

Proposition du Conseil administratif du 23 mai 2018 en vue de l'ouverture d'un crédit de 6 239 500 francs destinés à la rénovation de deux immeubles de logements totalisant 26 appartements, sis rue Royaume 10 et 12, parcelles N^{os} 3934 et 3936, feuille 64, de la commune de Genève section Cité, propriété de la Ville de Genève.

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

Introduction

La Ville est devenue propriétaire de l'immeuble sis rue Royaume 12 en 1972 et, quatre ans plus tard, de celui sis rue Royaume 10. Malgré des travaux de rénovation de l'enveloppe engagés ces dernières années, très peu de travaux ont été entrepris dans les logements depuis les années 1940, si bien que leur état de vétusté et leur manque de confort sont aujourd'hui importants. Ils sont actuellement non chauffés, les salles de bains et les cuisines sont obsolètes et les pièces à vivre demandent un rafraîchissement général.

La rénovation des deux immeubles porte dès lors essentiellement sur la réhabilitation des 26 logements, la rénovation des installations techniques et des salles d'eau, ainsi que sur la création d'une chaufferie centrale au sous-sol.

La composition des immeubles, qui comportent un rez-de-chaussée supérieur côté rue Royaume et un rez-de-chaussée inférieur côté cour, a permis d'aménager des arcades qui pourront être occupées par des activités artisanales et libérales plutôt que commerciales.

En termes d'enveloppe thermique et de production énergétique, le projet s'attache à respecter la loi sur l'énergie L 2 30 ainsi que son règlement d'application, mais également à engager progressivement la transition énergétique des deux immeubles (connexion future au chauffage à distance).

Contexte et historique de l'opération

Depuis plusieurs années, les deux immeubles ont fait l'objet de travaux d'entretien de plus en plus nombreux. Le vieillissement des éléments de construction et les aspects concernant la sécurité feu (les habitants des 26 logements de la rue Royaume 10 et 12 chauffent leur appartement par des moyens aussi divers que variés) font qu'une intervention globale de remise en état s'avère maintenant nécessaire.

Les éléments chronologiques de cette opération sont les suivants:

- 1972 Acquisition de l'immeuble N° 12 par la Ville de Genève.
- 1976 Acquisition du N° 10.
- 2008-2010 Rénovation partielle de l'enveloppe (crépi isolant, puis fenêtres à double vitrage).
- 11.12.2010 Vote de deux crédits d'études de 400 000 francs pour un total de 800 000 francs pour les deux immeubles sis rue Royaume 10 et 12.
- 16.01.2015 Réactivation du dossier.
- 07.07.2015 Publication d'un appel d'offres sur SIMAP pour un mandat d'architecte pour la rénovation des deux immeubles.
- 09.10.2015 Décision d'adjudication au bureau d'architectes Burrus Nussbaumer architectes.

Notice historique

Construits en 1857 par l'entrepreneur Charles Mégevet, les N°s 10 et 12 de la rue Royaume sont parmi les premiers immeubles locatifs à avoir été édifiés aux Pâquis. Ils faisaient à l'origine partie d'un ensemble de quatre bâtiments identiques, s'étendant sur la totalité du front de rue. Destinés à une population aux revenus modestes, ils se caractérisent par une économie de moyens et un souci de fonctionnalité. A chaque niveau, rez-de-chaussée compris, les cuisines sont disposées côté rue, tandis que les chambres sont à l'arrière. Cette typologie inhabituelle marque une volonté de s'affranchir des conventions, en tournant vers la rue les espaces les moins valorisés. Les immeubles comptent quatre étages sur rez-de-chaussée; le N° 12 a cependant été augmenté d'un niveau côté cour en 1955.¹

Exposé des motifs

La Ville de Genève poursuit systématiquement sa politique de rénovation du patrimoine financier sur la base de critères de dégradation des éléments constructifs, d'objectifs énergétiques et de besoins de la population.

Cette opération permettra de mettre à neuf les installations techniques et les salles d'eau, d'installer une chaufferie centrale commune aux deux immeubles en attendant un raccordement au réseau de chauffage à distance du quartier (Services industriels de Genève).

Les arcades situées côté cour seront rénovées et dévolues à des activités diverses. Ces espaces, conçus sans affectation, pourront ainsi être loués, ou

¹ Source: David Ripoll/CPA – 15 août 2017

encore permettre l'organisation d'activités telles que des expositions, animations ou réunions.

La mise en œuvre de cette rénovation sera effectuée dans le souci du respect de la substance bâtie.

Obligations légales et de sécurité

La réalisation de ces travaux répond d'une part à l'obligation légale qui incombe à un propriétaire d'entretenir son bâtiment (normes en matière de responsabilité civile et plus particulièrement l'article 58 CO) et, d'autre part, à celle d'assurer la sécurité des locataires et du public. Sont applicables les normes de la zone II de la loi sur les constructions et installations diverses (L 5 05) et son règlement d'application (L 5 05.01).

Les directives en matière de protection incendie AEA1 2015 sont respectées.

Description de l'ouvrage

Vestiges d'un ensemble de quatre immeubles mitoyens bâtis lors de la première phase d'urbanisation des Pâquis, la construction des bâtiments sis rue Royaume 10 et 12 date des années 1860.

De facture modeste et fonctionnelle, ces immeubles comptaient initialement quatre étages sur rez. Chaque palier, éclairé par des jours donnant sur la rue, desservait deux appartements traversants de trois pièces et disposait d'un WC commun par niveau.

Des travaux de mise en conformité des appartements en matière d'hygiène ont été entrepris au cours du XX^e siècle avec, notamment dans les années 1940, l'installation des sanitaires dans les appartements.

Synthèse des principales étapes de transformation et de rénovation

- 1936 Royaume 12, installation des toilettes dans chaque appartement.
- 1939 Royaume 10, aménagement des salles de bains dans les appartements et création d'une buanderie commune.
- 1954 Royaume 12, rénovation de l'immeuble et augmentation d'un étage côté cour.
- 1986 Royaume 10-12, réhabilitation légère et remise en état des toitures.
- 2001 Royaume 10-12, réfection des massifs de cheminées.

- 2004 Royaume 10-12, remplacement du système séparatif.
Royaume 10, remplacement des raccordements eau et gaz et changement de la colonne montante.
- 2008 Royaume 10-12, réfection des façades (crépi isolant), ferblanterie et remplacement des volets.
- 2010 Royaume 10-12, remplacement des fenêtres (bois et verres isolants).

