

Proposition du Conseil administratif du 3 septembre 2008 en vue de l'ouverture d'un crédit de 3 779 000 francs destiné à la rénovation du bâtiment situé à la rue des Etuves 15, parcelle N° 5557, feuille 47 du cadastre de la commune de Genève, section Cité, propriété de la Ville de Genève.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

Préambule

Acquis par la municipalité en 1959 en prévision de la réalisation d'une artère routière dans l'axe de la rue du Cendrier, cet immeuble et ses pairs de la rue des Etuves ont échappé à la démolition dans les années 1980.

En octobre 1988, les autorités communales et cantonales établissent un «plan de site de Coutance» afin de préserver les caractères architectural et historique de l'ancien faubourg de Saint-Gervais. L'immeuble rue des Etuves 15 y figure en tant que bâtiment à maintenir, de par ses qualités architecturale, urbaine et historique, mais aussi de par son appartenance à un ensemble.

A ce jour, le quartier a déjà été en grande partie restauré. La rénovation concernée par la présente proposition complète les actions déjà entreprises.

L'immeuble est mitoyen d'un bâtiment situé à la place De-Grenus 2 qui nécessite des travaux de rénovation d'une envergure comparable. Il a été envisagé, dans le cadre de l'étude, une rénovation simultanée des deux bâtiments afin de grouper une partie des installations techniques et réduire les coûts d'installation de chantier ainsi que ceux de la maîtrise d'œuvre.

Selon ce parti, la rénovation de l'immeuble Etuves 15 ne peut être anticipée à celle de l'immeuble Grenus 2.

Historique de l'opération

- Le 6 octobre 1959, le Conseil municipal ratifie l'achat de l'immeuble Etuves 15 pour le montant de 280 000 francs en vue d'élargir la rue.
- Le 23 mars 1988, les autorités communales et cantonales adoptent le «plan de site de Coutance».
- En 1995, le Conseil municipal met sur pied la «commission ad hoc Saint-Gervais» chargée de l'aménagement des espaces publics et de la réhabilitation des bâtiments du quartier, propriété de la Ville de Genève.

- Le 16 avril 1997, le Conseil municipal vote un crédit d'étude pour la restauration de plusieurs bâtiments dans le quartier de Saint-Gervais, pour un montant de 1 290 000 francs, dont 240 000 francs sont attribués aux études de rénovation de l'immeuble rue des Etuves 15.
- Le 17 novembre 1998, une requête en autorisation de construire est déposée au Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (DAEL). Elle est acceptée en date du 26 septembre 2000.
- En octobre 2000, l'Asloca et les locataires des immeubles font usage de leur droit de recours contre la décision du DAEL pour obtenir une révision du plan financier déposé.
- Un accord entre la Ville de Genève et les recourants est en cours de négociation afin que le recours soit levé. Ces démarches sont en voie d'aboutir, ce qui permet maintenant d'envisager d'entreprendre les travaux de rénovation.

Notice historique

Saint-Gervais: les vestiges de la vieille ville de la rive droite

L'aire définie par les rues des Etuves, de Coutance, De-Grenus et Rousseau est le dernier vestige, sur la rive droite, d'un îlot d'origine médiévale.

Du point de vue typologique, les bâtiments compris dans ce périmètre sont caractéristiques de cette période et se distinguent par une trame particulièrement serrée, composée de petites unités.

Saint-Gervais est demeuré jusqu'à nos jours le lieu privilégié de spéculations immobilières et a fait l'objet de démolitions massives. Les bâtiments, qui subsistent autour de la place De-Grenus, constituent donc l'ultime témoignage de l'histoire qui a façonné, pendant plusieurs siècles, la physionomie urbaine et sociale du quartier.

Du XVI^e au XVIII^e siècle, les édifices furent reconstruits sur les fondations des bâtiments pré-existants et n'évolurent qu'en hauteur tandis que la surface interne de l'îlot, réservée initialement aux jardins, fut progressivement grignotée par des constructions hétéroclites, laissant peu de places aux passages et aux cours.

Entre 1855 et 1862, une vaste opération d'assainissement fut réalisée en dénoyantant l'îlot pour créer une place bordée d'immeubles en partie rénovés, en partie réédifiés au goût du XIX^e siècle.

Dès l'entre-deux-guerres, le quartier de Saint-Gervais donna lieu à d'innombrables projets modernistes de grande envergure. Tous ces vastes projets avaient un objectif commun: effacer le quartier ancien jugé vétuste et insalubre pour créer

des espaces homogènes, organisés suivant les principes urbanistiques de circulation et d'hygiène de la ville fonctionnelle.

Dans les années 1950, de nombreuses études d'aménagements routiers proposèrent d'intégrer la rue des Etuves au réseau des voies express projeté autour de la rade. Plusieurs immeubles furent alors rachetés par la Ville de Genève avec l'intention de les démolir.

A partir des années 1970, les mouvements en faveur de la sauvegarde du patrimoine permirent de freiner le processus de destruction. Il en résulta l'adoption du «plan de site de Coutance» qui, dès 1988, fixait les règles pour la mise sur pied des nombreux projets de rénovation et restauration du patrimoine bâti qui ont déjà vu le jour.

Rue des Etuves 15

L'immeuble N° 15 a des origines aussi lointaines que la majorité des maisons du front ouest de la rue des Etuves.

Deux bâtiments primitifs existaient sur son emplacement dès la fin du XV^e siècle. Ils firent l'objet de plusieurs reconstructions et modifications jusqu'en 1764, date à laquelle les deux immeubles existants furent uniformisés pour ne former qu'un édifice unique.

