

PR-325

22 janvier 2004

Proposition du Conseil administratif du 21 janvier 2004 en vue de l'ouverture d'un crédit de 2 379 000 francs destiné à la rénovation du bâtiment et à la création d'un appartement de deux pièces dans les combles, sis à l'avenue de Frontenex 2, place des Eaux-Vives 7, rue du Parc 1, parcelle 402, feuille 12 du cadastre de la commune de Genève, section Eaux-Vives, propriété de la Ville de Genève.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

Préambule

Cet immeuble, construit vers 1857, comprenant 6 étages de logement et un rez-de-chaussée commercial, situé à l'angle de la place des Eaux-Vives et de l'avenue de Frontenex, nécessite des travaux de rénovation de son enveloppe et des installations techniques. Une partie des combles offre la possibilité de créer un logement supplémentaire de deux pièces.

Historique de l'opération

1940: transformation très lourde de l'édifice: la silhouette est altérée avec le rehaussement du 5^e étage (attique), placage complet des façades à l'aide des éléments préfabriqués en simili-pierre. Les transformations intérieures sont importantes: changement de l'emplacement de l'entrée, adjonction d'un ascenseur; les appartements sont modernisés avec la création de salles de bains.

Mai 1959: le Conseil administratif approuve l'acquisition du capital-actions de la Société anonyme Féan B., propriétaire de la parcelle, pour le prix de 700 000 francs, pour autant que la Ville de Genève puisse bénéficier de la revalorisation qui profitera aux immeubles à construire derrière cette parcelle. L'achat de l'immeuble place des Eaux-Vives présentait un grand intérêt pour la Ville de Genève, car il permettait de poursuivre dans un délai relativement bref l'aménagement du lotissement situé à l'angle de la place des Eaux-Vives et de l'avenue de Frontenex.

Août 1959: le Conseil administratif confirme sans réserve sa décision du 26 mai 1959, concernant l'achat de la parcelle 402, feuille 12, Eaux-Vives, avenue de Frontenex 2-place des Eaux-Vives 7.

Octobre 1959: le Conseil administratif accepte de porter à 715 000 francs, au lieu de 700 000 francs, l'acquisition du capital-actions de la Société anonyme Féan B.

Février 1960: la proposition N° 43 du 29 décembre 1959 du Conseil administratif, en vue de l'achat du capital-actions de la Société anonyme Féan B., propriétaire de l'immeuble place des Eaux-Vives 7, avenue de Frontenex 2, rue du Parc 1, est déposée au Conseil municipal le 9 février 1960.

Mars 1960: le Conseil municipal ratifie l'acquisition par la Ville de Genève du capital-actions de la Société anonyme Féan B., pour un montant de 715 000 francs.

Avril 1960: arrêté du Grand Conseil approuvant le plan d'aménagement N° 23351/201 du quartier de Jargonnant, accepté par le Conseil municipal le 2 avril 1957 qui prévoyait l'incorporation au domaine public de la totalité de la parcelle 402, feuille 1, Eaux-Vives, place des Eaux-Vives 7.

1984: changement de la chaudière et rénovation complète de la chaufferie.

Dès 1991: campagne de rénovation des appartements vacants, assainissement des sous-sols, reprises structurelles, entretien de la couverture en tuiles, traitement de la charpente, isolation du plancher des combles.

Février 1997: vote d'un crédit d'étude de 220 000 francs par le Conseil municipal, selon la proposition du Conseil administratif N° 300 du 13 octobre 1997, destiné à la rénovation de l'immeuble.

Notice historique

L'immeuble, dont la façade principale donne sur la place des Eaux-Vives, vient s'inscrire entre l'avenue de Frontenex et la rue du Parc et s'ordonne selon un plan trapézoïdal. Construit en 1857 pour une société de négociants, MM. Tourte, Spühler & Cie, il abritait des commerces au rez-de-chaussée et des logements aux cinq étages supérieurs, dont les locataires appartenaient presque tous à la petite bourgeoisie (bijoutier, employé, guillocheur, horloger, graveur, sculpteur, menuisier).

