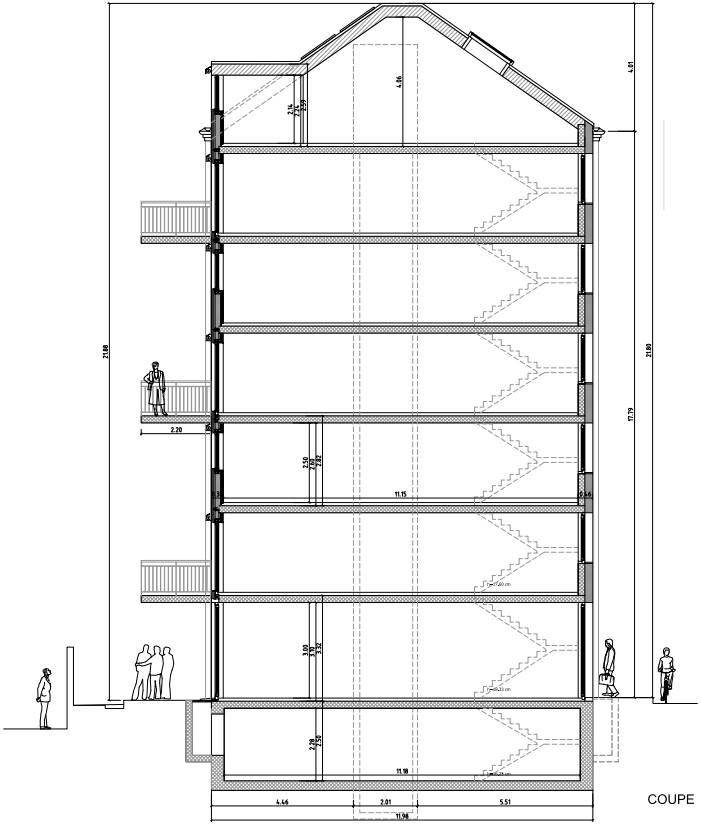


ETAGE SUP. DUPLEX COMBLES

N° Chambres: Appart. 6 - Bât. 24

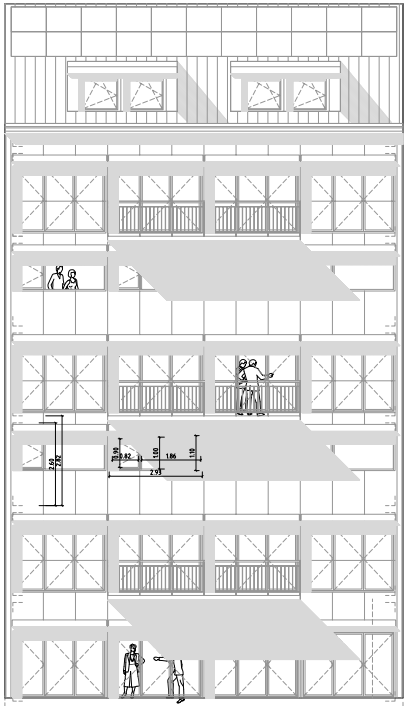
N° Pièces: Appart. 9 - Bât. 33

dario taschetta - architecte epfl - 6, av. rosemont - cp 792 - 1211 genève 13 kälin&cuérel SA - ing. civil - 21 rue de fontenailles - 1007 lausanne energestion SA - ing. CVS - alexandre gavard - 1227 carouge

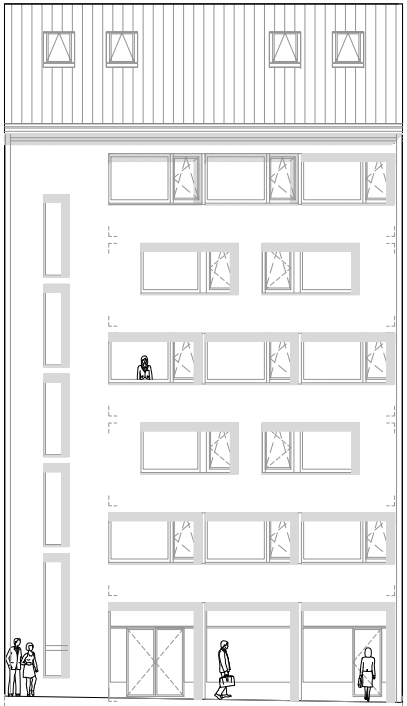


COUPE

dario taschetta - architecte epfl - 6, av. rosemont - cp 792 - 1211 genève 13 kâlin&cuérel SA - ing. civil - 21 rue de fontenailles - 1007 lausanne energestion SA - ing. CVS - alexandre gavard - 1227 carouge