Programme et descriptif des travaux

Les travaux seront effectués en deux temps: un immeuble sera vidé de ses occupants, puis le second sera en chantier sur le même principe.

Il sera possible de loger quelques familles dans les logements de l'immeuble qui fera l'objet de la seconde phase de travaux; les appartements qui se sont libérés pendant la phase des études de ce projet ont été reloués avec des baux précaires à des associations d'étudiants.

Sachant que la Ville de Genève donne la possibilité aux locataires en place de revenir dans leur logement après les travaux, les typologies n'ont pas été modifiées. Seules les gaines techniques sont agrandies et les salles de bains existantes réaménagées afin de correspondre aux normes actuelles, tandis que les cuisines font l'objet de réfections ponctuelles.

Le plancher des combles est isolé et, en toiture, les chevrons défectueux sont remplacés. L'introduction d'une sous-couverture vient remédier aux infiltrations d'eaux pluviales existantes. Les combles ne seront pas aménagés et les immeubles resteront sans ascenseurs.

Enfin, la ceinture de renfort en treillis métallique, mise en place en 1985 lors de la démolition des immeubles 14-16, rue Royaume, est démantelée pour recouvrer un état respectueux du caractère d'origine des bâtiments.

Détail des travaux par élément de construction

Gros œuvre

- création d'ouvertures dans la maçonnerie existante pour nouvelles liaisons et passages de conduites techniques;
- réfection du radier sous nouveau local chauffé du rez-de-chaussée inférieur;
- démantèlement de ceinture de renfort avec renforcements ponctuels de mur pignon.

Toiture, charpente et planchers

- changement de chevonnages défectueux et introduction de sous-couverture en toiture;
- réfection ponctuelle de la couverture et des ferblanteries selon l'état de dégradation;
- installation de panneaux photovoltaïques;
- traitement de la charpente;
- isolation du plancher des combles;
- création de chevêtres dans les planchers pour nouvelles gaines techniques;
- assainissement et renforcements ponctuels de sommiers et solives sur rez-de-chaussée inférieur.

Façades

- mise aux normes de la ferronnerie, notamment des garde-corps de fenêtres;
- réhabilitation des ouvertures du rez-de-chaussée inférieur sur cour avec de nouvelles baies vitrées.

Installations techniques – canalisations

- mise en conformité des introductions eau – gaz – électricité.

Installations techniques – électricité

- remplacement général des installations et mise aux normes avec comptage individuel par appartement et par arcade;
- création de deux locaux électriques distincts, un par immeuble, avec son introduction respective;
- nouvel éclairage des parties communes avec dispositif d'automatisation;
- mise en place d'un réseau de courant faible, introduction et distribution de télé-réseau et fibre optique;
- raccordement de la production électrique photovoltaïque au réseau des immeubles.

Installations techniques – chauffage

- installation d'une production de chaleur au gaz avec une chaufferie commune aux deux immeubles;

- création du réseau de distribution de chaleur et équipement des appartements avec des radiateurs.

Installations techniques – ventilation

- création d’une installation de ventilation centralisée par extraction d’air simple flux dans les salles d’eau (aucune extraction d’air par les hottes de cuisine) avec récupération de chaleur dans les combles.

Installations techniques – sanitaire

- production d’eau chaude centralisée;
- remplacement complet des installations d’alimentation en eau;
- remplacement complet des installations d’évacuation des eaux usées;
- remplacement complet des installations du gaz alimentant les cuisines;
- création d’installations d’alimentation en eau et d’évacuation des eaux usées pour le rez inférieur ainsi que le raccordement aux collecteurs publics.

Aménagement général

- aménagement d’arcade(s) au sous-sol, côté cour;
- création des locaux techniques nécessaires aux nouvelles installations;
- création au sous-sol d’une buanderie, d’un local poubelles ainsi que d’un local vélos et poussettes;
- création d’une nouvelle liaison entre les immeubles pour permettre le partage des locaux communs du rez-de-chaussée inférieur;
- réalisation de nouvelles gaines techniques dans les parties communes et dans les appartements.

Aménagements intérieurs

- remplacement des appareils sanitaires;
- installation d’un nouvel agencement de cuisine, au cas par cas;
- réfection des sols qui peuvent être conservés (planchers, planelles, plinthes, carrelage, etc.) et/ou remplacement;
- réfection des plafonds (plâtrerie et peinture);
- réfection des murs (faïence, papier peint, peinture);
- remplacement ou doublage des portes palières selon la réglementation en vigueur;

- révision ou remplacement des portes de communication;
- réfection partielle des menuiseries intérieures;
- obturation des cheminées existantes.

Ces travaux seront effectués en s'efforçant de conserver ce qui est en bon état et/ou ce qui a été récemment rénové dans le cadre des travaux d'entretien.

Surfaces, volumes

	Royaume 10	Royaume 12	Total
Surface de la parcelle	282,0 m ²	303,0 m ²	585,0 m ²
SB – Surface bâtie SIA 416	166,6 m ²	170,3 m ²	336,9 m ²
SP – Surface de plancher SIA 416			
Rez-de-chaussée inférieur	166,6 m ²	170,3 m ²	336,9 m ²
Rez-de-chaussée supérieur	166,4 m ²	170,3 m ²	336,7 m ²
1 ^{er} étage	166,4 m ²	170,3 m ²	336,7 m ²
2 ^e étage	166,4 m ²	170,3 m ²	336,7 m ²
3 ^e étage	166,4 m ²	170,3 m ²	336,7 m ²
4 ^e étage	166,4 m ²	170,3 m ²	336,7 m ²
5 ^e étage	166,4 m ²	169,1 m ²	335,5 m ²
Combles	165,6 m ²	163,8 m ²	329,4 m ²
Total	1 330,6 m ²	1 354,7 m ²	2 685,3 m ²
VB – Volume bâti SIA 416	4 009,8 m ³	4 138,2 m ³	8 148,1 m ³
Niveaux 0 à 4:	10 × 3 pièces	10 × 3 pièces	20 × 3 pièces
Niveau 5:	2 × 2 pièces	4 × 2 pièces	6 × 2 pièces

Valeurs statistiques

Pour les prix au mètre carré et au mètre cube, on considère le total CFC 2 + CFC 59, montant HT.

Base des coûts de construction du mois de juillet 2017.

CFC 2 + CFC 59: montants HT = 5 024 450 francs HT.

