

Proposition du Conseil Administratif en vue de l'ouverture d'un crédit de 1 877 100 francs destiné à la rénovation complète de l'immeuble situé au 17, rue Jean-Violette, parcelle 796, feuille 41, section Genève - Plainpalais.

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

### **Préambule et notice historique**

L'immeuble du 17, rue Jean-Violette fait partie d'un ensemble très homogène de constructions édifiées sur une courte période. En ce qui concerne le périmètre contenu entre la rue Prévost-Martin et la rue de Carouge, la comparaison entre le cadastre de 1817 et le cadastre genevois de 1849 révèle un quartier autrefois occupé par des propriétés essentiellement agricoles, en pleine transformation. Parallèlement à la rapide densification dont elle fait l'objet – pas moins de vingt maisons d'habitation sont construites avant le nouveau relevé cadastral – cette zone périurbaine va connaître la création de voies nouvelles (rue Jean-Violette).

Plus précisément, c'est dans la deuxième moitié des années trente, sous la pression sans doute de la demande de logements, que cette proche banlieue est soumise à une intense activité constructive. Dans la zone qui nous intéresse, tout n'est qu'opérations immobilières – des maisons de maîtres antérieures, seules la villa Freundler et la propriété Dunant (actuellement IES) demeurent, malgré des travaux d'agrandissement pour la première, relativement indemnes. En 1835, Jean-Pierre Schueh, premier instigateur des changements survenus, achète l'ancienne propriété De Fernex, la morcelle et revend les parcelles comme terrain à bâtir. Les constructions à venir borderont une avenue mitoyenne nouvellement créée, allant de la rue Prévost-Martin à la rue de Carouge : elle prend le nom de Chemin Neuf (actuellement rue Jean-Violette).

A la suite d'un échange effectué en 1837, Jean-Philippe Monod, entrepreneur, obtient de Jean-Pierre Schueh une parcelle sise dans le "Clos de Fernex", située à l'extrémité orientale de l'ancienne propriété Liotard. C'est là que sont érigés les N° 13-17, Jean-Violette et 14-18, Prévost-Martin. Malgré quelques incertitudes, les deux bâtiments de la rue Jean-Violette, portant l'un le N° 13-17, l'autre, le N° 17, sont construits en même temps, c'est-à-dire entre 1837 et 1845, date à laquelle un inventaire nous fournit des informations intéressantes. Cependant, il n'est pas exclu que le N° 17 ait pu voir le jour postérieurement, c'est-à-dire entre 1845 et 1849, l'inventaire en question n'étant pas assez précis pour pouvoir certifier l'existence à cette date.

Les N° 13 et 15, munis chacun d'une entrée, forment un long édifice homogène, de trois étages sur rez, couvert d'un toit à deux pans. Côté cour, l'axe central est marqué par un belvédère émergeant de la ligne plate du toit. Mitoyen, le N° 17 forme en quelque sorte le prolongement et l'extrémité du rectangle que forment les deux numéros précédents. Il en est toutefois bien distinct, de par son gabarit, sa couverture et son pan coupé, qui lui confèrent un caractère particulier.

L'immeuble présente un corps de deux étages sur rez, surmontés d'un étage de combles sous toit brisé. D'une superficie au sol de 169 m<sup>2</sup>, il contient deux appartements par niveau : au rez, un deux pièces et un trois pièces couplé à un magasin et un atelier; à l'étage, des quatre pièces. Ces logements, tous pourvus d'équipements sanitaires, sont disposés autour d'une cage d'escalier semi-circulaire bénéficiant de l'éclairage zénithal prodigué par une verrière.

Extérieurement, l'immeuble se caractérise par une sobriété certaine : sans aucun décrochement – ni avant-corps, ni balcons – il présente des ouvertures de même taille régulièrement dispersées sur une paroi nue recouverte de crépi. Le rez-de-chaussée, comme dans la plupart des constructions environnantes, est doté de fenêtres et non d'arcades. Sur les trois façades, l'ornementation se réduit au bandeau d'appui, unissant la naissance des fenêtres, et à la corniche du toit. Des barres d'appui ou des grilles en fonte sont placées dans les piédroits peu profonds des ouvertures (seul système qui permet l'installation des persiennes à la française, que les appuis en balconnets interdisent absolument).

