

Proposition du Conseil administratif du 17 septembre 2008 en vue de l'ouverture d'un crédit de 2642370 francs destiné à la rénovation de l'immeuble situé au 14, rue Jean-Jacques-Rousseau, parcelle N° 5736, feuille N° 43, commune de Genève, section Cité.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

Préambule

Ce bâtiment fait partie d'un ensemble de logements sociaux sur arcades commerciales et ateliers, organisé en quadrilatère bordé par les rues Rousseau, Lissignol et Paul-Bouquet. De ce quadrilatère, formé de six bâtiments autour du square, quatre bâtiments ont déjà été entièrement rénovés; il s'agit des immeubles 5 et 7, rue Lissignol dans une première étape, et récemment le 9, rue Lissignol et le 16, rue Rousseau.

Historique de l'opération

Janvier 1991	obtention de l'autorisation de construire N° DD 87832 pour la rénovation de l'immeuble, création de salles de bains, aménagement de deux ateliers pour artistes dans les combles et installation d'une cage d'ascenseur.
Janvier 1995	dépôt d'une autorisation complémentaire N° DD 87832/1.
Juin 1997	dépôt d'une autorisation complémentaire N° DD 87832/2 avec installation d'une chaufferie à gaz, remplacement partiel des vitres, suppression de l'ascenseur intérieur et des ateliers dans les combles.
Juin 2000	obtention de l'autorisation de construire N° DD 87832/2
Août 2000	recours de deux locataires contre l'autorisation N° DD 87832/2. Les locataires sont représentés par l'Asloca. Depuis le dépôt du recours, les parties ont suspendu la procédure.
Mai 2003	le Conseil municipal demande de négocier le processus d'une rénovation légère avec les locataires.
Novembre 2003	un nouveau dossier est prêt à être déposé. Le projet de rénovation est modeste et vise, en accord avec les locataires, à l'installation de blocs sanitaires simples (douche, W.-C.) à la réfection des installations techniques et à la rénovation des façades.

20 mars 2007	le Conseil municipal vote un crédit d'étude complémentaire afin de permettre la mise au point du projet définitif et le dépôt de l'autorisation de construire.
Février 2008	M ^{me} la conseillère administrative Sandrine Salerno demande un rapport sur l'état du dossier.
Avril 2008	M ^{me} Salerno confirme son accord pour le dépôt d'une nouvelle autorisation de construire.
Août 2008	la Ville de Genève informe la Commission de recours et le Département des constructions et des technologies de l'information qu'elle renonce à l'autorisation N° DD 87832/2 et dépose une nouvelle demande d'autorisation de construire.

Notice historique

La Ville de Genève réalisa le percement de la rue Paul-Bouchet en 1875-1876, dans le dessein 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, proche 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, parmi lesquels le 16, rue Rousseau et le 9, rue Lissignol, rénovés par la Ville respectivement en 2005 et en 2006.

L'appel d'offres pour la construction du 14, rue Rousseau fut lancé en janvier 1898 et l'autorisation accordée le 28 avril de la même année pour le projet qui comprenait un ensemble d'immeubles.

La construction de ces immeubles est sobre, mais robuste. Ils comprennent quatre étages recouverts de crépi sur un rez commercial en roche blanche. Les façades sont simples, ornées d'un cordon mouluré entre le 1^{er} et le 2^e étage et d'un bandeau entre le 3^e et le 4^e. Les encadrements des fenêtres sont en molasse, et les tablettes en roche.

De tous les immeubles du quadrilatère, le 14, rue Rousseau a la façade la plus élaborée. Elle est composée de cinq travées, dont les ouvertures des 1^{er} et 2^e étages sont surmontées de consoles, et les trois fenêtres centrales du 1^{er} d'un fronton

triangulaire. Elle comprend deux bandeaux au-dessus des 1^{er} et 3^e étages et un avant-toit à modillons.

Cet immeuble sobre et élégant devra être restauré avec grand soin.

Concertation avec la population

- 12 mai 2003 présentation des plans pour une rénovation «douce» aux locataires. Suite à cette rencontre, diverses modifications sont apportées et les plans sont transmis aux locataires pour accord.
- 23 janvier 2006 une rencontre a lieu en présence des locataires, de M^{me} Irène Buche, avocate à l'Asloca, des architectes responsables du projet et de M. Nils de Dardel, ancien directeur du département de l'aménagement, des constructions et de la voirie.
- 3 mai 2007 suite à leur demande, la Gérance immobilière municipale reçoit les locataires pour faire le point sur l'avancement du dossier.
- 17 octobre 2007 les plans du projet définitif sont présentés aux locataires afin qu'ils en prennent connaissance et puissent faire part de leurs éventuelles remarques. Les plans et le procès-verbal de la séance sont remis aux locataires par l'intermédiaire de leur avocate pour consultation.

