

*27 juin 2012*

**Proposition du Conseil administratif du 27 juin 2012 en vue de l'ouverture d'un crédit de 7 277 000 francs destiné à la rénovation de l'immeuble situé au 1-3, rue Lissignol, parcelle N° 5737, feuille N° 43, commune de Genève, section Cité, et à l'aménagement de la cour, parcelle N° 5741, feuille N° 43, commune de Genève, section Cité.**

Mesdames et Messieurs les conseillers,

### **Préambule**

Cet édifice fait partie d'un ensemble de logements sociaux sur commerces et ateliers, organisé en quadrilatère autour du square Paul-Bouchet et des rues y attenantes.

De ces bâtiments, sept ont déjà été entièrement rénovés, il s'agit des immeubles 5, 7, 12 et 14, rue Lissignol dans une première étape, et récemment le 9, rue Lissignol et les 14 et 16, rue Rousseau.

Les immeubles du 8 et du 10, rue Lissignol, ainsi que le 1-3, rue Lissignol sont les derniers immeubles de l'ensemble qui devront être mis en chantier.

### **Historique de l'opération**

Le dossier de demande d'autorisation de construire a été déposé auprès du Département des constructions et des technologies de l'information en novembre 2011.

### **Notice historique**

La Ville de Genève réalisa le percement de la rue Paul-Bouchet en 1875-1876 dans le but de construire des logements économiques et d'assainir le vaste îlot compris entre les rues Rousseau, de Cornavin, de Chantepoulet et du Cendrier. En collaboration avec l'Etat, la Ville lança le projet du «Square Paul-Bouchet» en 1895 et mandata les architectes Gédéon et Louis Dériaz. Les immeubles font partie d'un ensemble sous la forme d'un quadrilatère situé le long des rues Rousseau, Paul-Bouchet et Lissignol. Les logements étaient destinés aux ouvriers afin d'améliorer leurs conditions de vie et de les maintenir en ville, proches de leur lieu de travail et des écoles pour leurs enfants.

Dès 1896, la Ville procéda à des achats de terrains et les premiers immeubles furent achevés l'année suivante. La réalisation de ce quartier se fit en plusieurs

étapes, dont l'immeuble 1-3, rue Lissignol est l'avant-dernière. Le plan général fut modifié afin d'inclure la construction de l'Ecole ménagère. L'autorisation de construire du N° 1-3 ne fut accordée que le 25 mai 1899, et le chantier terminé l'année suivante.

Des travaux de rénovation engagés par la Ville de Genève dans le quartier de Saint-Gervais commencèrent environ un siècle plus tard.

La construction de ces immeubles est sobre, mais robuste. Ils comprennent quatre étages recouverts d'un crépi sur un rez commercial en roche. La plupart des façades sont simples, ornées de bandeaux entre les 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup>, et les 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> étages. Les encadrements des fenêtres sont en molasse, et les tablettes en roche.

### **Concertations avec la population**

Diverses rencontres ont eu lieu à ce jour entre les habitants, la Gérance immobilière municipale et le Service des bâtiments pour la préparation et la présentation du projet de rénovation.

Des négociations sont en cours avec la Gérance immobilière municipale et l'Association «Action civique intempestive» en vue de la conclusion d'un bail associatif. Une convention en ce sens a été signée le 29 septembre 2010.

### **Exposé des motifs**

L'évaluation du patrimoine financier, qui a été réalisée selon la méthode Stratus, classe le bâtiment de la rue Lissignol 1-3 avec un indice de dégradation de 0,34. La rénovation de cet immeuble fait donc partie des dossiers prioritaires.

Son état général nécessite une rénovation conséquente. Ses façades sont fortement dégradées, les menuiseries extérieures souvent irréparables. Les installations techniques sont vétustes, il n'y a pas de chauffage central. Des éléments de la structure sont à consolider. Les appartements ne disposent pas de salles de bains, hormis celles installées par les locataires. L'aménagement des cuisines est obsolète.

Aujourd'hui, il est impératif de procéder à sa réhabilitation, celle-ci se plaçant dans la volonté du Conseil administratif de voir les immeubles de Saint-Gervais rénovés.