Prix au mètre carré de surface de plancher SIA 416

$$5\,024\,450 \text{ francs HT} / 2\,685,3 \text{ m}^2 = 1\,871 \text{ francs HT} / \text{m}^2.$$

Prix au mètre cube de plancher SIA 416

$$5\,024\,450 \text{ francs} / 8\,148,1 \text{ m}^3 = 617 \text{ francs HT/m}^3.$$

Le prix au mètre cube pour le CFC 2 uniquement, sans les honoraires, est de 503 francs HT.

$$(4\,100\,500 \text{ francs HT} / 8\,148,1 \text{ m}^3) = 503 \text{ francs HT/m}^3.$$

Adéquation à l'Agenda 21

Les critères d'écoconstruction, concernant l'origine et la nature des matériaux ainsi que le tri des déchets de chantier, seront appliqués. En particulier sera prise en compte de manière obligatoire la liste des substances toxiques prohibées dans les matériaux de construction publiée par l'Etat de Genève. Les mandataires devront également s'appuyer sur les recommandations publiées par l'association Ecobau (www.eco-bau.ch, chapitre «fiches CFC»).

Les objectifs de la stratégie «100% renouvelable en 2050» ne seront pas tous atteints à l'issue de cette rénovation partielle. Néanmoins, les travaux prévus permettent d'améliorer très sensiblement la performance énergétique des installations techniques de chauffage, de ventilation et d'éclairage notamment. Mais également d'engager une première étape vers les énergies renouvelables, avec la création d'une centrale photovoltaïque qui produira de l'électricité locale et renouvelable. Comptant sur le déploiement par les Services industriels de Genève (SIG) de réseaux de chaleur renouvelable dans le périmètre à court et moyen termes, un raccordement des bâtiments sera réalisé le moment venu.

Conception énergétique

La production de chaleur sera assurée par une chaudière à gaz naturel à condensation qui produira la chaleur pour les deux bâtiments.

En parallèle, un système de récupération d'énergie sur la ventilation simple flux assurera 70% des besoins d'eau chaude sanitaire grâce à une pompe à chaleur.

La chaudière à gaz représente une solution transitoire dans l'attente du déploiement d'un réseau de chaleur à distance par les SIG, intégrant une part d'énergie renouvelable dans le quartier des Pâquis. Cette chose est intégrée dans les conditions de l'autorisation de construire.

Qualité thermique de l'enveloppe

Les façades ont fait l'objet de travaux d'entretien en 2008 et les fenêtres ont été remplacées en 2010; ces éléments ne sont pas concernés par la présente demande de crédit.

L'amélioration thermique de l'enveloppe comprendra:

- l'isolation du plancher des combles;
- l'isolation du plafond du sous-sol;
- l'isolation des arcades au rez-de-chaussée inférieur.

Description des installations techniques

Chauffage et eau chaude

La production de chaleur pour le chauffage et pour 30% de l'eau chaude sanitaire sera assurée par une chaudière à gaz naturel à condensation. L'installation sera commune pour les deux bâtiments.

Ventilation aération

Les deux immeubles seront équipés d'un système mutualisé de ventilation simple flux avec récupération d'énergie. Une pompe à chaleur utilisera la chaleur de l'air extrait pour produire environ 70% de l'eau chaude sanitaire.

Sanitaires

Afin de réduire les consommations d'eau, les robinetteries répondront au label de basse consommation «Energy». Les chasses d'eau des WC auront une contenance de 6 litres avec double commande.

Les installations sanitaires en général seront conçues de manière à minimiser les coûts d'exploitation.

Electricité

L'ensemble du bâtiment sera équipé de luminaires à haut rendement maximisant l'éclairage direct.

La performance énergétique de l'éclairage répondra aux directives SIA 387/4 valeur Minergie.

La qualité et la quantité d'éclairage seront réglées en fonction de l'affectation de chaque local, conformément à la norme EN 12464-1.

Il est prévu de valoriser l'éclairage naturel afin de réduire les consommations d'énergie par des dispositifs d'automations simples et efficaces du type ECO21 ou ECO 21+.

Production locale d'électricité

Le potentiel solaire du bâtiment sera exploité pour produire de l'électricité, locale et renouvelable. Une centrale photovoltaïque sera construite sur la toiture exposée sud-est. D'une puissance de 14 kWc, pour une production d'environ 13 000 kWh/an, elle couvrira une surface de près de 85 m². Elle sera composée de panneaux posés en toiture en superposition des tuiles.

L'énergie produite par l'installation solaire sera injectée dans le bâtiment et autoconsommée lorsque la consommation des équipements des communs d'immeuble est en phase avec la production. L'autoconsommation de ce bâtiment est estimée à environ 40%.

Ce mécanisme permettra de produire localement l'électricité nécessaire au fonctionnement des appareils électriques raccordés sur le compteur de la Ville de Genève et ainsi économiser l'achat de l'énergie auprès des SIG.

Ce dispositif permettra d'une part une consommation locale de l'énergie produite (smartgrid) et, d'autre part, d'amortir plus rapidement la centrale, dans la mesure où le kWh acheté auprès des SIG pour les besoins du bâtiment est plus élevé que le prix d'achat du kWh solaire produit.

Le surplus de production sera injecté dans le réseau électrique et vendu aux SIG.

Cette réalisation solaire complétera les installations existantes en Ville de Genève selon le programme décidé par le Conseil administratif le 20 octobre 2004 pour le développement de l'énergie solaire photovoltaïque.

Estimation des coûts

	CFC	Libellé	Prix unitaire	Total arrondi
1		Travaux préparatoires		416 200
10		Relevés, études géotechniques		3 200
	101	Relevés	3 200	
11		Déblaiement, préparation du terrain		296 600
	112	Démolitions	232 300	
	118	Désamiantage	64 300	
12		Protections, aménagements provisoires		46 300
	121	Protection d'ouvrages existants	46 300	
13		Installations de chantier en commun		28 200
	131	Clôtures	2 500	
	135	Installations provisoires	21 500	

