

Proposition du Conseil administratif du 26 août 2009 en vue de l'ouverture d'un crédit de 1 379 000 francs destiné à la rénovation du bâtiment situé à la rue de l'Industrie 8, parcelle 42, feuille 71 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 8, 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° 11 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

1836	Construction du bâtiment.
1970	Achat de l'immeuble par la Ville de Genève pour un montant de 54 000.00 francs.
21 août 1995	Dépôt d'une première demande d'autorisation de construire.
7 février 1996	Autorisation délivrée par le DAEL.
27 février 1996	Dépôt d'un recours de l'Asloca contre l'autorisation.
7 juin 1996	Suspension de la cause par la Commission cantonale de recours en matière de constructions, après accord des parties.
1998	Bâtiment occupé par des squatters.
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 d'occupants qui constituent l'association « l'Industrie » en vue de l'élaboration d'un programme d'affectation des 3 bâtiments.

2 avril 2004	La Commission cantonale de recours en matière de constructions raye la cause du rôle après renonciation par la Ville de Genève aux autorisations de construire de 1996.
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 100 000.00 francs est attribué au 8.
Mars 2008	Attribution du mandat d'architecte.
Mai 2009	Approbation des plans de projet par les représentants de l'association « l'Industrie », la gérance immobilière municipale et le service d'architecture.

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.

Le bâtiment sis au 8, rue de l'Industrie appartient à la première génération de l'habitat dans ce secteur. Il a été édifié en 1836 à front de rue par un entrepreneur, lequel possédait tout le terrain formant le côté pair de la rue de l'Industrie. Il fait partie d'une opération unitaire, impliquant la construction de 5 bâtiments contigus et alignés. Le bâtiment contenait à l'origine un four souterrain, ce qui laisse supposer qu'il y avait là une boulangerie. Les 2 niveaux, composés chacun de 3 pièces, étaient surmontés d'une mansarde formant un appartement d'une chambre et cuisine, et 2 ateliers. Extérieurement, la façade sur rue se signale par un fronton édifié postérieurement, qui lui confère un caractère singulier.

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 0.29 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 sur la structure porteuse et sur l'enveloppe ainsi que 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.

Dans cette optique, ce bâtiment qui comptait à l'origine 3 petits logements offrira une unité d'habitation unique destinée à 6 personnes proposant aussi des locaux à usage collectif.

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 (états actuel et futur), caractéristiques et descriptif des travaux

ETAT ACTUEL

Description

Il s'agit d'un immeuble mitoyen de 2 étages sur rez supérieur et un sous-sol aligné sur la rue avec un pignon d'un gabarit de 10.5 m. Une toiture en double bâtière coiffe la construction. La surface au sol est de 60 m² sur une parcelle totalisant 89 m² qui comporte encore une cour de 30 m².

L'immeuble contient en tout 3 appartements pour un total de 9 pièces.

Le sous-sol, en partie excavé, contient 4 caves et 2 dépôts. Il donne accès à la cour.

Le rez-de-chaussée et le 1^{er} sont occupés chacun par un appartement de 3 pièces.

Au 2^{ème} étage, la distribution originale du logement a disparu.

Les WC sont situés sur les paliers. Aucun appartement n'a de salle de bains, de chauffage central et d'eau chaude.

Les combles, anciennement affectés en greniers, sont accessibles par une trappe depuis l'appartement du 2^{ème} étage.

Caractéristiques

Le mode de construction est modeste. Les façades crépies sont à colombage et les murs mitoyens en maçonnerie de briques. Le tout repose sur un socle en maçonnerie de moellons.

L'ensemble de la structure porteuse horizontale est en bois (poutre maîtresse, solivage). La charpente est constituée d'une seule ferme, parallèle aux murs mitoyens. Le bâtiment a subi un rehaussement ponctuel du toit (en double bâtière) pour créer les pignons sur rue et cour.

Les fenêtres sont en bois.

Les installations techniques sont quasi inexistantes, les pièces sont chauffées au moyen de poêles à bois.

L'ensemble est dans un état vétuste, voire pour certaines parties, délabré.

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. Il s'agit d'une rénovation respectueuse de la substance historique du bâtiment. La distribution verticale d'origine (escaliers) et le système porteur sont conservés et assainis ainsi que tous les éléments ne présentant pas d'altérations irrécupérables.

Cependant, la typologie existante, l'habitabilité et le niveau de confort sont revus pour être adaptés au programme élaboré par la Ville de Genève en concertation avec les habitants.

Les façades ne subiront pas de modifications majeures.

Typologie et distribution

Le programme prévoit un habitat à vocation communautaire. La nouvelle distribution introduit à ce titre des espaces communs et des chambres privées.

Le sous-sol gardera une partie des caves avec une nouvelle répartition et accueillera une salle de bains, une buanderie et un local technique.

Le rez-de-chaussée sera composé de la cuisine et de 2 chambres, le 1^{er} étage d'un salon et de 2 chambres semblables à celles du rez-de-chaussée. Quant au 2^{ème} étage, il contiendra un séjour et 2 chambres.

Les combles ne seront pas aménagés mais isolés.

En outre, une porte-fenêtre sera créée au rez-de-chaussée pour donner accès à la cour depuis la cuisine.

Descriptif des travaux

Démolition

- Création de 2 ouvertures dans la façade.
- Démolition des galandages existants y compris démontage des portes, cuisines et WC.
- Démontage de la toiture, y compris ferblanterie et chevrons ; tri et récupération des tuiles.
- Démontage des évacuations en plomb.

Structure

- Réfection et traitement du plancher, renforcement et vérification des têtes de solives, remplacement si nécessaire.
- Renforcement de la capacité portante des poutres maîtresses.

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 des canalisations.
- Réfection des pierres à eau et des seuils de porte (entrée, accès au sous-sol).

Toiture

- Assainissement et traitement de la charpente
- Remplacement et isolation des jouées sur les 2 façades.
- Remplacement du chevronnage, 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.
- Création de nouvelles tabatières.

Façades

- Piquage des crépis des façades, assainissement des pièces de structure du colombage, pose d'un crépi isolant.
- Remplacement des fenêtres avec simple vitrage par des fenêtres à verre isolant et remplacement des volets, pose de fenêtres aux combles.
- Remplacement des tablettes de fenêtres et réfection partielle des jambages et linteaux.

Installations techniques

- Création d'un local technique, avec sous-station de chauffage, distribution sanitaire et tableaux électriques.
- Réfection de l'ensemble des installations et distributions techniques eau, gaz, électricité, ventilation, téléphone et télévision.
- Pose de corps de chauffe à basse température.
- Création d'une nouvelle colonne de chute et de ventilation.

