

Proposition du Conseil administratif du 27 août 2008 en vue de l'ouverture d'un crédit de 600 000 francs destiné à la transformation des bureaux du Service d'urbanisme en logements dans les immeubles mitoyens situés à la rue de Jargonnant 6 et à la rue du Vieux-Marché 8, parcelle N° 2693, feuille N° 18, commune de Genève, section Eaux-Vives, en compensation des surfaces de logement à la rue du Stand 25 transformées en bureaux.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

Préambule

Depuis de nombreux mois, les services de la Ville de Genève sont à la recherche de surfaces administratives pouvant être aisément converties en logements, de manière à apporter la compensation LDTR (loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation) nécessaire à l'affectation du 7^e étage de l'immeuble de la rue du Stand 25 pour l'administration. L'une des options envisagées est la réaffectation des locaux actuellement occupés par le Service d'urbanisme à la rue de Jargonnant 6 en logements. Cette option a le double avantage de permettre de regrouper les services du département des constructions et de l'aménagement sur un seul site (au 7^e étage de la rue du Stand 25 pour le Service d'urbanisme) et de remettre sur le marché des surfaces de logement adéquates.

Le Service des bâtiments a étudié cette option et a conclu à la possibilité de créer trois appartements de quatre pièces au 2^e étage des immeubles susnommés dans une partie des locaux actuellement occupés par le Service d'urbanisme. Pour information, ces immeubles sont principalement occupés par des logements.

Cette étude confirme la possibilité de transformer ces locaux en logements. Seuls les mètres carrés nécessaires seront transformés en logements. Le solde de 267 m² sera maintenu en surface administrative ou commerciale pouvant être remise en location ou octroyée à des usages de l'administration municipale.

Le dossier de requête en autorisation de construire a été déposé au début du mois de juillet 2008 auprès du Département des constructions et des technologies de l'information (DCTI), simultanément à la requête relative aux locaux du 7^e étage de l'immeuble de la rue du Stand 25.

Ces nouveaux logements restitués au centre-ville compensent une partie des logements transformés en bureaux pour l'administration municipale au 7^e étage de la rue du Stand 25. Cette mesure compensatoire, associée à la création de logements à la rue du Perron 10, permet de restituer sur le marché genevois la totalité des surfaces de logement demandées par la LDTR.

Les plans financiers de ces trois nouveaux logements répondent aux réglementations en vigueur et viendront compléter l'offre de la Ville de Genève en logements sociaux en périmètre urbain. Ils sont considérés comme de nouveaux logements qui viennent s'ajouter au patrimoine financier de la Ville, les surfaces équivalentes étant soustraites du patrimoine administratif.

Actuellement, l'autorisation déposée pour la rue du Perron 10 (DD-100027-1) est en force, au même titre que l'autorisation partielle de la rue du Stand 25 (DD-101432). Ces deux dossiers sont liés du point de vue administratif, en raison des compensations demandées par la LDTR.

Cette demande de crédit est présentée afin de permettre également la transformation en bureaux de la totalité de la surface du 7^e étage de la rue du Stand 25 et donc d'occuper à terme la totalité de l'immeuble.

Notice historique sur les immeubles 4-6, rue de Jargonnant/8, rue du Marché

Dès les années 1960, la Ville souhaite aménager les terrains compris entre la rue de Jargonnant, la place de Jargonnant, la rue du Vieux-Marché et l'avenue de Frontenex, en vue d'assainir un secteur considéré comme vétuste. Plusieurs plans d'aménagement sont étudiés mais des problèmes fonciers ainsi qu'une dénivellation des terrains retardèrent leur application. L'autorisation pour quatre immeubles locatifs, commerciaux et administratifs sera finalement accordée en 1983 aux architectes A. Gaillard et J. Cerutti qui réaliseront leur projet entre 1985 et 1987. La Ville possède 40% de cet ensemble (2-4, rue de Jargonnant/8, rue du Vieux-Marché), comprenant des logements, des bureaux, des arcades commerciales et des services administratifs. Cette réalisation représente l'une des importantes opérations immobilières des années 1980 à Genève du point de vue de l'engagement financier.

Description de l'ouvrage, caractéristiques et descriptif des travaux

Le projet comprendra trois appartements de quatre pièces au 2^e étage. Chaque logement comportera un W.-C. et une salle de bains séparée.

Descriptif des travaux

B Travaux préparatoires

Démolition partielle au 2^e niveau, démontage partiel des installations, démontage partiel des aménagements intérieurs, évacuation des matériaux.

C Installation de chantier

Protection des ascenseurs, clôtures et signalisation.

Installation de bennes pour démolition.
Installations provisoires d'eau et d'électricité.