	136	Frais d'énergie et d'eau, etc.	4 200	
	138	Gestion des déchets		
15		Adaptation du réseau de conduites existant		41 900
	151	Terrassements	35 300	
	155	Eau et gaz (adaptation du réseau)	6 600	
2		Bâtiment		4 100 500
	21	Gros œuvre 1		590 200
	211.1	Echafaudages	155 900	
	211.6	Maçonnerie	243 800	
	214	Construction en bois	190 500	
22		Gros œuvre 2		459 800
	221.0	Fenêtres en bois	58 600	
	221.1	Fenêtres en bois et métal	123 300	
	222	Ferblanterie	75 800	
	224	Couverture	91 100	
	225.1	Etanchement rez inférieur	13 200	
	225.4	Revêtements – obturations coupe-feu	62 500	
	226	Crépissage de façade	6 400	
	227.3	Teinture, mordantage et vernissage du bois (extérieur)	7 300	
	228	Fermetures extérieures protection contre le soleil	21 600	
23		Installations électriques		437 100
	231	Appareils à courant fort	76 700	
	232	Installations de courant fort	184 100	
	233	Lustrerie	17 100	
	235	Appareils à courant faible	11 900	
	236	Installations à courant faible	31 000	
	238	Installations provisoires	21 900	
	239	Installations panneaux solaires photovoltaïques	29 800	
	239	Divers	64 600	
24		Chauffage, ventilation, conditionnement d'air (install.)		365 000
	242	Production de chaleur	175 000	
	244	Installations de ventilation	145 000	
	247	Installations spéciales	45 000	
25		Installations sanitaires		561 100
	250	Démontages installations sanitaires	49 600	
	251	Appareils sanitaires courants	117 900	
	252	Appareils sanitaires spéciaux	15 700	
	253	Appareils sanitaires d'alimentation et d'évacuation	13 200	

	254	Tuyauterie sanitaire	208 700	
	255	Isolations d'installations sanitaires	18 600	
	256	Unités avec installations sanitaires incorporées	133 900	
	259	Divers installations sanitaires	3 500	
27		Aménagements intérieurs 1		684 000
	271	Plâtrerie	288 200	
	273.0	Portes intérieures en bois	225 300	
	273.1	Armoires murales, rayonnages, etc.	30 300	
	273.2	Vitrages intérieurs en bois	9 500	
	273.3	Menuiserie courante	130 700	
28		Aménagements intérieurs 2		1 003 300
	281.0	Chapes	65 100	
	281.6	Carrelages	165 600	
	281.7	Revêtements de sol en bois	190 100	
	283	Faux plafonds	209 700	
	284	Cheminées et poêles	13 100	
	285.1	Peinture intérieure	273 900	
	285.2	Préservation du bois (intérieur)	29 400	
	287	Nettoyage du bâtiment	56 400	
	289	Signalétique		
4		Aménagements extérieurs		37 300
	41	Constructions		37 300
	411	Travaux de l'entreprise de maçonnerie	37 300	
5		Frais secondaires et comptes d'attente		1 556 350
	50	Frais de concours		1 400
	501	Rétribution jury	1 400	
	51	Autorisations, taxes		49 600
	511	Autorisations, gabarits, taxes	5 000	
	512.1	Taxes de raccordement électricité	10 000	
	512.2	Taxes de raccordement télécommunication	16 500	
	512.3	Taxes de raccordement eau et gaz	18 100	
52		Echantillons, maquettes, reproductions, documents		60 000
	524	Reproduction de documents, tirages, héliographies	60 000	
56		Autres frais secondaires		70 400
	561	Frais de surveillance par des tiers	13 000	
	562	Indemnisations de voisins (frais de déménagement)	45 000	
	566	Pose de la première pierre, bouquet, inauguration	6 000	
	568	Panneaux publicitaires	6 400	

58 Comptes d'attente provisions et réserves		451 000
583 Réserves pour imprévus (9% de CFC 2 + 59)	451 000	
59 Comptes d'attente pour honoraires		923 950
591 Architecte	697 700	
592 Ingénieur civil	44 900	
593 Ingénieur électricien	25 400	
594 Ingénieur en CV et conditionnement d'air	65 700	
595 Ingénieur en installations sanitaires	33 700	
596 Spécialistes (expertise bois)	2 100	
596 Géomètre	5 000	
596 Economiste de la construction	13 750	
596 Acousticien	15 500	
597 Ingénieur désamiantage	14 200	
597 Ingénieur en sécurité	6 000	
I. Coût total de la construction (HT)		6 110 400
Calcul des frais financiers + TVA 7,7%		470 500
II. Coût total de l'investissement (TTC)		6 580 900
+ Prestations du personnel en faveur des investissements 5%		329 000
III. Sous-total		6 909 900
+ Intérêts intercalaires 1,5%, durée 24 + 6 mois		129 600
IV. Coût total de l'opération (TTC)		7 039 500
A déduire crédits d'études votés le 11 décembre 2010 (PR-808/2 et /3)		800 000
V. Total net du crédit demandé (TTC)		6 239 500

Référence au 13^e plan financier d'investissement 2018-29 (p. 50)

Cet objet est prévu au 13^e plan financier d'investissement 2018-2029 en tant que projet actif chiffré sous les numéros 012.002.24 (rue Royaume 10) et 012.002.30 (rue Royaume 12), pour des montants planifiés respectivement de 3 200 000 et 3 300 000 francs, soit un total de 6 500 000 francs.

Fixation des loyers après travaux

Les loyers après travaux seront arrêtés dans le respect des exigences de la loi sur les démolitions, rénovations et transformations des maisons d'habitations.

Ainsi fixés, ces loyers serviront de loyers de référence pour l'application des dispositions du règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève, du 18 février 2009.

Budget de fonctionnement

La réalisation de ces travaux ne devrait avoir des conséquences que très marginales sur le budget de fonctionnement de la Ville de Genève. Les loyers resteront en effet soumis au règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève.

Charges financières annuelles

La charge financière annuelle nette (études de la PR-808/2 et /3 comprises), comprenant les intérêts au taux de 1,5%, se montera à 105 600 francs.

Validité des coûts

Les prix indiqués dans le chapitre «Estimation des coûts» sont ceux du mois de juillet 2017 et ne comprennent aucune variation.

Autorisation de construire

Ce projet fait l'objet d'une requête en autorisation de construire DD N° 111060/1 déposée le 6 décembre 2017. Elle est en cours d'instruction.

Délai de réalisation

Les délais de réalisation prévus pour cette opération entre le début des travaux et la mise à disposition des deux immeubles de logements sont estimés à vingt-quatre mois, en deux phases de douze mois environ.

Le chantier de rénovation pourra démarrer deux mois après le vote du Conseil municipal, soit une fois le délai référendaire écoulé.

Régime foncier

La parcelle N° 3934 de Genève Cité, sise rue Royaume 10, est grevée.