Galandage et doublage

- Création de nouveaux parois type placoplâtre.
- Pose d'un doublage isolant intérieur sur les murs extérieurs.

Menuiserie

- Réfection de l'escalier, des limons, marches, contremarches et garde-corps.
- Réfection et isolation de la porte d'entrée.
- Création d'une fermeture et d'une échelle d'accès escamotable au grenier.
- Pose de portes de communication entre les chambres et de meubles de cuisine.

Sols et revêtements intérieurs

- Réparation et traitement des planchers.
- Réfection 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

- Réfection du dallage de la cour et curage de l'évacuation de sol.
- Création d'un escalier d'accès en béton à la cuisine.

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 20 cm 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 / m².

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.

La chaleur sera acheminée par une conduite à distance enterrée et distribuée depuis une sous-station propre à chaque immeuble.

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 équipements 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			48.31 m²
	Dégagement et escalier	8.49 m ²	
	Chaufferie	6.04 m ²	
	Dépôts	10.45 m ²	
	Buanderie	5.60 m ²	
	Salle de bain/WC	8.09 m ²	
	Caves	9.64 m ²	
Rez-de-chaussée			50.64 m²
	Dégagement et escalier	5.74 m ²	
	Cuisine/salle commune	20.50 m ²	
	Chambres	24.40 m ²	
1 ^{er} étage			52.12 m²
	Dégagement et escalier	4.02 m ²	
	Séjour	23.80 m ²	
	Chambres	24.30 m ²	
2 ^{ème} étage			51.75 m²
	Dégagement et escalier	4.45 m ²	
	Séjour	17.50 m ²	
	Salle de bain	5.50 m ²	
	Chambre	24.30 m ²	
Combles			55.08 m²
	Greniers	55.08 m ²	
Total des surfaces			257.90 m²

Estimation des coûts

CFC	Libellé	Prix unitaire	Total arrondi
0	Terrain		70 000
01	Parcelle n° 42, feuille 71 du cadastre de la commune de Genève, section Cité	54 000	
05	Conduite de raccordement aux réseaux (hors parcelle)	13 500	
06	Voies d'accès (hors parcelle)	2 500	
1	Travaux préparatoires		59 300
10	Relevés, études géotechniques	3 000	
11	Déblaiement, préparation du terrain	56 300	
2	Bâtiment		1 053 700
21	Gros oeuvre 1	310 700	
22	Gros oeuvre 2	165 000	
23	Installations électriques	43 000	
24	Chauffage, ventilation, conditionnement d'air (install.)	101 800	
25	Installations sanitaires	47 800	
27	Aménagements intérieurs 1	104 300	
28	Aménagements intérieurs 2	138 800	
29	Honoraires	142 300	

CFC	Libellé	Prix unitaire	Total arrondi
4	Aménagements extérieurs		9 000
41	Constructions	9 000	
5	Frais secondaires et comptes d'attente		105 000
51	Autorisations, taxes	25 000	
52	Echantillons, maquettes, reproductions, documents	10 000	
56	Autres frais secondaires	20 000	
58	Comptes d'attente provisions et réserves	50 000	
COUT TOTAL DE LA CONSTRUCTION			1 297 000
	Taxe sur la valeur ajoutée (TVA) 7.6 % appliquée sur les CFC 05 à 58	94 468	94 510
COUT TOTAL DE LA CONSTRUCTION TTC			1 391 510
Frais administratifs et financiers			
	Prestations du personnel pour les investissements 5% du coût total de la construction TTC - 01	66 876	66 876
	Intérêts intercalaires [Taux DSF (3.25%) x (coût total de la construction TTC - 01 + prestations des services)/2 x 24 mois /12]	45 642	45 642
	Fonds d'art contemporain 2% de coût total de la construction - 01 + prestations des services + intérêts intercalaires	29 001	29 001
COUT GENERAL DE LA CONSTRUCTION TTC			1 533 029
A déduire			154 000
	Parcelle n° 42, feuille 71 du cadastre de la commune de Genève, section Cité	54 000	
	Crédit d'étude PR-353, voté le 14 mars 2006 sous le n° 012.047.02	100 000	
TOTAL DU CREDIT DEMANDE			1 379 029
arrondi à			1 379 000

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	304.25 m ²
Surface nette SN	257.90 m ²
Surface utile SU	234.61 m ²
Volume bâti VB	717.00 m ³
Prix au m ² de plancher, CFC 2 / SP (HT 1 053 700 francs / 304.25 m ²)	3 463 francs HT

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 52.77 % 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 rue de l'Industrie 8 est situé sur la parcelle 42, feuille 71 du cadastre de la commune de Genève, section cité, propriété de la Ville de Genève, contenant 89 m².

Référence au 4^{ème} plan financier d'investissement 2009-2020

Cet objet est prévu sous le n° 012.046.03 du 4^{ème} plan financier d'investissements PFI 2009 – 2020 pour un montant de 1 260 000 francs. De plus, cet objet est déjà au bénéfice d'un crédit d'étude, pour un montant de 100 000 francs, PR-353, voté le 14 mars 2006 sous le n° 012.046.02, soit un montant total de 1 360 000 francs.

2 crédits d'étude très anciens encore ouverts - dont le gestionnaire est le service des bâtiments -, l'un au montant de 21 602 francs - PR 138 voté le 25 avril 1989, l'autre au montant de 25 000 francs - PR 226 voté le 20 mars 1990, seront prochainement bouclés par ce service. Ils ont servi à mener les premières études dont le projet n'a pas abouti en raison des recours déposés.

Budget prévisionnel d'exploitation et charge financière

Nouvel état locatif total	31 067
Charges annuelles (eau, gaz, électricité, etc.)	4 240
Charge financière annuelle sur 1 533 029 francs comprenant les intérêts au taux de 3.25 % et l'amortissement au moyen de 30 annuités	80 760

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 :

PROJET D'ARRETE

Article premier. - Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 1 379 000 francs destiné à la rénovation du bâtiment situé rue de l'Industrie 8, parcelle n° 42, feuille 71 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 1 379 000 francs.

