

**Proposition du Conseil administratif du 26 août 2009 en vue de l'ouverture d'un crédit de 1 846 500 francs destiné à la rénovation du bâtiment situé à la rue de l'Industrie 11, parcelle 7738, feuille 72 du cadastre de la commune de Genève, section Cité, propriété de la Ville de Genève.**

---

Mesdames et Messieurs les conseillers,

### **Préambule**

Acquis en 1970 par la Ville de Genève, l'immeuble sis 11, rue de l'Industrie a échappé à la démolition grâce au large mouvement populaire qui a permis le sauvetage du quartier des Grottes, sauvetage concrétisé par la décision des autorités politiques de Genève de renoncer à la grande opération de démolition-reconstruction en 1977. Dès les années 1980, les autorités cantonales et municipales se sont engagées avec la Fondation pour l'aménagement des Grottes (FAG) à maintenir la rue de l'Industrie dans son gabarit, conformément à l'image directrice du quartier, préservant ainsi les qualités architecturales, urbaines et historiques de l'ensemble.

La Ville de Genève s'est attachée à restaurer ce quartier en respectant cette image. Dans ce cadre, l'étude de rénovation, objet de la présente proposition, a été menée en concertation avec les habitants réunis en association.

L'immeuble a fait l'objet d'une étude groupée avec les n° 8 et 12, rue de l'Industrie qui nécessitent des travaux d'une envergure comparable. Les trois propositions sont d'ailleurs déposées simultanément. Les travaux de rénovation des 3 bâtiments devraient dans l'idéal être menés de front.

### **Historique de l'opération**

1857	Edification du bâtiment.
1962	Achat par la Ville de Genève pour un montant de 56 500 francs
1998	Bâtiment occupé illégalement par l'association Mitra.
Octobre 1998	Dépôt de plainte du Conseil administratif auprès du chef de la police pour occupation illicite et dommages à la propriété.
Mai 2002	Nouvelle orientation prise par le Conseil administratif, à savoir l'affectation des bâtiments 8, 11 et 12, rue de l'Industrie à un projet de logements associatifs. Décision consécutive au dialogue entrepris avec les groupements d'occupants et le collectif « Les Baigneuses ».
Dès novembre 2003	Le Département de l'aménagement, des constructions et de la voirie entame un dialogue avec les différents collectifs des occupants qui constituent l'association l'Industrie, dont fait partie l'association Mitra, en vue de l'élaboration d'un programme d'affectation de 3 bâtiments.
14 mars 2006	Vote par le Conseil municipal du crédit d'études (PR-353) pour la rénovation des immeubles 8, 11 et 12 rue de l'Industrie, dont un montant de 80 000.00 francs est attribué au 11.
Mars 2008	Attribution du mandat d'architecte.

### **Notice historique**

Dans le quartier des Grottes, la rue de l'Industrie constitue l'un des derniers témoins de la phase initiale de formation du faubourg. L'irrégularité de cette voie est partiellement due à la topographie naturelle du secteur, et en particulier à la présence encore sensible du ravin de l'ancien nant des Grottes. D'un point de vue architectural, la rue vaut surtout par la diversité de ses édifices : il s'agit de constructions modestes, mêlant habitat populaire, commerce et artisanat, et formant ensemble un type de paysage suburbain dont il ne reste pratiquement plus d'exemples à Genève.

Contrairement à son vis-à-vis, le côté impair de la rue de l'Industrie présente un bâti dispersé, dans lequel le n° 11 apparaît comme particulièrement significatif. Cet immeuble a été édifié en 1857 sur un terrain gagné partiellement sur le nant. Son implantation en biais par rapport à la rue est dictée par la forme de la parcelle prise entre le tracé oblique de l'ancien cours d'eau et les limites du n° 9 voisin. Construit par un entrepreneur pour un sellier, il s'apparente aux autres édifices de type faubourien, tout en manifestant une volonté de décor par la présence d'encadrements en roche au rez-de-chaussée et de galeries en bois découpé à l'étage.

### **Concertation avec les habitants**

Dans le cadre du processus participatif mis en place par la Ville de Genève, les habitants ont pris part à tous les stades d'avancement de l'étude et approuvé le projet final.

### **Exposé des motifs**

L'immeuble n'a jamais bénéficié de travaux de rénovation et se trouve actuellement dans un état de dégradation avancée.

Le bâtiment a été évalué selon la méthode Stratus (instrument de planification stratégique de l'entretien de patrimoines immobiliers). Il a reçu la valeur de 0.14 sur 1, ce qui signifie que l'immeuble est considéré comme en très mauvais état. Il ne dispose ni d'installations de chauffage, ni de ventilation, ni de salles de bains conformes aux normes usuelles.

Des interventions, aussi bien sur la structure porteuse que sur l'enveloppe ou encore sur les installations techniques et sanitaires, sont nécessaires afin de rendre l'habitabilité conforme aux standards actuels et d'assurer la pérennité de l'édifice.

Outre la conservation du patrimoine bâti, cette réhabilitation est l'occasion d'adapter la typologie de ce bâtiment à une réalité locale, celle d'une tranche de la population genevoise demandeuse de logements modestes, habitant de manière collective et qui trouve dans les locaux communautaires la possibilité de s'ouvrir sur la rue et sur le quartier.

Ce bâtiment fonctionne aujourd'hui déjà comme une seule unité d'habitation. La typologie ne subira que peu de changements pour répondre au programme destiné à loger 5 personnes. Le rez-de-chaussée abrite déjà un local de réunion ouvert à des activités extérieures qui fait partie de l'espace de la rue par ses arcades vitrées et sa vocation semi-publique.

Il accueillera au sous-sol le local destiné à l'installation de la chaufferie collective pour les bâtiments 8, 11 et 12, rue de l'Industrie.

### **Obligations légales et de sécurité**

La réalisation des travaux proposés s'inscrit 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. Elle répond en outre 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 à celle d'assurer la sécurité des occupants et des passants.

## **Description de l'ouvrage (état actuel et futur), caractéristiques et descriptif des travaux**

### *ETAT ACTUEL*

#### Description

Il s'agit d'un immeuble avec pignon en biais sur la rue précédé d'une petite cour. Son gabarit est de 13 m au faite du toit en bâtière. Il comporte 2 étages sur rez-de-chaussée, des combles et un sous-sol. La surface au sol est de 80 m<sup>2</sup> sur une parcelle totalisant 882 m<sup>2</sup>, occupée par plusieurs bâtiments. La cour comptabilise 20 m<sup>2</sup>. L'immeuble compte un total de 8 pièces et une arcade.

Le sous-sol est entièrement excavé et sans divisions. L'accès au sous-sol, actuellement condamné, se fait par l'extérieur.

Le rez-de-chaussée est occupé par une arcade, l'entrée et un wc.

Le 1<sup>er</sup> étage comporte la cuisine/salle à manger et le salon avec un wc sur le palier.

Le 2<sup>ème</sup> étage est composé d'une salle de bains sans wc et de 3 chambres.

Les combles contiennent un grenier et une chambre.

Le bâtiment n'a pas de chauffage central, l'eau chaude est produite avec des petits boilers.

#### Caractéristiques

La distribution intérieure indique une construction modeste, cependant l'expression des façades est travaillée. La façade sur rue est constituée au rez-de-chaussée d'un socle en pierre qui se prolonge en forme de pilastre jusqu'au linteau des baies de l'arcade et un chaînage d'angle qui monte jusqu'au bandeau marquant l'assise des fenêtres du 1<sup>er</sup> étage. Les encadrements des fenêtres du 2<sup>ème</sup> étage et des combles sont en molasse.

Les façades sont porteuses sans refend intérieur. Trois façades sont constituées de murs en maçonnerie de moellons avec crépi extérieur. La 4<sup>ème</sup> façade comportant la galerie et les escaliers est plus légère, constituée de bois et de briques. Cette particularité constructive (peu de report de charge) a certainement été dictée par la présence du Nant des Grottes qui coulait au pied de la façade, entre le n° 11 et le n° 13.

L'ensemble de la structure porteuse horizontale est en bois (solivage). La charpente de toiture est constituée d'une seule ferme.

Les fenêtres sont en bois et les encadrements en molasse.

Les installations techniques sont précaires (wc sur le palier, à l'extérieur), les pièces sont chauffées au moyen de poêles à bois. L'ensemble est dans un état vétuste.

