

Proposition du Conseil administratif du 13 novembre 2002 en vue de l'ouverture d'un crédit de 3 660 000 francs destiné à la rénovation de l'immeuble situé au 16, rue Jean-Jacques Rousseau, parcelle N° 5735, feuille N° 43, commune de Genève, section Cité.

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

Ce bâtiment fait partie d'un ensemble de logements sociaux sur arcades commerciales et ateliers, organisé en quadrilatère bordé par les rues Rousseau, Lissignol, et Paul-Bouchet. De ce quadrilatère, formé de 6 bâtiments autour du square, seuls 2 bâtiments ont été entièrement rénovés, les immeubles 5 et 7 rue Lissignol.

Construits de 1896 à 1900, tous ces immeubles sont l'oeuvre du bureau d'architectes des frères Louis et Gédéon Dériaz (1855-1927). Ce dernier, le plus talentueux des deux, fut actif à Genève au tournant du siècle. Il réalisa, notamment, en 1894 le kiosque des Bastions et le stand de tir de Saint-Georges, en 1899 l'Hôtel de l'Arquebuse sis à la rue du Stand, en 1915 le nouveau bâtiment de l'Usine de Dégrossissage d'Or (UGDO).

Les immeubles des rues Lissignol 1-9 et 8-14, Rousseau 12-16 et Paul Bouchet 2 marquent une étape importante dans l'histoire sociale et urbaine de notre cité. En effet, leur construction, commanditée par la Ville, représente la première initiative d'envergure des pouvoirs publics en vue d'assainir un quartier insalubre en y édifiant des habitations ouvrières et artisanales à bon marché avec garantie de l'Etat. Cette opération, inspirée de l'idée socialiste des HBM et lancée par Jules Siegfried quelques années auparavant à Paris, visait à maintenir dans ce quartier, qui était traditionnellement le sien, la population horlogère de Saint-Gervais.

Ces immeubles, à l'exception du 14 Rousseau placé dans l'axe de la rue Grenus, se caractérisent par une architecture plutôt sobre, au décor limité à quelques éléments de modénature. Ils sont placés sur un socle de roche dans lequel s'ouvrent les portes d'entrée et les arcades du rez-de-chaussée. Les façades présentent toutes des gabarits semblables, soit quatre étages sur rez. Leur ordonnance est rythmée par les bandeaux, les corniches et les cordons en divisions horizontales, alors que les fenêtres et leurs encadrements déterminent les travées verticales. Les éléments saillants en pierre de taille se détachent sur les fonds de murs en maçonnerie crépie. Certaines de ces façades sont encore recouvertes d'un enduit jaune-ocre caractéristique du 19^{ème} siècle.

Les intérieurs et les murs postérieurs de toutes ces maisons sont d'une très grande simplicité. Plusieurs d'entre elles conservent encore leur toiture en ardoise.

L'immeuble 16 Rousseau exprime, lui aussi, le découpage parcellaire et suit la pente des rues Rousseau et Paul-Bouchet. Sa construction est également en maçonnerie de Meillerie crépie et badigeonnée jaune-ocre.

Au-dessus des arcades, le premier étage se distingue, également, par un décor d'assises horizontales imprimées dans l'épaisseur d'un crépi fortement texturé, motif relativement fréquent à cette époque. Un cordon en roche surmonte le socle et une corniche moulurée en molasse, actuellement très dégradée, sépare la surface en assises de celle en crépi lisse. Un bandeau couronne le sommet du dernier étage délimitant une frise sans décor sous l'avant-toit.

La signification historique de tout cet ensemble, dont cet immeuble fait partie intégrante, ses qualités urbanistiques et architecturales militent en faveur de son urgente restauration.

2. Exposé des motifs

Ce bâtiment a fait l'objet, en novembre 1991 par le RPIM (Recensement du Patrimoine Immobilier Municipal), d'une évaluation de réhabilitation selon la méthode MER (Méthode d'Evaluation Rapide). Dans ce rapport, auquel il est important de se référer, son état de détérioration y est décrit comme étant de type dit "LOURD".