Art. 3. - Un montant de 29 001 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 100 000 francs de la ligne budgétaire n° 012.046.02 du crédit d'étude PR 353 voté le 14 mars 2006 et le montant de 54 000 francs pour la parcelle n° 42, soit un montant total de 1 533 000 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 :

- Plans de situation
- Plans des sous-sol, rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages, façades et coupes
- Dossier photographique
- Plan financier



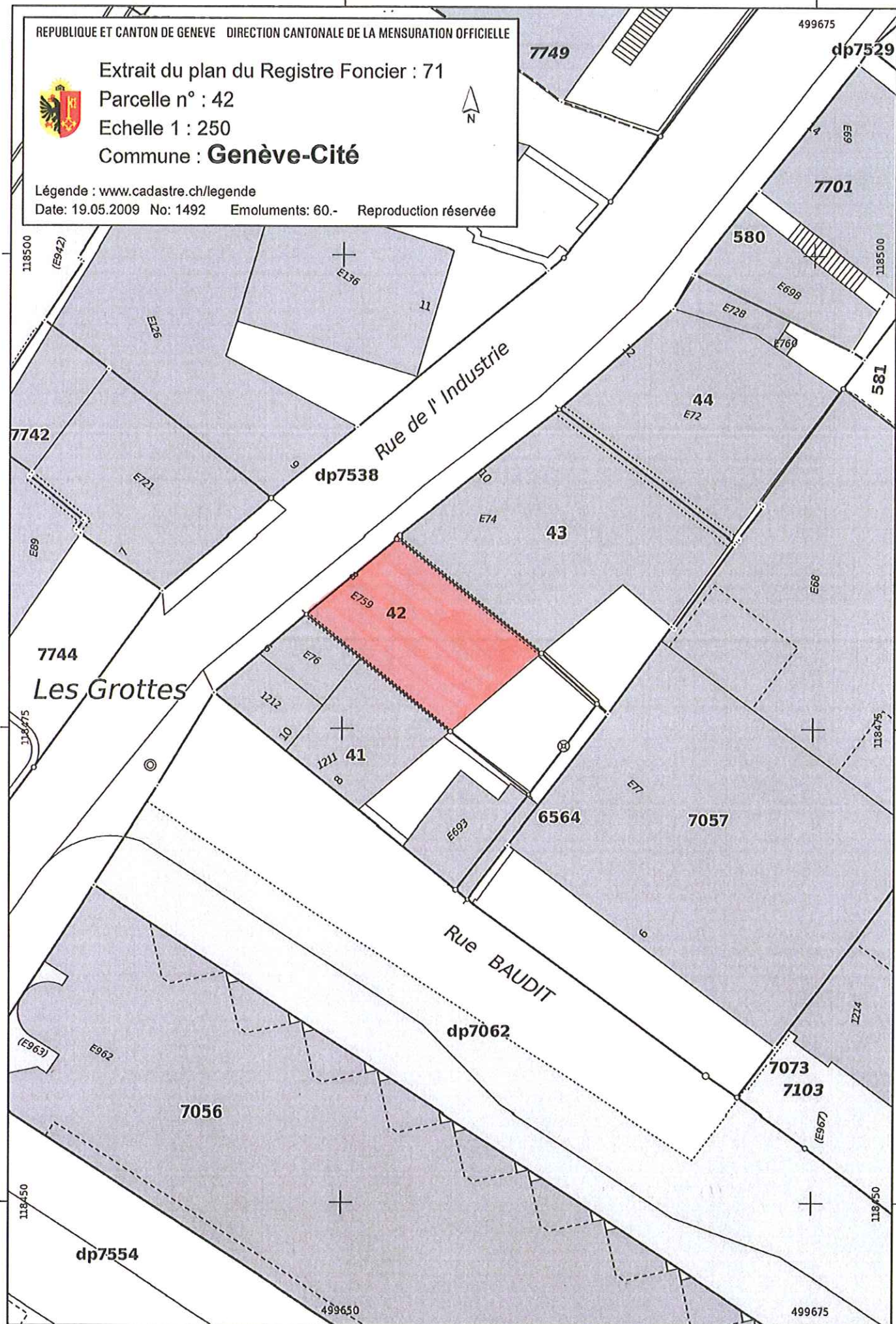
Parcelle n° : 42

Echelle 1 : 250

Commune : **Genève-Cité**

Légende : www.cadastre.ch/legende

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

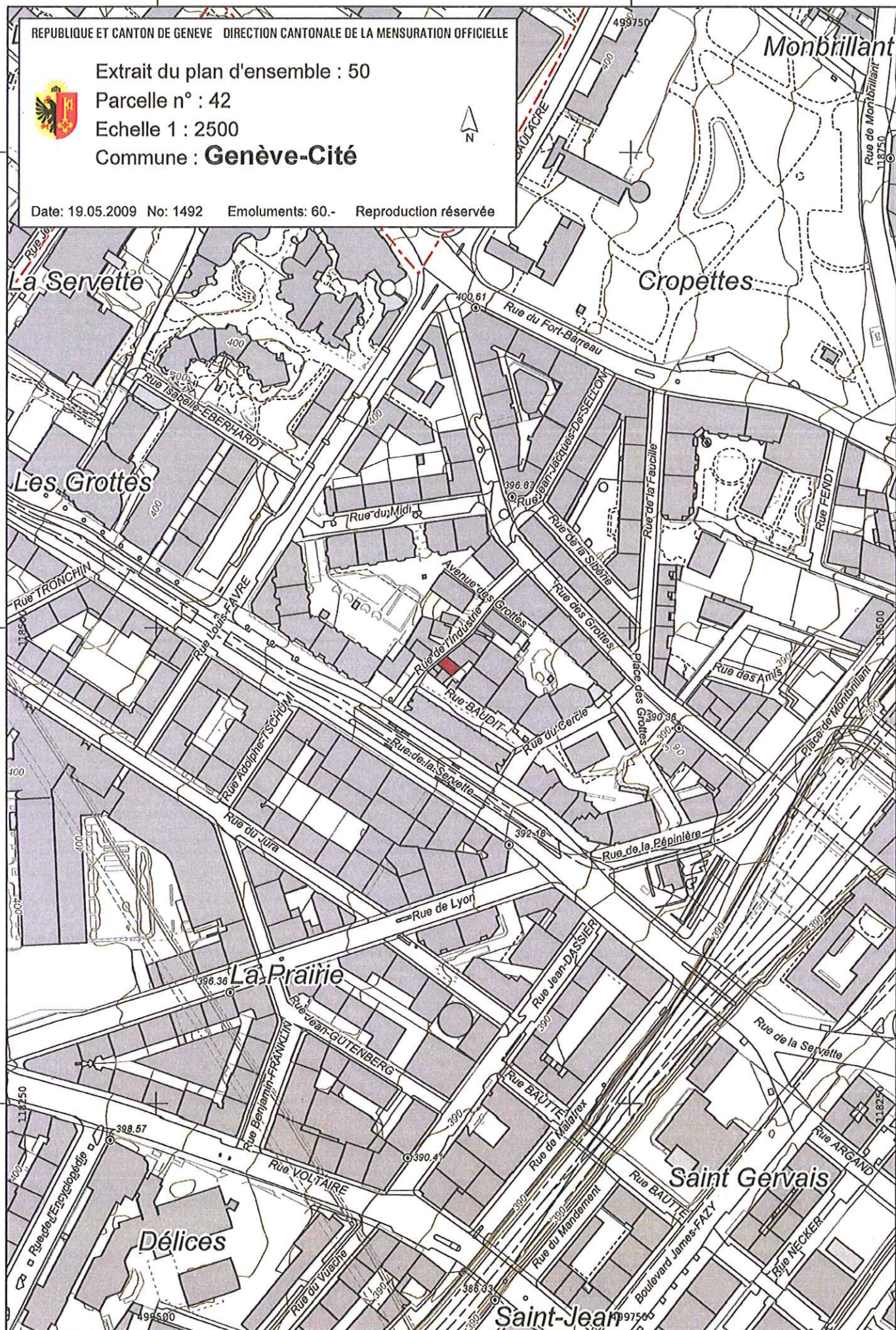


Parcelle n° : 42

Echelle 1 : 2500

