Ville de Genève
Conseil municipal

PR-817

8 septembre 2010

Proposition du Conseil administratif du 8 septembre 2010 en vue de l'ouverture d'un crédit d'étude de 1 974 000 francs TTC destiné au complément d'études nécessaires à la rénovation de l'enveloppe, des toitures et à la remise à niveau des installations techniques de l'ensemble des immeubles et de la galette centrale selon les critères de haute performance énergétique (standard Minergie), des immeubles situés rue des Minoteries 1-3-5-7 et rue de Carouge 98-100-102, parcelle N° 1011, feuille N° 50, commune de Genève, section Plainpalais.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

Préambule et exposé des motifs

Le 25 mai 2002, le Conseil municipal a voté, par le biais de la proposition PR-175, un crédit d'étude de 330 000 francs et de 298 000 francs relatif à l'étude de la réfection de l'enveloppe et des toitures de l'ensemble des Minoteries-Carouge (étanchéité et isolation), des façades (carbonatation et crépis) et des fenêtres (verres isolants).

L'enjeu aujourd'hui est d'assainir cet ensemble selon les critères de haute performance énergétique (standard Minergie) en coordination avec le service compétent et le groupe de mandataires architecte et ingénieur thermicien retenu.

L'ensemble immobilier des Minoteries-Carouge est l'un des quatre plus importants consommateurs d'énergie du patrimoine locatif municipal. A ce titre, les enjeux énergétiques, sociaux et environnementaux sont grands et justifient une intervention exemplaire, basée sur l'objectif de la Ville de Genève de se désengager des énergies fossiles, en particulier pour les besoins en chauffage où l'on vise l'objectif 100% renouvelable en 2050.

Le crédit d'étude PR-175 a permis de procéder à l'appel d'offres à deux tours pour la sélection du groupe de mandataires architecte et ingénieur thermicien CVSE, les plus qualifiés pour répondre au programme et enjeux présents.

L'objectif de ce complément est la mise au point du projet définitif, le chiffrage de l'ensemble des opérations, la préparation des autorisations de construire nécessaires et le dépôt de deux demandes de crédit de réalisation en 2011 (Minoteries, Carouge) par le groupe mandataires sélectionné au terme de la procédure.

Les frais d'études prennent en compte les honoraires des prestations fournies par le mandataire architecte, mais également ceux des mandataires spécialisés,

ingénieurs civils, géomètres, géotechniciens, ingénieurs spécialisés, sanitaires, chauffagistes, électriciens, et ce jusqu'à la phase des appels d'offres.

Il est envisagé:

– le maintien du programme actuel de logements sociaux ainsi que les équipements publics et les services aux habitants;
– la réfection de l'enveloppe des bâtiments, façades et toitures, par une isolation périphérique performante avec ou sans modification volumétrique;
– la mise à jour de l'ensemble des installations techniques, chauffage (chaufferie), ventilation (double flux), réseaux d'eaux froides, eaux chaudes et eaux usées de la dalle sous le 1er étage jusqu'au sous-sol et l'électricité des parties communes. Il n'est pas prévu d'interventions particulières dans les appartements sauf celles directement liées aux travaux projetés (par exemple l'installation d'un système de ventilation à double flux, la pose et dépose des corps de chauffe en façades, le remplacement des menuiseries extérieures…);
– une réflexion sera en outre menée sur l'organisation des espaces communs du rez-de-chaussée, ainsi que sur les liaisons horizontales entre la rue de Carouge et celle des Minoteries. Ce réseau de circulations publiques intérieures, ponctué de patios, d'entrées de lumière naturelle, de vitrines, d'accès à des locaux publics et de halls d'accès aux immeubles, mérite en effet d'être repris en main, tant dans ses fonctions que dans ses formes, mises en œuvre et modes d'appropriation.

Description et programme de l'ouvrage

L'ensemble des immeubles rue des Minoteries 1-3-5-7 et rue de Carouge 98-100-102 est une réalisation des architectes Honegger frères, Schmidt SA. Il a été édifié entre 1971 et 1976.

Situé entre les rues de Carouge et des Minoteries, limité par un terrain formant une diagonale côté ville, l'ensemble se présente sous la forme de deux barres parallèles coudées; fortement décalées l'une par rapport à l'autre, une galette basse, d'un seul niveau, effectue la jonction réelle entre les deux groupes.

