

5 mars 2019

Proposition du Conseil administratif du 5 mars 2019 en vue de l'ouverture d'un crédit de 3 523 300 francs destiné à la rénovation de l'immeuble sis rue de Zurich 40, parcelle N° 3817, feuille N° 63, commune de Genève, section Cité.

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

Introduction

La Ville est devenue propriétaire de l'immeuble le 7 janvier 2003, il était partiellement en occupation illicite au moment de l'achat.

Très peu de travaux ont été entrepris dans les logements depuis de très nombreuses années, 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 de l'immeuble porte dès lors essentiellement sur la réhabilitation des 10 logements, la rénovation des installations techniques et des salles d'eau, ainsi que sur la création d'une chaufferie centrale dans les combles.

Notice historique

Comme son voisin le N° 42 avec lequel il forme un ensemble, le N° 40 rue de Zurich a été réalisé en 1912 par le bureau d'ingénieurs Dapples et Pappaduca, pour le compte de la Société immobilière Lausanne-Ecole. Il s'agit d'un immeuble d'angle de cinq niveaux sur rez-de-chaussée commercial, renfermant deux appartements de trois pièces par étage et une cage d'escalier adossée au mur côté cour. Vu sa position dans l'îlot, toutes les pièces, cuisines comprises, donnent sur la rue. Quant aux façades, elles sont marquées par une certaine économie de moyens, plus accentuée encore côté rue Royaume. Comme beaucoup d'immeubles de cette époque, celui-ci associe des références architecturales d'origines variées: en l'occurrence, la galerie en bois du dernier étage est d'inspiration pittoresque, les ferronneries déclinent des arabesques Art nouveau et les consoles de balcons relèvent de la tradition classique.

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 disposition de logements répondant aux critères de confort et de performances énergétiques actuels.

Le ravalement de ses façades, en continuité de l'immeuble voisin, contribuera à la mise en valeur de l'ensemble des deux bâtiments du début du XX^e siècle situés à l'angle de la rue de Zurich et de la rue de Lausanne.

La vétusté générale de l'immeuble impose aujourd'hui des travaux pour protéger sa valeur et garantir sa pérennité. L'indice Stratus est de 0,43.

Obligations légales et/ou 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 et d'économie d'énergie.

Description de l'ouvrage

Le N° 40 est un immeuble de cinq niveaux sur rez-de-chaussée présentant deux façades légèrement différentes. Celle latérale est plus simple et les éléments de décor sont réduits. A l'intérieur, un escalier tournant donne sur deux appartements de 3 pièces chacun par étage. Aucun jour n'est pris sur la cour. Les combles ne sont pas aménagés.

Les locaux présentent un degré de vétusté qualifié. Très peu de travaux y ont été effectués depuis l'origine il y a plus d'un siècle.

Les travaux décrits comprennent la remise à niveau de l'enveloppe, des infrastructures techniques ainsi que les travaux de rénovations intérieures.

L'immeuble se compose d'un atelier en sous-sol, d'une arcade et de 10 appartements tous occupés.

Programme et descriptif des travaux

Dans les appartements:

- bâtissage partiel de nouvelles cloisons pour la création de salles de bains;
- réfection de toutes les peintures et papiers peints;
- réparation, ponçage et imprégnation des parquets et des plinthes hautes;

- nouveaux carrelages dans les salles de bains, WC;
- nouvelles faïences sur les murs des salles de bains, WC, cuisines;
- rénovation des plafonds;
- remplacement général des installations électriques, mise aux normes, comptage individuel par appartement;
- remplacement des installations d'alimentation en eau et d'évacuation des eaux usées;
- pose de nouveaux appareils sanitaires;
- installation de courant faible, introduction et distribution du télé-réseau;
- nouvel agencement simple de cuisine.