Commune : **Genève-Cité**

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





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

Rue de l'Industrie 8

N° de projet : **210E759**

N° de plan : **01**

Indice :

Plan : **Sous-sol**

Aurisation de construire

Echelle : 1:100

Fichier DWG : Industrie_8_P_01_sous_sol.dwg

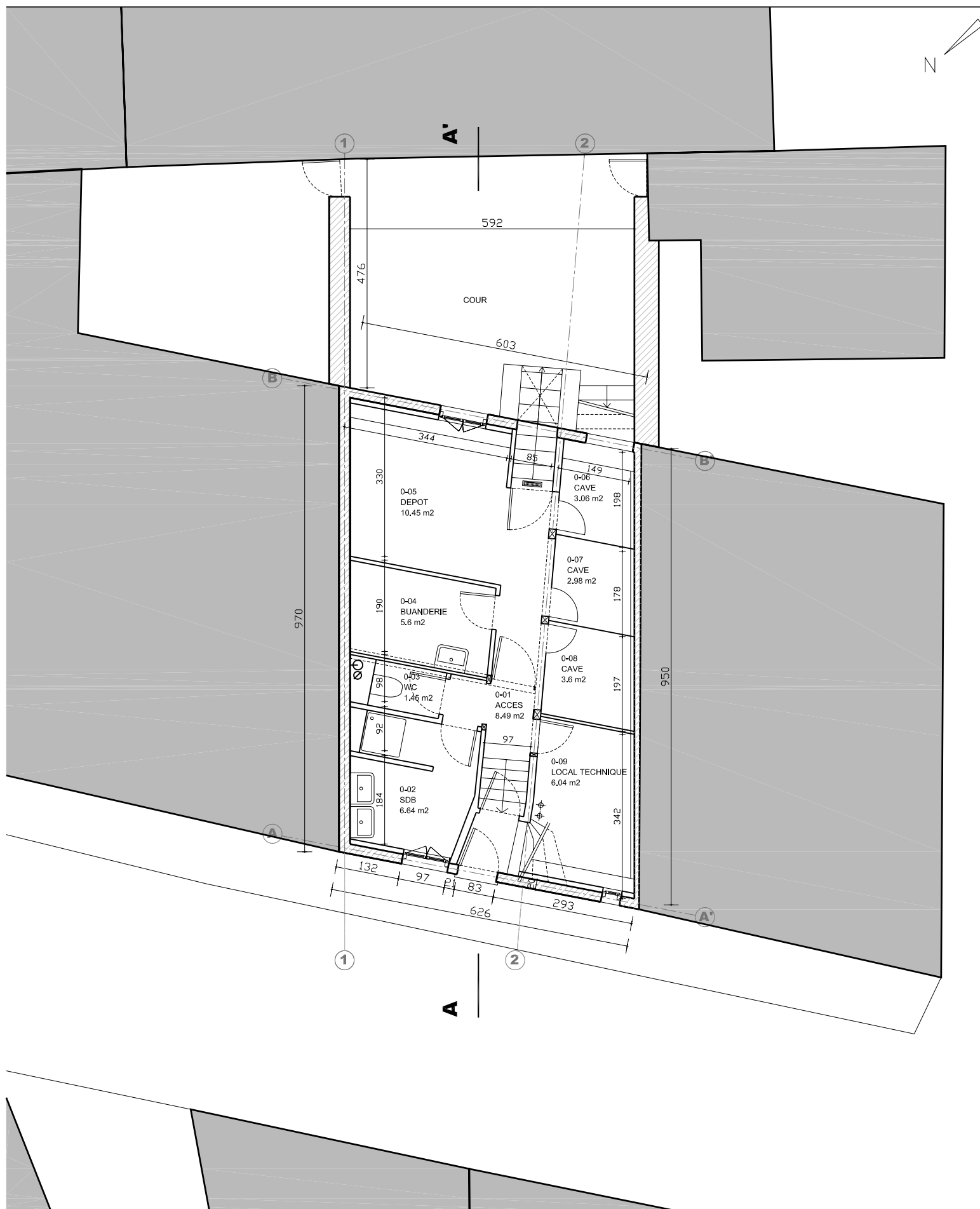
Fichier Scan : -

Imprimé le : 29.05.2009 réf. : 51744

Dessiné le : 04.05.2009 par : NP

Modifié le : - par : -

Modification : -





Ville de Genève

Division de l'aménagement et des constructions

Auteur du plan : Atelier Ehrat-Santos-Vaucher

Projet : Rénovation d'une maison (Logement communautaire)

Rue de l'Industrie 8

N° de projet : 210E759

N° de plan : 10

Indice :

