

**Proposition du Conseil administratif du 3 septembre 2008 en vue de l'ouverture d'un crédit de 2 834 000 francs destiné à la rénovation du bâtiment situé à la place De-Grenus 2, parcelle 5558, 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 place De-Grenus 2 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 rue des Etuves 15 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.

Toutefois, dans l'éventualité d'un découplage des travaux, l'immeuble Grenus 2 pourrait être rénové en priorité sans modification du programme, du fait que l'essentiel des installations techniques communes sont planifiées dans ce dernier.

### **Historique de l'opération**

- Le 20 mars 1962, le Conseil municipal ratifie l'achat de l'immeuble place De-Grenus 2, pour le montant de 285 000 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 propriété de la Ville de Genève dans le quartier.
- 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 210 000 sont attribués aux études de rénovation de l'immeuble place De-Grenus 2.
- Le 17 novembre 1998, une requête en autorisation de construire est déposée au Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (DAEL).
- 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<sup>e</sup> au XVIII<sup>e</sup> siècle, les édifices furent reconstruits sur les fondations des bâtiments préexistants et n'évoluèrent 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 dénoyant l'îlot pour créer une place bordée d'immeubles en partie rénovés, en partie réédifiés au goût du XIX<sup>e</sup> 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.

### *Place De-Grenus 2-Etuves 13*

L'immeuble sis à la place De-Grenus 2-Etuves 13 fut construit entre 1860 et 1864 consécutivement à la création de la place De-Grenus. Il s'agit d'un édifice d'angle à pan coupé faisant écho au N° 11 avec lequel il marque l'accès à cette place.

Avant la construction du nouvel édifice, la parcelle était occupée par deux maisons d'origine médiévale. Elles comptaient respectivement quatre et cinq étages sur rez. L'édifice actuel n'a pas dépassé la hauteur des deux bâtiments primitifs. De même que son plan coupé, le gabarit de l'immeuble est le résultat d'une conception urbanistique d'ensemble à laquelle furent soumis tous les bâtiments édifiés autour de la nouvelle place.

L'immeuble comporte un sous-sol, un rez commercial, un entresol et trois étages d'habitation dont le dernier est un étage attique. Les façades de caractère éclectique, quoique relativement sobre, se distinguent clairement de celles des 15-17-19 de la rue des Etuves qui sont conçues dans le style classique du XVIII<sup>e</sup> siècle.

En 1945, cet immeuble fit l'objet d'importantes transformations. Les travaux menés par l'architecte Henri Frey dotèrent les appartements de nouveaux équipements sanitaires et modifièrent considérablement la structure du toit et de la charpente. C'est à cette date que l'attique, servant jusqu'alors de grenier, fut aménagé en logements. Le percement de nouvelles ouvertures fut accompagné d'une réfection partielle des façades.

L'édifice Grenus 2-Etuves 13 est l'un des rares survivants de la première génération d'immeubles réalisés à la suite de la création de la place De-Grenus.

Les autres bâtiments, construit au même moment sur le front ouest de la place De-Grenus, ont tous disparu lors de la construction du magasin Manor.

### **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 doit permettre la conservation 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 aggravée 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 4 niveaux sur rez-de-chaussée et a une surface au sol de 152 m<sup>2</sup>. Il comprend un niveau de sous-sol. Le rez-de-chaussée abrite une arcade commerciale.

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

L'immeuble ne possède pas de combles accessibles.

Le rez-de-chaussée et l'entresol forment un haut socle en maçonnerie, percé d'une série de 3 arcades en plein-cintre. Un bandeau droit sans moulure isole celui-ci des 3 niveaux supérieurs. Les deux premiers étages possèdent des fenêtres en plein-cintre, ornées d'un large cadre blanc sans moulure. Le niveau de l'étage-attique est rythmé par des pans de bois (colombage) jouant sur l'alternance des fenêtres et hourdis.

Les murs de façade présentent des fissures de tassement et retrait. L'étanchéité des murs n'est pas assurée. Les saillies, cordons et encadrements sont dégradés.