### *ETAT FUTUR*

#### Parti pris architectural

Etant donné le caractère particulier de la rue de l'Industrie, le projet ne prévoit pas de modification du gabarit existant. Les façades ne subiront pas de modifications majeures, exception faite de la façade nord dont la galerie sera fermée. Une lucarne rampante sera créée en toiture.

La distribution verticale d'origine et le système porteur sont conservés et assainis, ainsi que tous les éléments ne présentant pas d'altérations irrécupérables.

La typologie existante n'est que peu modifiée, déplacement de cloisons pour une meilleure habitabilité, amélioration du confort général (chauffage), création d'une pièce supplémentaire dans les combles pour l'adaptation au programme élaboré par les habitants et la Ville de Genève.

#### Typologie et distribution

Le projet prévoit un habitat à vocation communautaire. La distribution existante est conservée avec quelques améliorations des espaces communs, telles que la fermeture de la galerie en façade nord.

Le sous-sol recevra de nouvelles caves et accueillera la centrale de chauffe commune aux n° 8, 11 et n° 12 (cf. concept énergétique).

Le rez-de-chaussée est composé d'un local de réunion, d'un local de stockage et d'un wc sur le palier.

Le 1<sup>er</sup> étage comporte la cuisine/salle à manger et le séjour avec un wc sur le palier.

Le 2<sup>ème</sup> étage est constitué de 3 chambres, d'une salle de bains et d'un wc sur le palier.

Les combles seront réaménagés et contiendront 2 chambres et une salle de bains.

## Descriptif des travaux

### Démolition

- Réouverture de l'accès à la cave
- Démolition de galandages existants, des portes et carrelages des cuisine et salle de bains.
- Démontage de la toiture, y.c. ferblanterie et chevrons, tri et récupération des tuiles.
- Démontage du bardage des wc des paliers.
- Démontage des évacuations en plomb.

### Structure

- Réfection et traitement des planchers, renforcement et vérification des têtes de solives, remplacement si nécessaire.
- Obturation d'une trémie.
- Création d'un sommier en béton armé pour reprise des solives du rez-de-chaussée
- Création d'une semelle d'appui pour la galerie.

### Maçonnerie

- Assainissement et traitement fongicide de l'ensemble des murs et du sol du sous-sol, piquage, réfection des crépis et création d'une chape isolée.
- Assainissement et changement partiel des canalisations.
- Réfection des massifs de cheminée et arasées ; assainissement des conduites de cheminées.

### Toiture

- Assainissement et traitement de la charpente maîtresse et des pannes
- Création d'une lucarne rampante.
- Remplacement des chevrons et des tuiles (panachage) ; isolation thermique de la toiture et mise en place d'une sous-couverture.
- Remplacement de l'ensemble de la ferblanterie de la toiture, y. c. ventilation, descentes EP et solin.
- Création de 3 ouvertures (type velux).

### Façades

- Piquage des crépis des façades, assainissement de pièces de structure à colombage au rez-de-chaussée, pose d'un crépi isolant.
- Remplacement des fenêtres à simple vitrage par des fenêtres à verre isolant ; remplacement et réparation des volets.
- Réparation des encadrements de fenêtre en molasse.
- Réparation, redressement et fermeture de la galerie, réfection des balustrades.

### Installations techniques

- Création d'une centrale de chauffage.
- Réfection de l'ensemble des installations techniques eau, gaz, électricité, ventilation, téléphone et télévision (cf. concept énergétique).
- Pose de corps de chauffe à basse température.
- Création de nouvelles colonnes de chute et de ventilation.
- Réfection de la salle de bains existante, des wc sur les paliers, création d'une nouvelle salle de bains dans les combles et d'un agencement de cuisine.

### Galandage et doublage

- Création de nouvelles parois, type placoplâtre.
- Pose d'un doublage isolant intérieur sur l'ensemble des façades.

### Menuiserie

- Sablage et réfection de l'escalier, des limons, marches, contremarches et garde-corps.
- Réfection et isolation de la porte d'entrée.
- Réparation, changement et création de portes de communication.

### Sols et revêtements intérieurs

- Réparation et traitement des planchers.
- Réfection partielle des plafonds.
- Réfection des enduits intérieurs et peinture sur l'ensemble des surfaces.
- Pose de carrelage dans les salles de bains et la cuisine.

Aménagements extérieurs

- Fouille pour raccordements
- Réfection du dallage de la cour.

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

### *Amélioration de la qualité de l'air*

L'immeuble est situé dans la « zone à émissions excessives », telle que définie par l'Opair et par le Service Cantonal de Protection de l'Air. La solution technique d'une pompe à chaleur géothermique permet de n'engendrer localement aucune émission polluante due à la combustion de matières fossiles.

### *Amélioration des conditions d'habitabilité, de confort et de sécurité des logements de la Ville.*

Les matériaux utilisés seront adaptés à la nature de ceux existants (toiture de charpente traditionnelle, isolation en laine de bois, tuiles récupérées panachées avec des neuves, etc.). Ils seront choisis selon les recommandations publiées par Eco-Bau. Les peintures seront à base de chaux sur les supports minéraux et à base d'huile naturelle pour le bois. Ces choix devraient garantir des logements avec un environnement intérieur sain.

## **Concept énergétique**

Ce projet de rénovation à haute performance énergétique est conforme avec la stratégie générale « 100 % renouvelable en 2050 ».

Ainsi, l'enveloppe thermique du bâtiment sera renforcée afin de réduire de 50% les besoins de chaleur pour le chauffage. Les mesures entreprises concerneront tous les éléments de construction : fenêtres, façades, toiture et dalle sur sous-sol.

La production de chaleur pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire de ce bâtiment sera assurée par une pompe à chaleur (PAC). Elle puisera une partie de son énergie (70%) dans le sous-sol grâce à 5 sondes géothermiques. Le solde d'énergie à fournir (30%) proviendra de l'électricité.

Les énergies primaires nécessaires à l'approvisionnement énergétique de l'immeuble seront la chaleur de la terre et l'électricité.

Une installation solaire thermique ou photovoltaïque n'est pas envisagée du fait de l'importance des ombres portées sur la toiture par le bâti environnant.

## **Amélioration de la qualité thermique de l'enveloppe**

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

Le bâtiment existant est constitué de murs à colombage de 20cm d'épaisseur, de fenêtres à simple vitrage avec cadre bois et d'une toiture en pente non isolés.

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

- façade : crépi existant remplacé par un crépi isolant
- isolation intérieure en béton cellulaire
- toiture : isolation du plancher des combles (non chauffés)
- dalle sur sous-sol : isolation
- menuiserie : remplacement des vitrages existants par des vitrages isolants.

Selon la norme SIA 380/1 (éd. 2007), l'indice de dépense énergétique du bâtiment pour le chauffage sera réduit de moitié et ramené à environ 175 MJ / m<sup>2</sup>.

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-ventilation

Actuellement, il n'existe aucune installation centralisée dans le bâtiment pour le chauffage, la préparation de l'eau chaude sanitaire (ECS) ou pour la ventilation des locaux. Les installations actuelles ne présentent pas de garanties en matière de sécurité incendie.

Le projet prévoit la mise en place des installations suivantes :

#### *Production de chaleur pour le chauffage des locaux et la préparation de l'eau chaude sanitaire*

La production de chaleur sera assurée par une pompe à chaleur d'une puissance de 50 kW. Cette dernière fonctionnera grâce à des sondes géothermiques (5 forages de 200 m de profondeur). Cette installation, implantée dans le bâtiment du 11, rue de l'Industrie, sera également utilisée pour les 8 et 12.

#### *Distribution de chaleur pour le chauffage*

Avec radiateurs à basse température.

#### *Ventilation-aération*

Le bâtiment sera équipé d'un système de ventilation-aération à double flux avec récupération d'énergie à haut rendement. L'air vicié des cuisines et des locaux sanitaires sera extrait. L'air neuf de compensation sera amené dans les pièces de séjour et dans les chambres.

### Sanitaires

Afin de réduire les consommations d'eau, les robinetteries répondront au label de basse consommation « Energy ». Les chasses d'eau des WC auront une contenance de 6 litres avec double commande. La récupération d'eau de pluie a été étudiée mais non retenue en raison d'un équilibre financier défavorable.

### 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 la consommation par un dispositif de régulation au moyen de détecteurs de présence et l'usage systématique de self électronique de classe A2.