Des façades minérales préfabriquées (système porteur en béton armé), rythmées par l'alternance des travées-fenêtres / travées-loggias, indifférenciées et homogènes donnent une perception d'ensemble à ce groupe d'immeubles.

Le projet comprend deux groupes d'immeubles de huit étages + attique sur rez-de-chaussée, dont trois immeubles rue de Carouge et quatre immeubles rue des Minoteries. L'ensemble offre 400 logements comportant des appartements allant de deux-trois pièces non traversants à quatre-cinq pièces traversants. Les

attiques sont occupés par des ateliers d'artistes à la rue Carouge ou par une crèche sur la rue des Minoteries. Une galette d'un niveau relie les deux groupes et accueille un centre socioculturel. L'ensemble repose sur deux niveaux de garages.

Les travaux comprendront:

– Reprise complète de l'enveloppe de l'ensemble des sept immeubles et de la galette, soit menuiseries extérieures, maçonneries et béton armé, serrureries, étanchéités (partielles) avec pour objectif des performances de type Minergie.
– Remplacement complet des réseaux d'alimentation (eau chaude/eau froide) et d'évacuation (eaux usées et eaux pluviales) des dalles du rez-de-chaussée et du sous-sol.
– Reprise complète des installations de production de chaleur, études préalables avec pour objectif un concept 100% renouvelable. Exploration des hypothèses de pompes à chaleur sur les eaux usées, sondes géothermiques, pré-chauffage solaire et/ou installations photovoltaïques en toitures (chaufferie et sous-stations).
– Reprise complète des installations de ventilation mécanique, récupération d'énergie sur l'air extrait, étude des effets et conséquences d'un système double flux sur les architectures extérieures et intérieures des immeubles et des logements.
– Réflexion et proposition d'interventions sur les circulations de rue à rue du rez-de-chaussée. Suivi de la réalisation après acceptation de toutes les parties prenantes.
– Réfection des communs d'immeubles (peinture et éclairage).
– Galette des Minoteries: études et projet d'aménagement des espaces publics et sociaux et de la zone de circulation publique liant les deux barres (espaces de liaison entre les deux groupes d'immeubles).

Estimation des coûts selon code CFC

CFC	*Libellé*	Fr.	Fr.
29	Honoraires		2 330 022
291	Honoraires architecte	1 346 198	
294	Honoraires ingénieur thermicien CVSE	723 824	
292	Honoraires ingénieur civil	150 000	
296	Honoraires ingénieur géomètre	10 000	
299	Honoraires expertises	100 000	
51	Autorisations taxes, maquettes, reproductions		80 000
Coût total de la construction HT			2 410 022

TVA 8%	192 802
Coût total de la construction TTC	2 602 824
A déduire:	
2 crédits d'études PR-175 votés le 25.05.2002, pour un total de	628 000
Total du crédit demandé	1 974 824
Arrondi à	1 974 000

Validité des coûts

Les prix indiqués dans le chapitre «Estimation des coûts» sont ceux du mois de septembre 2010 et ne comprennent aucune variation.

Référence au 6e plan financier d'investissement

Ce crédit est prévu au 6e plan financier d'investissement 2011-2022 pour un montant total de 800 000 francs, soit:

– pour Minoteries 1-3-5-7, sous le numéro 012.004.05 pour un montant de 400 000 francs;
– pour Carouge 98-100-102, sous le numéro 012.005.03 pour un montant de 400 000 francs.

Gestion financière, maîtrise de l'ouvrage et maîtrise de l'œuvre

Le service gestionnaire de ce crédit d'étude est le Service des bâtiments. Le service bénéficiaire du crédit 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 d'étude de 1 974 000 francs TTC destiné au complément d'études nécessaires à la rénovation

de l'enveloppe, des toitures et à la remise à niveau des installations techniques de l'ensemble des immeubles et de la galette centrale selon les critères de haute performance énergétique (standard Minergie), des immeubles situés rue des Minoteries 1-3-5-7 et rue de Carouge 98-100-102, parcelle N° 1011, feuille N° 50, commune de Genève, section Plainpalais.

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 1 974 000 francs.

Art. 3. – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier. Si l'étude est suivie d'une réalisation, la dépense ajoutée à celle de la réalisation sera amortie sur la durée d'amortissement de la réalisation. Sinon, l'étude sera amortie en 5 annuités.