La nouvelle façade sur rue porte l'empreinte du XVIII^e siècle. Son style témoigne du goût pour l'ordonnance classique prédominant à cette époque. Le nouvel ensemble, rehaussé partiellement, est doté d'une cage d'escalier enfermée selon l'ancienne coutume locale dans une tour rectangulaire accolée à la façade arrière.

L'immeuble subit une surélévation avant 1790. La façade sur la rue des Etuves se divise ainsi en deux parties distinctes: l'inférieure, en mollasse appareillée, qui date de l'intervention «unitaire» de 1764, et la supérieure, correspondant aux ajouts ultérieurs.

En 1943, le bureau d'architecte Bommer & Brera entreprit la transformation de l'immeuble. La distribution des appartements fut révisée pour permettre la création de locaux sanitaires au centre de l'immeuble. Les locaux vétustes évier-W.-C. en façade cour furent supprimés.

Information

Le 5 novembre 1998, conformément à l'article 43 de la LDTR, les locataires ont été informés des travaux envisagés. Dès qu'un accord sera convenu avec les recourants, ce qui permettra la levée du recours de l'Asloca contre l'autorisation de construire, les locataires seront à nouveau informés des travaux envisagés et de leur planification.

Le 6 mars 2003, une séance d'information des habitants du quartier concernant les projets d'aménagement dans les quartiers des Grottes et de Saint-Gervais est organisée par la Ville de Genève.

Exposé des motifs

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

Cette rénovation permettra la mise à la disposition de la population de logements modestes et de petits commerces de détail en centre-ville répondant aux critères de confort et de performances énergétiques actuels.

La mise en valeur de ses façades historiques, en continuité de plusieurs opérations semblables dans la rue, contribuera à l'embellissement et à l'attractivité du quartier.

L'état de vétusté général de l'immeuble, qui s'est aggravé depuis 1998, année de l'autorisation de construire, impose aujourd'hui des travaux pour protéger sa valeur et garantir sa pérennité. Compte tenu du temps écoulé entre le projet de 1998 et aujourd'hui, il a été nécessaire d'actualiser le programme des travaux pour remédier à la dégradation de l'immeuble et, d'autre part, l'adapter aux normes de sécurité et exigences énergétiques accrues depuis lors. Les coûts des travaux ont donc également été revus en conséquence.

Obligations légales et de sécurité

La réalisation des travaux proposés répond, d'une part, à l'obligation légale qu'a un propriétaire d'entretenir son bâtiment (normes en matière de responsabilité civile, plus particulièrement l'article 58 CO) et, d'autre part, à celle d'assurer la sécurité des locataires et des passants. Elle s'inscrit en outre dans la volonté manifestée par le Conseil administratif d'accentuer ses efforts en matière de rénovation du patrimoine immobilier de la Ville de Genève.

Description de l'ouvrage (état actuel)

Le bâtiment comporte 6 niveaux sur rez-de-chaussée et a une surface au sol de 135 m². Il ne possède ni sous-sol ni vide sanitaire. Le rez-de-chaussée abrite 2 arcades commerciales.

Les 4 premiers étages sont aménagés en appartements de 2 et 3 pièces qui présentent un bon niveau d'habitabilité.

Les 2 derniers étages, fruits d'une surélévation lisible en façade, sont aménagés en studios. L'immeuble ne possède pas de combles accessibles.

Les murs porteurs des façades sur rue et sur cour ainsi que la cage d'escalier sont réalisés en pierre de taille avec de la molasse du lac. Les soubassements sont en roche.

Les pierres de taille des façades présentent de nombreuses dégradations de surface notamment au niveau des encadrements et des moulures.

Les 5^e et 6^e étages se distinguent par une structure légère en colombage. L'état des remplissages et du parement crépi est médiocre. L'étanchéité du complexe n'est plus assurée.

La charpente de toiture est bien conservée, mais la couverture en tuile, la ferblanterie, les habillages des lucarnes, de même que les rives de toiture sont dégradés.

Descriptif des travaux (état futur)

Programme

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

- rénovation de l'enveloppe existante;
- mise en valeur des arcades commerciales avec augmentation des surfaces, reconstruction des vitrines et d'un local sanitaire;
- réhabilitation des appartements de 2 et 3 pièces;
- refonte des studios existants en appartements de 2½ et 3½ pièces;
- remise en état des installations CVSE.

Descriptif

Typologie, distribution

Rez-de-chaussée:

Agrandissement des arcades en rétablissant les menuiseries à front des trottoirs, à l'image de la situation originelle.

Construction de 2 locaux techniques et d'un local sanitaire pour la petite arcade. Création d'un local conteneur.

Etages supérieurs:

Regroupement des 8 studios existants, dont l'habitabilité et l'état constructif sont très médiocres, en 4 appartements traversants de 2½ pièces et 3½ pièces.

Structure

Etages:

Contrôle et réparations ponctuelles du solivage et des planchers des salles de bains.

Toiture:

Réparation, renforcement et changement partiels des pièces du colombage, de la lucarne sur rue et de la charpente pour corriger les flèches existantes. Traitement insecticide et fongicide de la pourriture et du solivage.

Enveloppe

Façade sur rue des Etuves et tourelle d'escalier:

Ravalement complet des pierres de taille avec nettoyage et remplacement ou réparation des éléments endommagés.

Suppression des tablettes de fenêtre en ciment.

Réfection des joints endommagés.

Piquage et réfection du crépi existant. Réparation ponctuelle du remplissage en briques de terre cuite. Application de peinture minérale sur le crépi.