Le 4<sup>e</sup> étage se distingue par une structure légère en colombage. L'état du parement crépi est médiocre et son étanchéité n'est plus assurée.

Le mur de refends est constitué de sommiers et poteaux en bois bien conservés. Les planchers en solivage ne présentent pas de flèche.

La charpente de toiture est bien conservée. Les pans de toiture ne sont pas déformés. Le chevronnage, la couverture, les bordages de toiture, les chéneaux et les descentes d'eau pluviale sont en mauvais état. Des infiltrations se produisent dans les logements du dernier étage.

L'ensemble des aménagements intérieurs date de la rénovation/transformation de 1945. L'état général des logements est moyen. Les cuisines et les salles de bains nécessitent des réfections plus importantes que les pièces sèches.

### **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 de l'arcade commerciale avec augmentation de la surface;

- réhabilitation des appartements de 2 et 3 pièces;
- adaptation de la cage d’escalier pour permettre une liaison visuelle et un passage privatif vers la cour intérieure de l’îlot;
- création d’une chaufferie commune et remise en état des installations CVSE.

### *Descriptif*

#### Typologie, distribution

##### *Sous-sol:*

Bâtissage d’une cloison coupe-feu pour isoler la cage d’escalier des caves.

##### *Rez-de-chaussée:*

Démolition du mur de fermeture de la cage d’escalier sur la cour afin de rétablir la situation d’ouverture initiale. Aménagement de la distribution pour permettre l’accès direct à la cour depuis le hall d’entrée. Création d’un local conteneur. Construction d’un local sanitaire dans l’arcade.

##### *Etages supérieurs:*

Conservation de la distribution des appartements existants. Reconstruction complète des locaux sanitaires.

#### Structure

##### *Etages:*

Ancrage des murs de façade qui présentent des déformations aux éléments du solivage.

Réparations ponctuelles des poteaux et sommiers bois de la structure porteuse.

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

##### *Toiture:*

Remplacement partiel des pièces endommagées de la charpente.

#### Enveloppe

##### *Façade sur rues:*

Réfection du crépi au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage jusqu’au cordon. Réparation des fissures.

Piquage des enduits et encadrements en ciment des 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages. Pose d’un crépi isolant et reprofilage des encadrements. Piquage du crépi de remplissage des colombages au 4<sup>e</sup> étage. Recrépissage en raccord contre les planches neuves de recouvrement de l’ossature des colombages. Application de peinture minérale sur les crépis et encadrements ciment.

##### *Façade sur cour:*

Réparation ponctuelle du crépi existant. Application de peinture minérale sur le crépi et encadrements ciments.

*Menuiseries extérieures:*

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

Pose de portes vitrées avec cadre métallique comme fermeture extérieure du hall sur la cour et fermeture extérieure des paliers du 1<sup>er</sup> au 4<sup>e</sup> étage.

Réparation des fenêtres cintrées en bois existantes sur rue avec approfondissement des cadres et petits bois pour insertion de doubles vitrages isolants.

Remplacement des fenêtres du 4<sup>e</sup> étage et des fenêtres sur cour par de nouvelles fenêtres en bois avec verres isolants. Isolation des contrecœurs de fenêtres aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages.

Remplacement des volets.

*Toiture:*

Remplacement de la sous-couverture, renforcement de l'isolation, démolition d'une souche de cheminée obsolète et pose de sorties de ventilation mécanique.

Reprises des rives de toiture, du larmier, des plafonnets et des chanlattes.

Remplacement ponctuel d'éléments de couverture en tuile et de ferblanterie.

Remplacement des chéneaux et des descentes d'eau pluviale.

Aménagements intérieurs

*Escalier:*

Rénovation de la cage d'escalier. 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:*

Conservation ou remplacement des agencements de cuisine dans les appartements. Remplacement de la robinetterie.