Cet aspect très dépouillé des façades planes et abstraites procède d'une esthétique néoclassique, adepte des surfaces froides et géométrisées. Toutefois, cette rigueur est contrebalancée par la présence d'un toit à la mansard, sans doute postérieur à la construction de l'immeuble, d'une part, et par le pan coupé qu'accuse le plan à l'angle nord-est de la rue Prévost-Martin, d'autre part.

Le couronnement présente en effet une masse très développée, sur la hauteur d'un niveau. Il confère à l'édifice une note originale, en ceci qu'il associe et oppose des matériaux très divers : le gris clair du zinc et le gris bleuté de l'ardoise coexistent avec le crépi beige des souches de cheminées. Disposées entre des lucarnes à fronton cintré, les cheminées donnent en outre une silhouette assez mouvementée, à prédominance verticale, à un corps qui, sans cela, serait presque monotone à force d'être régulier. Par ailleurs, ce toit fait écho à celui de l'immeuble voisin, le 18, Prévost-Martin. Datant de la fin du XIXe siècle, cet édifice se trouve ainsi relié formellement, par l'intermédiaire du 17, Jean-Violette, aux édifices de l'angle Jean-Violette / Prévost-Martin.

Quant au pan coupé – d'origine lui – il brise les arêtes pures du volume, fusionnant les plans orthogonaux des façades. Court, comme le sont la plupart des premiers pans coupés, il rompt l'angle droit de l'immeuble sur la longueur d'une travée. La façade passe ainsi d'une rue à l'autre sans interruption. Enfin, ce pan coupé contribue à donner un caractère homogène à l'ensemble du croisement Jean-Violette / Prévost-Martin, puisqu'il redouble, selon la même orientation, celui du 22, Prévost-Martin.

Le 28 novembre 1990, un incendie détruit une partie de la toiture et les combles. Une visite du bâtiment rapporte qu' "actuellement, si la toiture est imparfaitement bâchée, les planchers ont été éventrés afin d'évacuer l'eau de ruissellement. L'état du bâtiment est vétuste, il ne pourrait être utilisé en l'état. D'importants travaux devraient être réalisés dont la toiture, les planchers éventrés et une refonte de certaines pièces. La rénovation de l'immeuble pourrait démarrer 6 mois après acceptation par le Conseil municipal et devrait durer 18 mois. Enfin, le rapport signale que l'assurance incendie, conformément aux engagements, pourrait participer à la réfection.

En conclusion, il faut souligner le fait que le 17, Jean-Violette constitue une pièce importante d'un ensemble exceptionnel par son ancienneté, sa cohérence et son extension. En dépit de cela, des menaces continues ont pesé sur la survie du périmètre, et altéré des pans entiers de tissu du 19<sup>ème</sup> siècle : tout autour, si les interventions des années 30-40 furent encore modestes, celles des années 60, 70 et 80 entraînèrent des disparitions regrettables du bâti ancien, en particulier tout au long de la rue de Carouge, entre le bd du Pont-d'Arve et la rue du Pré-Jérôme, et sur une partie importante de la rue Jean-Violette.

En 1963, la Ville procéda à l'achat du bâtiment "en vue de participer, ultérieurement, aux remembrements fonciers que la réorganisation du quartier et le nouveau tracé des artères impliquent nécessairement". Aujourd'hui, il serait plus judicieux, au vu des qualités intrinsèques du bâtiment et de son intégration urbanistique, de retourner l'argument : c'est la préservation, et non plus la démolition de l'édifice, que son achat devrait désormais permettre. Rappelons qu'en 1993, un projet de Plan Localisé de Quartier (PLQ), prévoyant des immeubles de sept étages + attique à la place des bâtiments anciens situés au sud de la rue Jean-Violette, est refusé par la Fédération des associations de quartier et d'habitants. En décembre 1995, un nouveau PLQ, prévoyant également la destruction de tous les immeubles anciens sur ce secteur, est rejeté par le Conseil municipal. A cette date, un autre PLQ est annoncé pour le secteur nord, où se trouve le N° 17. Si ce dernier projet est aussi peu enclin à valoriser l'ensemble des constructions anciennes, il va de soi que le caractère exceptionnel du secteur, qui a motivé par le passé le rejet des PLQ de 1993 et 1995, suffit amplement à justifier son refus.