Façade sur cour:

Réparation ponctuelle du crépi existant aux étages inférieurs.

Piquage de l'enduit sur le colombage des étages supérieurs. Remplacement des planches de recouvrement et pose d'un bardage de bois peint.

Percement de nouveaux jours dans les cuisines pour améliorer l'habitabilité.

Menuiseries extérieures:

Remplacement des vitrines par des éléments avec cadres en acier et verres isolants.

Remplacement des fenêtres existantes par de nouvelles menuiseries en bois avec verres isolants. Isolation des contrecœurs et embrasures en bois.

Dépose, sans remplacement, des stores existants et pose de barres d'appui aux fenêtres.

Toiture:

Réfection complète de la toiture comprenant le remplacement du chevronnage, des tuiles et des lucarnes. Démolition des souches de cheminées obsolètes et pose de sorties de ventilation mécanique.

Pose d'une nouvelle isolation et nouvelle sous-couverture d'étanchéité.

Remplacement des ferblanteries et descentes d'eaux pluviales.

Reprises des rives de toiture, du berceau sur rue et des plafonnets sur cour.

Pose de panneaux solaires thermiques.

Aménagements intérieurs

Escalier:

Rénovation de la cage d'escalier en pierre de taille. Démolition des sols en ciment et remplacement de la chape. Piquage et réfection des enduits de mur. Sablage et réparations ponctuelles des marches et paliers en pierre.

Salles de bains:

Réfection complète des salles de bains. Création de courettes techniques pour les colonnes montantes. Pose de nouveaux appareils sanitaires.

Cuisines:

Selon l'état, conservation ou remplacement des agencements de cuisine dans les appartements du 1^{er} au 4^e étage.

Equipped intégral des cuisines des 5^e et 6^e étages avec 2 éléments inférieurs avec évier et 2 éléments supérieurs sans hotte.

Galandages et plafonds:

Conservation des galandages du 1^{er} au 4^e étage et doublages entre logements pour mise en conformité aux prescriptions feu (EI60). Réparation des enduits de murs endommagés. Construction de nouvelles partitions dans les appartements des 5^e et 6^e étages avec des cloisons isolées en plâtre à ossature métallique. Remplacement intégral des plafonds à tous les étages avec pose d'isolation phonique pour mise en conformité aux prescriptions feu (EI60).

Menuiseries:

Conservation et réparation éventuelles des portes et armoires existantes du 1^{er} au 4^e étage. Contrôle ou remplacement des serrures. Pose d'armoires neuves dans les appartements des 5^e et 6^e étages. Pose de nouvelles portes d'entrée des logements pour mise en conformité aux prescriptions feu (EI30).

Revêtements muraux:

Pose de papier mural et finition standard dans toutes les pièces sèches. Pose de faïence dans toutes les salles de bains et nouvelles cuisines des 5^e et 6^e étages. Les faïences des cuisines du 1^{er} au 4^e étage sont conservées et complétées si nécessaire.

Revêtements de sol:

Réparation des carrelages des cuisines du 1^{er} au 4^e étage. Pose de carrelage neuf dans toutes les salles de bains et les cuisines des 5^e et 6^e étages.

Réparation, ponçage et imprégnation des parquets existants du 1^{er} au 4^e étage. Pose de nouveaux parquets aux 5^e et 6^e étages avec doublage phonique.

Aménagement du passage «ruelle Punaise»

Mise en valeur des éléments historiques, façade, cage d'escalier et mur.

Rétablissement de l'ouverture entre la cour et le passage avec léger abaissement du mur existant. Nouveau revêtement de sol du passage à raccorder avec celui des Etuves 17. Pose d'un couvert à vélos dans la cour intérieure rue Rousseau 7.

Conception énergétique

La performance énergétique actuelle de cet immeuble est très faible, et ne correspond pas à la réglementation actuelle. Le chauffage est assuré par des installations individuelles, hétéroclites et qui posent d'importants problèmes en matière de sécurité incendie.

La nature des façades réalisées en pierre apparente ne permet pas l'adjonction de crépi isolant et, de ce fait, les possibilités de réduire les besoins en énergies de chauffage sont diminuées.

Ainsi, dans le cas présent, l'objectif général de réduction de 50% des besoins de chaleur, tel que décrit dans la stratégie générale «100% renouvelable en 2050» ne pourra pas être atteint.

Toutefois, le programme des travaux comprend différentes interventions, tant sur l'enveloppe du bâtiment que sur ses équipements techniques, visant à réduire la consommation d'énergie, tout en améliorant les conditions de confort des occupants. Cela permettra de passer d'un bâtiment aux performances énergétiques médiocres (650 MJ/m^2) à moyennes (480 MJ/m^2) et de diminuer ainsi de près de 25% les consommations et dépenses d'énergie associées.

De plus, le concept de chauffage gaz/solaire permettra d'obtenir une couverture des besoins globaux en chaleur par une énergie renouvelable à hauteur d'environ 15 à 20%.

Descriptif des travaux liés à l'amélioration des performances énergétiques

Enveloppe du bâtiment:

L'intervention sur l'enveloppe vise à diminuer les pertes thermiques de l'enveloppe en accord avec les principes de conservation du patrimoine. Les interventions prévues sont les suivantes:

- remplacement des fenêtres existantes par des fenêtres isolantes $U=1.1 \text{ W/m}^2\text{K}$;
- isolation de la toiture en laine minérale;
- isolation de la dalle du rez-de-chaussée.