En charge: Servitude de hauteur, usage d'une pompe et d'une chambre de lessive au profit de 1926 (VG)

DI 15/194 du 9 mars 1911

Servitude de hauteur, usage d'une pompe et d'une chambre à lessive au profit de 1926 (VG)

DI 23/43 du 20 novembre 1911

Servitude de hauteur au profit de 7142 (ex 3206) (VG)

DI 19/50 du 14 août 1911

Servitude de passage au profit de 3936 – 3937 (VG)

P.j.D 102 du 19 septembre 1950

En droit: Servitude de hauteur et de passage sur 1926 (VG)

DI 26/182 du 21 décembre 1911

modification selon P.j.D 101 du 29 septembre 1950

Servitude de passage sur 3936 – 3937 (VG)

P.j.D 101 du 29 septembre 1950

La parcelle N° 3936 de Genève Cité, sise rue Royaume 12, ainsi que la parcelle 3937 de Genève Cité, sise rue Royaume 14, sont grevées des mêmes servitudes.

De plus, une servitude de passage à chars et à pied, à chars et à tout autre véhicule a été inscrite, servitude croisée entre les parcelles N°s 3936, 3934 et 3937 réciproquement entre elles et au profit de la parcelle N° 3934 (ex-3935) cf. P.j.D 102 du 29 septembre 1950.

Ces servitudes ne sont pas contraignantes pour la réalisation du projet.

Information publique

Une séance d'information sera organisée par la Gérance immobilière municipale pour les locataires des deux immeubles.

Services gestionnaire et bénéficiaire

Le service gestionnaire est la Direction du patrimoine bâti.

Le service bénéficiaire est la Gérance immobilière municipale.

Tableaux récapitulatifs des coûts d'investissement, de fonctionnement et planification des dépenses d'investissement (en francs)

Objet: Rénovation de deux immeubles de logements sis rue Royaume 10 et 12
--

A. SYNTHESE DE L'ESTIMATION DES COUTS

	Crédit I	%
Gros œuvre	1 466 200	21%
Second œuvre	1 687 300	24%
Installations, équipements fixes	1 363 200	19%
Aménagements extérieurs	37 300	1%
Frais secondaires et comptes d'attente	632 450	9%
Honoraires	923 950	13%
Frais financiers	929 100	13%
Coût total du projet TTC	7 039 500	100%

B. IMPACT ANNUEL SUR LE BUDGET DE FONCTIONNEMENT

Estimation des charges et revenus marginalement induits par l'exploitation de l'objet du crédit

Service bénéficiaire concerné: Gérance immobilière municipale (GIM)

CHARGES

		Postes en ETP
30 - Charges de personnel	0	0
31 - Dépenses générales	0	
32/33 - Frais financiers (intérêts)	105 600	
36 - Subventions accordées		
Total des nouvelles charges induites	105 600	

REVENUS

40 - Impôts	
42 - Revenu des biens	
43 - Revenus divers	
45 - Dédommagements de collectivités publiques	
46 - Subventions et allocations	
Total des nouveaux revenus induits	0
Impact net sur le résultat du budget de fonctionnement	105 600

C. PLANIFICATION ESTIMEE DES DEPENSES ET RECETTES D'INVESTISSEMENT

Années impactés	Dépenses brutes	Recettes	Dépenses nettes
Vote du crédit par le CM: 2018	0		0
2019	1 100 000		1 100 000
2020	2 400 000		2 400 000
2021	2 037 500		2 037 500
2022	702 000		702 000
Totaux	6 239 500	0	6 239 500

Au bénéfice de ces explications, nous vous invitons, Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux, à approuver le projet de délibération ci-après.

PROJET DE DÉLIBÉRATION

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,

décide:

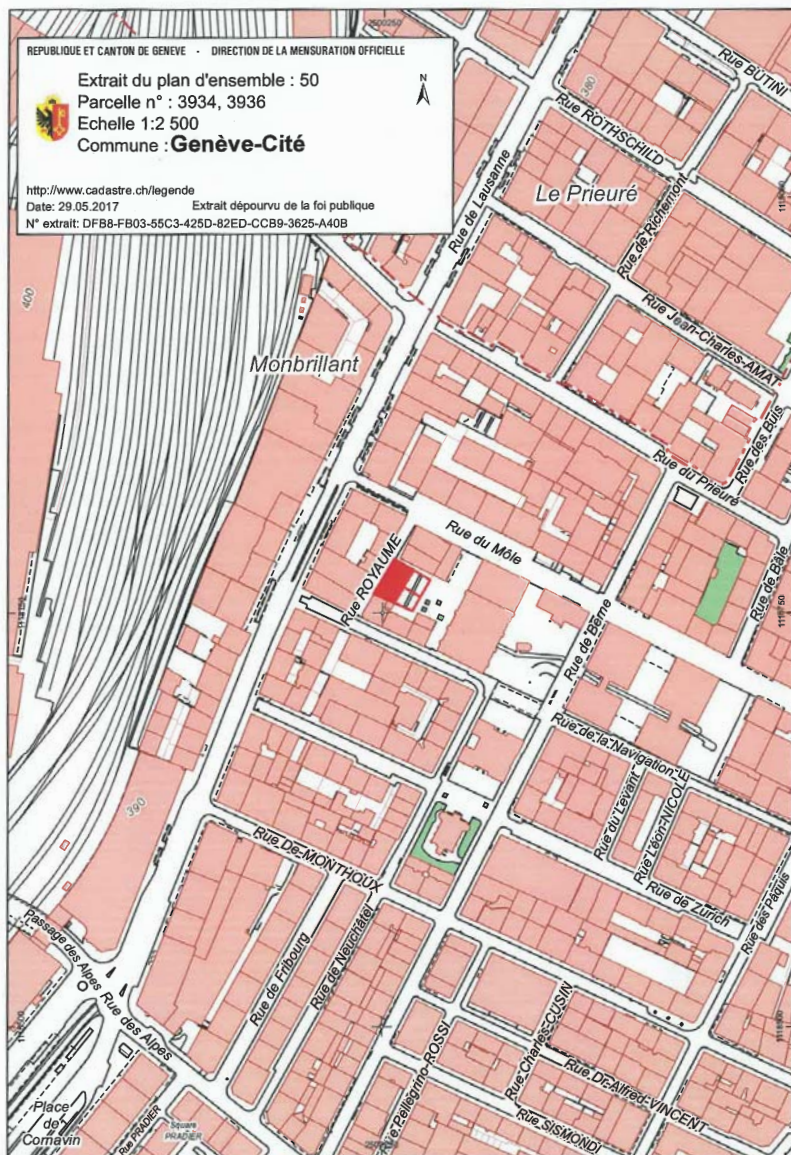
Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 6 239 500 francs destinés à la rénovation de deux immeubles de logements totalisant 26 appartements, sis rue Royaume 10 et 12, parcelles N^{os} 3934 et 3936, feuille 64, de la commune de Genève section Cité, propriété de la Ville de Genève.