FACADE COTE COUR



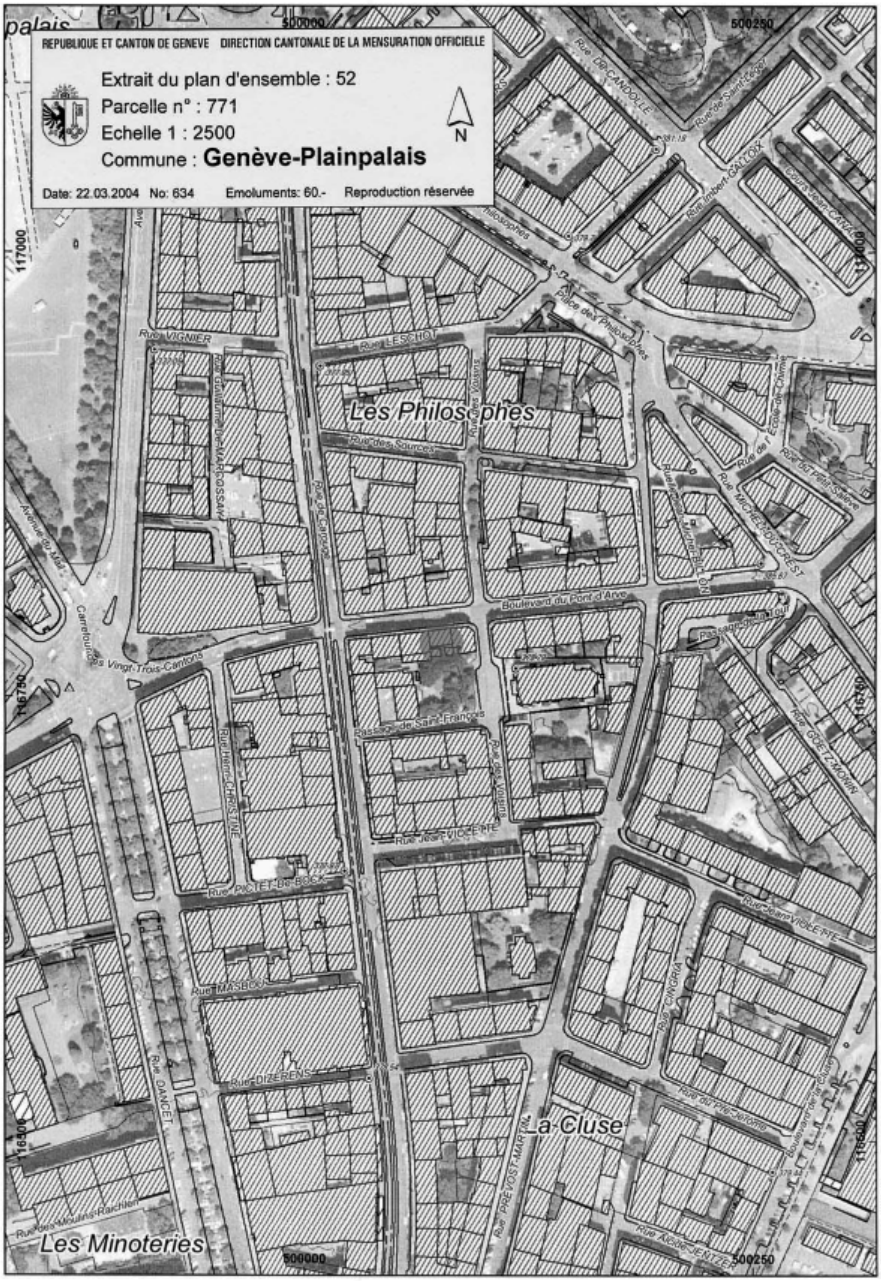
FACADE COTE RUE

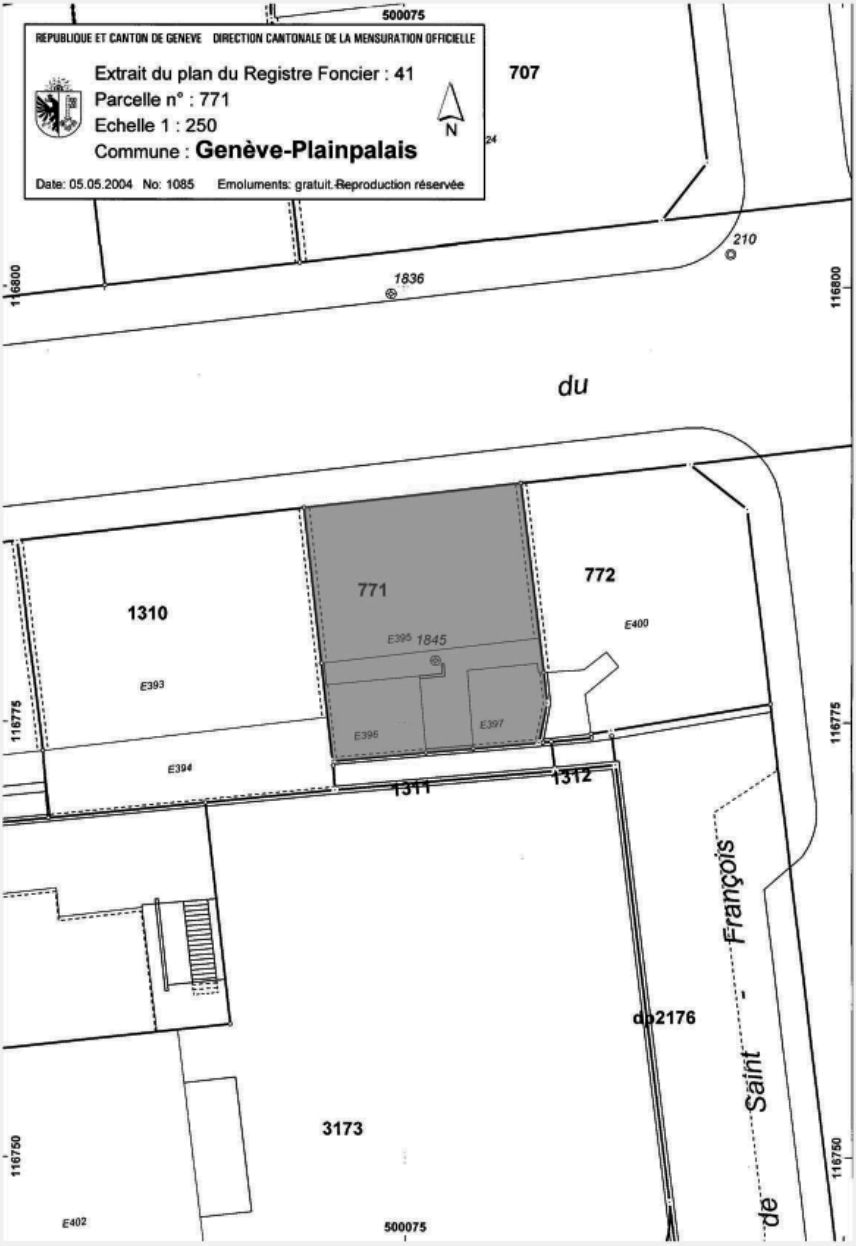
dario taschetta - architecte epfl - 6, av. rosemont - cp 792 - 1211 genève 13 kâlin&cuérel SA - ing. civil - 21 rue de fontenailles - 1007 lausanne energestion SA - ing. CVS - alexandre gavard - 1227 carouge