Descriptif des installations

Chauffage:

L'installation de chauffage des appartements et arcades sera commune aux immeubles Etuves 15 et Grenus 2. Elle consistera en une chaudière à condensation fonctionnant au gaz naturel située au 1^{er} étage du bâtiment Grenus 2. Les coûts d'équipement de la chaufferie seront répartis entre les deux immeubles au prorata des surfaces chauffées.

La mise en exploitation de l'immeuble Etuves 15 rénové sera nécessairement dépendante de l'achèvement de la chaufferie commune situé dans le bâtiment Grenus 2.

Un système de régulation numérique permettra d'optimiser les besoins en fonction des conditions climatiques. Les capteurs solaires thermiques équiperont le versant sud de la toiture pour couvrir environ 50% des besoins de chaleur pour la production d'eau chaude sanitaire des immeubles Etuves 15 et Grenus 2.

Ventilation:

L'air vicié sera repris dans les pièces humides – cuisines, salle de bains, W.-C. – par une aspiration mécanique avec évacuation en toiture.

Sanitaire:

L'eau chaude sera produite dans la chaufferie commune de l'immeuble Grenus 2. Les distributions et écoulements seront intégralement remplacés. Les types d'appareils seront optimisés pour réduire les consommations d'eau. Les consommations d'eau chaude seront décomptées individuellement.

Electricité:

Les appareils et les installations seront conçus de façon à limiter la consommation d'électricité dans le sens de la recommandation de la norme SIA 380/4. Il est notamment prévu de réguler l'éclairage des cages d'escalier par le biais de détecteurs de présence.

Adéquation à l'Agenda 21

Utilisation de matériaux de construction

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

- utilisation de produits à l'eau pour la vitrification et le vernissage du bois (parquet, volet);
- application des recommandations publiées par Eco-bau.

Développement des énergies renouvelables

Un potentiel solaire existe et sera exploité avec la pose de panneaux solaires permettant le préchauffage de l'eau chaude sanitaire des deux immeubles.

Amélioration de la qualité de l'air

La création d'une chaufferie collective fonctionnant au gaz naturel et solaire permet à la fois de sécuriser les bâtiments tout en diminuant de manière importante les émissions.

Amélioration des conditions d'habilité

Les travaux envisagés sur ces bâtiments permettront d'améliorer sensiblement les confort thermique, sanitaire et acoustique mais aussi la sécurité incendie.

Programme et surfaces

<i>Programme</i>	<i>nombre d'appart.</i>		
Arcades	2		
Logements	12		
2 pièces	4		
2½ pièces	3		
3 pièces	4		
3½ pièces	1		
Nombres d'étages courants	R+6		
Total de pièces	31		
Cube SIA 416	2 870 m³		
<i>Surfaces nettes</i>	<i>m²</i>	<i>m²</i>	<i>m²</i>
Rez-de-chaussée			101,80
Entrée d'immeuble		30,10	
halls	10,25		
circulation	3,10		
dégagement	5,40		
local poubelles	3,55		
locaux techniques	7,80		
Arcades		71,70	
Arcade I	46,20		
Arcade II	25,50		
Total du 1 ^{er} au 6 ^e étage			644,50
Moyenne par étage		107,40	
Escaliers et distribution	9,60		
Logement	97,80		
Total surfaces nettes SIA 416			746,30
<i>Répartition moyenne par type</i>	<i>m²</i>	<i>m²</i>	
Appartements 2 pièces		44,00	
hall	9,75		
chambre	21,20		
cuisine	9,95		
W.-C. bains	3,10		

Appartements 2½ pièces		44,20
hall	3,50	
séjour / cuisine	27,30	
chambre	10,10	
W.-C. bains	3,30	
Appartements 3 pièces		54,80
hall	10,70	
séjour	18,95	
chambre	10,40	
cuisine	10,25	
W.-C. bains	4,50	
Appartement 3½ pièces		58,70
hall	4,90	
séjour / cuisine	28,20	
chambre I	10,80	
chambre II	11,20	
W.-C. bains	3,60	

Estimation des coûts

<i>CFC Libellé</i>	<i>Prix unitaire</i>	<i>Total arrondi</i>
1 Travaux préparatoires		186 441
10 Relevés, études géotechniques, sondages	10 021	
11 Déblaiement, préparation du terrain	161 260	
12 Protections, aménagements provisoires	10 020	
14 Adaptation des bâtiments	5 140	
2 Bâtiment		2 898 359
20 Excavation	28 810	
21 Gros œuvre 1	752 370	
22 Gros œuvre 2	368 160	
23 Installations électriques	137 530	
24 Chauffage, ventilation, conditionnement d'air	178 670	
25 Installations sanitaires	223 080	
27 Aménagements intérieurs 1	286 300	
28 Aménagements intérieurs 2	359 200	
29 Honoraires	564 239	
<i>Honoraires travaux préparatoires</i>	<i>57 299</i>	
<i>architecte</i>	<i>34 130</i>	
<i>géotechnicien</i>	<i>3 132</i>	
<i>relevés</i>	<i>20 037</i>	
<i>Honoraires ouvrage</i>	<i>506 940</i>	
<i>architecte</i>	<i>379 710</i>	
<i>ingénieur civil</i>	<i>61 120</i>	