*Galandages et plafonds:*

Conservation des galandages aux étages et doublages entre les logements pour mise en conformité aux prescriptions feu (EI 60). Réparation des enduits de murs et plafonds endommagés. Construction de doublages isolés en cloisons plâtre contre mur extérieur sur cour et contre murs attenants à la cage d'escalier extérieure. Remplacement intégral des plafonds, avec pose d'isolation phonique à tous les étages, pour mise en conformité aux prescriptions feu (EI30).

*Menuiseries:*

Conservation et réparations éventuelles des portes et armoires existantes. Contrôle ou remplacement des serrures.

*Revêtements muraux:*

Pose de papier mural et finition à la dispersion dans toutes les pièces sèches. Pose de faïences dans toutes les salles de bains. Les faïences des cuisines des étages sont conservées et complétées si nécessaire.

*Revêtements de sol:*

Réparation des carrelages des cuisines. Pose de carrelage neuf dans toutes les salles de bains. Réparation, ponçage et imprégnation des parquets existants.

### **Conception énergétique**

La performance énergétique actuelle de cet immeuble est très faible et ne correspond pas à la réglementation actuelle. De plus, les installations techniques en place datent pour la plupart de 1945 et sont vétustes. Le chauffage est assuré par des installations individuelles, hétéroclites et qui posent d'importants problèmes en matière de sécurité incendie.

La nature architecturale et patrimoniale de ce bâtiment ne permet pas l'intégration de ventilation à double flux et n'autorise qu'une intervention limitée sur l'enveloppe du bâtiment. 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 en 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<sup>2</sup>) à moyennes (450 MJ/m<sup>2</sup>) et de diminuer ainsi de près de 30% 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 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:

- isolation des murs extérieurs avec crépi isolant type Unilit;
- remplacement des simples vitrages par des vitrages isolants  $U = 1.1 \text{ W/m}^2\text{K}$ ;

- isolation de la toiture en laine minérale;
- isolation du plancher du sous-sol sur locaux non chauffés.

### *Chauffage*

L'installation de chauffage des appartements et arcades sera commune aux immeubles rue des Etuves 15 et place De-Grenus 2. Elle consistera en une chaudière à condensation fonctionnant au gaz naturel située au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment place De-Grenus 2.

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

La chaufferie de l'immeuble pourrait fonctionner provisoirement sans l'apport des capteurs solaires si l'immeuble Etuves 15 devait être rénové après celui de 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. La consommation d'eau chaude sera décomptée 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:

- isolation thermique réalisée avec un enduit minéral,
- 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'habitabilité

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>		
Arcade		1	
Logements		8	
2 pièces	1		
3 pièces	7		
Nombres d'étage courants		R+4	
Total de pièces		23	
Cube SIA 416		2649 m <sup>3</sup>	
<i>Surfaces nettes</i>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>m<sup>2</sup></i>
Sous-sol			91,00
caves de l'arcade		33,80	
caves locataires		41,60	
local technique		6,40	
circulation		9,20	
Rez-de-chaussée			126,80
Entrée d'immeuble		28,00	
halls	12,80		
circulation	6,90		

dégagement	4,30		
local poubelle	4,00		
Arcade		98,80	
arcade	85,20		
dépôts	9,50		
W.-C. / cuisinette	4,10		
Total du 1 <sup>er</sup> au 4 <sup>e</sup> étage			494,40
Moyenne par étage		123,60	
Escaliers et distribution	15,60		
Logements	108,00		
Total surfaces nettes SIA 416			<u>712,20</u>

<i>Répartition moyenne par type</i>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>m<sup>2</sup></i>
Appartement 2 pièces		43,00
hall	11,00	
chambre	13,15	
cuisine	15,15	
W.-C. bains	3,70	
Appartements 3 pièces		55,60
hall	8,60	
séjour	20,10	
chambre	13,60	
cuisine	9,60	
W.-C. bains	3,70	

### **Estimation des coûts**

<i>CFC Libellé</i>	<i>Prix unitaire</i>	<i>Total arrondi</i>
1 <u>Travaux préparatoires</u>		112 300
10 Relevés, études géotechniques, sondages	10 060	
11 Déblaiement, préparation du terrain	89 170	
12 Protections, aménagements provisoires	9 050	
14 Adaptation des bâtiments	4 020	
2 <u>Bâtiment</u>		2 160 950
20 Excavation	30 990	
21 Gros œuvre 1	340 670	
22 Gros œuvre 2	458 440	
23 Installations électriques	117 150	
24 Chauffage, ventilation, conditionnement d'air	116 730	
25 Installations sanitaires	169 080	