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

**Programme et surfaces**

Surfaces nettes, selon la norme SIA 416

Sous-sol			<b>53.40 m2</b>
	Dégagement et escalier	9.40 m2	
	Centrale de chauffe	19.60 m2	
	Caves	24.40 m2	
Rez-de-chaussée			<b>63.45 m2</b>
	Dégagement et escalier	15.80 m2	
	Local communautaire	35.00 m2	
	Cuisine/stock	11.00 m2	
	WC	1.65 m2	
1 <sup>er</sup> étage			<b>63.80 m2</b>
	Dégagement et escalier	10.80 m2	
	Cuisine/salle communautaire	28.20 m2	
	Séjour	23.80 m2	
	WC	1.00 m2	
2 <sup>ème</sup> étage			<b>60.81 m2</b>
	Dégagement et escalier	12.78 m2	
	Salle de bain/WC	7.63 m2	
	Chambres (3)	40.40 m2	
Combles			<b>54.80 m2</b>
	Dégagement et escalier	9.60 m2	
	Grenier	5.70 m2	
	Chambres (2)	34.60 m2	
	Salle de bain	4.90 m2	
<b>Total des surfaces</b>			<b>296.26 m2</b>

**Estimation des coûts**

CFC	Libellé	Prix unitaire	Total arrondi
<b>0</b>	<b>Terrain</b>		<b>368 449</b>
01	Parcelle n° 7738, feuille 72 du cadastre de la commune de Genève, section Cité	349 849	
05	Conduite de raccordement aux réseaux (hors parcelle)	16 600	
06	Voies d'accès (hors parcelle)	2 000	
<b>1</b>	<b>Travaux préparatoires</b>		<b>70 800</b>
10	Relevés, études géotechniques	4 400	
11	Déblaiement, préparation du terrain	66 400	
<b>2</b>	<b>Bâtiment</b>		<b>1 357 000</b>
21	Gros oeuvre 1	425 500	
22	Gros oeuvre 2	201 500	
23	Installations électriques	47 000	
24	Chauffage, ventilation, conditionnement d'air (install.)	117 200	
25	Installations sanitaires	53 800	
27	Aménagements intérieurs 1	101 400	
28	Aménagements intérieurs 2	197 700	
29	Honoraires	212 900	
CFC	Libellé	Prix unitaire	Total arrondi
<b>4</b>	<b>Aménagements extérieurs</b>		<b>42 500</b>
41	Constructions	42 500	

<b>5 Frais secondaires et comptes d'attente</b>		<b>130 000</b>
51 Autorisations, taxes	25 000	
52 Echantillons, maquettes, reproductions, documents	10 000	
56 Autres frais secondaires	30 000	
58 Comptes d'attente provisions et réserves 8 %	65 000	
<b>COÛT TOTAL DE LA CONSTRUCTION</b>		<b>1 968 749</b>
Taxe sur la valeur ajoutée (TVA) 7.6 % appliquée sur les CFC 05 à 58	123 036	<b>123 040</b>
<b>COÛT TOTAL DE LA CONSTRUCTION TTC</b>		<b>2 091 789</b>
<b>Frais administratifs et financiers</b>		
Prestations du personnel pour les investissements 5% du coût total de la construction TTC - 01	87 097	<b>87 100</b>
Intérêts intercalaires [Taux DSF (3.25%) x (coût total de la construction TTC - 01 + prestations des services)/2 x 24 mois /12]	59 444	<b>59 444</b>
Fonds d'art contemporain 2% de coût total de la construction - 01 + prestations des services + intérêts intercalaires	37 769	<b>37 769</b>
<b>COÛT GENERAL DE LA CONSTRUCTION TTC</b>		<b>2 276 102</b>
<b>A déduire</b>		<b>429 849</b>
Parcelle n° 7738, feuille 72 du cadastre de la commune de Genève, section Cité	349 849	
Crédit d'étude PR-353, voté le 14 mars 2006 sous le n° 012.047.02	80 000	
<b>TOTAL DU CREDIT DEMANDE</b>		<b>1 846 253</b>
<b>arrondi à</b>		<b>1 846 500</b>

### Validité des coûts

Les prix indiqués dans le chapitre « estimation du coût » sont ceux du mois de juin 2009.

### Valeurs statistiques

#### Selon CFC, norme SIA 416

Surface de plancher SP	383.40 m <sup>2</sup>
Surface nette SN	296.26 m <sup>2</sup>
Surface utile SU	218.43 m <sup>2</sup>
Volume bâti VB	1 111.00 m <sup>3</sup>

Prix au m<sup>2</sup> de plancher, CFC 2 / SP 3 539 francs HT  
(HT 1 357 000 francs / 383.40 m<sup>2</sup>)

## **Subvention**

Une demande de subvention sera déposée auprès du Fonds énergie des collectivités afin de participer à l'investissement pour la mise en œuvre d'une solution de chauffage géothermique compatible avec la stratégie générale « 100 % renouvelable en 2050 ».

## **Autorisation de construire ou de démolir**

Ce projet de rénovation fait l'objet d'une demande d'autorisation de construire définitive déposée en été 2009.

## **Fixation des loyers après travaux**

Dans le plan financier ci-annexé, le 50.65 % des travaux est donc rentabilisé et répercuté sur les loyers sous forme d'une majoration de ceux-ci.

L'amortissement se fait sur 30 ans.

Le calcul des loyers tient compte de l'application de la LDTR ainsi que des règles de la jurisprudence du Tribunal fédéral relatives aux dispositions du Code des Obligations sur les loyers et au nouveau règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève.

On notera enfin que le plan financier fait partie intégrante de la demande d'autorisation de construire.

## **Délais**

Les travaux pourront démarrer dès le vote du Conseil municipal et une fois le délai référendaire écoulé. Ils dureront 18 mois.

La mise en exploitation est prévue en 2012.

## **Régime foncier**

L'immeuble E136 rue de l'Industrie 11, est situé sur la parcelle 7738, feuille 72 du cadastre de la commune de Genève, section Cité, propriété de la Ville de Genève, contenant 882 m<sup>2</sup>.

## **Référence au 4<sup>ème</sup> plan financier d'investissement 2009-2020**

Cet objet est prévu sous le n° 012.047.03 du 4ème plan financier d'investissements PFI 2009 – 2020 pour un montant de 950 000 francs. De plus, cet objet est déjà au bénéfice d'un crédit d'étude, pour un montant de 80 000 francs, PR-353, voté le 14 mars 2006 sous le n° 012.047.02, soit un montant total de 1 030 000 francs.

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

Nouvel état locatif total	38 404
Charges annuelles (eau, gaz, électricité, etc.)	5 080
Charge financière annuelle sur 2 276 102 francs comprenant les intérêts au taux de 3.25 % et l'amortissement au moyen de 30 annuités	119 910

## **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'ARRETE**

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 1 846 500 francs destiné à la rénovation du bâtiment situé rue de l'Industrie 11, parcelle n° 7738, feuille 72 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 1 846 500 francs.

**Art. 3.** - Un montant de 37 769 francs sera prélevé sur le crédit indiqué à l'article premier et attribué au Fonds d'art contemporain 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 80 000 francs de la ligne budgétaire n°012.047.02 du crédit d'étude PR-353 voté le 14 mars 2006 et le montant de 348 949 francs représentant la parcelle n° 7738, soit un montant total de 2 275 449 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 :**