Exposé des motifs

En juillet 1990, ce bâtiment a fait l'objet, par le service du Recensement du patrimoine immobilier municipal, d'une évaluation de réhabilitation selon la méthode MER (méthode d'évaluation rapide). Dans ce rapport, auquel il est important de se référer, son état de détérioration y est décrit comme étant de type dit «lourd».

Son état général, sauf la couverture (rénovée en 1994), nécessite donc une rénovation importante. Ses façades en particulier, mais également ses installations techniques, sont en mauvais état. Des éléments de la structure sont à consolider. Les menuiseries extérieures sont déficientes et souvent irréparables, les appareils sanitaires vétustes, il n'y a pas de chauffage central. Les appartements ne disposent pas de salles de bains et l'aménagement des cuisines est obsolète.

Aujourd'hui, il est donc impératif de procéder à sa réhabilitation, celle-ci se plaçant dans la volonté du Conseil administratif de voir tout le quartier de Saint-Gervais rénové.

Description de l'ouvrage, caractéristiques et descriptif des travaux

Ce bâtiment est érigé sur la parcelle N° 5736 d'une surface de 379 m² et comprend:

- au sous-sol: 1 niveau de caves et dépôts pour les arcades.
- au rez: 1 niveau avec 3 arcades
- au 1^{er}: 3 logements (1 x 2 pièces, 1 x 3 pièces, 1 x 4 pièces)
- au 2^e: 3 logements (1 x 2 pièces, 1 x 3 pièces, 1 x 4 pièces)
- au 3^e: 3 logements (1 x 2 pièces, 1 x 3 pièces, 1 x 4 pièces)
- au 4^e: 3 logements (1 x 2 pièces, 1 x 3 pièces, 1 x 4 pièces)
soit 36 pièces au total
- combles: des greniers, une buanderie et un séchoir

Sa façade principale est située dans l'axe de la rue Grenus, sa façade arrière donne, elle, sur la cour intérieure du square. Ses murs pignons sont mitoyens d'un côté avec le 16, rue Rousseau, récemment rénové, et de l'autre le 1-3 Lissignol.

Un passage, accessible aux piétons, relie la rue Rousseau à la cour intérieure du square Rousseau-Lissignol, où se situe une arcade commerciale, et rejoint par la suite la rue Lissignol.

Conformément à la décision de la commission ad hoc Saint-Gervais du Conseil municipal, il est prévu une rénovation simple avec maintien des typologies actuelles.

Les travaux de rénovation envisagés sont les suivants:

Sous-sol

- Exécution d'un dallage en ciment sur le sol en remplacement des sols actuels en terre battue.
- Renforcement des sommiers dans la librairie et dans la cave du café, pose de poteaux sous le sommier situé dans les locaux techniques, traitement curatif des pièces de charpente.
- Réfection des enduits sur les murs existants.
- Pose d'une isolation antifeu sur l'ensemble des plafonds.
- Pose de cadres et portes métalliques E30.
- Création de locaux pour vélos, poussettes, poubelles et locaux techniques.
- Aménagement d'un local avec vestiaire et W.-C. et d'un local dépôt pour la boucherie.

Rez-de-chaussée (arcades et entrée de l'immeuble)

- Rénovation complète de la boucherie afin de la mettre aux normes, remplacement de la chambre froide.
- Création d'une ventilation pour la cuisine du café avec extraction en toiture.
- Renforcement du plancher situé sur le passage couvert.

- Remise en état de la porte d'entrée et pose d'une porte pour accès à la cour (actuellement murée).

Cage d'escalier

- Rénovation des portes palières, remise aux normes E30.
- Réfection de la peinture des murs, des paillasse et des plafonds de la cage d'escalier.

Etage type

- La typologie actuelle des logements sera conservée. Les cloisons abattues par les locataires seront remontées afin de retrouver la typologie d'origine.
- Les pièces d'habitation (séjours, chambres, dégagements) ne seront pas touchées et les déformations structurelles des planchers seront laissées en l'état.
- Les interventions dans les appartements portent essentiellement sur la création de locaux sanitaires (W.-C., douches) et d'un bloc cuisine. Dans la mesure du possible, le carrelage de la cuisine sera conservé.
- Les menuiseries intérieures seront conservées.
- Renforcement des solives situées sous les galandages.