Bâtiment imposant, il offrait, côté place, une façade remarquable par le fronton néoclassique qui la couronnait. Contemporain de l'immeuble de la place des Eaux-Vives 13, il fait partie des tout premiers immeubles de haut gabarit édifiés en limite de la ceinture fazyste, en accord avec la nouvelle définition urbaine du secteur.

Racheté en 1938 par une société immobilière, l'immeuble Tourte subit une profonde transformation extérieure et intérieure, visant la modernisation, tant sur le plan du confort que sur le plan de l'expression architecturale; dépouillé de sa modénature, de son fronton, de sa toiture en bâtière, le bâtiment fut entièrement rhabillé d'un placage en simili, à l'exception de l'attique. L'architecte Marcel Burky avait en outre prévu de réduire les triples baies médianes en simples baies oblongues, ainsi que de créer une toiture plate; ces deux propositions furent écartées. L'entrée, qui se trouvait rue du Parc, fut transférée avenue de Frontenex et un ascenseur prit place dans le noyau de la cage d'escalier. Tous les appartements furent équipés de salle de bains et complètement modifiés dans leur distribution. Cette campagne de travaux devait gommer scrupuleusement et systématiquement le caractère XIX^e siècle de l'édifice. Carrelages, portes-palières, marches d'escalier, aucun détail n'échappa à la volonté rénovatrice de l'architecte et des maîtres d'ouvrage.

La Ville de Genève a acquis l'immeuble en 1960, en vue d'un réaménagement du quartier Jargonnant.

Concertation avec la population

Conformément à l'article 13 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR), les locataires de l'immeuble ont été avertis des travaux envisagés, par lettre du 21 mars 2002 de la Gérance immobilière municipale.

Le 15 janvier 2003, la Gérance immobilière municipale adresse un courrier aux locataires qui subiront une hausse de loyer et à ceux dont le loyer demeurera inchangé.

Exposé des motifs

Depuis la dernière transformation lourde de 1940, seuls des travaux d'entretien ont eu lieu dans certains appartements. L'assainissement du sous-sol et du grenier a également été effectué.

Les travaux envisagés sont nécessaires, pour améliorer le confort des locataires et mettre en conformité les installations techniques de l'immeuble. Le remplacement des fenêtres existantes par des nouvelles avec verres isolants et dispositif phonique permettra de répondre à l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit. Une meilleure utilisation des combles est envisagée, qui permettra la création d'un appartement de deux pièces.

Les travaux de rénovation se feront en présence des locataires.

Obligations légales et de sécurité

La réalisation de ces travaux répond d'une part à l'obligation légale qu'a un propriétaire d'entretenir son bâtiment, aux termes des 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.

Cette volonté est d'ailleurs rappelée dans le discours de législature 2003-2007 en relation avec la pénurie de logements.

Description de l'ouvrage

L'immeuble, situé en tête du triangle formé par la rue du Parc, la place des Eaux-Vives et l'avenue de Frontenex, est de plan trapézoïdal et offre trois façades principales divisées en trois registres:

1. rez-de-chaussée ouvert sur de grandes vitrines rectangulaires (arcades commerciales);
2. 4 étages (appartements) terminés par une corniche;
3. 1 étage attique, très légèrement en retrait du nu de façade et couvert par un toit à trois pans, contenant les greniers ainsi qu'un petit appartement.

Les façades ont une faible modénature. Elles s'ouvrent en travées équidistantes de baies; seule la façade donnant sur la place présente une distribution plus étudiée, car elle possède une travée centrale formée de triples baies.

L'intérieur est bâti autour d'une cage d'escalier centrale, coiffée d'une verrière, dont le noyau est occupé par un ascenseur. Cette cage dessert les six niveaux supérieurs.