<i>ingénieur électricien</i>	11 760	
<i>ingénieur chauffage, ventilation, conditionnement d'air</i>	21 800	
<i>ingénieur installations sanitaires spécialistes</i>	12 180	
	20 370	
5 Frais secondaires et comptes d'attente		340 700
51 Autorisations, taxes	38 830	
52 Echantillons, maquettes, reproductions, documents	43 770	
56 Autres frais secondaires	83 750	
58 Divers et imprévus	174 350	
Coût total de la construction HT		3 425 500
57 Taxe sur la valeur ajoutée (TVA) 7,6% appliquée sur les CFC 1 à 5	260 338	260 400
Coût total de la construction TTC		3 685 900
55 Honoraires de promotion 5% de 3 685 900 francs (CFC 1 à 5 + CFC 57)	184 295	184 300
54 Intérêts intercalaires [Taux DSF (3,25% + 0,5%) x (CFC 1 à 5 + CFC 57 et 55)/2 x 18 /12]	108 849	108 900
50 Fonds d'art contemporain 1% de 3 979 100 francs (CFC 1 à 5 + CFC 57, 55 et 54)	39 791	39 900
Coût général de la construction TTC		4 019 000
A déduire		
– Ligne budgétaire du crédit d'études N° 31 voté par le Conseil municipal le 15 avril 1997, sous la rubrique 012.044.03		240 000
Total du crédit demandé		3 779 000

Validité des coûts

Les prix indiqués dans le chapitre «Estimation des coûts» sont ceux du mois d'avril 2008.

Valeurs statistiques

Selon CFE, norme SIA 416

Surface de plancher SP	967 m ²
Surface nette SN	746 m ²
Surface utile SU	658 m ²
Volume bâti VB	2 870 m ³
Prix au m ² de plancher, CFC 2 / SP (HT 2 898 359 francs / 967 m ²)	2 997 francs HT

Subventions

Les travaux de restauration des immeubles du quartier de Saint-Gervais, propriété de la Ville de Genève, ont fait l'objet d'une subvention du Fonds cantonal des monuments et des sites – d'un montant total de 175 000 francs – versée en 2005. Cette subvention a été répartie pour l'ensemble des immeubles déjà restaurés et le solde sera imputé sur les décomptes finals des immeubles rue des Etuves 15 et place De-Grenus 2, le système de comptabilité de la Ville de Genève intégrant les dépenses et les recettes pour chaque opération.

Autorisation de construire ou de démolir

Ce projet de rénovation est au bénéfice de l'autorisation de construire N° DD 95808 du 26 septembre 2000, qui a été cependant frappée d'un recours par l'Asloca et les locataires des immeubles. Le recours a un effet suspensif sur l'autorisation. Cette dernière n'entrera en force que trente jours après la notification d'une décision favorable de la commission de recours du Tribunal administratif concernant l'accord qui lui sera proposé.

Fixation des loyers après travaux

La procédure de recours faisait partie d'un ensemble portant sur plusieurs rénovations d'immeubles entreprises par la Ville de Genève dans le quartier de Saint-Gervais. La plupart de ces procédures ont fait l'objet d'un accord général avec les parties recourantes, homologué par la Commission cantonale de recours en matière de construction.

S'agissant de l'immeuble Etuves 15, un accord entre la Ville de Genève et les recourants est en cours de négociation et devrait être prochainement soumis à la Commission cantonale de recours pour approbation afin de lever l'effet suspensif du recours.

L'accord qui sera soumis à la Commission cantonale de recours en matière de construction prévoit un nouveau plan financier avec un coût réadapté à l'indice genevois des prix à la construction. Le loyer des logements, au total 31 pièces, n'excédera pas, après travaux, 2861 francs par pièce et par an. Le montant précité est indexé aux 80% de l'indice suisse des prix à la consommation (ci-après ISPC) entre juillet 2006 et l'entrée en vigueur des nouveaux loyers après travaux.

Cette clause sur la fixation des loyers constitue donc une condition de l'autorisation de construire.

Sur cette base, le budget prévisionnel d'exploitation (sans rendement sur la valeur de l'immeuble) est le suivant:

- travaux rentabilisés à 70%;
- amortissement sur trente ans.

Délais

Le crédit d'étude permettra d'engager partiellement la phase préparatoire de l'exécution avec appels d'offres avant l'obtention du crédit de construction. Ainsi, les travaux pourront démarrer six mois après le vote du crédit, à l'issue du délai référendaire. Leur durée est estimée à dix-huit mois.

La mise en exploitation est prévue en juin 2011. Elle est dépendante de l'achèvement de la nouvelle chaufferie commune situé dans l'immeuble Grenus 2

Régime foncier

L'immeuble rue des Etuves 15 est situé sur la parcelle 5557, feuille 47 du cadastre de la commune de Genève, section Cité, propriété de la Ville de Genève.

Budget prévisionnel d'exploitation et charge financière

Charges annuelles (eau, électricité, gaz, etc.)	6 500 francs
Charge financière annuelle sur 4 019 000 francs (crédit de construction: 3 779 000 + crédit d'étude: 240 000) comprenant les intérêts au taux de 3,25% et l'amortissement au moyen de 30 annuités	211 730 francs

Référence au 3^e plan financier d'investissement 2008-2019

Cet objet est prévu sous le numéro 012.044.04 du plan financier d'investissement (PFI) 2008-2019 pour un montant de 3 216 000 francs. De plus, cet objet est déjà au bénéfice d'un crédit d'étude, pour un montant de 240 000 francs, PR-31, voté le 15 avril 1997 sous le numéro 012.44.03, soit un montant total de 3 456 000 francs.

La différence entre le montant prévu au PFI et le montant demandé provient des adaptations du projet et des coûts nécessités par la longue période de négociations liée au recours de l'Asloca.