Dans l'immeuble (communs, sous-sol et façades):

- ravalement complet des façades;
- crépis isolants des façades;
- réfection complète de la toiture;
- survitrage dans les menuiseries existantes ou remplacement des menuiseries extérieures par de nouvelles avec vitrages isolants;
- remplacement des stores;
- pose d'une isolation entre solivage sur sous-sol;
- renforcements ponctuels de la structure porteuse;
- traitement de la charpente et réfection des avant-toits et balcons;
- nouvel éclairage sur paliers et couloirs avec dispositif d'automatisation;
- création d'une buanderie dans le sous-sol;
- nouvelles boîtes aux lettres;
- rénovation de la cage d'escalier;
- révision des portes palières et de communication;
- création d'un chauffage central gaz et distribution dans l'immeuble;
- création d'une production d'eau chaude.

Surfaces, volumes

Surface de plancher, selon norme 416 (SP): 1170,50 m²

Volume bâti, selon norme 416 (VB): 3480 m³

Volume, selon norme 116: 3844 m³

Valeurs statistiques

Coûts du bâtiment CFC 2 + CFC 5:	3 424 436 francs, montant HT
Francs/m ² SP 416	2925,55 francs/m ² , montant HT
Francs/m ³ VB 416	984,05 francs/m ³ , montant HT
Francs/m ³ Volume 116	890,85 francs/m ³ , montant HT

Adéquation à l’Agenda 21

Si cette rénovation partielle ne permettra pas de réaliser l’entier de la transition énergétique de l’immeuble vers les énergies renouvelables, elle constitue néanmoins une première étape fort appréciable, avec une diminution de 50% des besoins globaux en chaleur, et la construction d’une centrale photovoltaïque qui produira une électricité verte autoconsommée.

Conception énergétique

La production de chaleur sera assurée par une chaudière à gaz naturel à condensation. Cette dernière constitue une solution transitoire dans l’attente du déploiement d’un réseau de chaleur à distance par les Services industriels de Genève (SIG), intégrant une part d’énergie renouvelable dans le quartier des Pâquis.

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

Qualité thermique de l’enveloppe

Le bâtiment subira une rénovation partielle de son enveloppe thermique qui permettra de diminuer de 50% les besoins d’énergie pour le chauffage.

Les interventions sur l’enveloppe sont les suivantes:

- isolation de la toiture;
- isolation du plafond du sous-sol;
- changement de verres ou remplacement des fenêtres.

Description des installations techniques

Chauffage et eau chaude

La production de chaleur pour le chauffage et en appoint pour l’eau chaude sanitaire sera assurée par une chaudière à gaz naturel à condensation.

Ventilation et aération

L'immeuble sera équipé d'un système de ventilation simple flux avec récupération d'énergie. Une pompe à chaleur utilisera la chaleur de l'air extrait pour produire environ 60% des besoins d'eau chaude sanitaire.

Installations sanitaires

Le projet prévoit le remplacement complet des installations sanitaires, les actuelles étant extrêmement vétustes.

Dans le cadre de la création de la nouvelle chaufferie, la production d'eau chaude sanitaire existante à gaz située dans les combles sera remplacée.

Les nouvelles installations seront exécutées de manière à minimiser les frais de consommation d'eau et d'exploitation.

Il est prévu la pose de compteurs individuels d'eau chaude sanitaire par surface louée.

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 EN12464-1.

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+.

Les équipements électriques, luminaires et appareils électriques seront choisis en fonction des performances énergétiques requises en classe A++.

Production locale d'électricité

Une centrale photovoltaïque sera construite en toiture du bâtiment. D'une puissance de 6 kWc, pour une production d'environ 6000 kWh/an, elle couvrira une surface de près de 32 m². Elle sera composée de panneaux intégrés à la toiture.

L'énergie produite par l'installation solaire sera injectée dans le bâtiment et autoconsommée lorsque la consommation des équipements des communs d'immeuble sera en phase avec la production. L'autoconsommation de ce bâtiment est estimée à environ 60%.