La typologie des lieux est la suivante:

Sous-sol:	chaufferie, caves, dépôts et locaux techniques.
Rez-de-chaussée:	entrée de l'immeuble, 3 commerces et dépôts.
1 ^{er} étage:	4 appartements de 2 pièces + 1 appartement de 3 pièces.
2 ^e étage:	3 appartements de 3 pièces + 1 appartement de 2 pièces.
3 ^e étage:	3 appartements de 3 pièces + 1 appartement de 2 pièces.
4 ^e étage:	3 appartements de 3 pièces + 1 appartement de 2 pièces.
5 ^e étage:	4 appartements de 2 pièces + 1 appartement de 3 pièces.
6 ^e étage (combles):	1 appartement de 1,5 pièce, greniers, buanderie et étendages. 1 appartement de 2 pièces (nouveau).

Caractéristiques de l'ouvrage

Structure porteuse

La structure porteuse de cet immeuble est composée:

Porteurs verticaux:

- des murs de façades;
- de deux murs mitoyens;
- des murs de la cage d'escalier;
- de deux refends constituant un noyau central;
- de deux paires de piliers portant deux poutres maîtresses parallèles aux façades sur l'avenue de Frontenex et la rue du Parc. Ces piliers sont reçus au sous-sol par des refends perpendiculaires aux murs mitoyens;
- de six refends au sous-sol, perpendiculaires aux façades.

Porteurs horizontaux:

- les planchers des étages sont portés par des solives en bois;
- le plancher du rez est composé de 4 différents types de structure:
 - solives en bois;
 - profilés métalliques avec dallage de béton;
 - dalles plates en béton armé;
 - dalles mixtes en béton armé et solives en bois.

Un certain nombre de problèmes structurels existent au sein de ce bâtiment. Ils ont été identifiés lors d'une étude datant de février 1992. Une grande partie d'entre eux ont été traités depuis.

Enveloppe extérieure

Les façades, du rez-de-chaussée au premier étage, sont revêtues d'un placage en simili-pierre de couleur grise. Les allèges de vitrines sont revêtues d'un placage en travertin.

Les façades du 1^{er} au 4^e étage sont revêtues d'un placage en simili-pierre ocre, qui présente des problèmes de carbonatation.

La façade du 5^e étage (sur tablette) est revêtue d'un crépi minéral.

Une partie de la toiture est revêtue de tuiles en terre cuite plates. Le terrasson supérieur est formé d'un placage en tôle zinguée.

Parties intérieures communes

L'escalier principal est en béton armé revêtu d'un simili-pierre.

L'ascenseur existant date de la transformation (1940); il ne correspond plus aux normes actuelles de sécurité.

La partie technique du bâtiment au sous-sol a été profondément restructurée voilà une vingtaine d'années. Néanmoins, il subsiste quelques installations obsolètes.

La partie sanitaire (installations verticales de transport de fluides) est ancienne et n'a jamais été rénovée.

Appartements

Un grand nombre des appartements ont été rénovés depuis 1991. Ces travaux ont été menés au gré des vacances.

La plus grande partie des pièces sanitaires a été transformée, à l'exception des gaines verticales.

Les cuisines ont subi des traitements variés (simple rénovation ou transformation complète).

Les pièces sèches ont été rénovées de manière sporadique.

Descriptif des travaux

Enveloppe extérieure

Façades

Contrôle des éléments de façades en simili-pierre, touchés par la carbonation.

Réfections ponctuelles d'éléments de façade.

Démolition et réfection du cordon de façade (5^e étage).

Réfection du crépi du 5^e étage.

Nettoyage des façades.

Réfection des joints de dilatation.

Fenêtres

Changement de toutes les fenêtres des appartements.

Mise en place de vitrages phoniques.

Mise en place de nouveaux stores.

Mise en place de grilles phoniques de ventilation dans les cadres de fenêtres.

Porte d'entrée

Installation d'un code d'entrée.

Toiture

Révision de la toiture.

Isolation complémentaire des combles.

Energie solaire

Mise en place d'une batterie de capteurs solaires.