### **Description de l'ouvrage, caractéristiques et descriptif des travaux**

Ce bâtiment est érigé sur la parcelle N° 5737 d'une surface de 337 m<sup>2</sup>.

L'immeuble est mitoyen. Ses façades principales sont situées à l'angle des rues Lissignol - Rousseau et la façade arrière donne sur la cour intérieure.

#### *Etat existant*

Les façades sont en maçonnerie de pierre, elles ne présentent pas de défaillances structurelles importantes. Les enduits sont dégradés; des décollements sont constatés ponctuellement.

Les corniches et les encadrements en molasse sont fortement détériorés.

Les fenêtres sont en menuiserie à simple vitrage, avec petits bois inférieurs et supérieurs.

Les volets sont en bois, peints de couleurs variées par ses occupants actuels.

Les vitrines des arcades sont en serrurerie non isolée (profils type fers marchands).

Les séparations intérieures sont en grande partie composées de galandages non porteurs. Ceux-ci ont été ouverts ou démolis au fur et à mesure des années en fonction des besoins des habitants. Il s'agit principalement de cloisons légères en brique de terre cuite.

Les porteurs verticaux sont constitués par les murs de façades, les murs mitoyens, le refend longitudinal parallèle à la rue Lissignol, les deux refends de la cage d'escalier, dont l'un traverse le bâtiment transversalement et un refend parallèle à la rue Rousseau lié avec le mur mitoyen de l'immeuble Rousseau 14. Ils sont sans doute en maçonnerie de pierre et ne présentent pas de signes de faiblesse. Ces murs sont parfois interrompus par de grandes ouvertures qui comportent des linteaux destinés à supporter les appuis des solives. Certains linteaux sont fissurés. Cela est probablement dû à l'entreposage de charges excessives (bois de chauffage) sur les paliers.

Les planchers des étages sont portés par des solives en bois en appui sur les façades et à l'intérieur du bâtiment par le refend longitudinal. Un sondage a révélé que l'état des solives est bon, à l'exception des solives des planchers sur le sous-sol dont les extrémités sont pourries.

Les planchers de l'allée sont portés par des profils métalliques avec remplissage de béton.

Les dalles de la cage d'escalier sont en béton.

La couverture est composée de tuiles d'ardoises d'Angers, elle a été refaite il y a une quinzaine d'années et est en bon état.

Les appartements sont chauffés de façon individuelle par des poêles à bois ou à mazout.

### *Typologies*

Le bâtiment du 1-3, Lissignol comporte quatre étages de logements, un étage de combles, un niveau de sous-sol. Le rez-de-chaussée est occupé par des commerces, un café et une salle associative. A l'origine, il y avait une imprimerie, d'où la présence de renforts de structure pour les machines. Le sous-sol est occupé par des caves, des locaux associatifs (locaux de répétition de musique, studio d'enregistrement) et par un dépôt.

Les typologies de l'époque de la construction de l'immeuble se composaient de trois appartements de 2, 3 et 4 pièces aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages. Les 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> étages étaient composés chacun de cinq appartements de 2 pièces et d'un 3 pièces. Les équipements sanitaires étaient minimaux. L'immeuble a été abandonné pendant quelques années et fortement dégradé. En 1989, la Ville a proposé à l'association Rhino de s'installer à la rue Lissignol 1-3. Les nouveaux habitants, rassemblés en association ACI (Action civique intempestive) ont rendu l'immeuble habitable et modifié les typologies d'origine pour s'adapter à leurs besoins.

### *Projet*

L'enveloppe du bâtiment sera remise à niveau afin de respecter les normes en matière de consommations énergétiques.

Les crépis de la façade seront piqués et remplacés par un crépi à la chaux. Tous les encadrements des fenêtres en molasse ou en calcaire du Jura, ainsi que les cordons de pierre de la façade seront refaits ou restaurés. Toutes les fenêtres et vitrines des arcades seront rénovées ou remplacées par des éléments neufs comportant du double vitrage. Du rez-de-chaussée au 4<sup>e</sup> étage, les façades seront doublées d'isolation à l'intérieur. La dalle sur le 4<sup>e</sup> sera isolée, laissant les combles froids ce qui permettra de garder une charpente saine. Les murs du sous-sol seront enduits par un crépi d'assainissement.