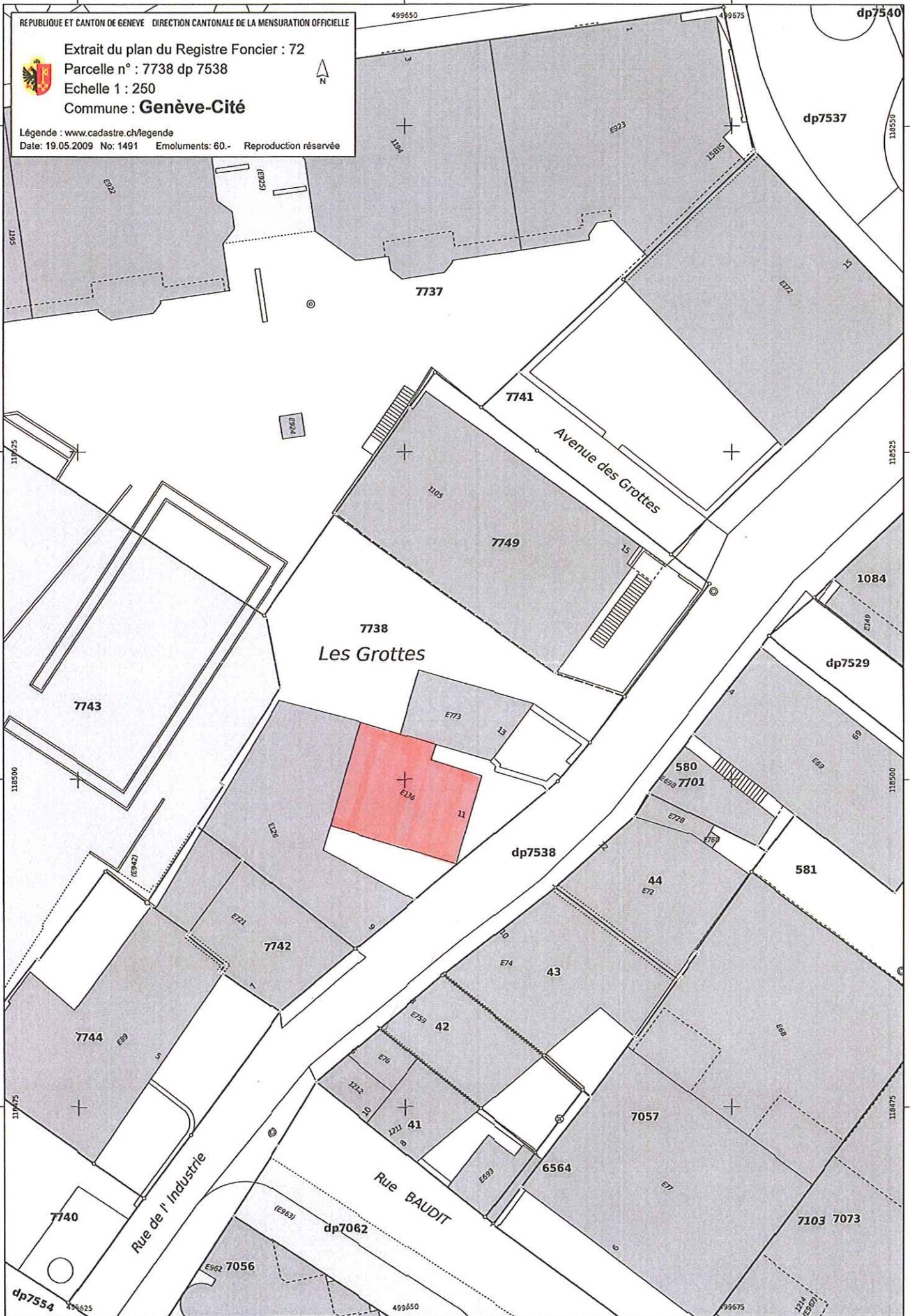
- Plans de situation
- Plans des sous-sol, rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, façades et coupes
- Dossier photographique
- Plan financier



Extrait du plan du Registre Foncier : 72  
Parcelle n° : 7738 dp 7538  
Echelle 1 : 250  
Commune : **Genève-Cité**



Légende : [www.cadastre.ch/legende](http://www.cadastre.ch/legende)  
Date: 19.05.2009 No: 1491 Eroluments: 60.- Reproduction réservée