Locaux communs

Entrée de l'immeuble

Réfection de la boiserie d'entrée.

Changement des boîtes à lettres.

Réfection de la peinture de la cage d'escalier et de l'entrée.

Ascenseur

Remplacement de l'ascenseur.

Changement de la cage d'ascenseur en métal et verre.

Changement de la machinerie d'ascenseur.

Chaufferie

Remplacement de la chaudière à gaz.

L'installation des capteurs solaires assurera le préchauffage de l'eau chaude sanitaire.

Agrandissement de la chaufferie.

Installations électriques

Mise en conformité des installations électriques.

Structure

Travaux ponctuels de réfection de la structure du bâtiment.

Arcades commerciales

Aucune intervention n'est prévue, sauf dans l'arcade L'Araignée rouge avec la suppression d'une gaine de ventilation à la demande du Service sécurité-salubrité du Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement et, ponctuellement, une reprise structurelle.

Appartements

Installations sanitaires

Ouverture de toutes les courettes sanitaires.
Dépose d'une partie des appareils.
Changement complet des alimentations verticales (eau chaude, eau froide, eau usée).
Repose et changement d'appareils sanitaires.
Réfection des plafonds.
Réfection des revêtements de paroi (faïences, papiers peints ou peinture).
Réfection des revêtements de sol (carrelages et parquets).

Installations électriques

Mise en conformité de l'ensemble des installations.

Installations de ventilation

Création d'installations de ventilation mécanique dans chacun des locaux sanitaires et cuisines.
Travaux d'infrastructure nécessaires.

Installations de chauffage

Mise en place de vannes thermostatiques sur l'ensemble des corps de chauffe.

Création d'un nouvel appartement de deux-pièces au 6^e étage (combles)

Ouvertures en toiture et pose d'une verrière.
Travaux de charpente, couverture et ferblanterie.
Cloisons et galandages.
Installations sanitaires, de ventilation et de chauffage.
Aménagements de cuisine.
Revêtements des sols, murs et plafonds.

Conception énergétique

Enveloppe du bâtiment

Les traitements thermiques des éléments de construction qui sont proposés tiennent compte à la fois des critères de confort et de physique du bâtiment, en respectant dans une large mesure les impératifs de la conservation du patrimoine.

Ainsi, les murs de forte épaisseur, avec revêtement extérieur type fausse pierre, ne seront pas isolés.

Les fenêtres seront remplacées par des modèles avec vitrages isolants et thermiques.

Les cadres seront équipés de grilles de transfert avec protections phoniques et les caissons de stores isolés.

La toiture sera partiellement isolée avec la création d'un appartement dans les combles.

Besoins en chaleur

La transformation de la chaufferie au gaz actuelle est prévue, avec une nouvelle chaudière à gaz à condensation, redimensionnée en fonction des besoins réels.

Une installation avec capteurs solaires assurera le préchauffage des besoins en eau chaude sanitaire.

La distribution hydraulique et les radiateurs existants sont conservés, mais seront équipés de vannes thermostatiques; le réseau sera équilibré.

Ventilation

Une installation de ventilation mécanique est prévue pour les locaux sanitaires et les cuisines.

Sanitaire

La production d'eau chaude sanitaire pour les logements est assurée par un bouilleur combiné, raccordé à la chaudière. Pour les arcades, les besoins seront couverts par des chauffe-eau indépendants placés à proximité immédiate des points de soutirage.

Afin de limiter la consommation d'eau, la robinetterie sera équipée de systèmes de limitation de débit et les chasses d'eau des W.-C. auront une contenance de six litres, avec double commande.

Electricité

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 de la cage d'escalier par l'installation de détecteurs de présence ou de boutons poussoirs avec temporisation.