Plan : Rez-de-chaussée

Autorisation de construire

Echelle : 1:100

Fichier DWG : Industrie_8_P_10_rez_de_chaussee.dwg

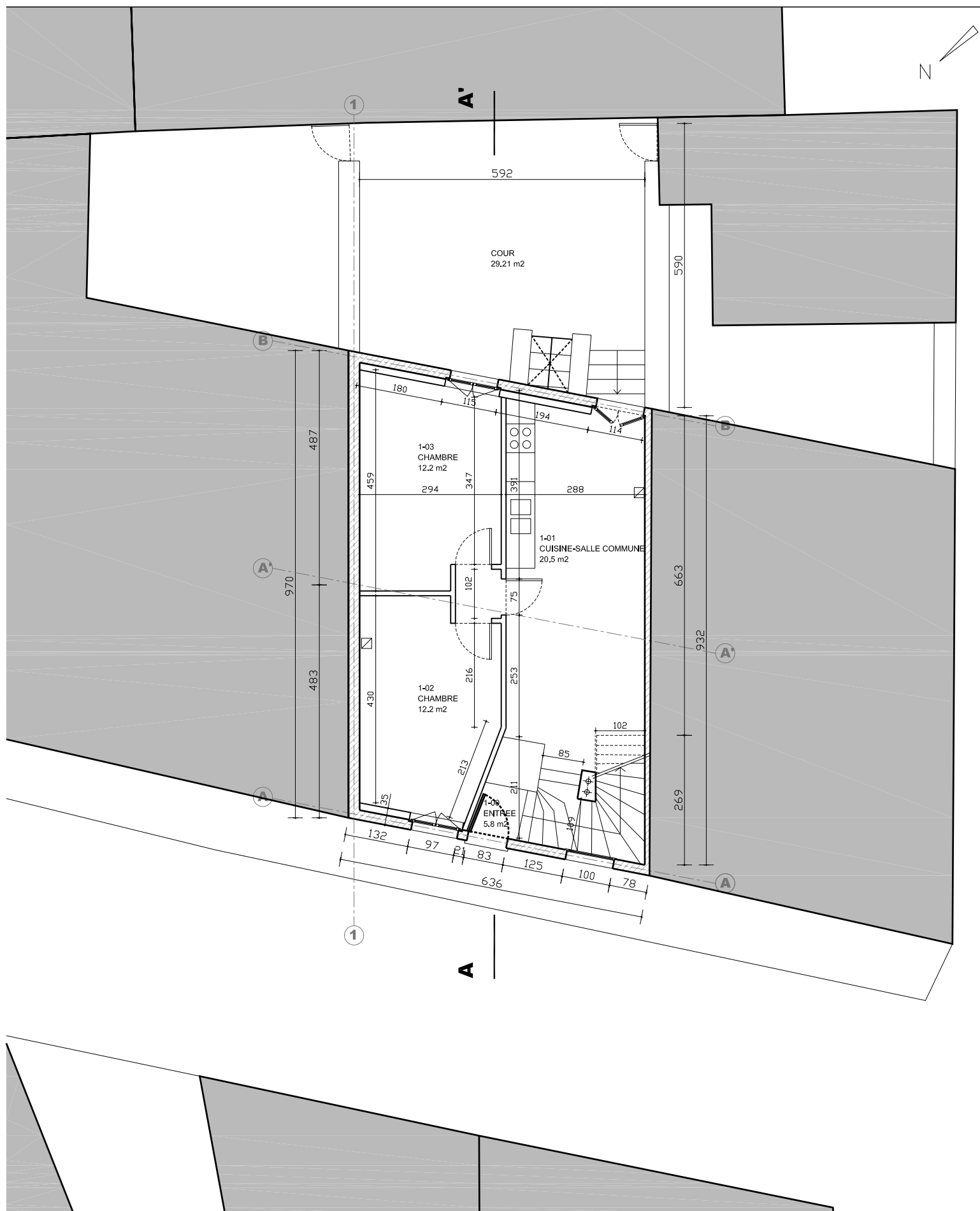
Fichier Scan : -

Imprimé le : 29.05.2009 réf. : 51756

Dessiné le : 04.05.2009 par : NP

Modifié le : - par : -

Modification : -





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

Rue de l'Industrie 8

N° de projet : **210E759**

N° de plan : **11**

Indice :

Plan : **1er étage**

Autorisation de construire

Echelle : 1:100

Fichier DWG : Industrie_8_P_11_1er_etage.dwg

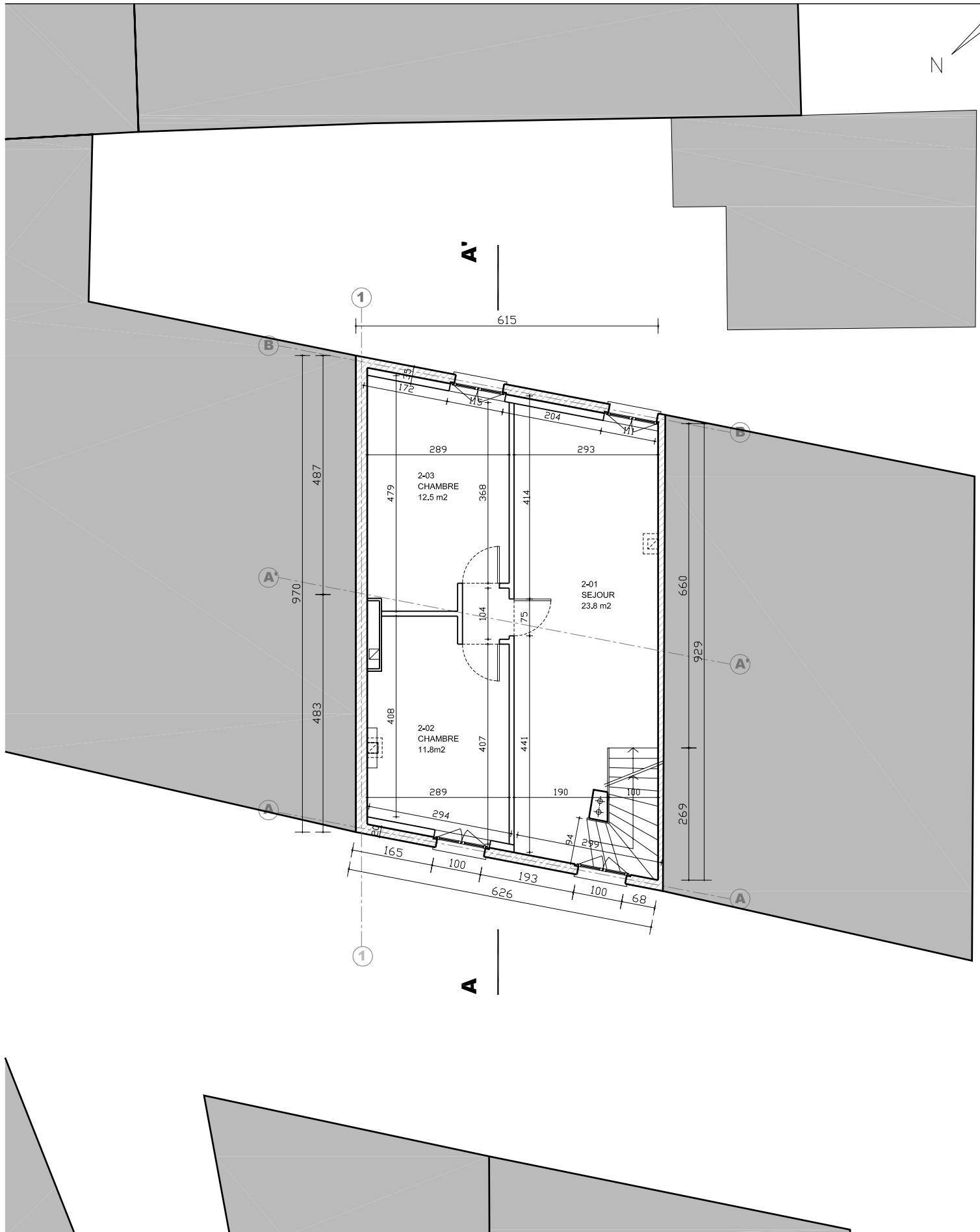
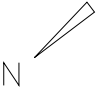
Fichier Scan : -