E Gros œuvre

Parois portantes

Les passages actuels entre les immeubles dans les murs porteurs intérieurs seront condamnés.

Fenêtres, portes extérieures

Les menuiseries des fenêtres alu/bois relativement récentes, comportant déjà des doubles vitrages, seront contrôlées et révisées si nécessaire.

Les stores à lamelles existants seront contrôlés et réparés si nécessaire.

I Installations

Courant fort

Démontage partiel et établissement de nouvelles lignes électriques.

Installation d'un tableau de distribution intérieure et de compteurs séparés pour les logements.

Nouvelles installations électriques selon aménagement logements.

Télécommunication

Reprise des installations téléphoniques et TV.

Reprise des installations d'interphone.

Production de chaleur

La chaufferie alimentant l'immeuble est située au 8, rue du Vieux-Marché.

La chaudière est récente et répond aux normes en vigueur.

Distribution de chaleur

Petites modifications de la distribution de chaleur et adjonction de radiateurs supplémentaires placés devant les fenêtres et dans les locaux sanitaires.

Ventilation

Ventilation simple flux des locaux humides au sens de la RALCI. Réseaux et ventilateurs séparés par type d'affectation (cuisines, W.-C. et bains).

Sanitaire

La production d'eau chaude sanitaire pour les logements est assurée via la chaudière existante.

Afin de limiter les consommations d'eau, les robinetteries et les chasses d'eau seront équipées et réglées selon les principes de l'Agenda 21 (limiteurs de débits).

Les cuisines et les sanitaires seront créés dans les logements. Un appartement sera équipé d'un W.-C. et d'une salle de bains séparée. Les deux autres comporteront un W.-C. douche et une salle de bains séparée.

Création d'alimentations EC/EF et d'écoulements eaux usées pour les cuisines. Fourniture et pose d'appareils sanitaires avec reprise des alimentations EC et des colonnes EU existantes pour les nouvelles installations sanitaires.

Gaz

Raccordement au réseau du gaz déjà existant dans les immeubles.

M Aménagements intérieurs

Cloisons, portes intérieures

Pour les pièces sèches:

Cloisons en carreau de plâtre 8-10 cm, type Alba ou similaire, enduisage prêt à recevoir une finition.

Paille d'avoine avec dispersion.

Pour les pièces humides:

Cloisons en carreau Alba hydrofuge, prêtes à recevoir les faïences.

Une porte d'entrée d'appartement sera créée et les deux autres portes d'entrée existantes seront maintenues.

Portes de communication pleines mi-lourdes à peindre avec cadre type aisseliers entre murs.

Portes coulissantes en bois à peindre entre cuisines et séjours.

Revêtement de sols

Fourniture et pose de carrelage en grès dans les sanitaires et les cuisines.

Dans le hall, séjour et chambres, pose d'un parquet collé en chêne, finition avec plinthes bois.

Revêtement de parois

Pose de faïences dans les sanitaires et les cuisines.

Pose de papier type paille d'avoine sur les nouvelles cloisons et sur les parois existantes.

Deux couches de dispersion sur la paille d'avoine.

Plafonds

Plafond plâtre à peindre dans les pièces sèches.

Faux plafond à peindre en panneau plâtre dans les pièces humides et les dégagements.

Equipements fixes

Armoires en mélaminé blanc pour parties intérieures et rayons, portes et parties extérieures visibles mélaminées.

Cuisines domestiques

Pose d'agencements de cuisine avec évier inox sans appareils électroménagers.

Nettoyage

Nettoyage général de fin de chantier.

Conception énergétique

L'intervention se limite à se raccorder sur des installations techniques existantes. Toutefois, les principes de gestion rationnelle de l'énergie sont appliqués en fonction des périmètres d'intervention.

Programme et surfaces

Projet de logements au 2^e étage:

Surface du 1 ^{er} appartement (A):	84,6 m ²
Surface du 2 ^e appartement (B):	105,9 m ²
Surface du 3 ^e appartement (C):	105,2 m ²