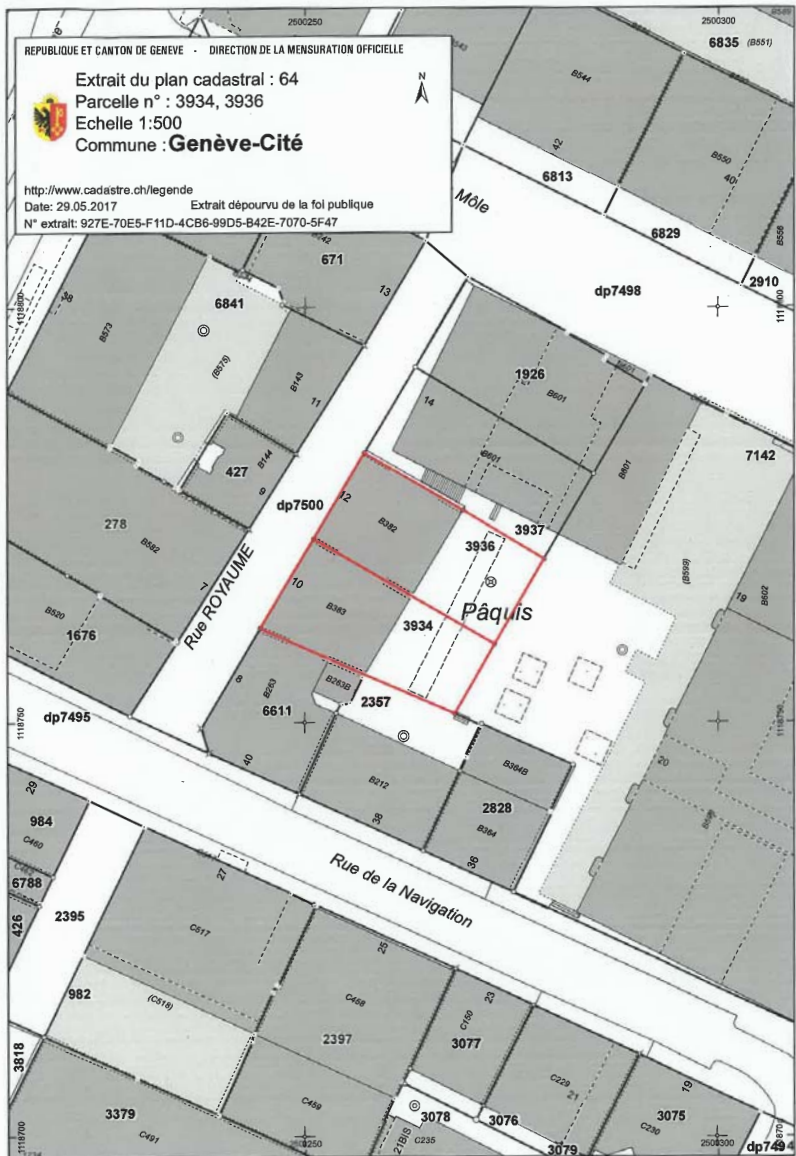
Art. 2. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme, à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 6 239 500 francs.

Art. 3. – La dépense prévue à l'article premier, à laquelle il convient d'ajouter 800 000 francs correspondant aux deux crédits d'études votés le 11 décembre 2010 de 400 000 francs pour chaque immeuble (PR-808/2, N^o PFI 012.002.21 et PR-808/3, N^o PFI 012.002.27), soit un total de 7 039 500 francs, sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.

Art. 4. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, épurer, radier ou modifier toute servitude à charge et/ou au profit des parcelles faisant partie du périmètre concerné, nécessaire à la réalisation projetée.