Son état général, sauf la couverture, nécessite donc une rénovation conséquente. Ses façades en particulier, mais également ses installations techniques, sont en mauvais état. Des éléments de la structure sont à consolider. Les menuiseries extérieures sont déficientes et souvent irréparables, les appareils sanitaires vétustes, il ne possède ni chauffage central, ni ascenseur. Les appartements ne disposent pas de salles de bains et l'aménagement des cuisines est obsolète.

Aujourd'hui, il est donc impératif de procéder à sa réhabilitation, celle-ci se plaçant dans la volonté du Conseil administratif de voir tout le quartier de Saint-Gervais être rénové. D'autre part, le propriétaire est tenu légalement d'entretenir son immeuble afin d'en garantir, notamment, la sécurité.

3. Descriptif de l'ouvrage

Ce bâtiment est érigé sur la parcelle N° 5735 d'une surface de 251 m² et comprend :

au sous-sol :	1 niveau de caves et dépôts
au rez :	1 niveau d'arcades avec des commerces et une bijouterie qui fut créée en 1999
au 1 ^{er} :	3 logements de 3 pièces chacun
au 2 ^{ème} :	4 logements (3 x 2 pièces, 1 x 3 pièces)
au 3 ^{ème} :	4 logements (3 x 2 pièces, 1 x 3 pièces)
au 4 ^{ème} :	4 logements (3 x 2 pièces, 1 x 3 pièces)
	soit 36 pièces au total
aux combles :	des greniers

Sa façade principale, formant un angle droit, s'ouvre à la fois sur les rues Paul-Bouquet et Rousseau, sa façade secondaire elle, sur la cour intérieure du square. Ses murs pignons sont mitoyens avec le 14 Rousseau d'un côté, et le 9 Lissignol de l'autre.

Actuellement, le plan courant d'étage est constitué d'un appartement de 3 pièces et de trois de 2 pièces. A l'occasion de la rénovation, deux logements de 2 pièces seront réunis pour former un 4 pièces sur chaque étage. Cela correspond à la très forte demande de logements de plus de 2 ou 3 pièces. Par ailleurs, cette solution implique aussi une économie de coûts car elle supprime une cuisine par étage et une salle de bains – WC. En conséquence, le plan d'étage, après rénovation, sera similaire au plan d'étage des bâtiments contigus, avec un 2 pièces, un 3 pièces et un 4 pièces par niveau. Chaque appartement sera équipé d'une cuisine avec un nouveau meuble évier sans appareils, la salle de bains, d'une douche pour les 2 et 3 pièces, et d'une baignoire pour le 4 pièces.

Après travaux, ce bâtiment comprendra :

au sous-sol : 1 niveau de dépôts pour les commerces
une buanderie, les locaux techniques,
locaux poubelles et vélos et la
sous-station pour le chauffage
au rez : 1 niveau d'arcades commerciales
au 1^{er} : 3 logements (1 x 2 pièces, 1 x 3 pièces, 1 x 4 pièces)
au 2^{ème} : 3 logements (1 x 2 pièces, 1 x 3 pièces, 1 x 4 pièces)
au 3^{ème} : 3 logements (1 x 2 pièces, 1 x 3 pièces, 1 x 4 pièces)
au 4^{ème} : 3 logements (1 x 2 pièces, 1 x 3 pièces, 1 x 4 pièces)
soit 36 pièces au total
aux combles : les greniers

4. Descriptif des travaux

Conformément à la décision de la Commission Saint-Gervais du Conseil municipal, il est prévu une rénovation simple et peu onéreuse, afin d'obtenir par répercussion un coût de location le plus modeste possible, cette rénovation s'inspirant également de celle qui fut réalisée lors de la réhabilitation des immeubles 12 et 14 rue Lissignol.

Les travaux de rénovation envisagés sont donc les suivants :

Réfection complète des façades.
Amélioration de l'isolation thermique des murs de façades.
Amélioration de l'isolation thermique du plancher des combles.
Amélioration des isolations phoniques en général.
Remise en état des pièces de charpente défectueuses, nettoyage et traitement des bois apparents.
Remplacement des fenêtres et des volets.
Rénovation de l'installation électrique.
Installation d'un chauffage central (en principe une chaufferie commune est prévue dans le sous-sol du 14 Rousseau).
Installation d'une ventilation mécanique des locaux sanitaires.
Rénovation de l'installation sanitaire.
Pose de meubles de cuisine.
Remplacement des vitrines des arcades (sauf bijouterie).
Remise en état des menuiseries intérieures.
Pose de chapes, de carrelages et de faïences.
Réfection et traitement des parquets.
Réfection des peintures et remplacement des papiers peints.
Nettoyage de tous les locaux après travaux.