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

Le service gestionnaire du crédit de construction est le Service d'architecture. Le service bénéficiaire est la Gérance immobilière municipale.

Au bénéfice de ce qui précède, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver le projet d'arrêté suivant:

PROJET D'ARRÊTÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 3 779 000 francs destiné à la rénovation du bâtiment situé à la rue des Etuves 15, parcelle N° 5557, feuille 47 du cadastre de la commune de Genève, section Cité, propriété de la Ville de Genève

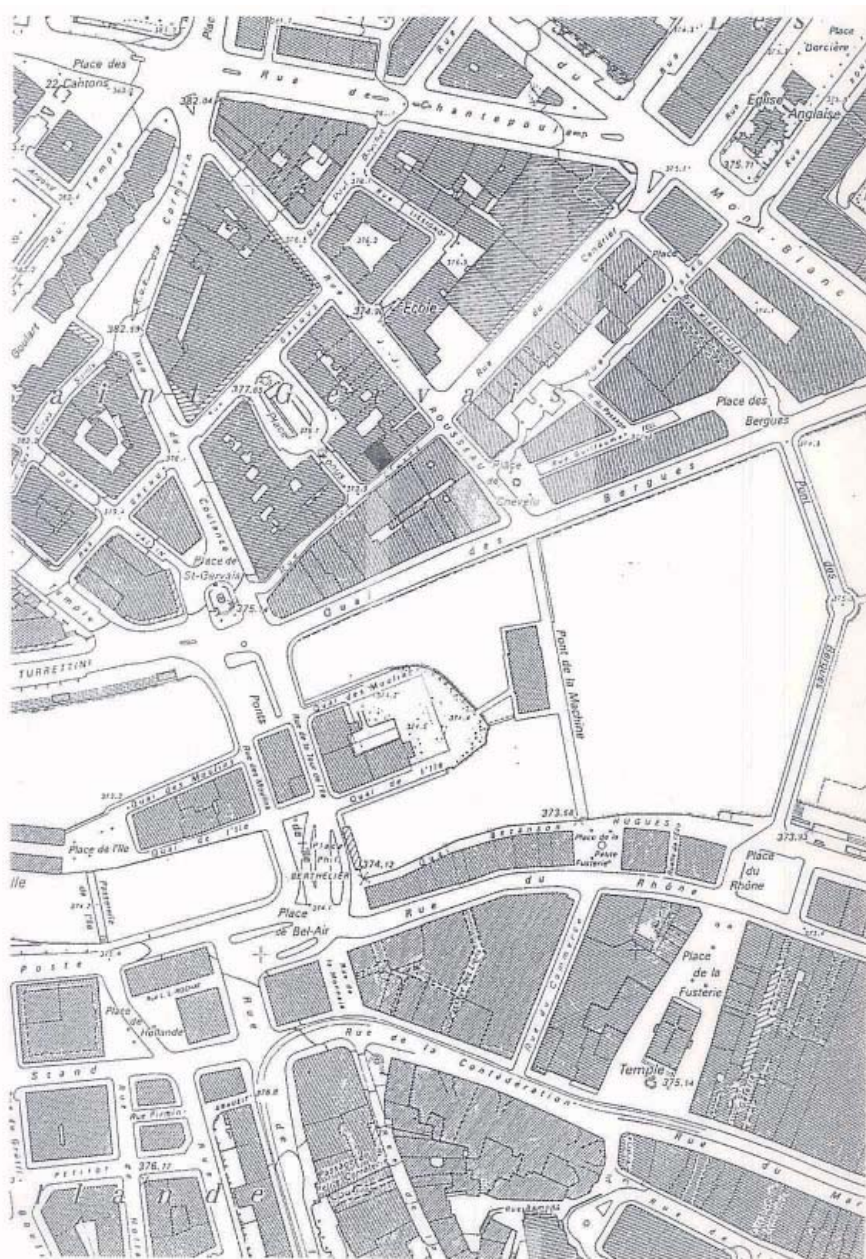
Art. 2. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 3 779 000 francs.