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 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	<i>Travaux préparatoires</i>		48 520
10	Relevé, études géotechniques		20 520
101	Relevés	20 520	
11	Déblaiement, préparation du terrain		14 000
112	Démolitions /débarras	5 000	
118	Désamiantage	9 000	
15	Adaptation du réseau de conduites existant		14 000
151	Terrassements		
155	Eau et gaz (adaptation du réseau)	14 000	
2	<i>Bâtiment</i>		2 412 350
21	Gros œuvre 1		632 640
	211.0 Installation de chantier	35 540	
	211.1 Echafaudages	44 600	
	211.4 Canalisations	32 500	
	211.5 Béton armé, renforcements	123 000	
	211.6 Maçonnerie	233 100	
	211.7 Carbonatation	87 800	
	214 Construction en bois	76 100	
	216 Pierre naturelle/artificielle	69 400	

22	Gros œuvre 2		375 350
	221.0 Fenêtres en bois	232 100	
	222 Ferblanterie	48 600	
	224 Couverture	42 900	
	225.1 Etanchéité	4 300	
	226 Crépissage de façade	7 450	
	228 Fermetures extérieures protection contre le soleil	40 000	
23	Installations électriques		207 000
	230 Adaptations/démontages	9 000	
	231 Appareils à courant fort	38 000	
	232 Installations de courant fort	91 000	
	233 Lustrierie	25 000	
	236 Installations à courant faible	18 000	
	238 Installations provisoires	5 000	
	239 Installations photovoltaïques	21 000	
24	Chauffage, ventilation, conditionnement d'air (install.)		187 770
	241 Démontages	5 000	
	242.1 Production de chaleur – chaudière gaz	23 210	
	242.2 Production ECS – PAC	50 490	
	242.3 Production ECS – Bouilleur	10 330	
	243 Distribution de chaleur	66 920	
	244 Installations de ventilation	26 820	
	249 Divers	5 000	
25	Installations sanitaires		257 000
	251 Appareils sanitaires courants	64 500	
	252 Appareils sanitaires spéciaux	8 800	
	254 Tuyauterie sanitaire	81 500	
	255 Isolations d'installations sanitaires	9 900	
	256 Unités avec installations sanitaires incorporées	19 300	
	258 Cuisines	50 000	
	259 Divers installations sanitaires	23 000	
27	Aménagements intérieurs 1		430 060
	271 Plâtrerie	237 900	
	272 Ouvrages métalliques	81 420	
	273.0 Portes palières	31 870	
	273.3 Menuiserie courante	66 250	
	275 Système de verrouillage	12 620	
28	Aménagements intérieurs 2		322 530
	281.0 Chapes	17 710	

CFC	Libellé	Prix unitaire	Total arrondi
	281.6 Carrelages	27 600	
	281.7 Revêtements de sol en bois	45 000	
	284.4 Revêtement de parois en céramique	44 720	
	285.1 Peinture intérieure	168 250	
	286 Assèchement du bâtiment	1 500	
	287 Nettoyage du bâtiment	17 750	
5	<i>Frais secondaires et comptes d'attente</i>		963 487
50	Frais de concours		1 200
	501 Rétribution jury	1 200	
51	Autorisations, taxes		25 000
	511 Autorisations, gabarits, taxes	25 000	
52	Echantillons, maquettes, reproductions, documents		16 000
	524 Reproduction de documents, tirages, héliographies	16 000	
56	Autres frais secondaires		8 000
	562 Indemnités de voisins (frais de déménagement)	5 000	
	568 Panneaux publicitaires	2 000	
	569 Divers	1 000	
58	Comptes d'attente provisions et réserves		246 087
	583 Réserves pour imprévus (10%)	246 087	
59	Comptes d'attente pour honoraires		667 200
	591 Architectes	445 500	
	592 Ingénieur civil	78 000	
	593 Ingénieur électricien	39 000	
	594 Ingénieur en CV et conditionnement d'air	43 400	
	595 Ingénieur en installations sanitaires	21 300	
	596.4 Acousticien	10 000	
	596.9 Ingénieur désamiantage	10 000	
	597 Ingénieur en sécurité	20 000	
I.	Coût total de la construction (HT)		3 424 400
	Calcul des frais financiers		
	+ TVA 7,7%		<u>263 700</u>
II.	Coût total de l'investissement (TTC)		3 688 100
	+ Prestations du personnel en faveur des invest. (5%)		184 400
III.	Sous-total		<u>3 872 500</u>