Programme et surfaces

Programme existant

Arcades 3

Logements par étage

1 ^{er} étage :	2 pièces: 4-	3 pièces: 1	total:	11 pièces
2 ^e étage :	3 pièces: 3-	2 pièces: 1	total:	11 pièces
3 ^e étage :	3 pièces: 3-	2 pièces: 1	total:	11 pièces
4 ^e étage :	3 pièces: 3-	2 pièces: 1	total:	11 pièces
5 ^e étage :	2 pièces: 4-	3 pièces: 1	total:	11 pièces
6 ^e étage (combles):	1,5 pièce: 1 -		total:	<u>1,5 pièces</u>
				56,5 pièces

A créer:

6 ^e étage (combles) 2 pièces: 1	total:	<u>2 pièces</u>
	total futur:	58,5 pièces

Nombre d'étages courants: 5 étages et combles

Volume bâti SIA 416

(y.c. le nouvel appartement de deux pièces aux combles): 6725,47 m³

Surfaces brutes

	m ²
– Caves arcades, caves locataires, couloirs, locaux techniques (sous-sol)	307,90
– Arcades commerciales, local concierge ascenseur, circulations (rez-de-chaussée)	307,90
– Logements (du 1 ^{er} au 5 ^e étage) circulations logements	1 469,40
– Studio, 2 pièces, buanderie, étendage, dégagements, ascenseur (6 ^e étage – combles)	<u>290,20</u>
Total surfaces brutes	2 375,40

Surfaces nettes

	m ²	m ²
		226,28
<i>Sous-sol</i>		
Cave salon de coiffure	15,94	
Cave horlogerie	21,11	
Cave droguerie L'Araignée rouge	17,58	
Caves locataires	78,27	
Couloirs caves	42,88	
Accès caves	17,38	
Escalier	4,13	

Local frigo		1,72	
Local SIG		1,48	
Local ascenseur		5,51	
Buanderie		5,04	
Chaufferie		6,67	
Bouilleur		5,37	
Disponible		3,20	
<i>Rez-de-chaussée</i>			244,60
Salon de coiffure		44,83	
Horlogerie		16,31	
Droguerie L'Araignée rouge		131,46	
Local concierge		13,06	
Ascenseur		1,89	
Accès caves		9,82	
Escalier		7,46	
Entrée immeuble		19,77	
<i>1^{er} étage</i>			249,02
Appartement 11	2 pièces	43,99	
Appartement 12	2 pièces	35,27	
Appartement 13	2 pièces	47,28	
Appartement 14	3 pièces	58,60	
Appartement 15	2 pièces	42,34	
Ascenseur		1,89	
Escalier		6,39	
Palier		13,26	
<i>2^e étage</i>			251,57
Appartement 21	3 pièces	70,67	
Appartement 22	3 pièces	58,58	
Appartement 23	cabinet dentaire	58,40	
Appartement 24	2 pièces	42,59	
Ascenseur		1,89	
Escalier		6,39	
Palier		13,05	
<i>3^e étage</i>			253,02
Appartement 31	3 pièces	70,17	
Appartement 32	3 pièces	58,52	
Appartement 33	3 pièces	60,14	
Appartement 34	2 pièces	42,76	

Ascenseur		1,89	
Escalier		6,39	
Palier		13,15	
<i>4^e étage</i>			253,68
Appartement 41	3 pièces	71,45	
Appartement 42	3 pièces	58,44	
Appartement 43	3 pièces	59,41	
Appartement 44	2 pièces	42,95	
Ascenseur		1,89	
Escalier		6,39	
Palier		13,15	
<i>5^e étage</i>			259,01
Appartement 51	2 pièces	47,31	
Appartement 52	2 pièces	36,22	
Appartement 53	2 pièces	48,06	
Appartement 54	3 pièces	60,46	
Appartement 55	2 pièces	45,19	
Ascenseur		1,89	
Escalier		6,39	
Palier		13,49	
<i>6^e étage (combles)</i>			232,69
Appartement 61	studio	27,72	
Nouvel appartement 62	2 pièces	38,41	
Greniers		154,25	
Ascenseur		1,89	
Palier		10,42	
Total surfaces nettes			1969,87