### **Description et caractéristique de l'ouvrage**

L'étude historique réalisée par M. D. Ripoll relève les caractères marquants de cet édifice dont les qualités se réfèrent à son environnement, à son intégration dans un semble faubourien du milieu du 19<sup>ème</sup> siècle, autant qu'à sa constitution originale.

L'immeuble n'a pas été rénové à la suite de l'incendie qui a ravagé sa toiture en novembre 1990. Sa démolition était programmée par la réalisation attendue du Plan Localisé de Quartier (1967) qui a été contesté, remanié plusieurs fois avec de nombreuses variantes, et finalement abrogé suite à la délibération du Conseil municipal (octobre 1999).

L'intérêt de cette rénovation réside dans le maintien d'un type de construction à bas gabarit (rez + 2 étages + combles habitables en toiture Mansard) dans lequel la typologie des logements sera adaptée à un mode de vie contemporain, avec une proposition de petits logements "décloisonnés".

Un remaniement de l'usage du rez-de-chaussée, qui contenait jusqu'ici un atelier d'artisan et un petit logement, a été prévu pour donner les services nécessaires à un immeuble d'habitation urbain. L'activité artisanale y est toutefois maintenue.

## Principe de rénovation

La dégradation du bâtiment est très avancée après l'incendie de la toiture (1990). La couverture n'avait pas été reconstituée et les infiltrations d'eau de pluie ont irrémédiablement détérioré la structure portante des planchers en bois. Les murs porteurs des façades sont sains, hormis les zones des cheminées et les parties dégradées par les effets de platelages des échafaudages, installés depuis des années devant les façades.

Le cahier des charges, élaboré à la suite du rapport préliminaire de décembre 1999, a fixé comme objectif la démolition intérieure pour la reconstitution des structures, la création de nouveaux logements avec intégration des installations nécessaires, la rénovation de la toiture et des façades.

## Typologie des plans

La démolition de tous les ouvrages intérieurs offre la possibilité de réorganiser les logements et de créer 3 appartements de 3 pièces d'environ 57 m<sup>2</sup> et 3 appartements de 4 pièces d'environ 67 m<sup>2</sup>, et ainsi optimiser la recherche pour un type de logement bon marché, pour une population ciblée. La finition des sols et des murs sera brute et au bon vouloir des locataires. Le programme et la formule définis pour ces appartements sont une recherche d'adaptation à l'évolution du mode de vie, qui considère le logement dans la continuité des espaces et leur usage multifonctionnel, et qui recherche des solutions de convivialité (permettant le regroupement communautaire). Le type de logement ainsi proposé représente le "premier logement", avec une surface équivalent à 4 pièces (62 m<sup>2</sup> à 65 m<sup>2</sup>).

Le plan décroïsonne les lieux de jour en associant la cuisine à la salle de séjour, et donne une pièce à usage multiple (chambre ou/et bureau de travail) ainsi qu'une deuxième chambre fermée.

## Structure / gros œuvre

Les maçonneries du sous-sol sont saines et exemptes de remontées capillaires. La qualité des sols et leur bonne capacité à tenir les charges permettent la reconstitution de nouveaux planchers lourds (dalles pleines) sans reprises en sous-œuvre des fondations. Au sous-sol, les dallages partiels existants sont maintenus dans la mesure du possible, et les locaux en terre battue seront approfondis pour réaliser des dallages pour un meilleur usage des surfaces (locaux techniques et dépôts).