Extrait du plan d'ensemble : 50

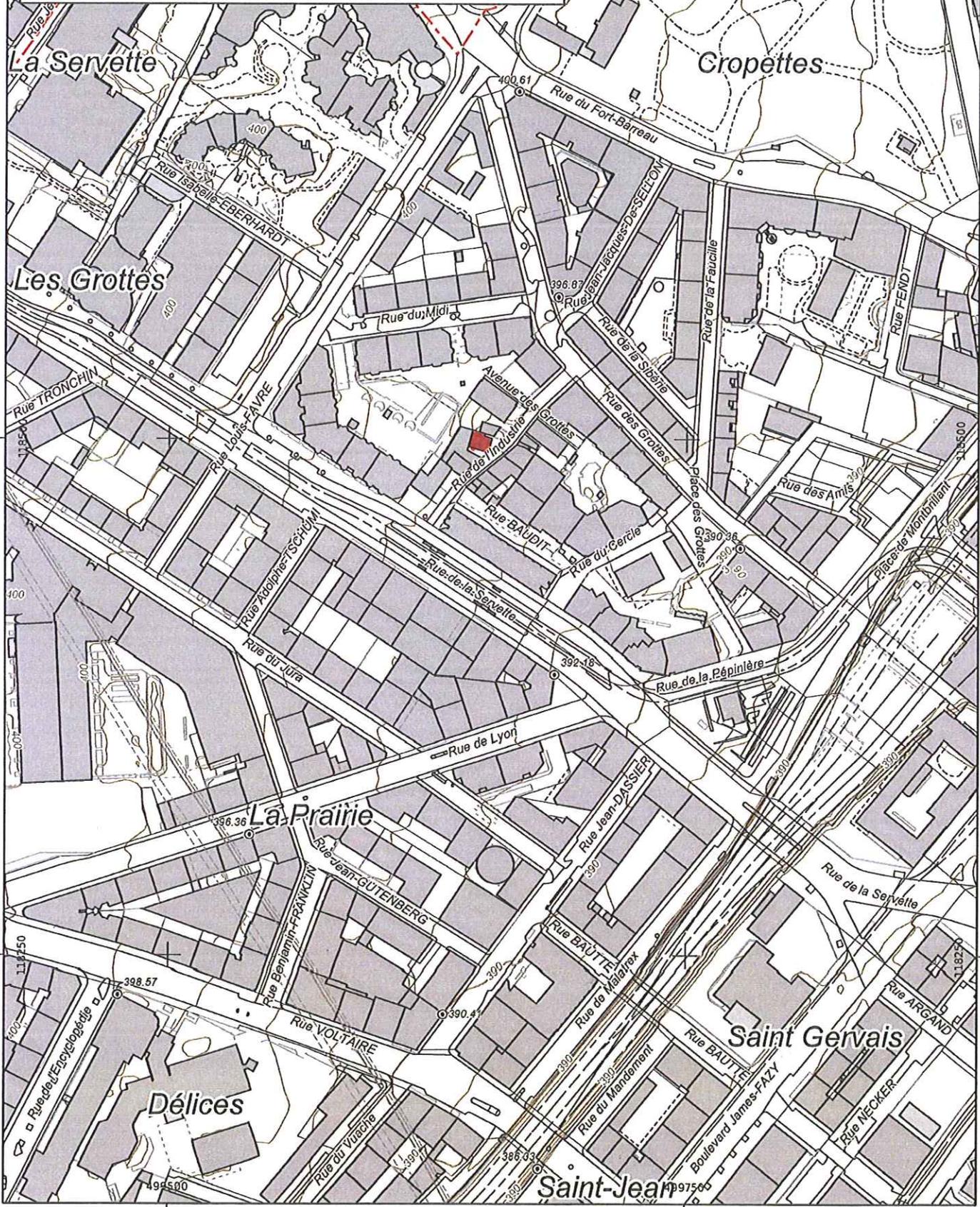
Parcelle n° : 42

Echelle 1 : 2500

Commune : **Genève-Cité**



Date: 19.05.2009 No: 1492 Emoluments: 60.- Reproduction réservée





Projet : **Rénovation d'une maison (Logement communautaire)**

Echelle : 1:100

Fichier DWG : Industrie\_11\_P\_01\_sous\_sol.dwg

Fichier Scan : -

Imprimé le : 29.05.2009 réf. : 46983

Dessiné le : 04.05.2009 par : NP

Modifié le : - par : -

Modification : -

Rue de l'Industrie 11

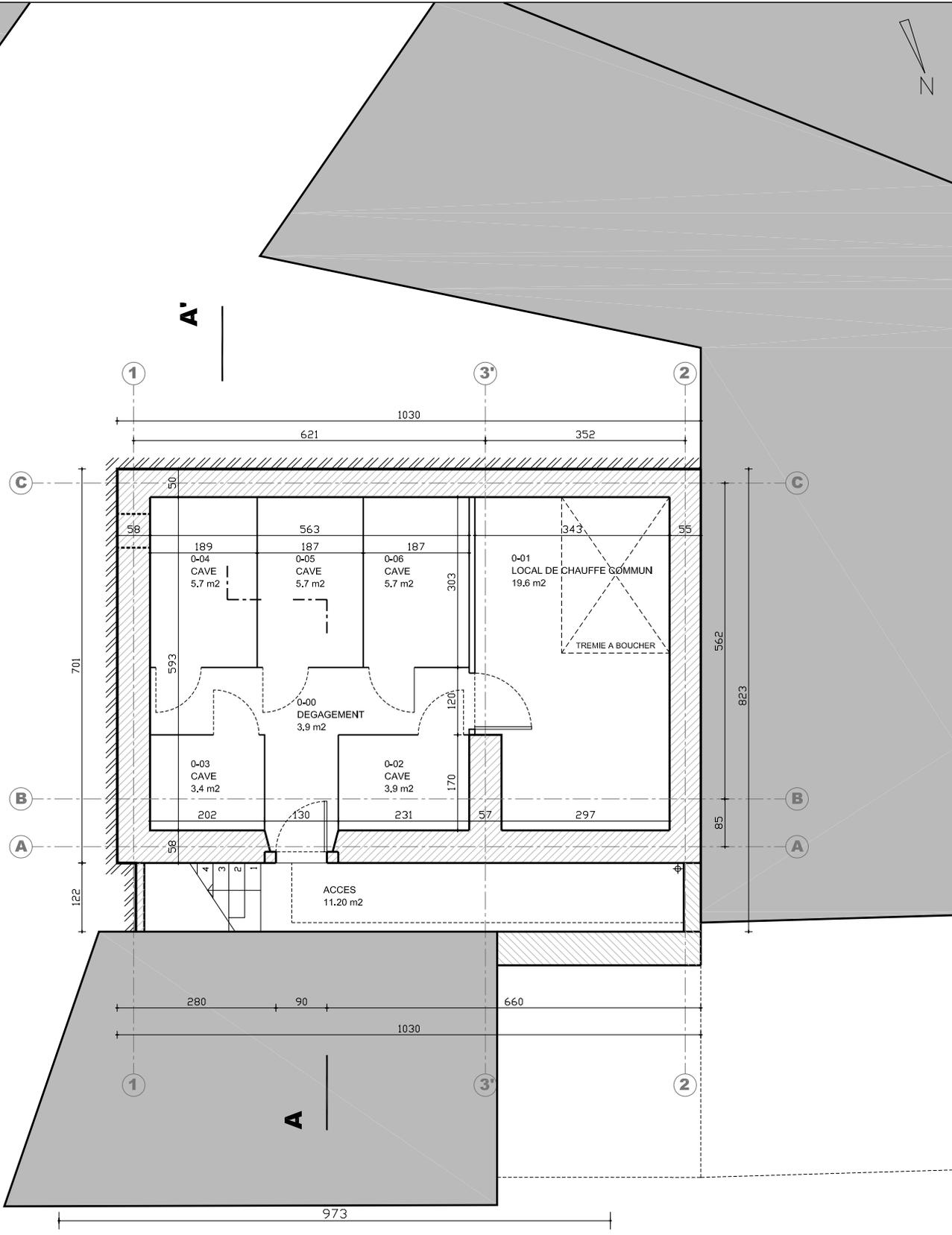
N° de projet : **210E136**

N° de plan : **01**

Indice :

Plan : **Sous-sol**

Autorisation de construire







Projet : Rénovation d'une maison (Logement communautaire)

Echelle : 1:100

Fichier DWG : Industrie\_11\_P\_11\_1er\_etage.dwg

Fichier Scan : -

Imprimé le : 29.05.2009 réf. : 46987

Dessiné le : 04.05.2009 par : NP

Modifié le : - par : -

Modification : -

Rue de l'Industrie 11

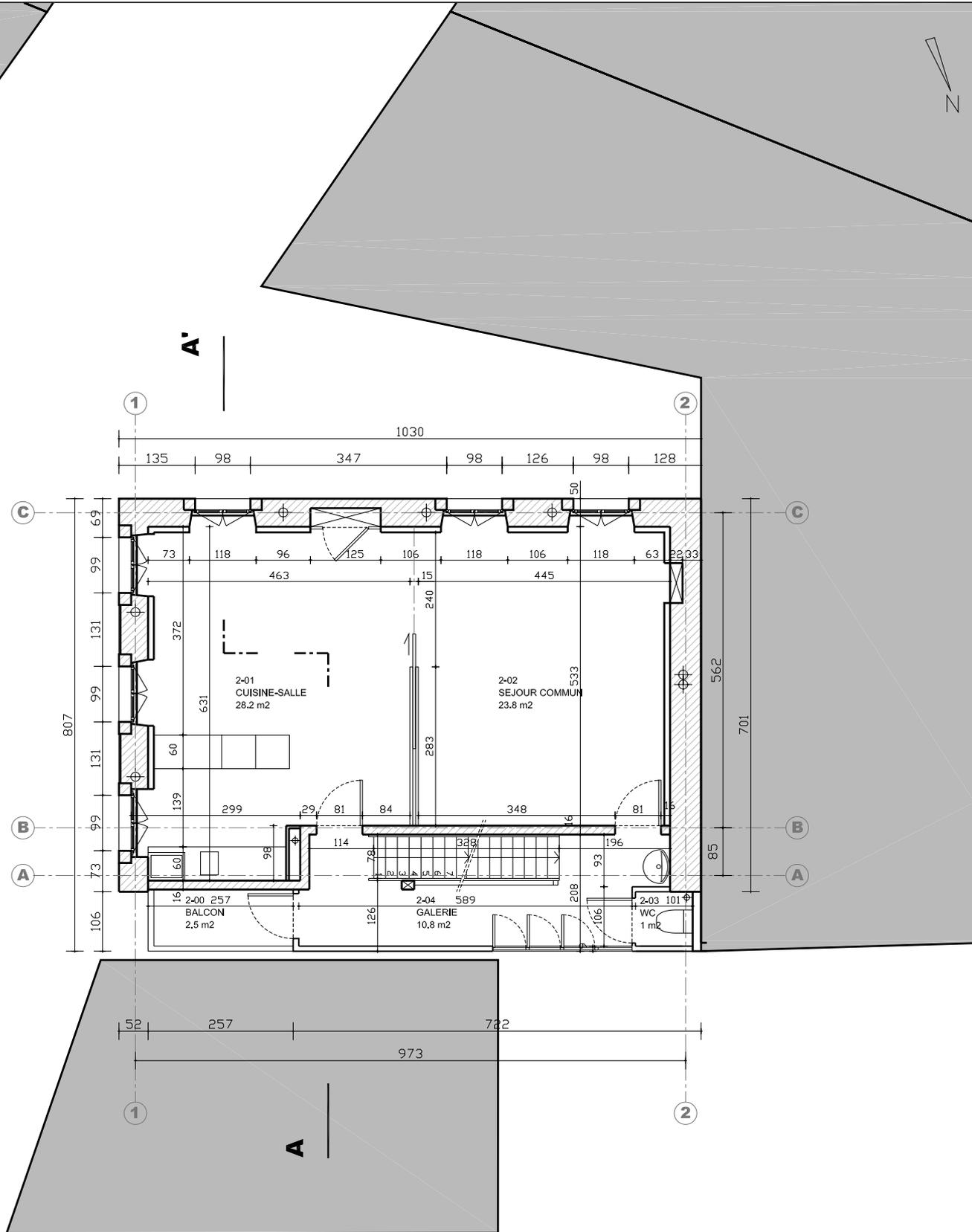
N° de projet : 210E136

N° de plan : 11

Indice :

Plan : 1er étage

Autorisation de construire





Projet : Rénovation d'une maison (Logement communautaire)