Combles

- Création d'une chaufferie avec production d'eau chaude centralisée, d'une buanderie et éventuellement d'un local de réunion pour les locataires.
- Aménagement de greniers pour les locataires.
- Exécution d'un plancher isolé en panneau de bois aggloméré sur lambourde pour le local de réunion.
- Isolation des plafonds des locaux de la salle de réunion et de la buanderie, isolation des planchers de la chaufferie et des greniers.
- Création d'un exutoire de fumée sur cage d'escalier.
- Remplacement des tabatières existantes, création d'un accès toiture.

Façades

- Remplacement de la menuiserie métallique de la vitrine de la boucherie avec des nouvelles serrureries et des verres isolants.
- Rénovation des cadres de fenêtres, adaptation et mise en place de verre isolant. Si nécessaire, remplacement des fenêtres existantes par des nouvelles en chêne naturel.
- Exécution d'un crépi isolant sur les façades.
- Peinture des avant-toits, berceaux, plates-bandes et lambrissages.
- Remise en état des volets, pose de stores pour les arcades.

Canalisations

- Réfection des introductions eau, gaz, électricité.
- Remplacement de l'ensemble des canalisations au sous-sol, jusqu'au raccordement au système unitaire sur la rue.

Sanitaires

- Création dans les appartements d'une salle de bains comprenant un W.-C., une douche et un lavabo.

Adéquation à l'Agenda 21 de la Ville de Genève

Utilisation de matériaux de construction

Une attention particulière a été portée sur leur choix:

- Isolation thermique réalisée avec un enduit minéral composé de chaux hydraulique naturelle et de silice expansée.
- Utilisation de produits à l'eau pour la vitrification et le vernissage du bois (parquet, volets).
- Application obligatoire de la liste rouge publiée par le Département des constructions et des technologies de l'information (liste des substances toxiques prohibées dans les matériaux de construction).
- Application des recommandations publiées par Eco-Bau (disponibles en français sur le site internet www.eco-bau.ch, rubrique «Fiches CFC»).

Développement des énergies renouvelables

Un potentiel solaire existe et sera exploité sur ce bâtiment par la pose de panneaux solaires permettant le préchauffage de l'eau chaude sanitaire.

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 le bâtiment tout en diminuant de manière importante les émissions.

Amélioration des conditions d'habilité

Les travaux envisagés sur ce bâtiment permettront d'améliorer sensiblement le confort thermique, sanitaire et acoustique, mais aussi la sécurité incendie.

Conception énergétique

Il s'agit d'un projet de rénovation partielle, avec une intervention limitée dans les appartements. De ce fait, les possibilités de réduire les besoins en énergie de chauffage sont également diminuées. Dès lors, l'objectif général de réduction de 50%, tel que décrit dans la stratégie générale «100% renouvelable en 2050», ne pourra 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. Ceci permettra de passer d'un bâtiment aux performances énergétiques médiocres (650 MJ/m^2) à moyennes (450 MJ/m^2), et de diminuer ainsi de près de 30% les consommations et dépenses d'énergies associées.

Le concept de chauffage gaz/solaire permet d'obtenir une couverture des besoins en chauffage par une énergie renouvelable d'environ 20 à 30%.

Enveloppe du bâtiment

L'intervention sur l'enveloppe vise à baisser 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 unilit.
- Remplacement des simples vitrages par des vitrages isolants.
- Isolation du plancher des combles en laine minérale.
- Isolation du plancher du sous-sol sur locaux non chauffés.

Electricité

- Remplacement intégral des installations électriques, installation d'un compteur par appartement, un compteur par arcade et un compteur pour les locaux communs.
- Les appareils et installations sont conçus de façon à limiter la consommation d'électricité dans le sens de la recommandation SIA 380/4. Il est notamment prévu d'optimiser l'éclairage des communs d'immeuble par un dispositif d'automation gérant l'allumage et l'extinction de la lumière des locaux.
- De plus, les appareils électriques fournis à la Ville de Genève seront choisis en fonction de leurs qualités énergétiques mentionnées sur les étiquettes énergétiques. En principe, seuls les appareils de classe A seront retenus.

Chauffage

- Création d'une chaufferie fonctionnant au gaz naturel avec chaudière à condensation et production d'eau chaude sanitaire centralisée, située dans les combles.
- Distribution de chaleur avec alimentation hydraulique des radiateurs à basse température dans tous les locaux et pose de vannes thermostatiques.