5. Conception énergétique

a) Enveloppe du bâtiment

Les traitements thermiques des éléments de construction qui sont proposés tiennent compte à la fois des critères de confort et de physique du bâtiment et du respect des impératifs de la conservation du patrimoine.

Les façades seront traitées avec un crépi isolant, les vitrages existants seront remplacés par des vitrages en verre isolant et le sol des combles sera isolé.

b) Besoins en chaleur

Les besoins en chaleur pour le chauffage des appartements et arcades sont assurés par la chaudière située dans le bâtiment 14 Rousseau (chaudière type à condensation fonctionnant au gaz naturel).

La distribution de chaleur est assurée par une sous-station à créer dans le sous-sol du bâtiment.

Un système de régulation numérique performant permettra d'optimiser les besoins en fonction des conditions climatiques.

c) Ventilation

Le renouvellement d'air dans les appartements est assuré par un dispositif d'extraction d'air des locaux sanitaires et cuisines.

d) Sanitaire

La production d'eau chaude sanitaire pour les logements est assurée par une production situées dans la sous-station.

Les arcades disposeront de leur propre production.

Afin de limiter les consommations d'eau, les robinetteries et la chasse d'eau seront équipées et réglées de façon optimale.

e) Electricité

Les appareils et les installations sont conçus de façon à limiter la consommation d'électricité dans le sens de la recommandation SIA 380/4. Il est notamment prévu d'optimiser l'éclairage de la cage d'escalier par l'installation de boutons-poussoirs.

6. Programme et surface

Le programme restant pratiquement sans changement, selon le vœu de la Commission Saint-Gervais du Conseil municipal, cette rénovation ne modifiera ni la distribution des arcades, ni les surfaces et, comme décrit ci-dessus, que peu les logements.

7. Coût de l'opération

10 .	Travaux préparatoires		260 000
2.	Bâtiment		2790 000
21.	Gros-oeuvre 1	531 000	
22.	Gros oeuvre 2	447 000	
23.	Electricité	267 000	
24.	Chauffage	170 000	
25.	Sanitaire	285 000	
27.	Aménagement 1	265 000	
28.	Aménagement 2	355 000	
29.	Honoraires	470 000	
5.	Frais secondaires		450 000
51.	Raccordements	67 000	
56.	Indemnités	53 000	
58.	Divers et imprévus	310 000	
59.	Débours	20 000	
Sous-total I :			3500 000
55.	Prestations du maître de l'ouvrage		
	5 % sous-total I		175 000
Sous-total II :			3675 000

54.	Intérêts sur le coût des travaux (sous-total I)	
	$\frac{3\,500\,000 \times 3.75 \times 18}{2 \times 100 \times 12}$	98 500
	Fond d'art contemporain de la Ville de Genève	
	1 % du sous-total II :	36 500
	Sous-total III :	3810 000
	A déduire crédits d'études (proposition 31)	150 000
	Montant arrondi du crédit demandé	3660 000
		=====

8. Validité des coûts

Le montant de ces travaux, et son descriptif, ont été établis par l'architecte en juin 1998. Il a été indexé au 01.01.2002 selon l'indice genevois de la construction dressé par l'Office cantonal de la statistique.

9) Coût du m³ SIA

Le volume rénové reste sans changement, à m³ 5007 ce qui situe le prix de cette rénovation à 557 francs le m³ (CFC 2).

Dans son rapport de novembre 1991, le RDB (Recensement du Domaine Bâti) calculait un montant de 395 francs le m³ (1 978 000 francs) pour ces travaux de rénovation, mais sans remplacement des menuiseries extérieures, sans remplacement de la pierre de taille des façades et sans ajouts d'isolations phoniques et thermiques.