Lors de l'incendie de l'immeuble en 1990, le dernier escalier en Molasse a été détruit sous l'effet de la chaleur. Cette volée sera reconstruite en béton, avec marchons préfabriqués. Quelques marches en Molasse dans les autres volées d'étage ont souffert et seront réparées en pierre.

Les anciennes canalisations extérieures sont entièrement remplacées. Mise en système séparatif des canalisations, jusqu'aux canalisations publiques rue Jean-Violette (EU et EP) et rue Prévost-Martin (EP).

### Planchers

L'expertise des structures a révélé la présence de Mérule dans la poutraison du 4<sup>ème</sup> étage (voir rapport de la société Curabois à Blonay, du 20.10.2000). Par conséquent, tous les planchers de bois infectés à démolir seront incinérés, et les murs devront subir un piquage des crépis et un traitement en vue d'éliminer le champignon, particulièrement sur le mitoyen.

Compte tenu de la dégradation avancée des structures des planchers (65 %) et de la faible valeur de portance des planchers restants qui sont dans un état médiocre, la rénovation complète des planchers met en place une intervention radicale. L'hypothèse de structure légère par poutraisons et planchers de bois n'a pas pu être confirmée au regard de son coût nettement plus élevé que la technique de dalle en béton armé qui est ici bien adaptée à la nécessité de renfort et stabilisation du bâtiment par le remplacement complet des planchers. Malgré la charge de ces dalles, il n'est pas nécessaire de réaliser de renforts de fondations. Par ailleurs, les dalles, associées à des dispositions appropriées dans l'exécution des chapes offriront une meilleure isolation phonique des logements.

L'importante intervention pour la reconstitution des planchers suppose la démolition des cloisonnements et de tous les éléments de second œuvre. Il sera procédé à la mise en place (de bas en haut) d'étayages destinés à rendre accessibles les zones dangereuses des planchers pour leur démolition progressive (de haut en bas) avec création d'un chaînage comme renfort supérieur jusqu'à reconstitution des dalles.

## Façades

Les crépissages sont considérés comme assez sains, sauf les zones des cheminées et les zones ayant souffert de la présence prolongée des échafaudages et de rejaillissements d'eau de pluie. La solution de réparation (50 %), avec des mortiers de chaux appliquées en cohérence avec la nature des fonds et le lavage des façades, sera examinée sur le chantier, en alternative à la réfection complète. Le devis comprend le remplacement complet. Les ouvertures ne seront pas modifiées. Les encadrements en pierres de taille (essentiellement les jambages) devront être restaurés par nécessité d'entretien de la structure, et les tablettes en ciment (1948) sont maintenues. Au rez-de-chaussée, les activités devront se satisfaire des fenêtres actuelles, identiques à celles des étages, et de portes-fenêtres sur la cour. L'accès au local poubelles demandera une modification mineure par démolition du contrecœur (restauration de l'ancienne baie complète).

Les marches d'escalier seront réparées en pierre de Molasse.

## Charpente

Le maintien de la forme de la toiture fait partie de l'option de rénovation (cahier des charges). La charpente doit être entièrement reconstruite. La technique la mieux appropriée et économique constitue à mettre en place des arcs en profilés métalliques. Cette structure adopte les mêmes principes statiques actuels. Les combles sont du type "combles froids", inaccessibles. Les lucarnes du 3<sup>ème</sup> étage seront reconstituées avec des simplifications techniques, dans le respect du profil actuel.

Un local technique sera réalisé dans les combles, et donnera l'accès à la toiture.

## Toiture

L'option des combles froids offre une simplification des travaux de toiture. Les massifs de cheminées sont démolis, sauf les massifs du mur mitoyen communs aux deux immeubles, et un massif de façade pour maintenir la possibilité d'utilisation de poêles privés. La ferblanterie reconstitue les procédés existants, et la toiture sera reconstituée avec des ardoises naturelles noires d'Espagne.

## Second oeuvre

Les cloisons séparatives et intérieures sont réalisées en matériaux composés de plaques de plâtre cartonné et d'isolation, offrant des caractéristiques acoustiques nécessaires pour un poids réduit, et à moindre coût.