Annexe: plan des immeubles

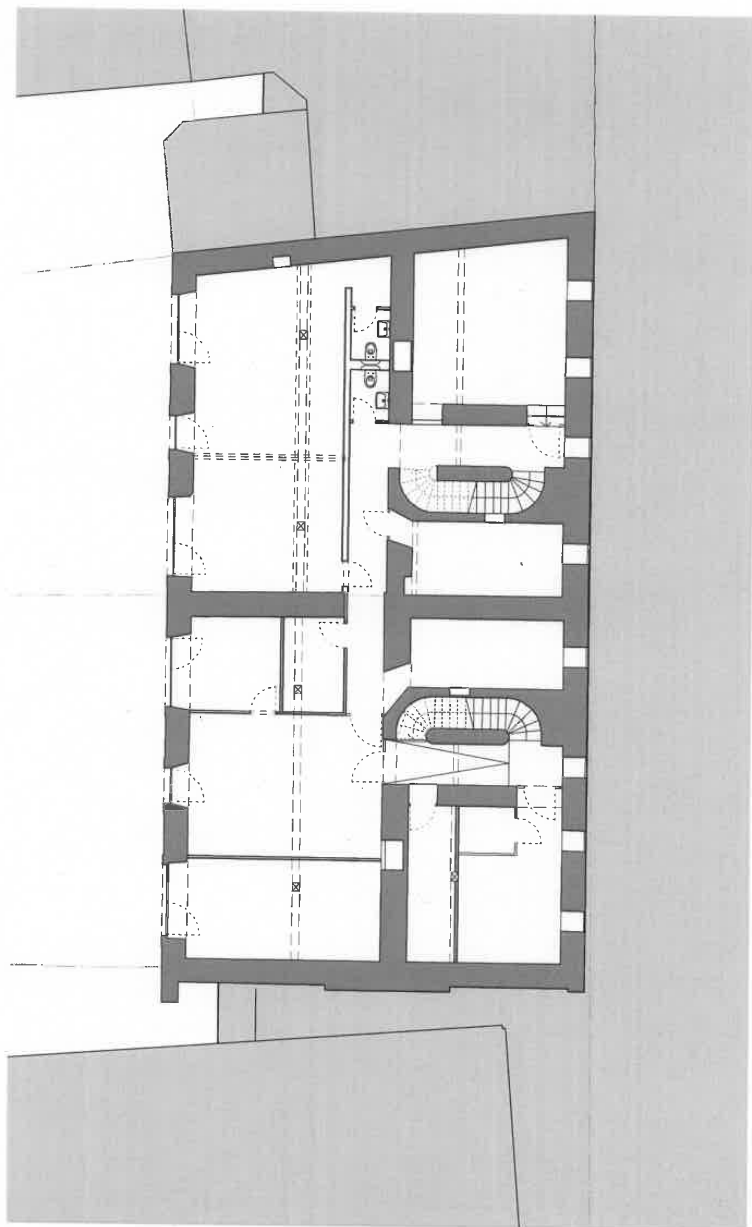




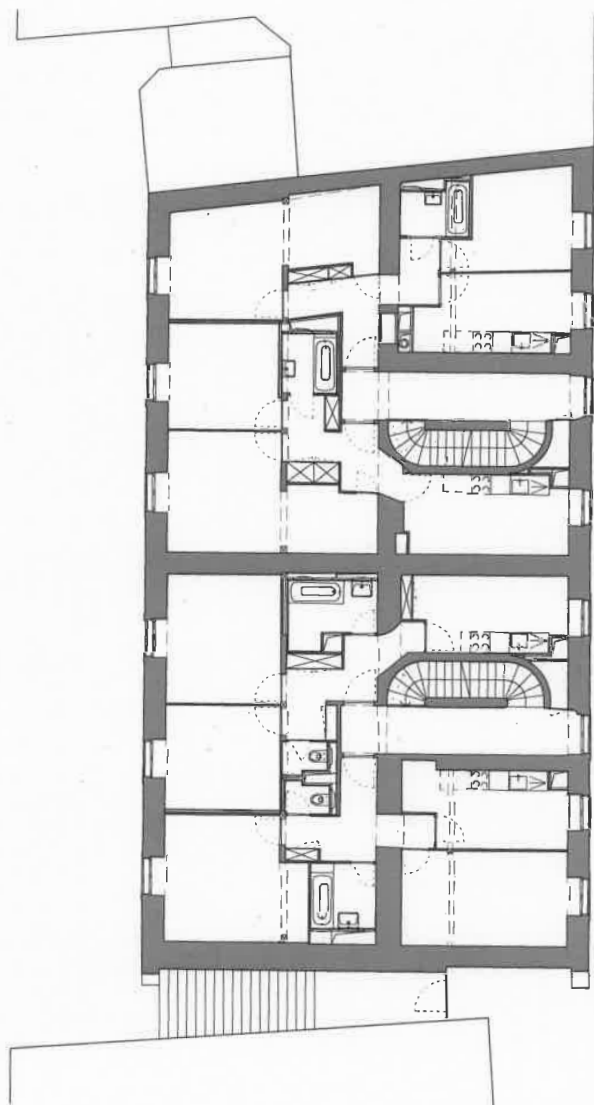
Plan situation



Plan rez inférieur



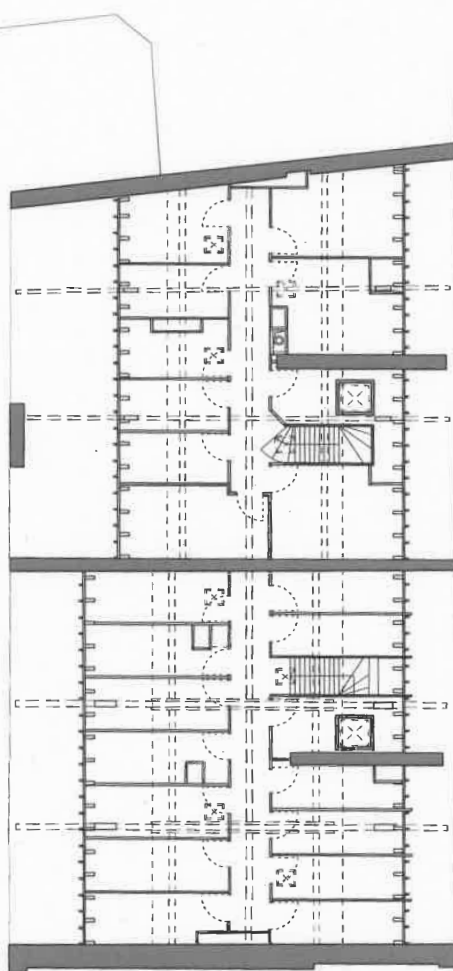
Plan étage type



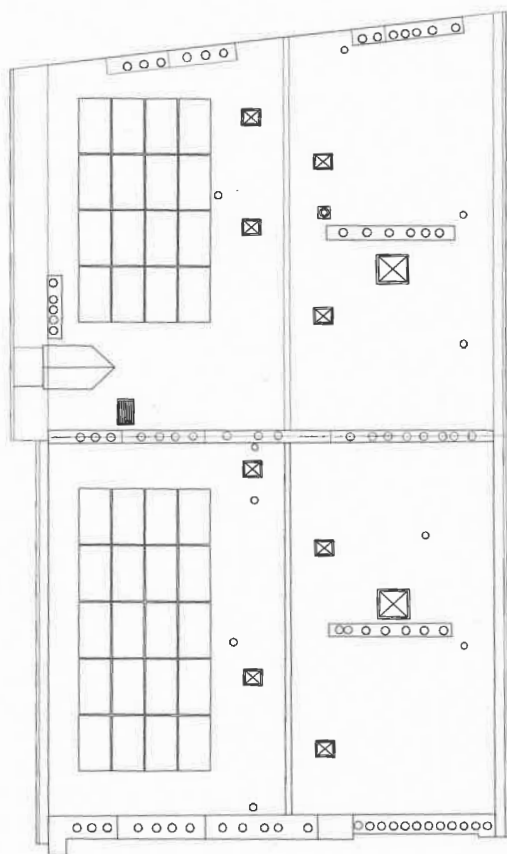
Plan 5ème étage