Echelle : 1:100

Fichier DWG : Industrie\_11\_P\_12\_2e\_etage.dwg

Fichier Scan : -

Imprimé le : 29.05.2009 réf. : 46989

Dessiné le : 04.05.2009 par : NP

Modifié le : - par : -

Modification : -

Rue de l'Industrie 11

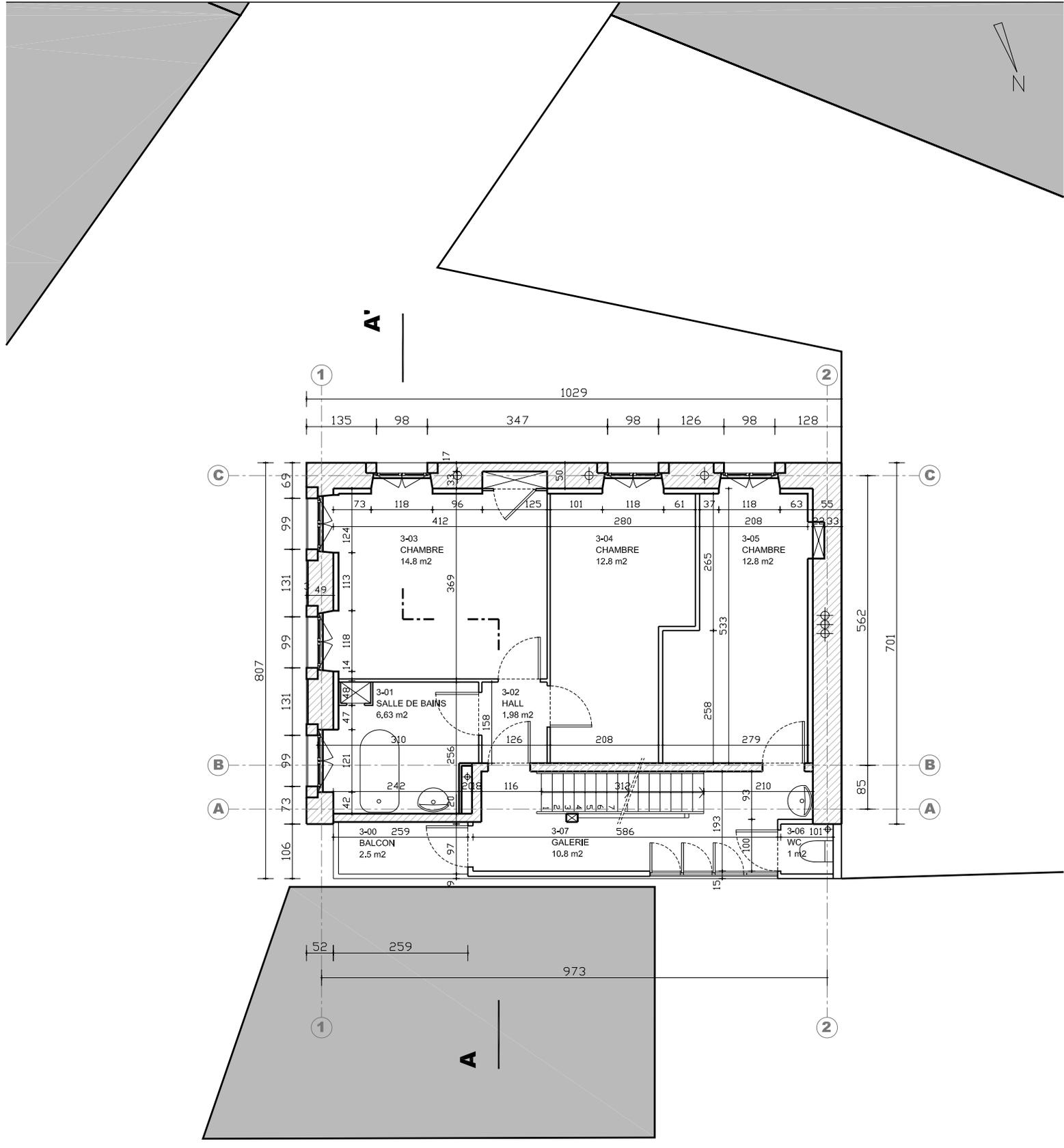
N° de projet : 210E136

N° de plan : 12

Indice :

Plan : 2ème étage

Autorisation de construire





Projet : **Rénovation d'une maison (Logement communautaire)**

Echelle : 1:100

Fichier DWG : Industrie\_11\_P\_200\_combles.dwg

Fichier Scan : -

Imprimé le : 29.05.2009 réf. : 46991

Dessiné le : 04.05.2009 par : NP

Modifié le : - par : -

Modification : -

Rue de l'Industrie 11

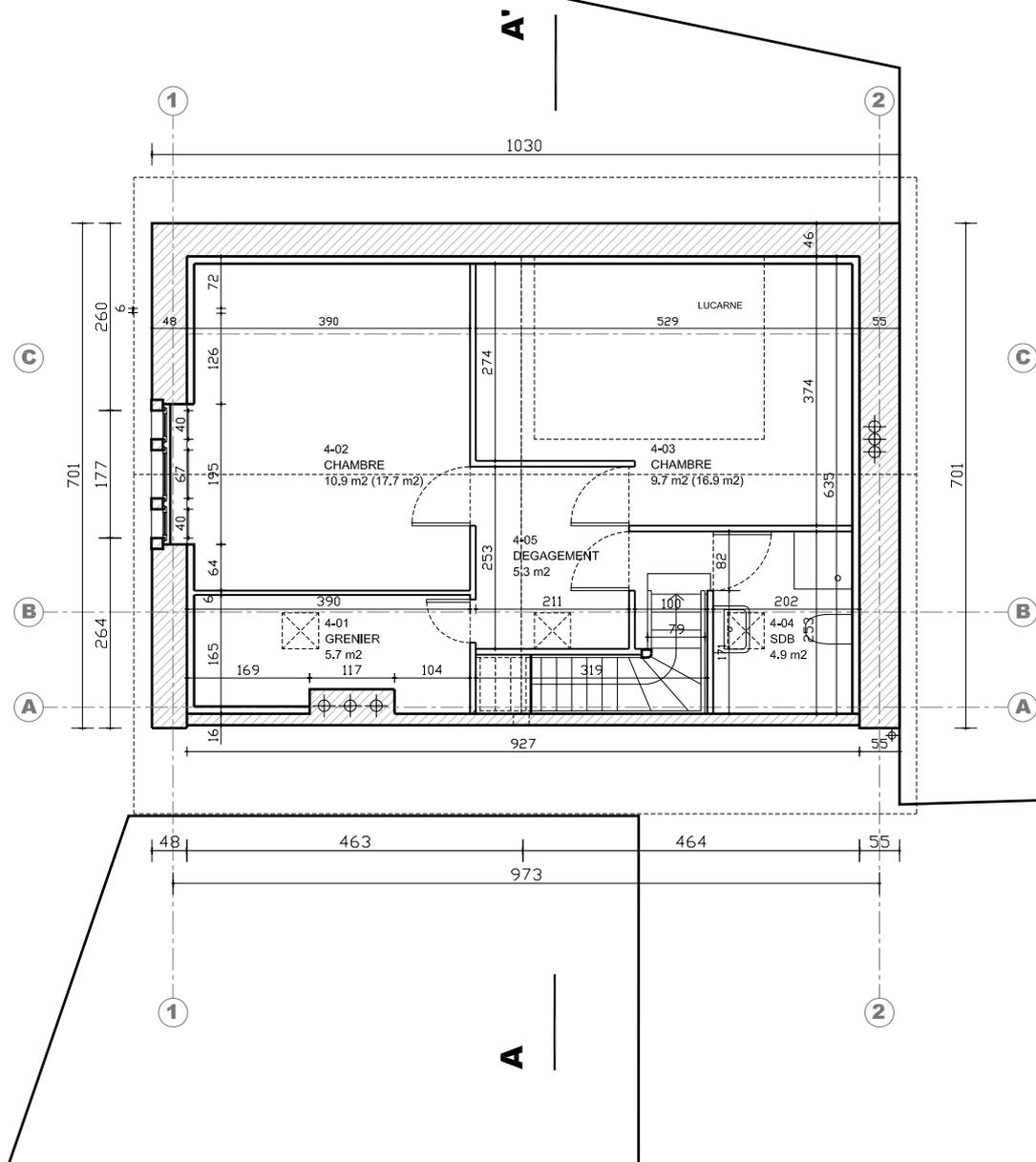
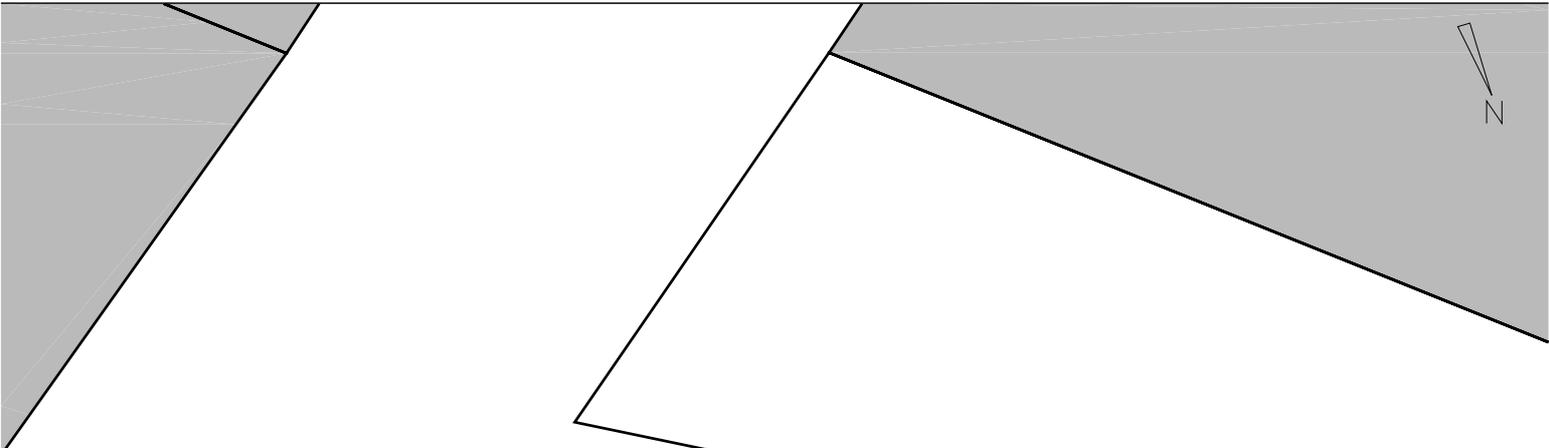
N° de projet : **210E136**