27 Aménagements intérieurs 1	212 800	
28 Aménagements intérieurs 2	296 570	
29 Honoraires	418 520	
<i>Honoraires travaux préparatoires</i>	<i>44 420</i>	
<i>architectes</i>	21 160	
<i>géotechnicien</i>	3 140	
<i>relevés</i>	20 120	
<i>Honoraires ouvrages</i>	<i>374 100</i>	
<i>architectes</i>	272 060	
<i>ingénieur civil</i>	40 740	
<i>ingénieur électricien</i>	10 650	
<i>ingénieur chauffage, ventilation,</i>		
<i>conditionnement d'air</i>	19 440	
<i>ingénieur installations sanitaires</i>	10 840	
<i>spécialistes</i>	20 370	
5 <u>Frais secondaires et comptes d'attente</u>		321 210
51 Autorisations, taxes	33 380	
52 Echantillons, maquettes, reproductions, documents	32 770	
56 Autres frais secondaires	124 490	
58 Divers et imprévus	130 570	
Coût total de la construction HT		<u>2 594 460</u>
57 Taxe sur la valeur ajoutée (TVA) 7,6%		
appliquée sur les CFC 1 à 5	197 179	<u>197 240</u>
Coût total de la construction TTC		<u>2 791 700</u>
55 Honoraires de promotion		
5% de 2 791 700 (CFC 1 à 5 + CFC 57)	139 585	139 600
54 Intérêts intercalaires		
[Taux DSF (3,25% + 0,5%) x (CFC 1 à 5 + CFC 57		
et 55)/2 x 18 /12]	82 443	82 500
50 Fonds d'art contemporain		
1% de 3 013 800 (CFC 1 à 5 + CFC 57, 55 et 54)	30 138	<u>30 200</u>
Coût général de la construction TTC		<u>3 044 000</u>
A déduire		
– Ligne budgétaire du crédit d'études N° 31 voté par le Conseil		
municipal le 15 avril 1997, sous la rubrique 012.044.05		<u>210 000</u>
Total du crédit demandé		<u><u>2 834 000</u></u>

### Validité des coûts

Les prix indiqués sont ceux du mois d'avril 2008.

### **Valeurs statistiques**

*Selon CFE, norme SIA 416*

Surface de plancher SP	872 m <sup>2</sup>
Surface nette SN	712 m <sup>2</sup>
Surface utile SU	606 m <sup>2</sup>
Volume bâti VB	2 649 m <sup>3</sup>
Prix au m <sup>2</sup> de plancher, CFC 2 / SP (HT 2 160 950 francs / 872 m <sup>2</sup> )	2 478 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 place De-Grenus 2, 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 23 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.

### **Régime foncier**

L'immeuble place De-Grenus 2 est situé sur la parcelle 5558, feuille 47 du cadastre de la commune de Genève, section Cité, propriété de la Ville de Genève.

### **Référence au 3<sup>e</sup> plan financier d'investissement 2008-2019**

Cet objet est prévu sous le numéro 012.044.06 du 3<sup>e</sup> plan financier d'investissement (PFI) 2008-2019 pour un montant de 2 133 000 francs. De plus, cet objet est déjà au bénéfice d'un crédit d'étude, pour un montant de 210 000 francs, PR-31, voté le 15 avril 1997 sous le numéro 012.044.05, soit un montant total de 2 343 000 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.

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

Charges annuelles (eau, électricité, gaz, etc.)	6 500 francs
Charge financière annuelle sur 3 044 000 francs (crédit de construction: 2 834 000 + crédit d'études: 210 000) comprenant les intérêts au taux de 3,25% et l'amortissement au moyen de 30 annuités	160 360 francs

### **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 2 834 000 francs destiné à la rénovation du bâtiment situé place De-Grenus 2, parcelle 5558, 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 2 834 000 francs.