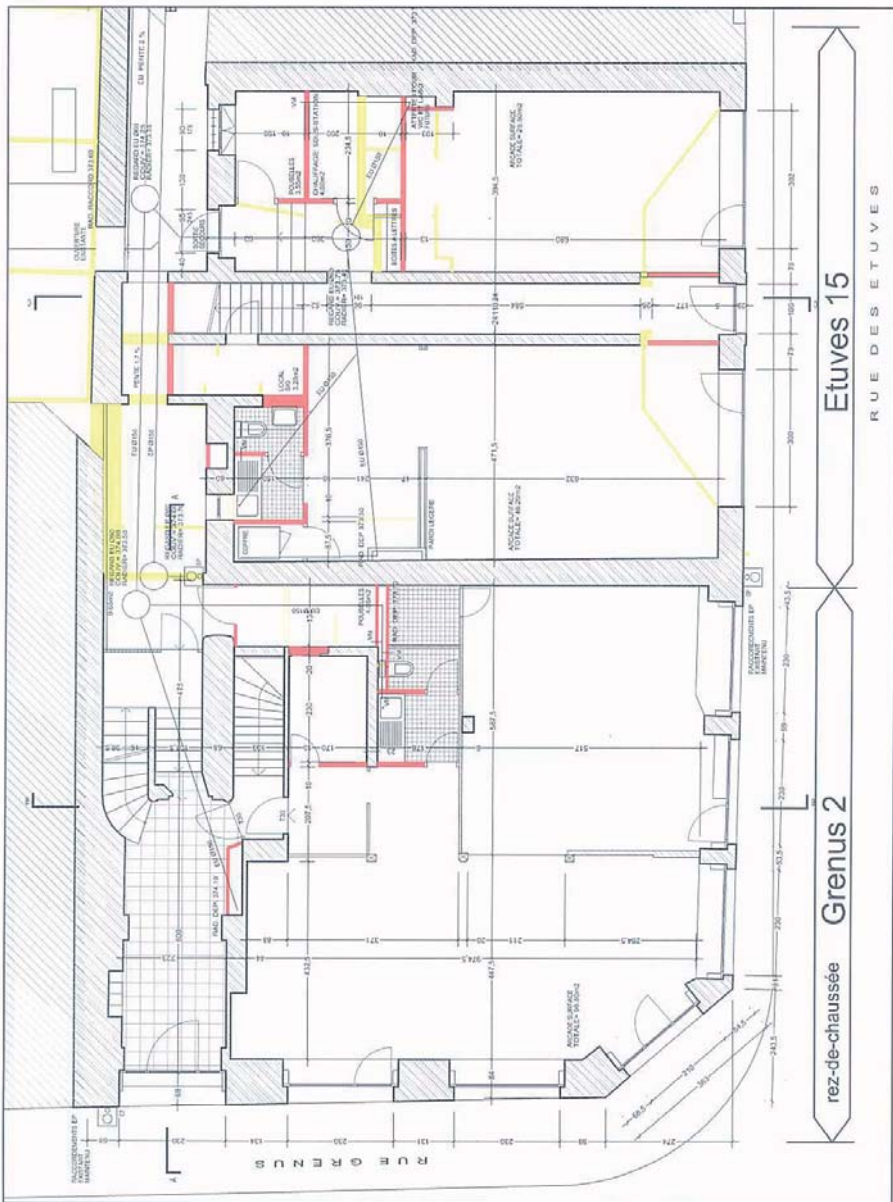
Art. 3. – Un montant de 39 900 francs sera prélevé sur le crédit indiqué à l'article premier et attribué au Fonds d'art contemporain de la Ville de Genève institué par l'arrêté du Conseil municipal du 14 novembre 2001.

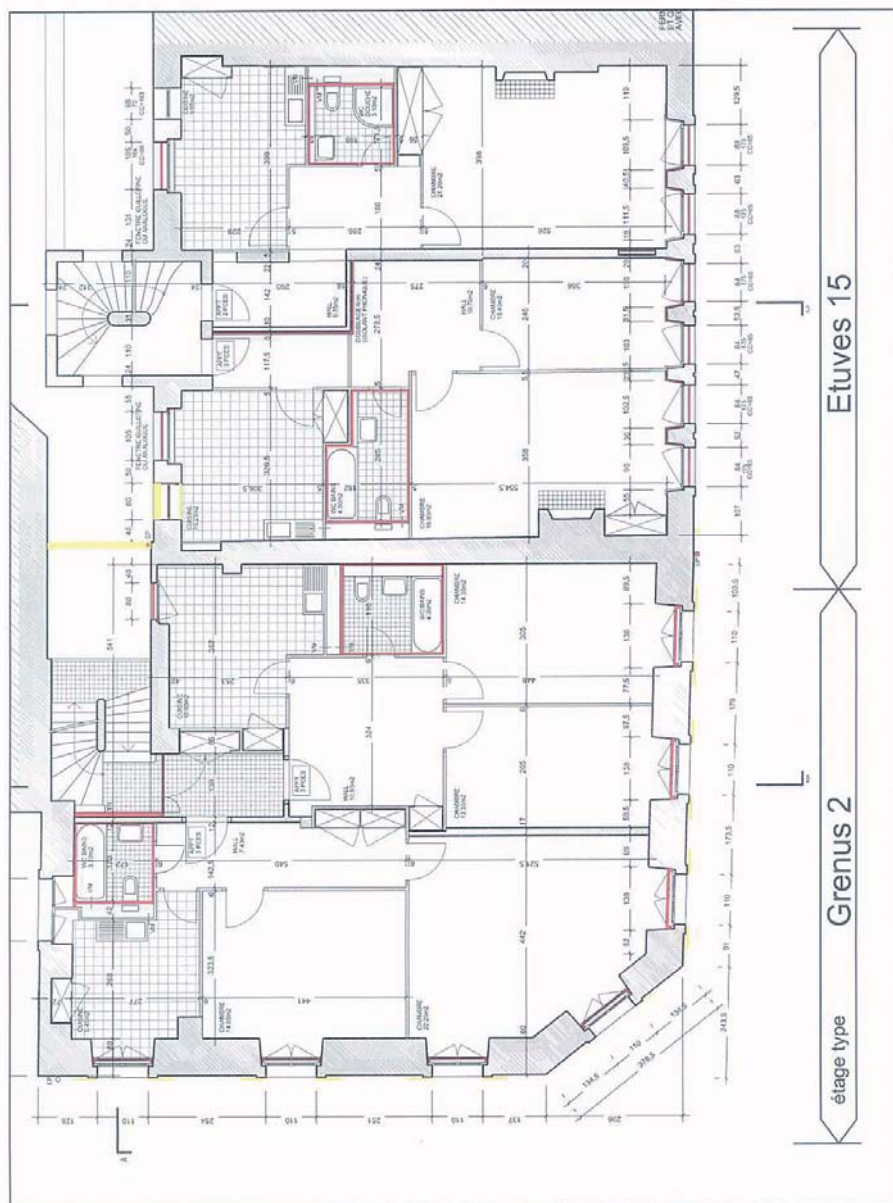
Art. 4. – La dépense prévue à l'article premier, à laquelle il convient d'ajouter le montant de 240 000 francs de la ligne budgétaire 012.044.03 du crédit d'étude voté le 15 avril 1997, soit un montant total de 4 019 000 francs, sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.