Estimation des coûts selon code CFE

Position

<i>CFE</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Montants</i>	<i>Montants</i>
A	<u>Terrain</u>	PM	PM
	Parcelle 402, feuille 12 du cadastre de la commune de Genève, section Eaux-Vives, coût déjà amorti		

	Fr. (HT)	Fr. (HT)
B <u>Travaux préparatoires</u>		108 395
B.1 Défrichages, démolitions, démontages, abattages	59 395	
B.3 Adaptations définitives des conduites et des voies de circulation existantes	10 000	
B.5 Adaptation provisoire d'ouvrages existants	9 000	
B.6 Adaptations provisoires des conduites et des voies de circulation	30 000	
C <u>Installation de chantier</u>		94 350
C.0 Installations générales de chantier	45 000	
C.1 Echafaudages de façades	49 350	
E <u>Gros œuvre (bâtiment)</u>		606 980
E.0 Dalles, escaliers, béton	28 000	
E.1 Toiture	55 500	
E.2 Piliers	1 000	
E.4 Parois extérieures rez-de-chaussée et étages	106 210	
E.5 Fenêtres et portes extérieures	372 720	
E.6 Parois intérieures	4 050	
E.7 Prestations complémentaires Piquage, rhabillage	39 500	
I <u>Installations techniques</u>		647 600
I.0 Courant fort	113 000	
I.1 Télécommunication, sécurité	12 300	
I.2 Chauffage	115 000	
I.3 Ventilation, conditionnement d'air	70 000	
I.4 Sanitaire	207 300	
I.5 Installations spéciales (énergie solaire)	45 000	
I.6 Transports (remplacement de l'ascenseur existant)	85 000	
M <u>Aménagements intérieurs (bâtiment)</u>		281 940
M.0 Travaux complémentaires généraux	28 500	

M.1	Cloisons portes intérieures	106 425	
M.2	Éléments de protections	5 200	
M.3	Revêtement de sols	18 755	
M.4	Revêtement de parois	55 400	
M.5	Plafonds	17 260	
M.6	Equipements fixes	10 000	
M.7	Cuisines domestiques	36 000	
M.8	Prestations complémentaires	4 400	
	Piquage, rhabillage, traitement de surface des conduites		
B – M	Sous-total 1 (avant honoraires et frais secondaires)		1 739 265
V	<u>Frais secondaires (de la construction)</u>		31 400
V.0	Frais secondaires généraux	31 400	
W	<u>Honoraires</u>		342 950
W.1	Honoraires travaux préparatoires	44 150	
	Honoraires architecte, ingénieur civil et ingénieurs spécialisés		
W.2	Honoraires ouvrages	298 800	
	Honoraires architecte, ingénieur civil et ingénieurs spécialisés		
B – W	Sous-total 2 (avant comptes d'attente)		2 113 615
X	<u>Comptes d'attente et marge d'évolution du projet</u>		88 200
	~ 4,2% de B à M + W : 2 082 215		
B – X	Coût total de la construction (HT)		2 201 815
Z	Taxe à la valeur ajoutée (TVA)		167 338
	Appliquée sur les positions B à Y (7,6%)		
B – Z	Coût total de la construction (TTC)		2 369 153
ZZ	Frais administratifs et financiers		
ZZ0	Information, concertation		15 000
	0,5% de B-W, min. 15 000.- et max. 50 000.-		
ZZ1	Honoraires de promotion		119 207
	5% de B-Z + ZZ0 : 2 384 153		

ZZ2 Intérêts intercalaires*	70 407
[Taux DSF (3,25% + 0,5%) x ((B-Z) + ZZ0 + ZZ1) / 2 x durée en mois/12]	
$\frac{3,75}{100} \times \frac{2\,503\,360}{2} \times \frac{18}{12}$	
ZZ3 Fonds d'art contemporain	25 233
1% de ((B-Z) + ZZ0 + ZZ1 + ZZ2)	
1% de 2 573 767 = 25 737,70, admis à	
A-ZZCoût général de l'opération	<u>2 599 000</u>
A déduire:	
– Crédit d'étude N° 300, voté le 11 février 1998	<u>220 000</u>
Total du crédit demandé	2 379 000

Validité des coûts

L'Institut économique de la construction (IEC), mandaté par la Ville de Genève, a vérifié les montants du devis général de juillet 2001.