Une installation de ventilation à double flux sera mise en place. Un chauffage central avec production de chaleur au gaz sera installé. Toutes les installations sanitaires et électriques seront entièrement remises à neuf. Toutes les canalisations sous la dalle du sous-sol seront remplacées et de ce fait, tous les dallages du sous-sol démolis et refaits.

Afin de respecter les contraintes de l'AEAI (Association des établissements cantonaux d'assurances incendie), les plafonds entre chaque étage seront constitués d'un faux plafond EI60 et chaque appartement doit être un compartiment EI60 pour lui-même. Les sols seront, dans la mesure du possible, récupérés.

Une campagne de prélèvements révèle, après analyses, la présence d'amiante dans les mastics des fenêtres et la présence de plomb dans la plupart des peintures sur boiseries (portes/armoires). Des mesures devront être prises pour l'élimination de ces éléments ou leur rénovation.

Les typologies des appartements seront modifiées et on trouvera plus d'appartements de 4 pièces correspondant mieux aux besoins actuels que les 2-3 pièces qui étaient en plus grand nombre à l'origine. Les salles de bains et les cuisines s'articulent autour des courettes techniques existantes.

Les combles abriteront des espaces de rangement pour les appartements, la buanderie et des espaces techniques comme le local électrique et le local de ventilation. On trouvera le local de la chaufferie dans le sous-sol.

Des locaux associatifs affectés à deux studios de musique seront maintenus, comme actuellement dans le sous-sol. Ces locaux seront réservés aux membres de l'ACI (habitants et artistes-usagers réguliers). Le local associatif, dénommé «L'Imprimerie» sis au rez-de-chaussée sera également conservé.

Une salle polyvalente d'une surface de 54,5 m<sup>2</sup> et un bar d'une surface de 37 m<sup>2</sup> avec un accès indépendant seront créés dans une partie du sous-sol. Cet espace polyvalent aura vocation d'être affecté à un usage associatif et sera accessible au public. Il sera destiné, par le biais d'un contrat de prêt à usage, à accueillir des activités à but non lucratif sociales et culturelles. Cet espace sera insonorisé et permettra en conséquence d'organiser des manifestations telles que fêtes, spectacles, concerts, cours de musique et/ou danse. Dans l'esprit de contribuer à pallier l'absence de maison de quartier dans le périmètre Lissignol, l'espace polyvalent sera réservé en priorité aux habitants du quartier des Grottes Saint-Gervais.

La création de cette salle implique des travaux relativement importants, sans toutefois devoir recourir à la reprise de la structure en sous-œuvre. La dalle au-dessus de la salle polyvalente sera surélevée de 30 cm afin d'offrir une hauteur d'étage décente pour la salle. Une installation de ventilation doit être mise en place afin de permettre le renouvellement de l'air lors de l'accueil de public et le désenfumage en cas d'incendie.

Les gaines techniques qui traversent les commerces entraîneront quelques modifications dans ces locaux.

Les trois arcades commerciales (établissement public «Le Phare», agence de voyage «Voyage Cristal SA», commerce «L'affaire des Doubles rideaux») seront toujours au bénéfice de baux commerciaux distincts. Une nouvelle arcade sera créée, avec à l'appui la conclusion d'un bail commercial avec la personne qui anime un atelier de tatouage («Tatoo»), atelier qui était jusqu'alors intégré dans le «contrat de confiance» conclu le 10 avril 1989 entre la Ville de Genève et l'ACI.

Les appartements seront livrés avec tous les travaux de finitions (sols, murs, plafonds) terminés. Les salles de bains seront complètes. Les cuisines par contre ne seront équipées que d'un bloc de meuble avec un évier.

La cour délimitée par les façades intérieures du 14, rue Rousseau, du 1-3, du 5 et du 7, rue Lissignol comporte des commerces et un passage reliant la rue Rousseau à la rue Lissignol.

Une couverture partielle de cet espace a été réalisée dans les années 1980. Les habitants du 1-3, Lissignol se sont appropriés la partie supérieure de cette couverture et en ont fait une terrasse. La zone au niveau de la rue est difficilement utilisable, vu le manque de lumière et les niveaux différents du sol.