N° de plan : **200**

Indice :

Plan : **Combles**

Autorisation de construire





Projet : **Rénovation d'une maison (Logement communautaire)**

Echelle : 1:100

Fichier DWG : Industrie\_11\_P\_200\_combles.dwg

Fichier Scan : -

Imprimé le : 29.05.2009 réf. : 46992

Dessiné le : 04.05.2009 par : NP

Modifié le : - par : -

Modification : -

Rue de l'Industrie 11

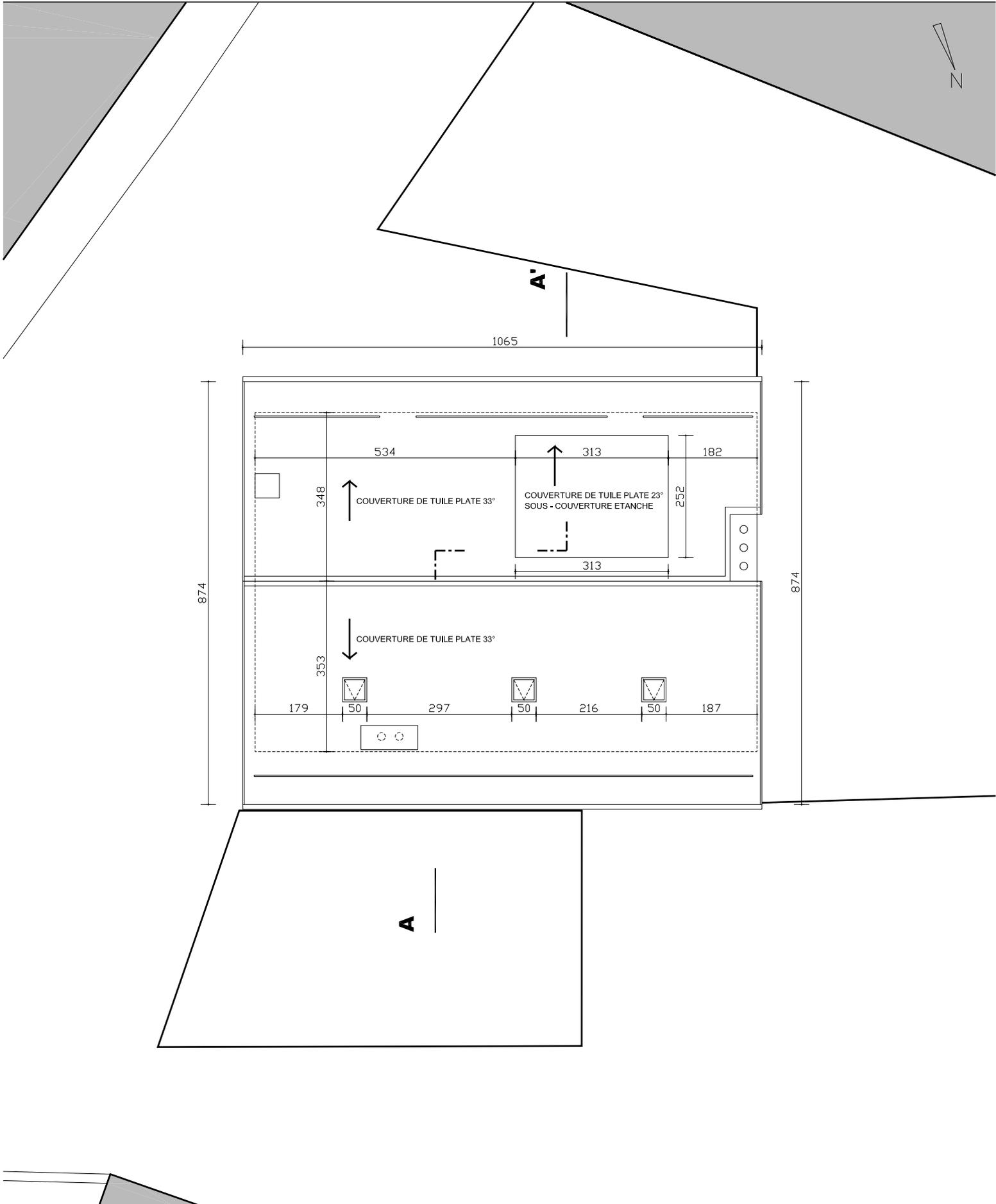
N° de projet : **210E136**

N° de plan : **220**

Indice :

Plan : **Toiture**

Autorisation de construire





Projet : Rénovation d'une maison (Logement communautaire)