PRESENTATION PROJET DE RECONSTRUCTION PONT-D'ARVE 23 - LOGEMENT ETUDIANTS - MO CIGUE - 05.11.2009

FACADE COTE RUE

darlo taschetta - architecte epfl - 6, av. rosemont - cp 792 - 1211 genève 13 källn&cuérel SA - Ing. civil - 21 rue de fontenalilles - 1007 lausanne energestion SA - Ing. CVS - alexandre gavard - 1227 carouge


REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE DIRECTION CANTONALE DE LA MENSURATION OFFICIELLE
Extrait du plan d'ensemble : 52
Parcelle n° : 771
Echelle 1 : 2500
Commune : Genève-Plainpalais
Date: 22.03.2004 No: 634 Emoluments: 60.- Reproduction réservée
N
Les Philosophes
la Cluse
Les Minoteries
500000
500250
117000
116750
116500
116250


500075
REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE DIRECTION CANTONALE DE LA MENSURATION OFFICIELLE
Extrait du plan du Registre Foncier : 41
Parcelle n° : 771
Echelle 1 : 250
Commune : Genève-Plainpalais
Date: 05.05.2004 No: 1085 Emoluments: gratuit Reproduction réservée
N
707
210
1836
116800
du
1310
771
772
E393
E395
1845
E400
E396
E397
E394
116775
1311
1312
dp2176
François
Saint
de
3173
116750
E402
500075

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département de l'intérieur, de
l'environnement et des affaires régionales
Direction générale du logement
26, rue du Stand - C.P.3937 - 1211 Genève

Réf. :
Date : *30.07.2010*
Dossier No :

PLAN FINANCIER Initial

Loi du : *4.12.1977* catégorie : *HLM*

Requérant : *Coopérative Ciguë*
Domicile élu : *83, Carl-Vogt 1205 Genève*
Architecte : *Dario Taschetta*
Situation de l'immeuble : *23, Bd Pont d'arve*
Parcelle(s) No : *771* Zone : *2*
Autoris. constr. No : PLQ No : Commune : *Genève-Plainpalais*

1. PRIX DE REVIENT

11. Terrain

111. Prix	*184* m² à *2'000* F =	pm	F					*619'784*
112. Droits de mutation et frais d'acquisition	=		F					
113. *Frais de constitution du droit de superfici 4.5%*	=	*27'890*	F =	*27'890*	F =	*0.7*	%	
114. Démolition + travaux préparatoirs	=	*142'032*	F =	*3.6*	%			
115.	=		F =	*0.0*	%			

12. Construction

121. Logements M++ *3'615*	m³ à *867* F =	*3'135'428*	F					
122.	m³ à F =	*0*	F					
123. Fondation canalisation	F =	*61'332*	F					
124. Travaux spéciaux	m³ à F =	*42'000*	F					
Total *3'615*	m³	*3'238'760*						
126. Total	=		F =	*3'238'760*	F =	*82.7*	%	

13. Aménagements extérieurs

131. *Trottoir et cour*	m² à F =	*32'280*	F					
132.			F =	*32'280*	F =	*0.8*	%	

14. Taxes = *74'600* F = *1.9* %

15. Frais financiers

151. Intérêts intercalaires								
(*4.00* %s/ *2'800'000* F $\frac{18}{2}$ mois)	*84'000*	F						
152. Frais de notaire et de création de cédules	*61'600*	F						
154.		F =	*145'600*	F =	*3.7*	%		

16. *Frais de promotion* = *150'000* F = *3.8* %

17. Imprévus = *105'000* F = *2.7* %

18. Coût total *3'916'162* F = *100.0* %

19. Coût total après subvention Scane (250'000) ***3'666'162***

20. Coût total après dons (700'000) ***2'966'162***

Autorisation de formulaire No 25.96 délivrée par la Direction générale du logement - 07.1994

Dossier No : *23, Bd Pont d'arve* Date : 30.07.2010 Page 2

2. FINANCEMENT

21. 1er rang (taux: *2.500* % ; amortissement :) *1'516'000* F = *51.1* %
(créancier :)
22. *2 e* rang (taux: *2.500* % ; amortissement :) *900'000* F = *30.3* %
(créancier : *CCL*)
23. *3 e* rang (taux: *2.000* % ; amortissement :) *405'000* F = *13.7* %
(créancier : *ASH*)
25. Total des hypothèques *2'821'000* F = *95.1* %
26. Fonds propres *150'000* F = *5.1* %
27. Financement total *2'966'162* F = *100.2* %