L'intervention sur cette cour consiste à déposer l'ensemble de la terrasse intérieure et à trouver un niveau de référence horizontal, laissant toutefois libre la sortie de secours de l'annexe commerciale et l'accès à l'atelier situé au fond de la cour.

Le chantier se fera en deux phases. La partie de l'immeuble côté rue Rousseau sera rénovée lors de la première phase des travaux. Lors de la deuxième phase, c'est la partie attenante au 5, rue Lissignol qui sera rénovée, du sous-sol au 4<sup>e</sup> étage.

Les principales interventions sont les suivantes:

#### Toiture:

- Installation de cellules thermiques
- Installation de cellules photovoltaïques

#### Combles:

- Isolation du plancher
- Renfort du solivage sous le local de ventilation pour supporter les monoblocs
- Réparations ponctuelles des chevrons
- Cloisonnement EI60 des divers locaux
- Création d'une buanderie, d'un local électrique, d'un local ventilation
- Création de greniers

#### 1<sup>er</sup> au 4<sup>e</sup> étage:

- Remise en ordre des typologies
- Remplacement de l'ensemble des fenêtres
- Doublage des murs extérieurs
- Pose de faux plafonds EI60
- Cloisonnement EI60 de chaque appartement
- Création de salles de bains
- Réfection des sols existants
- Réfection des menuiseries existantes

Rez-de-chaussée:

- Renfort du solivage sur le café pour la pose d'un faux plafond acoustique
- Remplacement des serrureries des arcades

Sous-sol:

- Création d'une salle polyvalente et de ses locaux annexes
- Remplacement de toutes les canalisations et dallage
- Pose d'une isolation sous dalle
- Pose d'un crépi d'assainissement sur les murs
- Remplacement des solives pourries et renfort de la structure
- Création d'un local chaufferie

### **Adéquation à l'Agenda 21 de la Ville de Genève**

Respect de critères «éco-construction» concernant l'origine et la nature des matériaux ainsi que le tri des déchets de chantier.

En particulier, prise en compte obligatoire de 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](http://www.eco-bau.ch), chapitre «fiches CFC»).

### **Conception énergétique**

Les potentiels d'énergies renouvelables sur cet ensemble immobilier sont le soleil, l'air et la chaleur de la terre. La géothermie n'est pas exploitable compte tenu de l'exiguïté de la cour attenante. Il n'y a pas non plus de possibilités d'implantation d'une pompe à chaleur à air dans les combles.

Finalement, seuls les potentiels solaires peuvent raisonnablement être exploités, avec des panneaux solaires thermiques et photovoltaïques.

Les besoins en chaleur du bâtiment seront réduits de 66% environ, et seront assurés à hauteur de 20% par des énergies renouvelables.

Les objectifs de la stratégie «100% renouvelable en 2050» seront partiellement atteints sur cet objet.

De plus, une installation photovoltaïque permettra de produire près de 5000 kWh d'électricité par an.

### *Qualité thermique de l'enveloppe*

Le bâtiment atteindra une performance énergétique conforme à la norme SIA 380/1 et équivalente à un standard Minergie.

Afin de réduire les besoins d'énergie, un soin particulier sera apporté au traitement des éléments de construction en contact avec l'air extérieur.

Les améliorations prévues pour les éléments de construction en contact avec l'air extérieur sont:

- isolation des façades: ajout de 8 cm d'isolation intérieure et de 2 cm au niveau des allèges;
- isolation du plancher sur combles de 24 cm;
- isolation de la dalle sur sous-sol de 10 cm;
- remplacement des fenêtres existantes par de nouvelles avec vitrage performant.

Selon la norme SIA 380/1 (éd. 2009), l'indice de dépense énergétique atteindra 105 MJ/m<sup>2</sup>, soit une consommation divisée par trois par rapport aux performances estimées actuellement.

Outre les économies d'énergie qu'il va engendrer, le renforcement de l'enveloppe permettra d'améliorer sensiblement le confort des occupants du bâtiment.

### *Description des installations techniques*

#### Chauffage

Actuellement, il n'existe aucune installation centralisée dans le bâtiment. Les logements possèdent chacun leur propre système de chauffage, généralement vétuste et ne présentant pas toutes les garanties de sécurité.

La production de chaleur pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire de ce bâtiment sera principalement assurée par une chaudière gaz à condensation, mais la totalité du potentiel solaire des toitures sera exploité par des capteurs solaires thermiques et photovoltaïques.