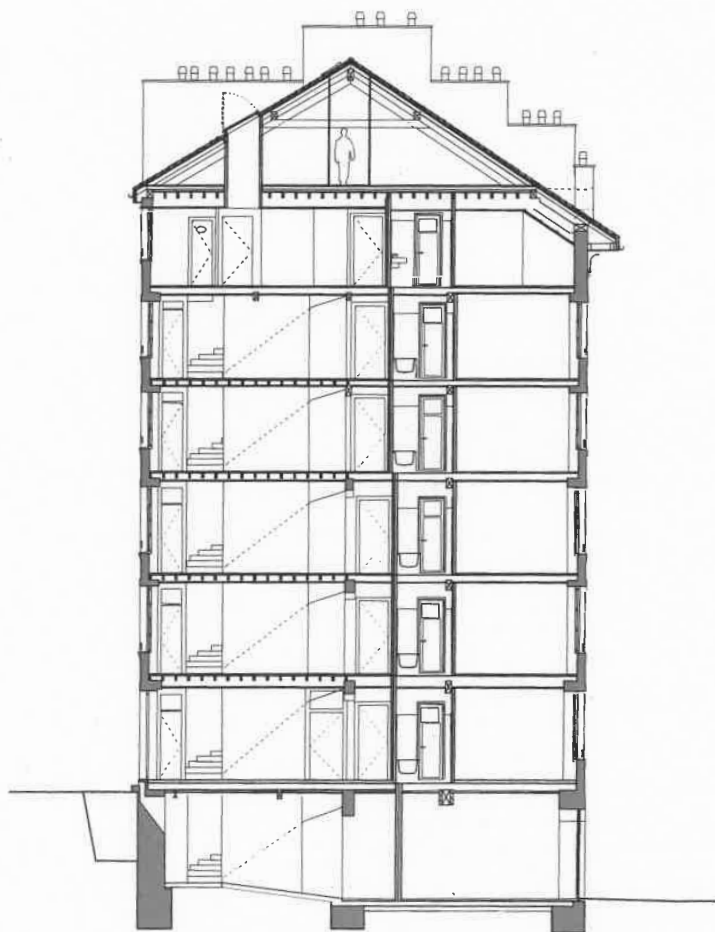
Plan combles



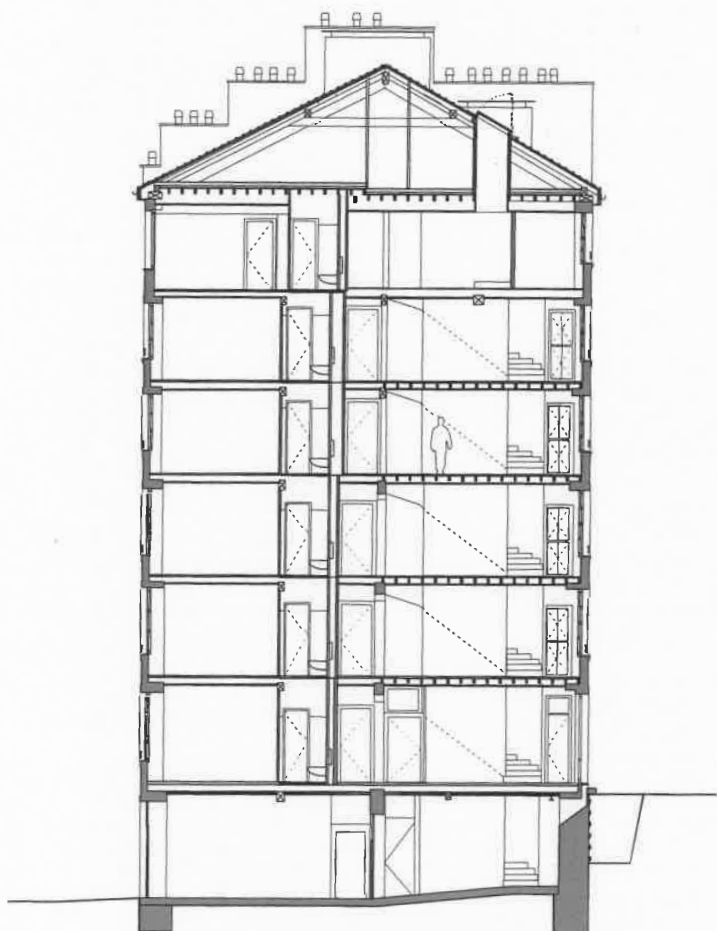
Plan toiture



Coupe transversale



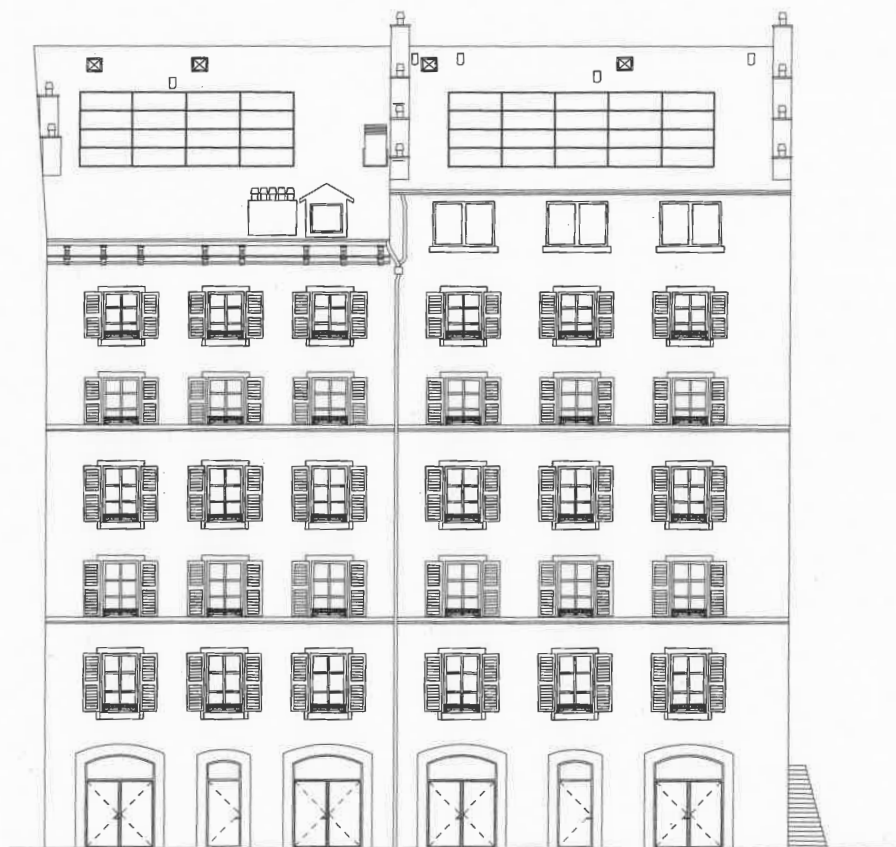
Coupe transversale



Elévation rue



Elévation cour



Elévation passage rue à cour