Installation solaire

- Installation de capteurs solaires, environ 35 m^2 pour le préchauffage de l'eau chaude sanitaire sur le toit de l'immeuble, équivalent à une couverture de 50% des besoins en eau chaude sanitaire.

Ventilation

- Ventilation simple flux des locaux humides au sens de la RALCI, avec ventilateurs de toiture et soupapes d'extractions. Réseaux et ventilateurs séparés par type d'affectation (cuisines, W.-C. et bains, buanderie, poubelle).
- Arcades: installation d'une ventilation mécanique pour la cuisine du café avec extraction en toiture.

Sanitaire

- Introductions des réseaux: remplacement complet des canalisations et mise en réseau séparatif, remplacement des introductions d'eau et de gaz.
- Distribution: remplacement intégral des colonnes de chute et des alimentations en eau froide et eau chaude. Remplacement également des conduites de gaz comprenant une réserve de raccordement gaz avec un compteur par cuisine.
- La production d'eau chaude sanitaire pour les logements est assurée via une production combinée avec la chaudière et l'installation solaire.
- Afin de limiter les consommations d'eau, les robinetteries et les chasses d'eau seront équipées et réglées de façon idéale. Des compteurs d'eau chaude individuels seront également installés pour chaque appartement et arcade.

Gestion des consommations

D'une manière générale, la gestion et la répartition des énergies doivent être clarifiées et des systèmes de comptage prévus en conséquence (compteur individuel d'eau chaude).

Programme et surfaces

Le programme reste pratiquement sans changement, hormis le réaménagement du sous-sol et des combles. Cette rénovation ne modifiera ni la distribution, ni les surfaces des arcades et des logements.

<u>Sous-sol</u>	<i>m²</i>	<i>m²</i>
Cave café	62,50	
Dépôt commerce	50,95	
Locaux boucheries	14,40	
Local poussettes	10,65	
Local poubelles	6,60	
Local SIG	6,60	
Escalier et dégagement	32,30	
	184,00	184,00

<u>Rez-de-chaussée</u>		
Café de la Sarine	41,00	
Boucherie	19,00	
Librairie Ellipse	70,00	
Entrée et escalier	14,60	
	144,60	144,60
<u>Etages 1 à 4</u>		
Par niveau		
Appartement 2 pièces	37,30	
Appartement 3 pièces	62,80	
Appartement 4 pièces	75,25	
Escalier et palier	14,60	
	189,95	x 3 569,85
<u>Combles</u>		
Salle de réunion	48,30	
Grenier	79,50	
Buanderie	9,98	
Chaufferie	19,35	
Escalier et palier	32,70	
	189,83	189,83
Surface nette totale		<u>1 088,28</u>

Estimation des coûts selon code CFE

<i>Position</i>			
<i>CFE</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Prix HT</i>	<i>Montants HT</i>
B	<u>Travaux préparatoires</u>		129 000
B1	Démolitions, démontages	86 000	
B3	Adaptation définitive de conduites	43 000	
C	<u>Installation de chantier</u>		53 000
C0	Installations générales de chantier	19 000	
C1	Echafaudages	34 000	
D	<u>Fondations (bâtiment)</u>		88 000
D2	Fondations, dalles de fond	55 000	
D3	Canalisations intérieures	33 000	
E	<u>Gros œuvre (bâtiment)</u>		408 000
E1	Toitures	91 000	
E4	Parois extérieures des sous-sols, parois extérieures des rez-de-chaussée et des étages supérieurs	160 000	
E5	Fenêtres, portes extérieures	157 000	