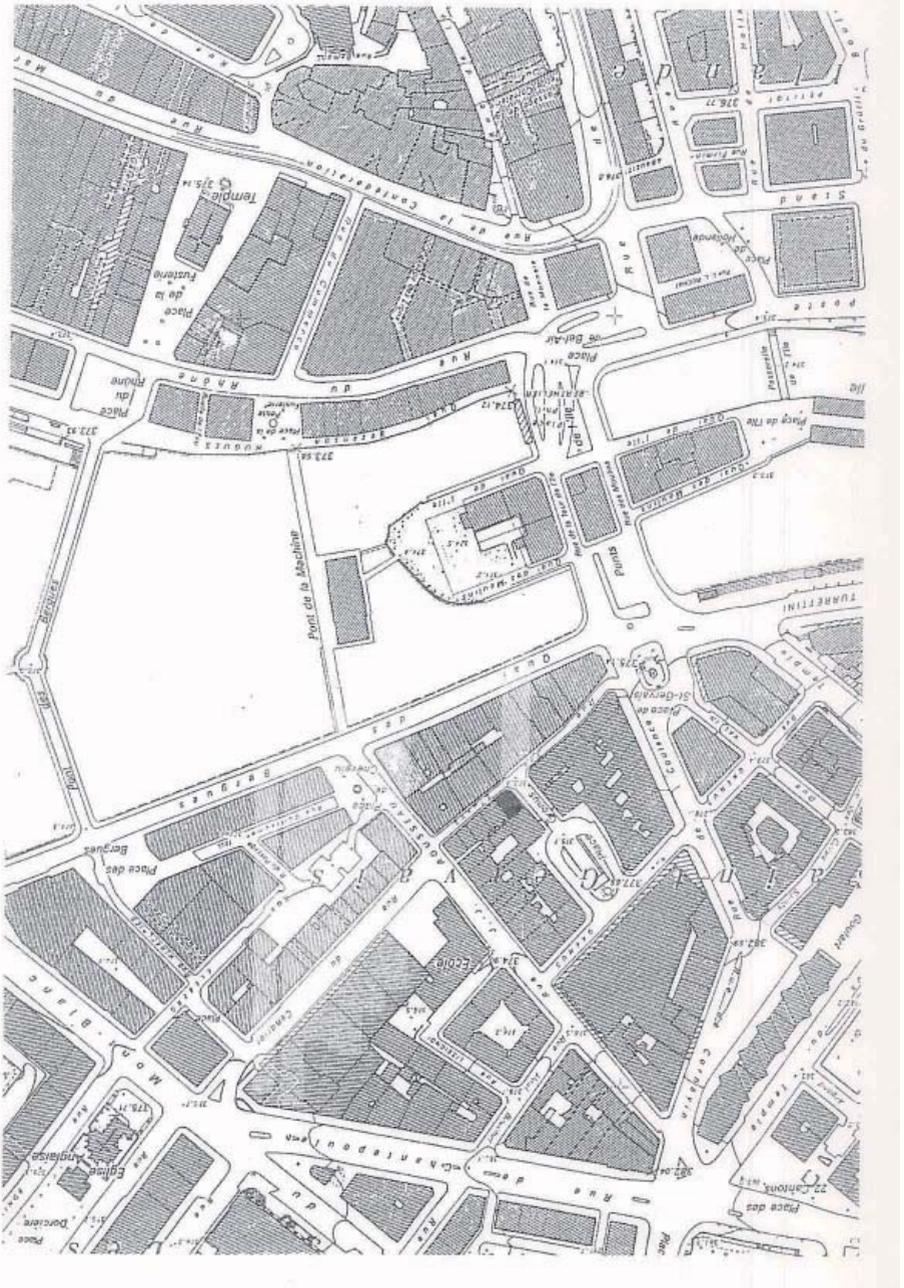
*Art. 3.* – Un montant de 30 200 francs sera prélevé sur le crédit indiqué à l'article premier et attribué au Fonds d'art contemporain de la Ville de Genève institué par l'arrêté du Conseil municipal du 14 novembre 2001.