3. EXPLOITATION

31. Etat locatif

311. Habitations

3111.	*3*	logts	*33*	pces	à *3'600*	F =	*118'800*	F
3112.				pces	à	F =	*0*	F
3113.					à	F =	*0*	F
3114.					à	F =	*0*	F
Total	*3*	logts	*33*	pces		=	*118'800*	F

312. Surfaces commerciales

3121.	*46*	m^2	*Arcade*		à *300*	F =	*13'800*	F
3122.		m^2			à	F =	*0*	F
3123.		m^2			à	F =	*0*	F
3124.					à	F =	*0*	F
3125.					à	F =	*0*	F
Total	*46*	m^2				=	*13'800*	F

313. Garages

3131.			à	F =	*0*	F
3132.			à	F =	*0*	F
3133.			à	F =	*0*	F
3134.			à	F =	*0*	F
3135.		park. visiteurs	p.m.			
Total	*0*	emplacements			=	*0* F

Total état locatif = *132'600* F

32. Subvention

0.95 %s/ *95* % du P.R. soit s/ *3'892'815* F (*1'125* F p) = *37'125* F

33. RENDEMENT BRUT *5.7* **%** ***169'725*** **F**

Autorisation de formulaire No 25.96 délivrée par la Direction générale du logement - 07.1994

Dossier No : *23, Bd Pont d'arve* Date : 30.07.2010 Page 3

Rendement brut: *169'725* F

34. Intérêts et charges

341.	1 er	rang	*2.500* % s/	*1'516'000*	F =	*37'900*	F	
342.	*2 e*	rang	*2.500* % s/	*900'000*	F =	*22'500*	F	
343.	*3 e*	rang	*2.000* % s/	*405'000*	F =	*8'100*	F	
344.	*4e*	rang	*0.000* % s/	*0*	F =	*0*		
345.	*Réserve sur taux*		*1.000* % s/	*2'416'000*	F =	*24'160*	F	
346.	Rente foncière		*0.000* % s/	*619'784*	F =	*0*	F	exonéré 5 ans
347.	Charges		*1.416* % s/	*2'966'162*	F =	*42'000*	F	

Total des intérêts et charges *134'660* F

35. RENDEMENT NET ***23.38*** **%** ***35'065*** **F**

36. Amortissements

361.	*1er*	rang	*0.40* % s/	*1'516'000*	F =	*6'000*	F
362.	*3 e*	rang	*5.56* % s/	*405'000*	F =	*22'500*	F
363.		rang	% s/		F =		F

Total des amortissements *28'500* F

37. DISPONIBLE ***4.38*** **%** ***6'565*** **F**

4. DONNEES COMPARATIVES COMPLEMENTAIRES

41. Incidence terrain : *110* F par m^3 construit

42. Surfaces et volumes :

421. Surface locative brut	logements =	*596.0* m^2	*85.2* %
	locaux commerciaux =	*103.5* m^2	*14.8* %
	Total	*699.5* m^2	100.0 %
422. Surface brute par pièce	=	*28.63* m^2	
423. Surface nette par pièce	=	*14.02* m^2	
424. Coefficient d'utilisation	=	*0.49*	
425. Volume moyen par pièce	=	*99.15* m^3	
426. Nombre moyen de pièces par logement	=	*11.00* pièces	

43. Etat locatif logements

431. Logements subventionnés

		par pièce		par m^2 brut	par m^2 net
4311.	Loyer	*3'600* F	*76.2* % =	*126* F =	*257* F
4312.	Subvention	*1'125* F	*23.8* % =	*39* F =	*80* F
	Total	*4'725* F	100.0 %	*165* F =	*337* F

432. Logts hors prest. Aucun F = F = F

Date et signature du requérant :

Autorisation de formulaire No 25.96 délivrée par la Direction générale du logement - 07.1994