Imprimé le : 29.05.2009 réf. : 51757

Dessiné le : 04.05.2009 par : NP

Modifié le : - par : -

Modification : -





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

Rue de l'Industrie 8

N° de projet : **210E759**

N° de plan : **12**

Indice :

Plan : **2eme étage**

Autorisation de construire

Echelle : 1:100

Fichier DWG : Industrie_8_P_12_2e_etage.dwg

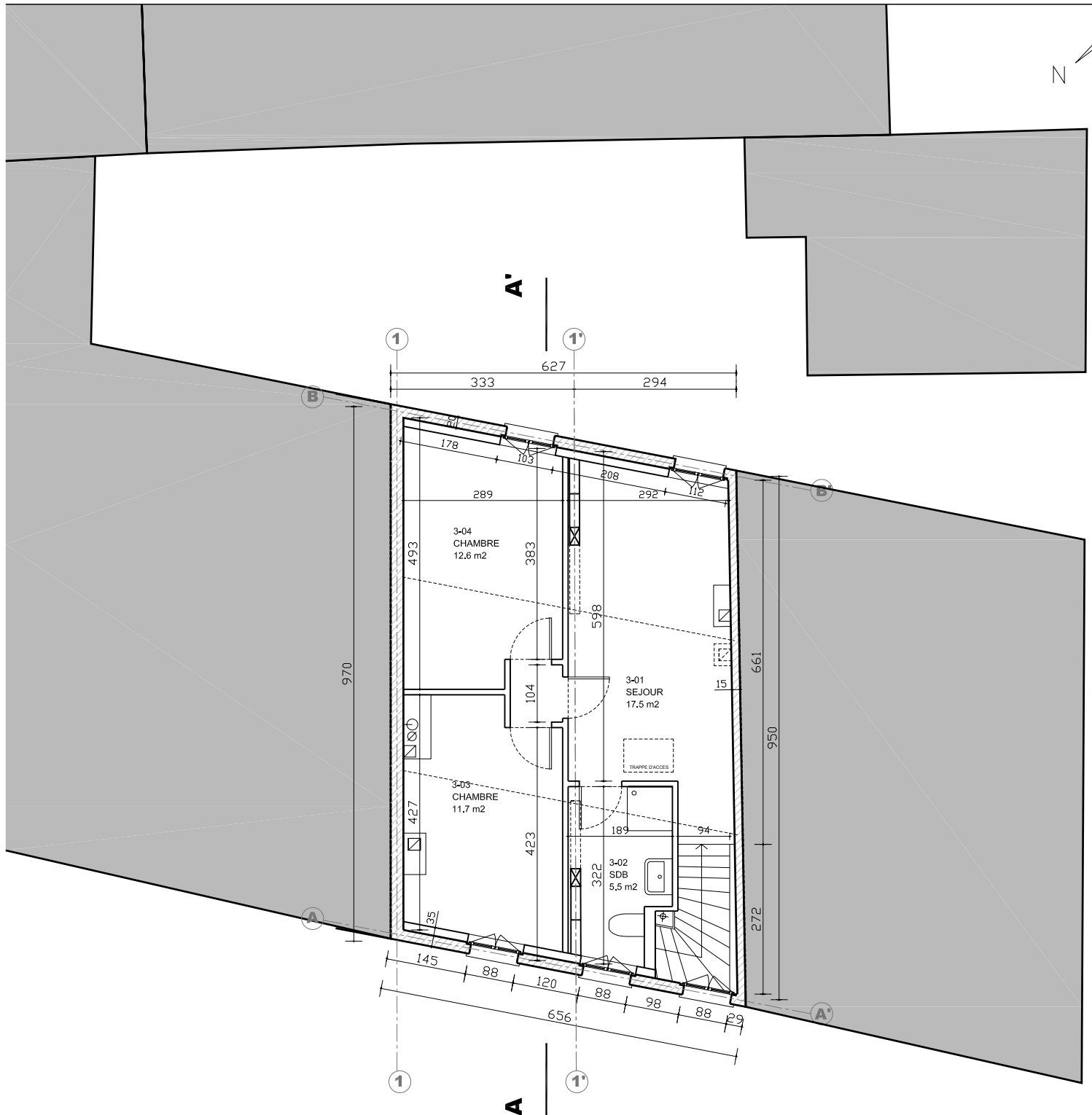
Fichier Scan : -

Imprimé le : 29.05.2009 réf. : 51758

Dessiné le : 04.05.2009 par : NP

Modifié le : - par : -

Modification : -





Ville de Genève

Division de l'aménagement et des constructions

Auteur du plan : Atelier Ehrat-Santos-Vaucher

Projet : Rénovation d'une maison (Logement communautaire)

Rue de l'Industrie 8

N° de projet : 210E759

N° de plan : 200

Indice :