*Art. 4.* – La dépense prévue à l'article premier, à laquelle il convient d'ajouter le montant de 210 000 francs de la ligne budgétaire 012.044.05 du crédit

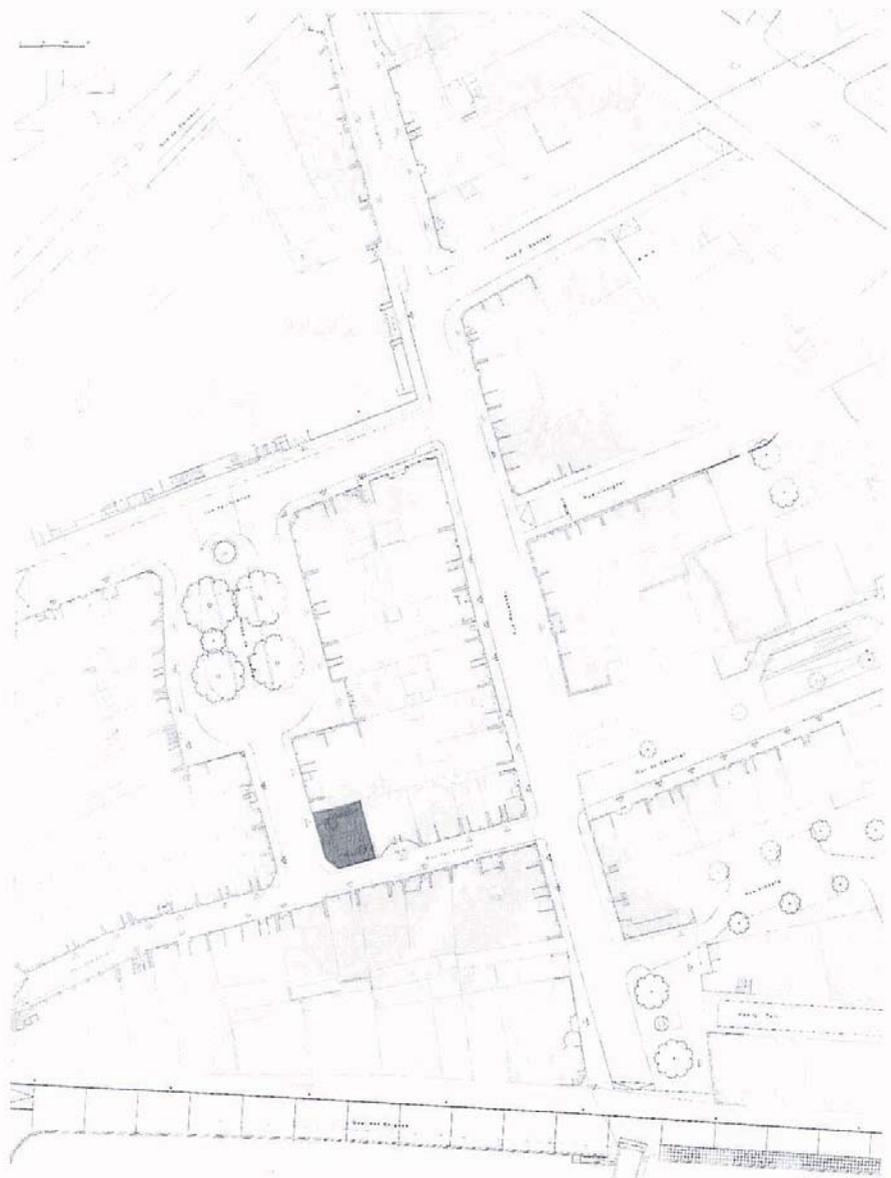
d'étude voté le 15 avril 1997, soit un montant total de 3 044 000 francs, sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.