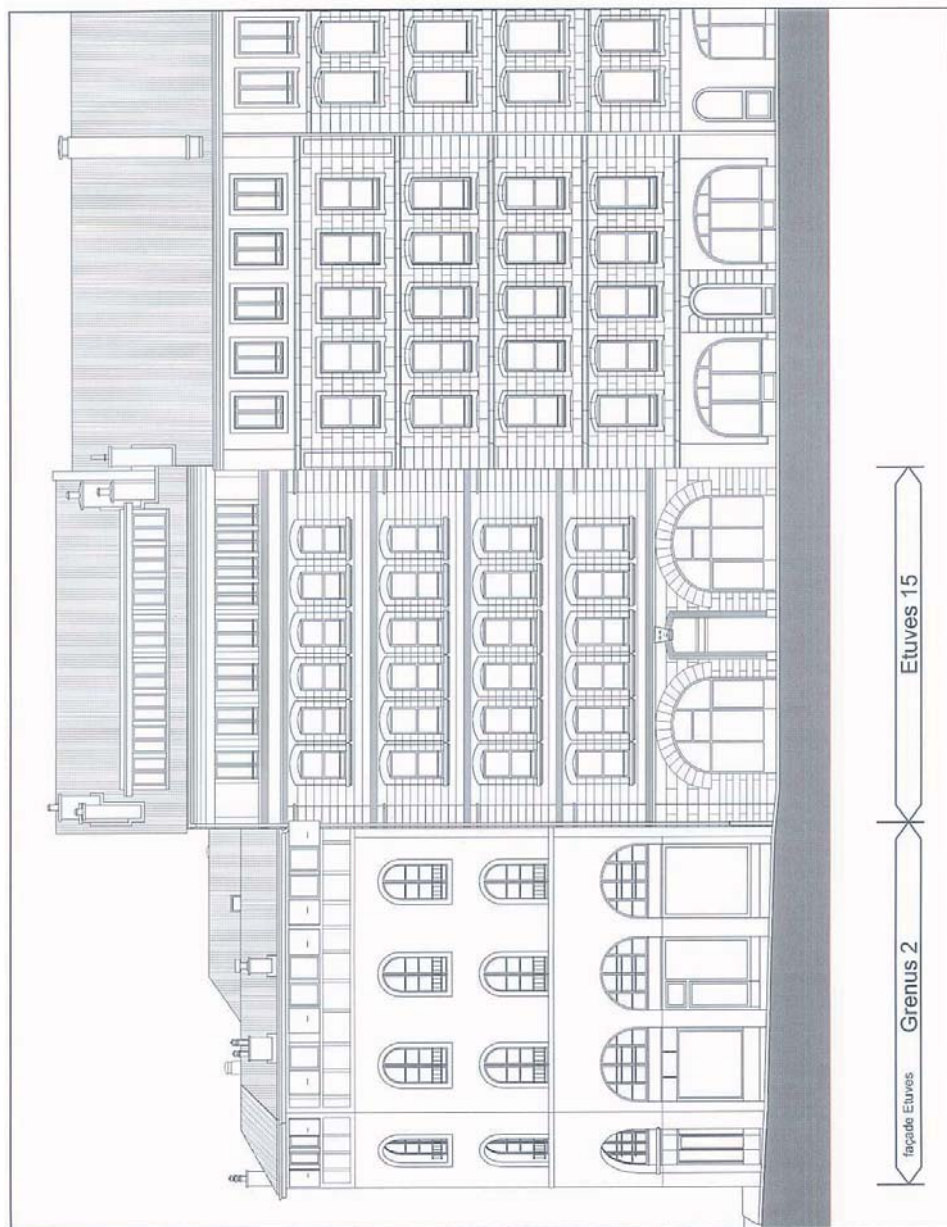
Art. 5. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, modifier, épurer et radier toutes servitudes permettant la réalisation de cette opération.

- Annexes:*
- Plans de situation
 - Plan du rez-de-chaussée
 - Plan d'étage type
 - Plans des façades
 - Photographies
 - Plan financier



















RUE DES ETUVES 15 PLACE DE-GRENUS 2

PLAN FINANCIER

pas de valeur résiduelle de l'immeuble
travaux rentabilisés à 70%
amortissement sur 30 ans

VILLE DE GENEVE
SERVICE D'ARCHITECTURE

REÇU LE 13 SEP. 2006

A. LOCAUX CONTENUS DANS LE BATIMENT (avant travaux)

Acaces	m2	80 + 99 = 179
Dépôts	m2	34
Logements	pièces	31.5 + 23 = 54.5

B. INVESTISSEMENT

Coût de la construction (y compris intérêts intercalaires)	5'361'707
Dont le 70% représente	3'753'195
Montant des travaux à prendre en considération	3'753'195

C. EXPLOITATION

Taux de rendement (3%+0.5%)/ 2	1.75%
Amortissement sur 30 ans	3.33%
Charges d'exploitation	0.51%
Rendement total des travaux	5.59% x 3'753'195 = 209'866

D. ETAT LOCATIF

Arcades	m2	72-99=171 x	300	51'300
Dépôts	m2	34 x	120	4'080
Logements	pièces	31 + 23 = 54 x	2'861	154'486
Total				209'866