	+ Intérêts intercalaires 1,5%, durée 15+6mois	50 800
IV.	Coût total de l'opération (TTC)	3 923 300
	A déduire les crédits d'études votés	
	Le 14 novembre 2001 PR-121	70 000
	Le 11 décembre 2010 PR-808/6	330 000
V.	Total du crédit demandé (TTC)	3 523 300

Référence au 14^e plan financier d'investissement 2019-2030 (p. 48)

Cet objet est inscrit, en qualité de projet actif, sous le N° 012.099.06 du 14^e PFI 2019-2030, pour un montant de 3 550 000 francs, avec date de dépôt prévue en 2018.

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 de maisons d'habitation. 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, comprenant les intérêts au taux de 1,5%, se montera à 58 900 francs.

Validité des coûts

Les prix indiqués dans le chapitre «Estimation des coûts» sont ceux du mois de juin 2018 et ne comprennent aucune variation.

Autorisation de construire

La requête en autorisation de construire a été déposée le 11 juillet 2018 sous la référence DD 111732/1. Elle a été accordée en date du 15 janvier 2019 (FAO).

Délai de réalisation

Le chantier pourra démarrer 2 mois après le vote du Conseil municipal, soit une fois le délai référendaire écoulé. La mise en exploitation prévisionnelle est planifiée pour avril 2021, après environ 15 mois de travaux.

Service gestionnaire et bénéficiaire

Le service bénéficiaire est la Gérance immobilière municipale; le service gestionnaire est la Direction du patrimoine bâti.

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

Objet: Rénovation de l'immeuble rue de Zurich 40

A. SYNTHESE DE L'ESTIMATION DES COUTS

	Montant	%
Honoraires	718 600	18%
Gros œuvre	1 137 900	29%
Second œuvre	810 540	21%
Installations, équipements fixes	701 960	18%
Frais financiers	235 200	6%
Frais secondaires	319 100	8%
Coût total du projet TTC	3 923 300	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**

CHARGES		
30 - Charges de personnel (conciergerie)	5 500	Postes en ETP
31 - Dépenses générales		
32/33 - Frais financiers (intérêts et amortissements)	58 900	
36 - Subventions accordées		
Total des nouvelles charges induites	64 400	

REVENUS	
40 - Impôts	
42 - Revenu des biens (nouveaux loyers)	
43 - Revenus divers	
45 - Dédommagements de collectivités publiques	
46 - Subventions et allocations	
Total des nouveaux revenus induits	

Impact net sur le résultat du budget de fonctionnement	-64 400
---	----------------

C. PLANIFICATION ESTIMÉE DES DÉPENSES ET RECETTES D'INVESTISSEMENT

Année(s) impactée(s)	Dépenses brutes	Recettes	Dépenses nettes
Année de vote du crédit par le CM: 2019	100 000		100 000
2020	1 900 000		1 900 000
2021	1 523 300		1 523 300
Totaux	3 523 300	0	3 523 300

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 3 523 300 francs, destiné à la rénovation de l'immeuble sis rue de Zurich 40, parcelle N° 3817, feuille N° 63, commune de Genève, section Cité.

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 3 523 300 francs.

Art. 3. – La dépense prévue à l'article premier, à laquelle il convient d'ajouter le crédit d'étude de 70 000 francs voté le 14 novembre 2001 (PR-121, N° PFI 012.099.01) et le crédit d'étude complémentaire de 330 000 francs voté le 11 décembre 2010 (PR-808/6, N° PFI 012.099.03), soit un total de 3 923 300 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.