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

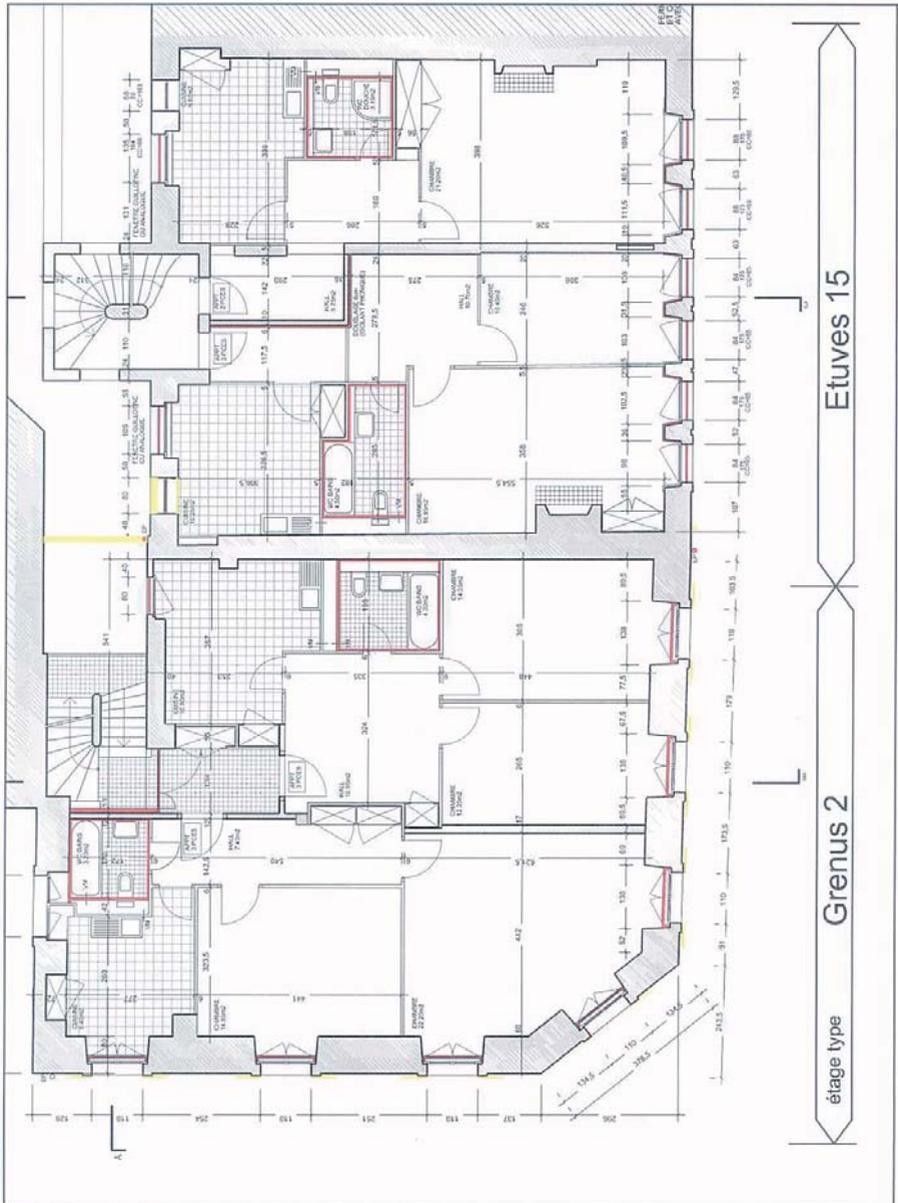
- Annexes:*
- Plans de situation
  - Plan du rez-de-chaussée
  - Plan étage type
  - Plans des façades
  - Photographies
  - Plan financier