Ainsi, les 40 m<sup>2</sup> de panneaux solaires thermiques pourront fournir 45% des besoins d'eau chaude sanitaire, soit environ 20% des besoins totaux en chaleur de l'immeuble.

#### Ventilation aération

Les logements, les commerces ainsi que la salle polyvalente seront équipés d'un système de ventilation-aération à double flux, avec récupération d'énergie à haut rendement.

#### Electricité

Les appareils et installations seront conçus de façon à limiter la consommation d'électricité dans le sens de la recommandation SIA 380/4 et du standard Minergie.



Il est prévu de réduire les consommations au moyen de détecteurs de présence selon le principe ECO21 et l'usage systématique de selfs électroniques de classe A2.

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

#### Production d'électricité photovoltaïque

Dans le cadre de la présente demande de crédit, il vous est proposé d'exploiter le potentiel solaire de la toiture du bâtiment, avec notamment la construction d'une nouvelle centrale photovoltaïque.

Puissance installée estimée	5 kWc
Energie produite estimée	4750 kWh/an
Recette annuelle selon tarif de rachat Swissgrid 2012	2327 francs TTC
Coût de l'installation estimé à	35 500 francs TTC
Retour sur investissement	14 ans

#### Installations sanitaires

Les installations sanitaires seront conçues afin de minimiser les coûts d'exploitation tant du point de vue des frais d'entretien que des consommations (notamment en ciblant le choix de robinetteries de types Ecototal).

La production d'eau chaude est prévue centralisée, de ce fait, chaque utilisateur sera équipé d'un compteur afin de déterminer les charges dues à la consommation d'eau chaude de manière individuelle. En outre, les locaux destinés à des baux commerciaux seront également équipés de compteurs d'eau froide.

#### **Programme et surfaces**

L'immeuble comprendra seize logements, quatre locaux commerciaux et un local associatif au rez-de-chaussée, une salle polyvalente et des locaux d'activités associatives au sous-sol.

La surface de plancher brute totale est de 1715 m<sup>2</sup> pour une surface nette totale de 1636 m<sup>2</sup>.

Le cube SIA 416 calculé est de 6607 m<sup>3</sup>.

<u>Combles:</u>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>m<sup>2</sup></i>
Greniers	53,00	
Buanderie	4,50	
Local électrique	3,50	
Local ventilation	30,50	
Rangement	21,50	
Palier	20,60	133,60

<u>4<sup>e</sup> étage</u>		
Appartement 2 pièces	35,50	
Appartement 3 pièces	52,00	
Appartement 4 pièces	85,00	
Appartement 4 pièces	73,00	
Palier	9,50	255,00
<u>3<sup>e</sup> étage</u>		
Appartement 2 pièces	35,50	
Appartement 3 pièces	52,00	
Appartement 4 pièces	85,00	
Appartement 4 pièces	73,00	
Palier	9,50	255,00
<u>2<sup>e</sup> étage</u>		
Appartement 2 pièces	35,50	
Appartement 3 pièces	52,00	
Appartement 4 pièces	85,00	
Appartement 4 pièces	73,00	
Palier	9,50	255,00
<u>1<sup>er</sup> étage</u>		
Appartement 2 pièces	33,50	
Appartement 2 pièces	35,50	
Appartement 4 pièces	85,00	
Appartement 5 pièces	89,00	
Palier	9,50	252,50
<u>Rez-de-chaussée</u>		
Arcade	67,70	
Arcade	78,00	
Arcade café	67,00	
Salle de réunion	24,50	
Entrée	10,00	247,20
<u>Sous-sol</u>		
Locaux d'activités associatives	72,00	
Cave arcade	16,20	
Local chaufferie	24,00	
Salle polyvalente	54,50	
Bar salle polyvalente	37,00	
Dépôt et WC pour la salle	12,50	
WC	4,00	
Dégagement	18,00	238,20
Surface nette totale arrondie		<u>1 636,00</u>