10. Autorisation de construire

L'autorisation de construire (DD 95 997) a été déposée le 22 mars 1999 et délivrée par le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement le 31.07.2000. Elle n'a fait l'objet d'aucun recours. Toutefois, dans le cadre des négociations avec des locataires du quartier et l'ASLOCA, qui avaient déposé de nombreux recours contre d'autres autorisations de construire, le Conseil administratif a accepté de revoir le montant maximum des loyers après travaux pour l'ensemble des rénovations Ville de Genève dans le quartier de Saint-Gervais, afin de parvenir à un accord judiciaire avec les parties recourantes. Cet accord prévoit que, pour le 16 Rousseau, les loyers des logements après travaux soient fixés à 2 367 francs la pièce par an. De plus, les loyers fixés par cet accord se réfèrent à l'ISPC de janvier 2001 et seront adaptés au 80 % de l'ISPC à la date de l'entrée en vigueur des loyers après travaux. Les loyers, ainsi fixés, resteront bloqués pendant 5 ans. Dès la 6^{ème} année, ils seront indexés au 80 % de l'ISPC sur la base de l'indice à la fin de la 3^{ème} année.

L'autorisation de construire est valable jusqu'au 4 août 2003.

11. Programme des travaux

Actuellement, les arcades et les appartements sont loués.

Selon l'autorisation de construire, l'immeuble doit être vide d'habitants pour l'exécution des travaux. Toutefois, si en fonction des possibilités de relogement des locataires ne peuvent être déplacés, un accord devra être trouvé avec le D.A.E.L., ce dernier nous permettant, par exemple, et en procédant par rocade entre appartements, de conserver quelques locataires pendant la durée des travaux. Par contre, l'activité commerciale des arcades au rez devrait pouvoir se poursuivre pendant les travaux.

Les travaux de rénovation devraient normalement s'étendre sur une période d'environ 18 mois.

12. Référence PFQ

Cet objet est prévu sous le N° 12.88.02 du 20^{ème} plan financier quadriennal 2001 / 2004 pour un montant de 3 000 000 francs.

13. Budget prévisionnel

Frais de chauffage (montant annuel à la charge des locataires)	10 500
Achat d'eau (à la charge de la gérance immobilière municipale)	5 000
Electricité (communs), environ	2 000
Quant à la charge financière annuelle comprenant les intérêts au taux de 3.75 % et l'amortissement au moyen de 30 annuités, elle se montera à	205 281
Soit un montant total de	222 781

14. Gestion financière Maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre

Le service gestionnaire du crédit de construction est le service des bâtiments.

Le service bénéficiaire est la gérance immobilière municipale

BUDGET PREVISIONNEL D'EXPLOITATION
sans rendement sur la valeur de l'immeuble
Travaux rentabilisés à : 70%
Amortissement sur 30 ans

A. LOCAUX CONTENU DANS LE BATIMENT (avant travaux)

Arcades	m2	155
Dépôts	m2	100
Logements	pièces	36

B. INVESTISSEMENT

Coût de la construction, y compris les intérêts intercalaires	3600 600
Montant des travaux à prendre en considération 70 %	2520 000

C. EXPLOITATION

151 213

Taux de rendement (3.75%+0.5%) / 2	2.125%
Amortissement sur 30 ans	3.330%
Charges d'exploitation 10%	<u>0.546%</u>
Rendement total des travaux	6.001% x 2520 000 = 151 213

D. ETAT LOCATIF

151 213

Arcades	m2 155 x 360	55 800
Dépôts	m2 120 x 85	10 200
Logements	pièces 36 x 2'367	<u>85 213</u>
Total		151 213

L'évolution du montant des loyers est en fonction des critères énoncés sous
chiffre 10 "Autorisation de construire".

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

PROJET D'ARRETE

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu l'article 30, alinéa 1, lettre e) 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 3 660 000 francs destiné à la rénovation de l'immeuble situé au 16, rue Jean-Jacques Rousseau, parcelle N° 5735, feuille N° 43, commune de Genève, section Cité.

Article 2 - Il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen de rescriptions, d'avances ou de bons de caisse à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 3 660 000 francs.

Article 3 - Un montant de 36 500 francs sera prélevé sur le crédit indiqué à l'article premier et attribué au Fond d'art contemporain de la Ville de Genève institué par l'arrêté du Conseil municipal du 14 novembre 2001.

Article 4 - La dépense prévue à l'article premier, à laquelle il convient d'ajouter le montant de 150 000 francs du crédit de d'étude voté le 17 septembre 1996, sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier et amortie au moyen de 30 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2005 à 2034.