Estimation des coûts selon code CFE

Position

<i>CFE</i>	<i>Intitulé</i>		<i>Montants HT</i>
B	<u>Travaux préparatoires</u>		38 102
B0	Installations communes de chantier	5 647	
B1	Démolition, démontage	30 955	
B5	Protections ouvrages existants	1 500	
C	<u>Installations de chantier</u>		3 000
C0	Installations de chantier des entreprises	3 000	
E	<u>Gros œuvre (bâtiment)</u>		19 998
E1	Maçonnerie	13 998	
E5	Fenêtres, portes extérieures	6 000	
I	<u>Installations techniques CVSE</u>		116 353
I0	Courant fort	32 117	
I1	Télécommunication sécurité	9 544	
I2	Chauffage	9 900	
I3	Ventilation, condition	10 500	
I4	Sanitaire	54 292	
M	<u>Aménagements intérieurs</u>		242 499
M1	Cloisons, portes intérieures	61 834	
M2	Eléments de protection	29 800	
M3	Revêtements des sols	31 590	
M4	Revêtements de parois	36 992	
M5	Faux plafonds, peinture	42 283	
M7	Cuisines domestiques	34 000	
M8	Nettoyage fin de chantier	6 000	
B-M	Sous-total 1 (avant honoraires et frais secondaires)		419 952
V	<u>Frais secondaires</u>		73 997
V0	Frais secondaires généraux	3,5% sur 419 952	14 698
V2	Autorisations, taxes	1,5% sur 419 952	6 299
V3	Indemnisation des voisins	53 000	
B-V	Sous-total 2 (avant comptes d'attente)		493 949

X	<u>Comptes d'attente</u>			24 697
X2	Divers et imprévus	5% sur 493 949	24 697	<u> </u>
B-X	Coût total de la construction (HT)			518 646
Z	<u>Taxe à la valeur ajoutée (TVA)</u>			39 418
Z1	Travaux préparatoires	7,6% sur 38 102	2 896	
Z2	Bâtiment / ouvrage	7,6% sur 381 850	29 021	
Z7	Frais secondaires	7,6% sur 73 997	5 624	
Z9	Comptes attente et imprévus	7,6% sur 24 697	1 877	
B-Z	Coût total de la construction (TTC)			<u>558 064</u>
ZZ	<u>Frais administratifs et financiers</u>			41 452
ZZ0	Information, concertation		2 000	
ZZ1	Honoraires de promotion			
	Prestation du maître de l'ouvrage			
	Honoraires de promotion	5% sur 560 064	28 003	
ZZ2	Intérêts intercalaires $\frac{3,75 \times 588\,067 \times 6}{100 \times 2 \times 12}$		5 513	
ZZ3	Fonds d'art contemporain	1% de 593 580	5 936	
B-ZZ	Coût général de l'opération			<u>599 516</u>
	Total du crédit demandé			<u>600 000</u>

Validité des coûts

Les prix indiqués dans le chapitre «Estimation des coûts» sont ceux du mois de mai 2008 et ne comprennent aucune variation.

Valeurs statistiques

La surface brute des appartements (surface de plancher) est de 296 m².

Le coût global par m² est de 1389 francs le m².

Autorisation de construire ou de démolir

Ce projet de transformation et d'aménagement d'appartements fait l'objet d'une requête en autorisation de construire qui a été déposée au DCTI au début du mois de juillet 2008 simultanément à celle relative aux locaux du 7^e étage de la rue du Stand 25.

Fixation des loyers après travaux

Les loyers des logements, respectivement de quatre pièces, seront fixés à 3363 francs la pièce par an dès la mise en location, et cela conformément au loyer LDTR depuis l'arrêt du 21 juin 2006 du Conseil d'Etat.

Délais

Le délai référendaire écoulé et sous réserve de l'obtention de l'autorisation de construire en force, les travaux pourront démarrer dès l'occupation des locaux du 7^e étage de la rue du Stand 25 par le Service d'urbanisme qui libérera de ce fait les locaux de la rue de Jargonnant. Ils dureront six mois. La date de mise en exploitation prévisionnelle est subordonnée à la réalisation des travaux du 7^e étage du 25, rue du Stand, soit au plus tôt été 2010.

Référence au 3^e plan financier d'investissement (PFI)

Cet objet ne figure pas au 3^e PFI, cette option de compensation n'ayant alors pas encore été évoquée.

Budget prévisionnel d'exploitation et charge financière

La charge financière annuelle sur 600 000 francs, comprenant les intérêts au taux de 3,25% et l'amortissement au moyen de 10 annuités, s'élève à 71 240 francs.

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

Le service gestionnaire du crédit de construction est le Service des bâtiments. 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, lettre e), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