Les murs intérieurs des façades seront dégarnis pour la nécessité du curetage et traitement de la Mérule. Ils seront doublés par un parement de plaque de plâtre avec isolation (voir les résultats du calcul du coefficient k dans "préavis thermique").

Les chapes flottantes en anhydride font partie de la solution acoustique et intègrent le chauffage au sol. Elles seront laissées nues avec une protection de surface.

Les revêtements de carrelages et faïences seront limités aux salles de bains et cuisines.

Toutes les fenêtres sont remplacées par des éléments en bois, de fabrication industrielle pour assurer au mieux le degré d'isolation thermique et acoustique recherché. Elles comprendront une subdivision par traverse haute (voir façades).

La recherche d'économies ne sera pas contrariée par des considérations d'ordre stylistiques ou formelles.

## Concept énergétique

### Chauffage

Les besoins en chaleur pour le chauffage des appartements sont assurés par des chaudières à gaz individuelles, installées dans les cuisines.

L'émission de chaleur est prévue avec un chauffage par le sol à basse température, privilégiant les espaces ouverts.

### Ventilation

Le renouvellement d'air dans les appartements est assuré par un dispositif d'extraction d'air mécanique.

Ils sont localisés dans les locaux sanitaires et les cuisines, avec compression d'air unique dans les appartements, via un récupérateur de chaleur à haut rendement.

## Sanitaire

Limitation des consommations par l'utilisation de robinetteries équipées de limiteurs de débit et par la pose de chasse d'eau bi-commande.

## Electricité

L'utilisation rationnelle de l'électricité sera obtenue par des dispositifs de déclenchements automatiques des communs de l'immeuble, de même que les appareils électriques seront choisis en fonction de leur efficacité et de leur économie énergétique au travers du label et du standard européens.

Pour terminer, l'ensemble de la lustrerie utilisera des sources à haut rendement, équipées de selfs électroniques.

## Projet d'installations

### a) Production de chaleur

Sur la base du nombre restreint de preneurs d'énergie (7) ainsi qu'à l'astreinte au DIFC (Décompte Individuel des Frais de Chauffage), nous proposons une installation de chauffage individuelle au gaz naturel, avec foyer étanche.

Une réservation de 60/60 cm doit être prévue dans la cuisine afin d'accueillir la chaudière et le ballon d'eau chaude sanitaire.

La cheminée doit être tubée avec un double conduit de fumée et air comburant.

L'ingénieur CVS devra établir si un conduit commun peut être envisagé.

### b) Distribution de chaleur

Chaque appartement sera équipé d'une ceinture de radiateurs avec raccordement bi-tube en étoile.

Chaque pièce avec fenêtres, ainsi que les salles de bains, doivent être équipées de radiateurs dimensionnés pour une température de fonctionnement de 70/50°.

Il n'est pas nécessaire de prévoir la pose de radiateurs dans les entrées d'immeubles. Celles-ci pourront rester zone non chauffée.

Chaque corps de chauffe doit être équipé d'un raccord d'arrêt et d'une vanne thermostatique.

c) Production d'eau chaude sanitaire

La production d'eau chaude sanitaire sera raccordée sur la chaudière murale avec un ballon d'eau chaude par appartement.

Aucune installation de préchauffage solaire n'est prévue pour ce bâtiment.

**Estimation du coût**

	Francs	Francs
0 Terrain		5 000
03 Indemnisation	5 000	
1 Travaux préparatoires		121 200
10 Relevés, sondages, débarras	88 500	
13 Installation de chantier en commun	16 600	
19 Honoraires chapitre 1	16 100	
2 Bâtiment		2259 400
21 Gros œuvre 1	763 100	
22 Gros œuvre 2	308 300	
23 Installations électriques	82 200	
24 Chauffage et ventilation	141 000	
25 Installations sanitaires	113 600	
27 Aménagements intérieurs 1	185 800	
28 Aménagements intérieurs 2	210 200	
29 Honoraires	455 200	
5 Frais secondaires et comptes d'attente		281 400
51 Autorisations, taxes	20 000	
52 Echantillons, reproductions, documents	10 000	
54 Financement	90 900	
56 Autres frais secondaires	39 000	
58 Compte d'attente pour provisions et réserve	121 500	
		<hr/>
Sous-total I :		2667 000
55 Prestation du maître de l'ouvrage Honoraires de promotion construction - (5 % du sous-total I)		133 350
		<hr/>
Sous-total II :		2 800 350