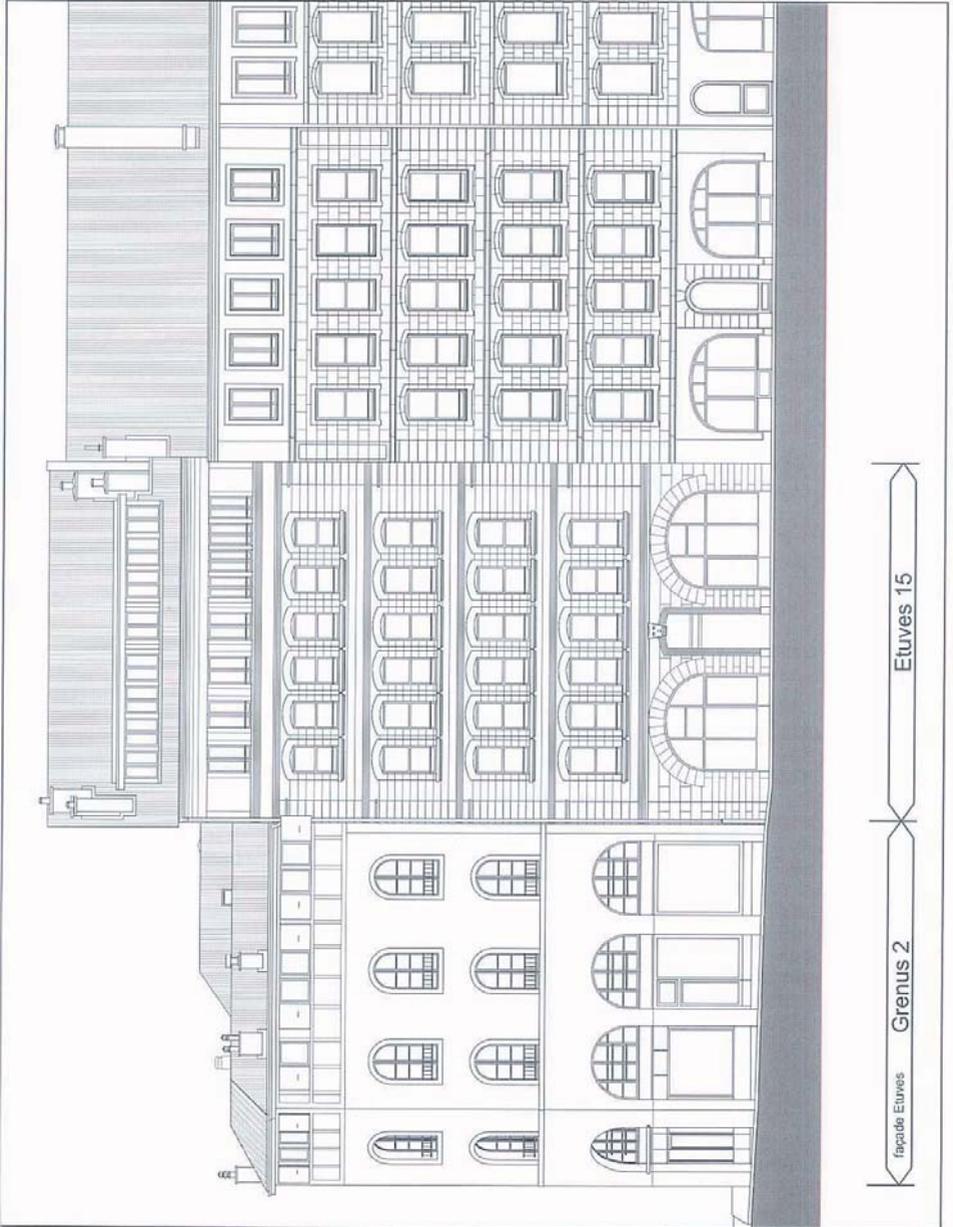


## GRENUS 2 - PLAN DE SITUATION









façade Étuves

Grenus 2

Étuves 15









## RUE DES ETUVES 15 PLACE DE-GRENUIS 2

### PLAN FINANCIER

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

VILLE DE GENEVE  
SERVICE D'ARCHITECTURE

RECUELE 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	<u>3'753'195</u>

#### C. EXPLOITATION

Taux de rendement (3%+0.5%)/ 2	1.75%
Amortissement sur 30 ans	3.33%
Charges d'exploitation	<u>0.51%</u>
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	<u>154'486</u>
Total					209'866