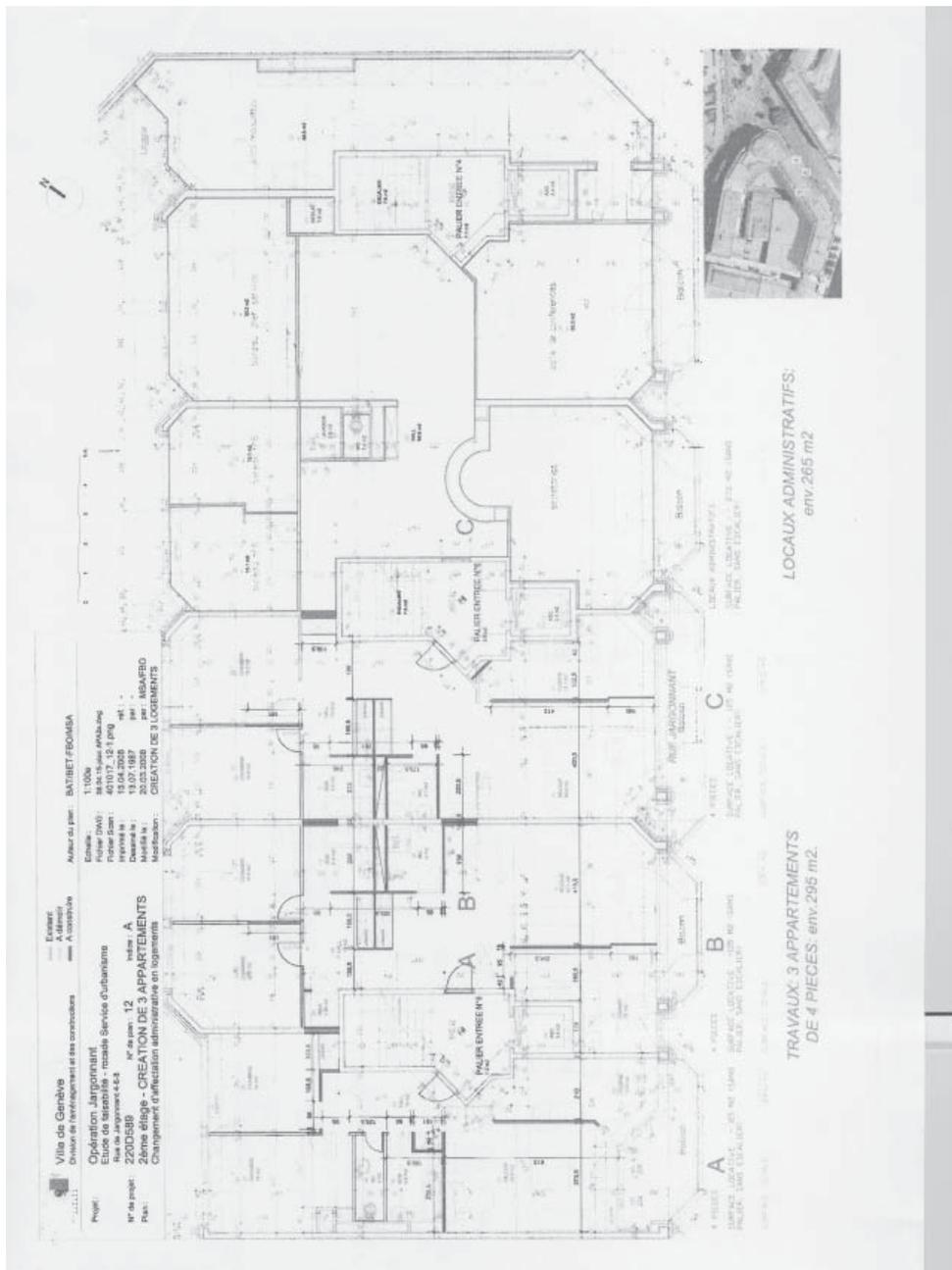
Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 600 000 francs destiné à la transformation des bureaux du Service d'urbanisme en logements dans les immeubles situés à la rue de Jargonnant 6 et à la rue du

Vieux-Marché 8, parcelle N° 2693, feuille N° 18, commune de Genève, section Eaux-Vives.

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 600 000 francs.

Art. 3. – Un montant de 5936 francs sera prélevé sur le crédit indiqué à l'article premier et attribué au Fonds d'art contemporain de la Ville de Genève institué par la délibération du Conseil municipal du 14 novembre 2001.

Art. 4. – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.



Ville de Genève
 Direction de l'urbanisme et des constructions
 Service A. Construction
Projet: Opération Jargonant, Immeuble Service d'urbanisme
 Rue de Jargonant 4-5
N° de projet: 2200589
N° de plan: 12
Intitulé: A
Plan: 2ème étage - CREATION DE 3 APPARTEMENTS
 Changement d'affectation administrative en logements
Approuvé par: M. B. B. / M. B. B.
Date: 20.03.2008
Modification: CREATION DE 3 LOGEMENTS

Autour du plan: BATIET #BOMSA
Echelle: 1:1000
Planche (DWS): 04.01.15.001.001.001
Projet (DWS): 04.01.15.001.001.001
Plan (DWS): 04.01.15.001.001.001
Date: 20.03.2008
Modifié le: 20.03.2008
par: M. B. B. / M. B. B.
Modification: CREATION DE 3 LOGEMENTS

LOCAUX ADMINISTRATIFS:
 env. 265 m²

TRAVAUX: 3 APPARTEMENTS
 DE 4 PIECES: env. 296 m².