Les prix indiqués dans le chapitre «Estimation du coût» sont ceux du devis général de juillet 2001 et ne comprennent aucune variation.

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

Le volume restauré est de 6 725,47 m³, ce qui, rapporté aux chapitres C, E, I, M et W2 (1 929 670 francs), donne 286,92 francs le m³.

Le prix à la pièce pour 58,5 pièces est de 32 985,81 francs.

Le coût, surface de plancher, est de 812,36 francs, pour 2 375,40 m².

Le coût, surface utile, est de 979,59 francs, pour 1 969,87 m².

Subvention

Le bâtiment ne présente pas de qualités patrimoniales suffisantes pour que les travaux de rénovation puissent être subventionnés.

* Pour des raisons techniques liées au programme Eurozoom, qui est toujours en vigueur, l'intervalle de temps sur lequel se fonde le calcul effectif des intérêts intercalaires est le suivants: du 1^{er} janvier de l'année en cours de laquelle le crédit est voté jusqu'à la date estimée de la mise en exploitation des locaux. Le calcul ci-dessus a été fait sur cette base.

Autorisation de construire

Ce projet de restauration est au bénéfice de l'autorisation de construire N° DD 97 757-2, délivrée le 27 juin 2003.

Fixation des loyers après travaux

Comme expliqué dans le préambule de la présente proposition, l'immeuble a bénéficié d'une dernière rénovation importante en 1940. Le bâtiment est donc caractérisé actuellement par un très long retard dans son entretien. Pour cette raison, il se justifie de considérer qu'une part majoritaire du coût de la remise en état doit être dévolue, pour le calcul des loyers, à un entretien différé, non répercutable sur les loyers. Dans le plan financier du 13 mars 2002 ci-annexé, 35% des travaux sont donc rentabilisés et répercutés sur les loyers sous forme d'une majoration de ceux-ci.

L'amortissement se fait sur trente ans.

Le calcul des hausses de loyer 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.

On notera enfin que le plan financier ci-annexé est partie intégrante de l'autorisation de construire N° DD 97 757-2.

Délais

Le délai référendaire écoulé, les travaux pourront démarrer six mois après le vote du Conseil municipal et dureront douze mois.

Régime foncier

La parcelle 402, feuille 12 du cadastre de la commune de Genève, section Eaux-Vives, est propriété de la Ville de Genève.

Référence au programme financier quadriennal

Cet objet est prévu sous les numéros 12.64.01 et 12.64.02 du 20^e programme financier quadriennal 2002-2005 pour un montant de 2 000 000 de francs.

Budget prévisionnel d'exploitation et charge financière

Budget prévisionnel d'exploitation en annexe	Fr. (TTC)	Fr. (TTC)
Charge financière:		25 800
– Frais de chauffage (montant annuel, à la charge des locataires):	20 000	
– Achat d'eau (à la charge de la Gérance immobilière municipale) environ:	2 300	
– Electricité (communs) environ:	3 500	

Quant à la charge financière annuelle, comprenant les intérêts au taux de 3,25% et l'amortissement au moyen de 30 annuités, elle se montera à 136 950 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 le Service de 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 2 379 000 francs destiné à la rénovation du bâtiment et à la création d'un appartement de deux pièces dans les combles, sis à l'avenue de Frontenex 2, place des Eaux-Vives 7, rue du Parc 1, parcelle 402, feuille 12 du cadastre de la commune de Genève, section Eaux-Vives, 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 2 379 000 francs.

Art. 3. – Un montant de 25 233 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.