**Estimation des coûts selon code CFC**

<i>CFC Libellé</i>	Fr.	Fr.	Fr.
0 <i>Terrain</i>			25 000
05 <u>Conduites de raccordement au réseau</u>		25 000	
055 Eau et gaz (raccordement au réseau)	25 000		
1 <i>Travaux préparatoires</i>			177 500
10 <u>Relevés, études géotechniques, etc.</u>		8 500	
109 Sondages	8 500		
11 <u>Déblaiement, préparation du terrain</u>		132 300	
112 Démolitions	132 300		
13 <u>Installation de chantier</u>		26 800	
135 Installation provisoire	26 800		
15 <u>Adaptation du réseau de conduites existantes</u>		9 900	
152 Canalisations (adaptation réseau)	4 500		
155 Eau et gaz (adaptation réseau)	5 400		
2 <i>Bâtiment</i>			5 396 900
21 <u>Gros œuvre 1</u>		810 400	
211 Travaux de l'entreprise de maçonnerie	387 100		
212 Echafaudages	76 300		
214 Constructions en bois	48 100		
216 Travaux en pierre naturelle et artificielle	298 900		
22 <u>Gros œuvre 2</u>		658 900	
221 Fenêtres, portes extérieures	450 600		
222 Ferblanterie	19 000		
224 Couverture	23 300		
225 Isolation coupe-feu	7 800		
226 Crépissage de façade	75 000		
227 Traitement des surfaces extérieures	74 200		
228 Fermetures extérieures mobiles	9' 000		
23 <u>Installations électriques</u>		253 000	
231 Appareils à courant fort	34 000		
232 Installations de courant fort	132 000		
233 Lustreries	27 000		
235 Appareils à courant faible	10 500		
236 Installations à courant faible	28 500		
238 Installations provisoires	6 000		
239 Divers / télécommunication + sécurité	15 000		

24	<u>Chauffage, ventilation, conditionnement d'air</u>	686 000	
242	Production et distribution de chaleur	287 500	
244	Installations de ventilation	268 000	
248	Capteurs solaires thermiques	114 000	
249	Tableau électrique	16 500	
25	<u>Installations sanitaires</u>	439 500	
251	Appareils sanitaires courants	154 500	
252	Appareils sanitaires spéciaux, extincteurs	2 000	
253	Appareils sanitaires d'alimentation et d'évacuation	41 900	
254	Tuyauteries sanitaires	132 500	
255	Isolations d'installations sanitaires	23 700	
256	Unités avec installations sanitaires incorporées	43 700	
258	Agencement de cuisine	41 200	
27	<u>Aménagements intérieurs 1</u>	757 700	
271	Plâtrerie	401 700	
272	Ouvrages métalliques	29 000	
273	Menuiseries	242 500	
275	Système de verrouillage	11 500	
276	Dispositifs intérieurs de fermeture	73 000	
28	<u>Aménagements intérieurs 2</u>	808 500	
281	Revêtements de sols	145 800	
282	Revêtements de parois	99 500	
283	Faux plafonds	268 800	
285	Traitement des surfaces intérieures	199 100	
287	Nettoyage du bâtiment et entretien chantier	26 600	
289	Divers	68 700	
29	<u>Honoraires</u>	982 900	
291	Honoraires architecte	686 700	
292	Honoraires ingénieur civil	12 000	
293	Honoraires ingénieur électricien	49 500	
294	Honoraires ingénieur CV	135 000	
295	Honoraires ingénieur sanitaire	49 500	
296	Spécialistes	50 200	
4	<i>Aménagements extérieurs</i>		161 300
41	<u>Constructions</u>	161 300	
419	Cour intérieure	161 300	

5	<i>Frais secondaires et comptes d'attente</i>		660 220
51	<u>Autorisations, taxes</u>	16 100	
511	Autorisation de construire	2 300	
512	Taxes de raccordement	13 800	
52	<u>Echantillons, maquettes, reproduction, document information, plaquette</u>	50 000	
56	<u>Autres frais secondaires</u>	10 400	
58	<u>Compte d'attente pour provisions et réserve</u>	583 720	
	Coût total de la construction HT		<u>6 420 920</u>
	Taxe sur la valeur ajoutée (TVA) 8% appliquée sur les CFC 05 à 58		<u>513 674</u>
	Coût total de la construction TTC		<u>6 934 594</u>
	<u>Frais administratifs et financiers</u>		743 016
	Prestation du personnel pour les investissements (5% du coût total de la construction TTC)	346 730	
	Intérêts intercalaires $\frac{7\,281\,324 \times 36 \times 2,25}{100 \times 2 \times 12 \text{ mois}}$	245 745	
	Fonds d'art contemporain 7 527 069		
	2% du coût total de la construction + prestations du personnel pour les investissements + intérêts intercalaires	150 541	
	Coût général de l'opération TTC		<u>7 677 610</u>
	A déduire:		400 000
	Crédit d'étude PR-652A voté le 23.06.2009	400 000	
	Total du crédit demandé		<u>7 277 610</u>
	Arrondi à		<u>7 277 000</u>