54 Intérêts intercalaires sur le crédit  
de construction\*\*

$\frac{2\,667\,000 \times 18 \times 4 \%}{2 \times 12}$	80 000
Fonds municipal d'art contemporain 1 % du sous-total II	28 000
	.....
	-----
Sous-total III	2908 350
A déduire :	
Remboursement assurance	1031 250
	-----
Total du crédit demandé :	1877 100
	=====

**Validité des coûts**

Les prix indiqués sont ceux du mois de février 2001 et ne comprennent aucune variation.

**Prix du m<sup>3</sup> SIA**

Le volume restauré est de 2 675 m<sup>3</sup>, ce qui rapporté au total du chapitre CFC 2 donne un rapport de 844 francs le m<sup>3</sup> SIA.

**Autorisation de construire**

Ce projet de rénovation fait l'objet d'une requête en autorisation de construire N° DD 97111 déposée le 5 mai 2001 et en attente d'être délivrée.

**Délais**

Le délai référendaire écoulé, les travaux pourront démarrer 2 mois après le vote du Conseil municipal et dureront 18 mois. La date de mise en exploitation prévisionnelle est fin 2003.

### Plan financier quadriennal (PFQ)

Cet objet est prévu sous le N° 12.55.02 du 20<sup>ème</sup> programme d'investissement quadriennal 2002 - 2005 pour un montant de 2 200 000 francs.

### Budget prévisionnel d'exploitation et charge financière

A. Valeur résiduelle du bâtiment (état locatif avant incendie) 49 430

#### B. Investissements

Coût de la construction	2828 350
Intérêts intercalaires 4 % x/ 14/2	80 000

---

Total	2908 350
-------	----------

Indemnité d'assurance	1031 250
-----------------------	----------

---

Solde à rentabiliser	1877 100
----------------------	----------

Dont le 43,4 % qui équivaut à	814 140
-------------------------------	---------

#### Rendement sur investissement

Taux de rendement (4 % + 0.5 % /2)	2.25 %
Amortissement sur 30 ans	3.33 %
Charges d'exploitation	0.56 %

---

Rendement	Fr. 814 140	6.14 %	49 988
-----------	-------------	--------	--------

Total état locatif après travaux	99 418
	=====

Arcade	m2 95.00	275.00	26 125
Atelier dépôt	m2 47.00	150.00	7 050
Logement	pièces 21	3154.43	66 243

---

			99 418
--	--	--	--------

Charge financière annuelle sur 1 877 100 francs  
comprenant les intérêts au taux de 4 % et

l'amortissement au moyen de 30 annuités

108 553

**Gestion financière**

**Maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'oeuvre**

Le service gestionnaire du crédit de construction est le service des bâtiments. Le service bénéficiaire est le service de la Gérance Immobilière Municipale.

Au bénéfice de ces explications, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les Conseillers, à approuver le projet d'arrêté ci-après :

## **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 1 877 100 francs destiné à la rénovation complète de l'immeuble situé au 17, rue Jean-Violette, parcelle 796, feuille 41, section Genève – Plainpalais.

**Article 2** - Il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen de rescriptions, d'avances ou de bons de caisse à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 1 877 100 francs.

**Article 3** - Un montant de 28 000 francs sera prélevé sur le crédit indiqué à l'article premier et attribué au Fonds municipal d'art contemporain institué par l'arrêté du Conseil municipal du 10 février 1950.

**Article 4** - La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier et amortie au moyen de 30 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2004 à 2033.