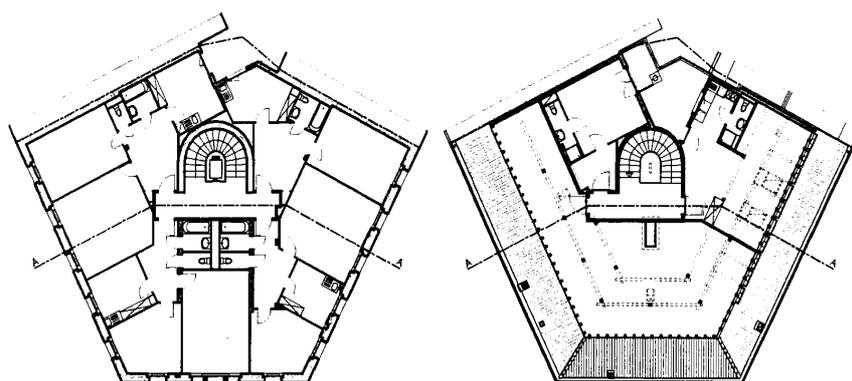
Art. 4. – La dépense prévue à l'article premier, à laquelle il convient d'ajouter le montant de 220 000 francs du crédit d'étude voté le 11 février 1998, soit un montant total de 2 599 000 francs, sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.

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

Annexes:

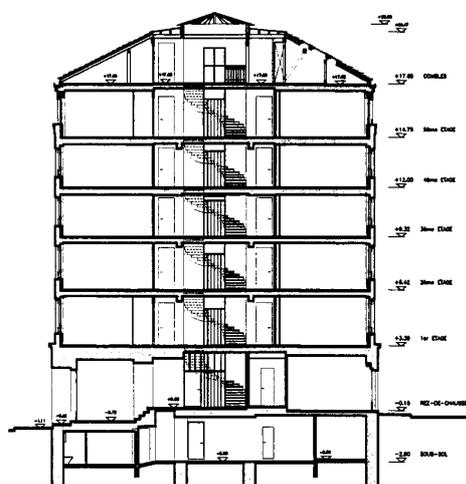
- plan de situation
- plans et coupes
- photographies
- budget prévisionnel d'exploitation

Echelle 1: 250



Etage type

Combes



Coupe A-A



FACADE SUD



FACADE NORD



Budget prévisionnel d'exploitation

Frontenex 2

A) **VALEUR RESIDUELLE DU BATIMENT (état locatif actuel)** Fr. 206'520.-

B) INVESTISSEMENTS

Montant des travaux selon note du
Service de l'Architecture du 23.01.2002

Coût de la construction - rénovation	Fr. 2'222'354.-
Intérêts intercalaires 4,0% s/12/2	Fr. 44'447.-

Coût de la construction – appartement dans les combles	Fr. 136'017.-
Intérêts intercalaires 4,0 % s/12/2	<u>Fr. 2'720.-</u>

Total	Fr. 2'405'538.-
-------	-----------------

C) EXPLOITATION

Part à plus-value dont le 35% équivaut à Rentabilisation appartement dans les combles	Fr. 793'380.-
	<u>Fr. 138'737.-</u>

Solde à rentabiliser	Fr. 932'117.-
----------------------	---------------

Rendement sur investissement

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

Rendement	Fr. 932'117.-	6.14 %	<u>Fr. 57'232.-</u>
-----------	---------------	--------	---------------------

Total Etat locatif après travaux	Fr. 263'752.-
----------------------------------	---------------

./.

Arcades	203 m ² à	Fr. 350.--/m ²	Fr. 71'050.-
Cabinet médical	55 m ² à	Fr. 300.--/m ²	Fr. 16'500.-
Logements	53.5 pièces à	Fr. 3'134.24	Fr. 167'682.-
Logement dans les combles	2.0 pièces à	Fr. 4'260.--	Fr. 8'520.-
Total			Fr. 263'752.-

=====

Genève, le 13 mars 2002
clm