Plan : Combles

Autorisation de construire

Echelle : 1:100

Fichier DWG : Industrie_8_P_200_combles.dwg

Fichier Scan : -

Imprimé le : 29.05.2009

réf. : 51759

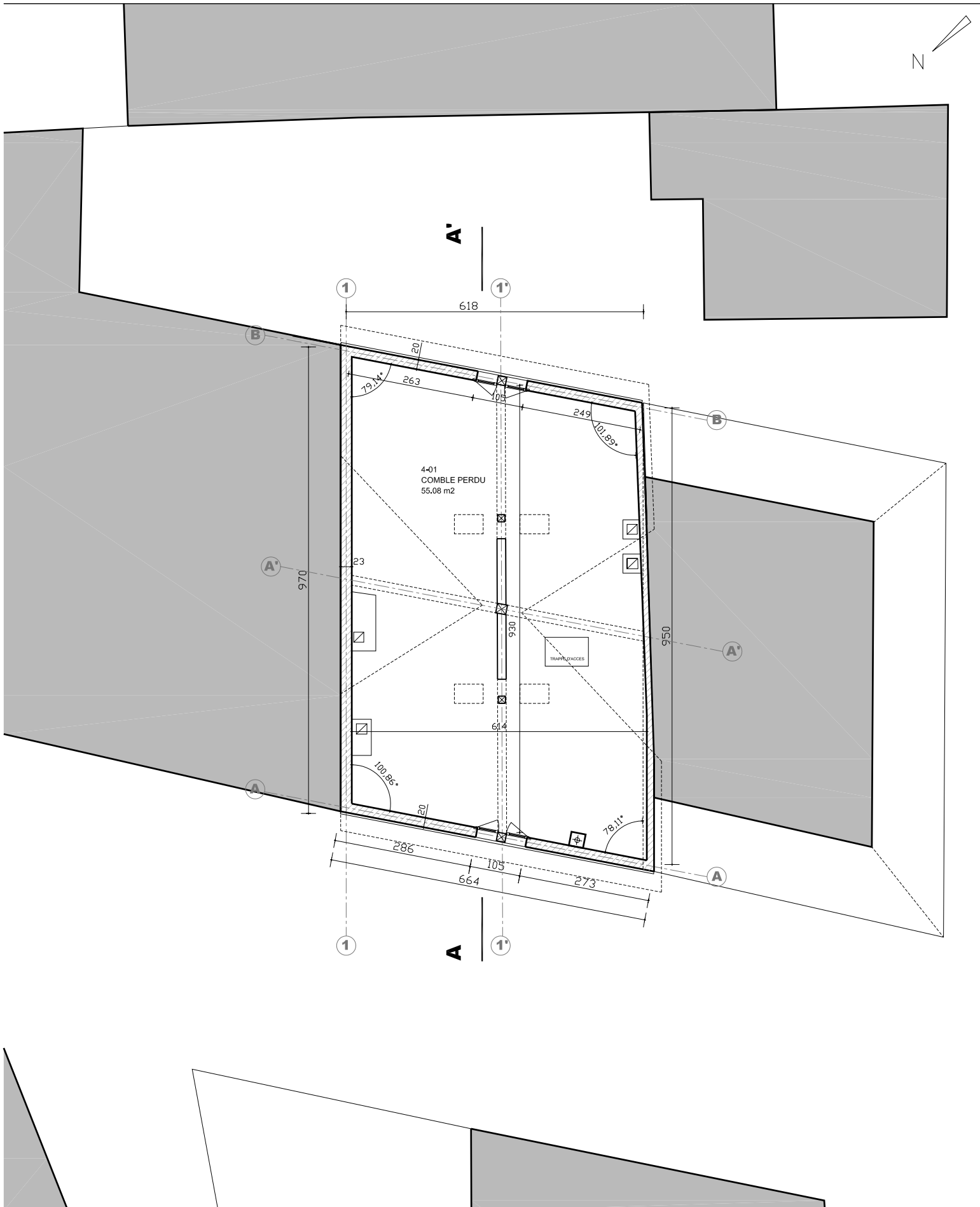
Dessiné le : 04.05.2009

par : NP

Modifié le : -

par : -

Modification : -





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

Rue de l'Industrie 8

N° de projet : **210E759**

N° de plan : **220**

Indice :