### **Validité des coûts**

Les prix indiqués dans le chapitre «Estimation des coûts» sont ceux du mois de décembre 2011 et ne comprennent aucune variation.

### **Valeurs statistiques** (m<sup>2</sup>-m<sup>3</sup>-occupants, selon norme SIA 416)

La surface brute des appartements (surface de plancher) est de 1715 m<sup>2</sup>.

Le coût global par m<sup>2</sup> (par rapport aux CFC 2 et 4) est de 3241 francs HT/m<sup>2</sup>.

Le volume restauré est de 6607 m<sup>3</sup>, ce qui situe le prix de cette transformation (par rapport aux CFC 2 et 4) à 841 francs HT/m<sup>3</sup>.

### **Autorisation de construire**

Ce projet de rénovation fait l'objet d'une requête en autorisation de construire N° DD 104679-4 déposée le 21 novembre 2011.

### **Fixation des loyers après travaux**

Comme expliqué dans le préambule de la présente proposition, l'immeuble n'a pas bénéficié de rénovation importante depuis de nombreuses années.

Pour cette raison, il faut considérer que la part majoritaire du coût de la remise en état devra être dévolue, pour le calcul des loyers, à un entretien différé, non répercutable sur les loyers.

L'amortissement se fera sur 30 ans.

Le calcul des hausses de loyer tient compte de l'application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations des maisons d'habitation.

Le loyer théorique par pièce après travaux s'élèvera à 3405 francs selon plan financier.

### **Délais**

Les travaux pourront démarrer trois mois après le vote du Conseil municipal, pour autant que l'autorisation de construire ait été délivrée au préalable. Les travaux se dérouleront en deux phases permettant ainsi à une partie des habitants de loger dans l'immeuble. La première phase comportera une moitié de l'immeuble côté rue Rousseau, du sous-sol au 4<sup>e</sup> étage avec les combles et les façades. La deuxième étape, l'autre moitié de l'immeuble du sous-sol au 4<sup>e</sup> étage. La durée totale des travaux est estimée à 30 mois. La date de mise en exploitation prévisionnelle est automne 2015.

### **Référence au 7<sup>e</sup> plan financier d'investissement**

Cet objet est prévu sous le numéro 012.036.14 du 7<sup>e</sup> plan financier d'investissement 2012-2023 pour un montant de 4 200 000 francs.

### **Budget prévisionnel d'exploitation et charge financière**

	Fr.
Etat locatif théorique après travaux	254 760
Arcade 214 m <sup>2</sup> à 350 francs/m <sup>2</sup>	74 900

Dépôt 16 m <sup>2</sup> à 175 francs/m <sup>2</sup>	2 800
Logements 52 pièces à 3405 francs/pièce	177 060
Charges annuelles (eau, gaz, électricité, etc.)	30 000
Salaire concierge	9 000
Charge financière annuelle sur 7 277 000 francs comprenant les intérêts au taux de 2,25% et l'amortissement au moyen de 30 annuités	336 190

### **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 ces explications, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les conseillers, 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 7 277 000 francs destiné à la rénovation de l'immeuble situé au 1-3, rue Lissignol, parcelle N° 5737, feuille N° 43, commune de Genève, section Cité, et à l'aménagement de la cour, parcelle N° 5741, feuille N° 43, 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 7 277 000 francs.

*Art. 3.* – Un montant de 150 541 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 16 décembre 2008.

*Art. 4.* – La dépense prévue à l'article premier, à laquelle il convient d'ajouter le montant de 400 000 francs du crédit d'étude PR-652A voté le 23 juin 2009, sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.