I	<u>Installations techniques</u>		497 000
I0	Courant fort	112 000	
I2	Chauffage	118 000	
I3	Ventilation	39 000	
I4	Sanitaire	189 000	
I5	Installations spéciales	39 000	
M	<u>Aménagements intérieurs (bâtiment)</u>		571 000
M0	Travaux complémentaires généraux	23 000	
M1	Cloisons, portes intérieures	212 000	
M2	Eléments de protection	17 000	
M3	Revêtements de sols	107 000	
M4	Revêtements de parois	55 000	
M5	Plafonds	91 000	
M6	Equipements fixes	19 000	
M7	Cuisines domestiques	37 000	
M8	Prestations complémentaires	10 000	
Q	<u>Equipements d'exploitation</u>		35 000
Q0	Appareils	25 000	
Q1	Equipements fixes	10 000	
T	<u>Aménagements extérieurs</u>		25 000
T2	Ouvrages extérieurs	25 000	
B-T	Sous-total 1 (avant honoraires et frais secondaires)		1 806 000
V	<u>Frais secondaires (de la construction)</u>		60 000
V0	Frais secondaires	35 000	
V2	Autorisations et taxes	25 000	
W	<u>Honoraires</u>		273 885
W1	Honoraires travaux préparatoires	18 600	
W2	Honoraires ouvrages	255 285	
B-W	Sous-total 2 (avant comptes d'attente)		2 139 885
X	<u>Comptes d'attente et marge d'évolution du projet</u>		149 792
X2	Imprévus(7% de B à M + W)	149 792	
B-X	Coût total de la construction (HT)		2 289 677
Z	<u>Taxe à la valeur ajoutée (TVA)</u> Appliquée sur les positions B à Y		174 015
B-Z	Coût total de la construction (TTC)		2 463 692
ZZ	<u>Frais administratifs et financiers</u>		230 678
ZZ0	Information, concertation	15 000	
	0,5% de B-W, min. 15 000 et max. 50 000		
ZZ1	Honoraires de promotion 5% de ((B-Z) + ZZ0)	123 935	

ZZ2	Intérêts intercalaires	65 066
	[Taux DSF (3,25% + 0,5%) x ((B-Z) + ZZ0 + ZZ1) / 2 x durée en mois/12]	
	$\frac{3,75 \times 2\,602\,627 \times 16}{100 \times 2 \times 12} = 65'066$	
ZZ3	Fonds d'art contemporain	26 677
	1% de ((B-Z) + ZZ0 + ZZ1 + ZZ2)	
B-ZZ	Coût général de l'opération	2 694 370
A déduire:		
–	Crédit d'étude complémentaire PR-495 voté le 20.03.2007	52 000
	Total du crédit demandé	<u>2 642 370</u>

Validité des coûts

Les prix indiqués dans le chapitre «Estimation des coûts» sont ceux du mois de mai 2008 et ne comprennent aucune variation.

Valeurs statistiques (m²-m³-occupants, selon norme SIA 416)

La surface brute de plancher est de 1244 m², calculée selon la formule suivante: CFE (B à S + W) / SP (surface de plancher brute). Le coût global par m² est de 1777,40 francs TTC.

Le volume restauré est de 4770 m³, calculé selon la formule suivante: CFE (B à S + W) / volume. Le prix de cette transformation est de 463,55 francs TTC le m³.

Autorisation de construire ou de démolir

Ce projet de rénovation fait l'objet d'une requête en autorisation de construire N° DD 102288-7 déposée le 19.09.2008.

Fixation des loyers après travaux

Le bâtiment sis rue Rousseau 14 n'ayant jamais subi d'importants travaux d'entretien depuis sa construction, le budget prévisionnel d'exploitation considère que la plus grande partie du coût de la remise en état ne sera pas répercutée sur les loyers.

Dans ce dernier, il est donc prévu que les travaux seront rentabilisés à 60% sur un amortissement de trente ans.

Le calcul des hausses de loyer tient compte de l'application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR) pour aboutir à 3300 francs la pièce par année.

Le plan financier fait partie intégrante de l'autorisation de construire N° DD 102288-7.

Délais

Le délai référendaire écoulé, les travaux pourront démarrer six mois après le vote du Conseil municipal et dureront seize à dix-huit mois, sous réserve de l'obtention de l'autorisation de construire qui est actuellement en examen auprès du Département des constructions et des technologies de l'information. La mise en exploitation prévisionnelle est automne 2011.

Référence au troisième plan financier d'investissement

Cet objet est prévu sous le numéro 012.036.07 du troisième plan financier d'investissement 2008-2019 pour un montant de 2 500 000 francs.

Budget prévisionnel d'exploitation et charge financière

La charge financière annuelle sur 2 642 370 francs, comprenant les intérêts au taux de 3,25% et l'amortissement au moyen de 30 annuités, s'élève à 139 200 francs.

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 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, lettre e), 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 2 642 370 francs destiné à la rénovation de l'immeuble situé au 14, rue Jean-Jacques-Rousseau, parcelle N° 5736, 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 2 642 370 francs.

Art. 3. – Un montant de 26 677 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 14 novembre 2001.

Art. 4. – La dépense prévue à l'article premier, à laquelle il convient d'ajouter le montant de 52 000 francs du crédit d'étude voté le 20 mars 2007, sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève dans le patrimoine financier.