Echelle : 1:100

Fichier DWG : Industrie\_11\_P\_231\_coupe\_transversale.dwg

Fichier Scan : -

Imprimé le : 29.05.2009

réf. : 46995

Dessiné le : 04.05.2009

par : NP

Modifié le : -

par : -

Modification : -

Rue de l'Industrie 11

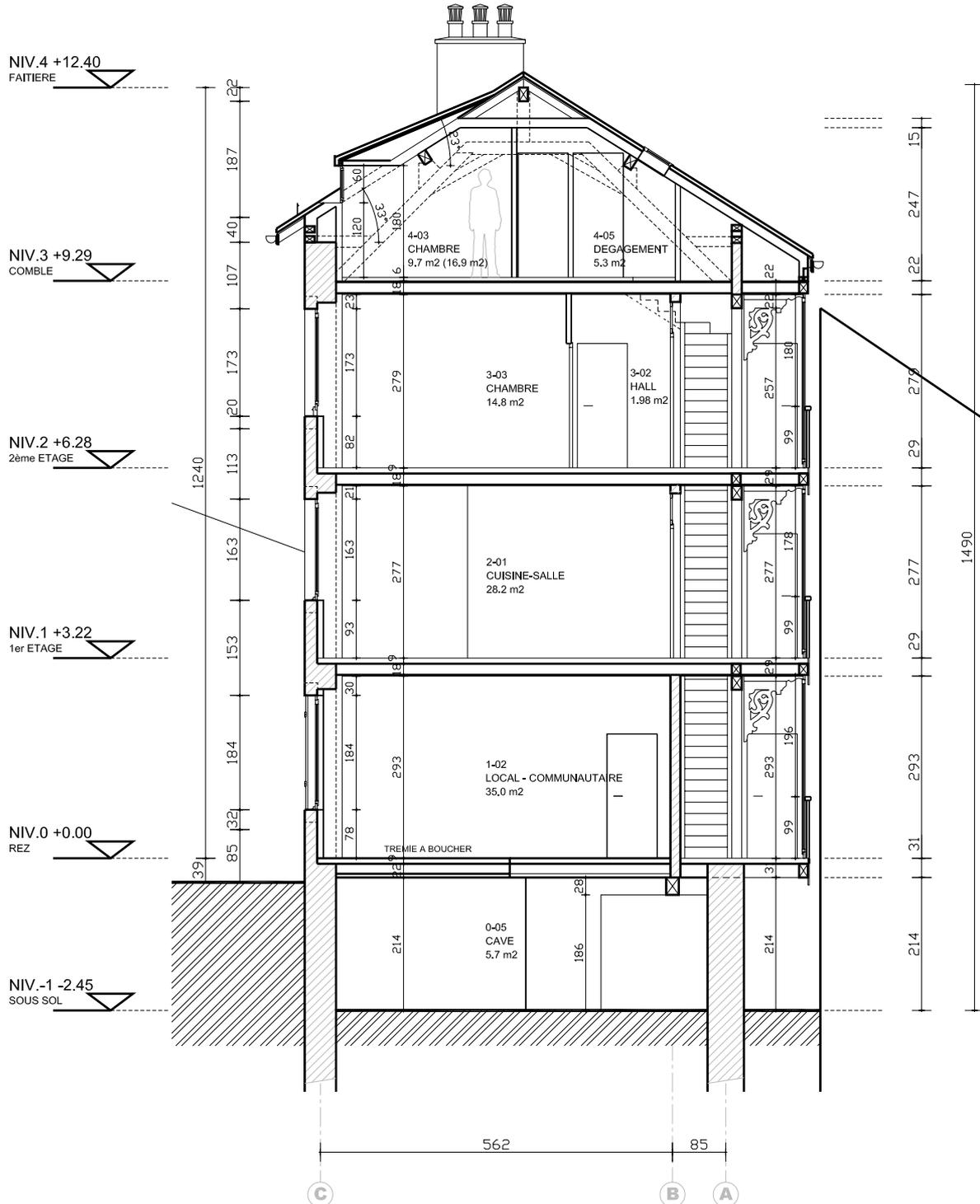
N° de projet : 210E136

N° de plan : 231

Indice :

Plan : Coupe Transversale AA'

Autorisation de construire





Projet : **Rénovation d'une maison (Logement communautaire)**

Echelle : 1:100

Fichier DWG : Industrie\_11\_P\_241\_facade\_est.dwg

Fichier Scan : -

Imprimé le : 29.05.2009 réf. : 46997

Dessiné le : 04.05.2009 par : NP

Modifié le : - par : -

Modification : -

Rue de l'Industrie 11

N° de projet : **210E136**

N° de plan : **241**

Indice :

Plan : **Façade Est**

Aurisonction de construire

NIV.4 +12.64  
FAITAGE

NIV.3 +9.29  
COMBLE

NIV.2 +6.28  
2ème ETAGE

NIV.1 +3.22  
1er ETAGE

NIV.0 +0.00  
REZ

NIV.-1 -2.45  
SOUS SOL





Projet : Rénovation d'une maison (Logement communautaire)

Echelle : 1:100

Fichier DWG : Industrie\_11\_P\_240\_facade\_nord.dwg

Fichier Scan : -

Imprimé le : 29.05.2009 réf. : 47002

Dessiné le : 04.05.2009 par : NP

Modifié le : - par : -

Modification : -

Rue de l'Industrie 11

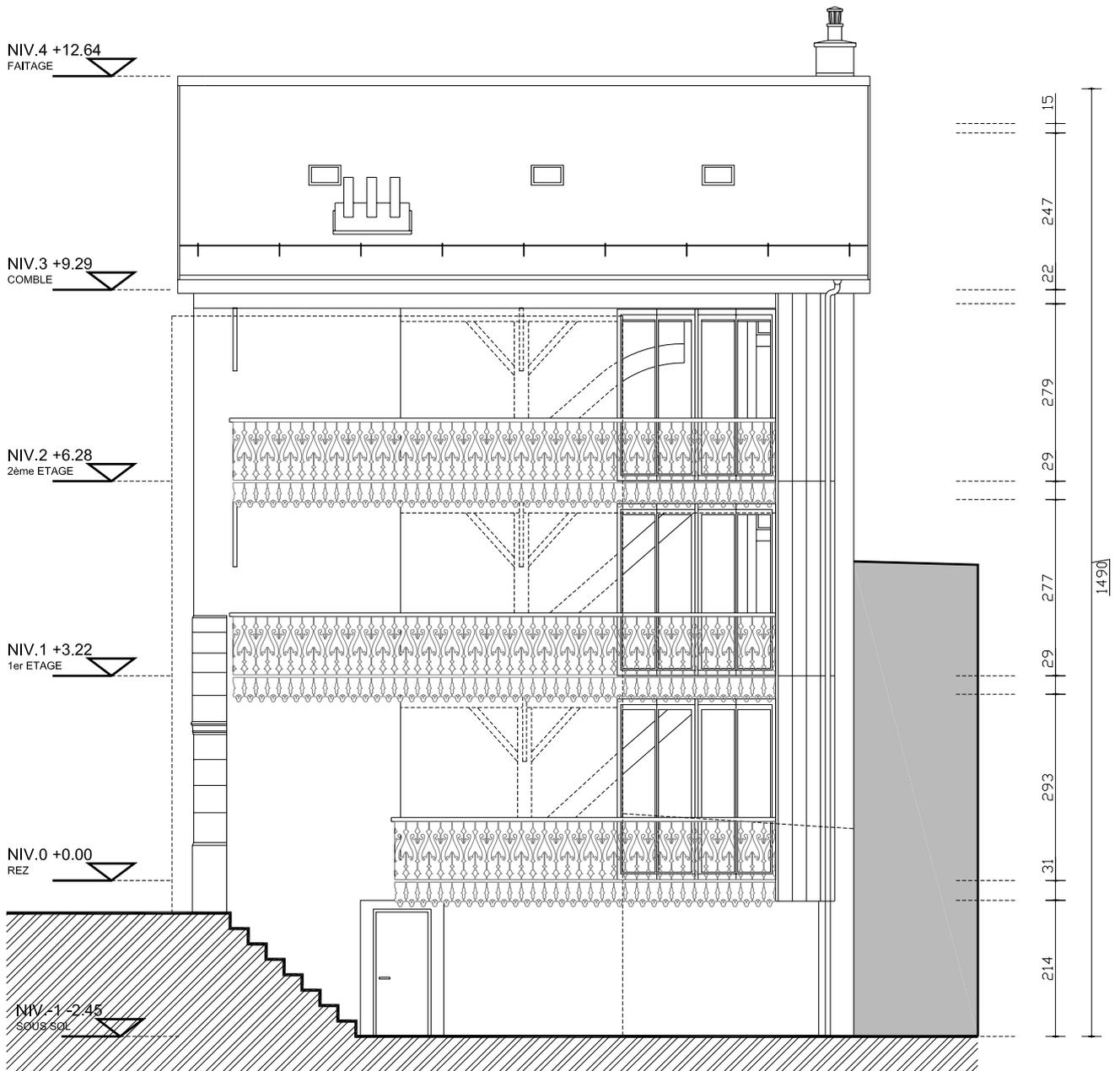
N° de projet : 210E136

N° de plan : 240

Indice :

Plan : Façade Nord

Autorisation de construire





Projet : Rénovation d'une maison (Logement communautaire)

Echelle : 1:100

Fichier DWG : Industrie\_11\_P\_242\_facade\_sud.dwg

Fichier Scan : -

Imprimé le : 29.05.2009 réf. : 47001

Dessiné le : 04.05.2009 par : NP

Modifié le : - par : -

Modification : -

Rue de l'Industrie 11

N° de projet : 210E136

N° de plan : 242

Indice :

Plan : Façade Sud

Autorisation de construire



**RUE DE L'INDUSTRIE 11**  
**DOSSIER PHOTOS**











# Rue de l'Industrie 11

## Rénovation d'un immeuble pour des logements collectifs

Calcul du loyer après travaux en tenant compte de l'état locatif actuel, des travaux rentabilisés à 50.65% et amortis sur 30 ans

### A. LOCAUX CONTENUS DANS LE BATIMENT (avant travaux)

Parkings	cases	0
Arcades	m2	0
Dépôts	m2	42
Logements	pièces	9

Selon état locatif de la Gérance immobilière municipale du 18 mai 2009

### B. INVESTISSEMENT

1'390'077

1'357'000	/	2 x 18 / 12	x	3.25%	1'390'077
Dont le	50.65%	représente			704'122
Montant des travaux à prendre en considération					<u>704'122</u>

### C. EXPLOITATION

38'404

Taux de rendement moyen	3.25%	/	2	1.63%	
Amortissement sur	30	ans		3.33%	
Charges d'exploitation				<u>0.50%</u>	
Rendement total des travaux				5.45% x	704'122
Etat locatif actuel					<u>0</u>
Etat locatif après travaux					<u>38'404</u>

### D. ETAT LOCATIF FUTUR

38'404

Parkings	cases	0	x	-	0
Arcade	m2	250	x	46	11'500
Dépôts	m2	0	x	-	0
Logements	pièces	3363	x	8	<u>26'904</u>
Total					<u>38'404</u>