Plan : **Toiture**

Autorisation de construire

Echelle : 1:100

Fichier DWG : Industrie_8_P_220_toiture.dwg

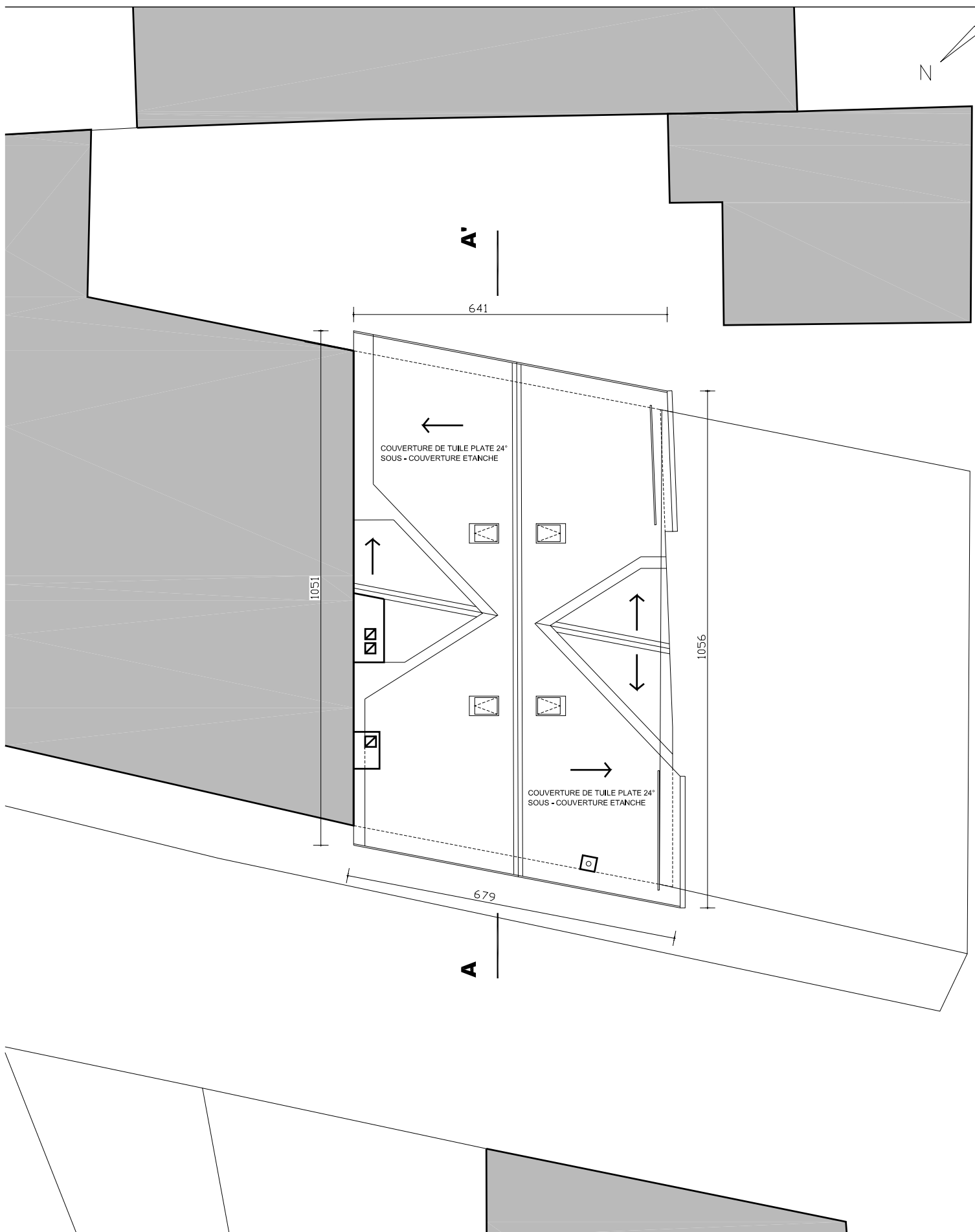
Fichier Scan : -

Imprimé le : 29.05.2009 réf. : 51760

Dessiné le : 04.05.2009 par : NP

Modifié le : - par : -

Modification : -





Projet : Rénovation d'une maison (Logement communautaire)

Rue de l'Industrie 8

N° de projet : 210E759

N° de plan : 230

Indice :

Plan : Coupe longitudinale AA'
Autorisation de construire

Echelle : 1:100

Fichier DWG : Industrie_8_P_230_coupe_longitudinale.dwg

Fichier Scan : -

Imprimé le : 29.05.2009

réf. : 51768

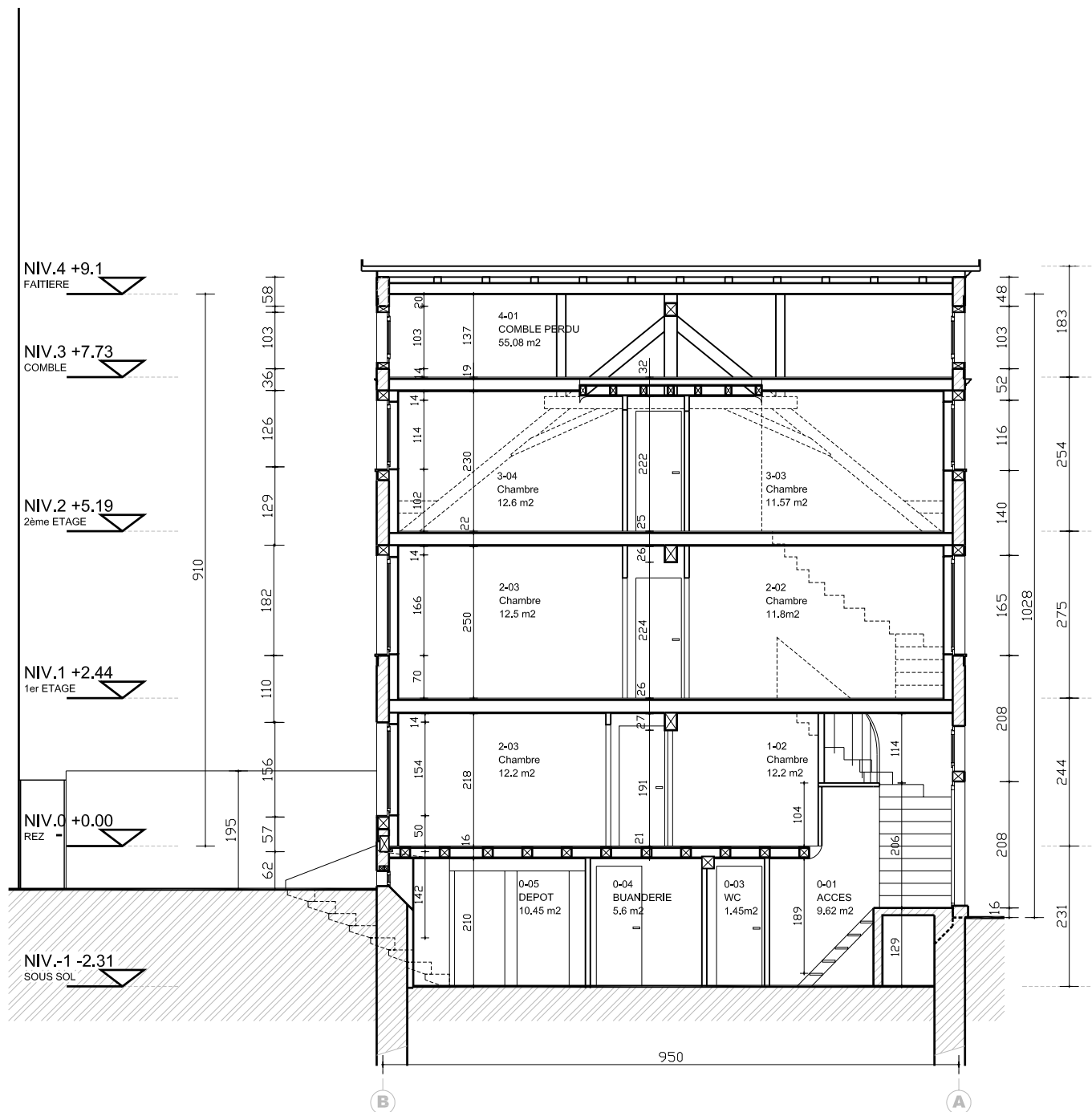
Dessiné le : 04.05.2009

par : NP

Modifié le : -

par : -

Modification : -





Auteur du plan : **Atelier Ehrat-Santos-Vaucher**

Echelle : 1:100
Fichier DWG : Industrie_8_P_243_facade_ouest.dwg
Fichier Scan : -
Imprimé le : 29.05.2009 réf. : 51766
Dessiné le : 04.05.2009 par : NP
Modifié le : - par : -
Modification : -

Rue de l'Industrie 8

I° de projet : 210E759

N° de plan : 243

Indice :

Plan : Façade Ouest

Autorisation de construire





Ville de Genève

Division de l'aménagement et des constructions

Auteur du plan : Atelier Ehrat-Santos-Vaucher

Projet : Rénovation d'une maison (Logement communautaire)

Echelle : 1:100

Fichier DWG : Industrie_8_P_241_facade_est.dwg

Fichier Scan : -

Imprimé le : 29.05.2009

réf. : 51761

Dessiné le : 04.05.2009

par : NP

Modifié le : -

par : -

Modification : -

Rue de l'Industrie 8

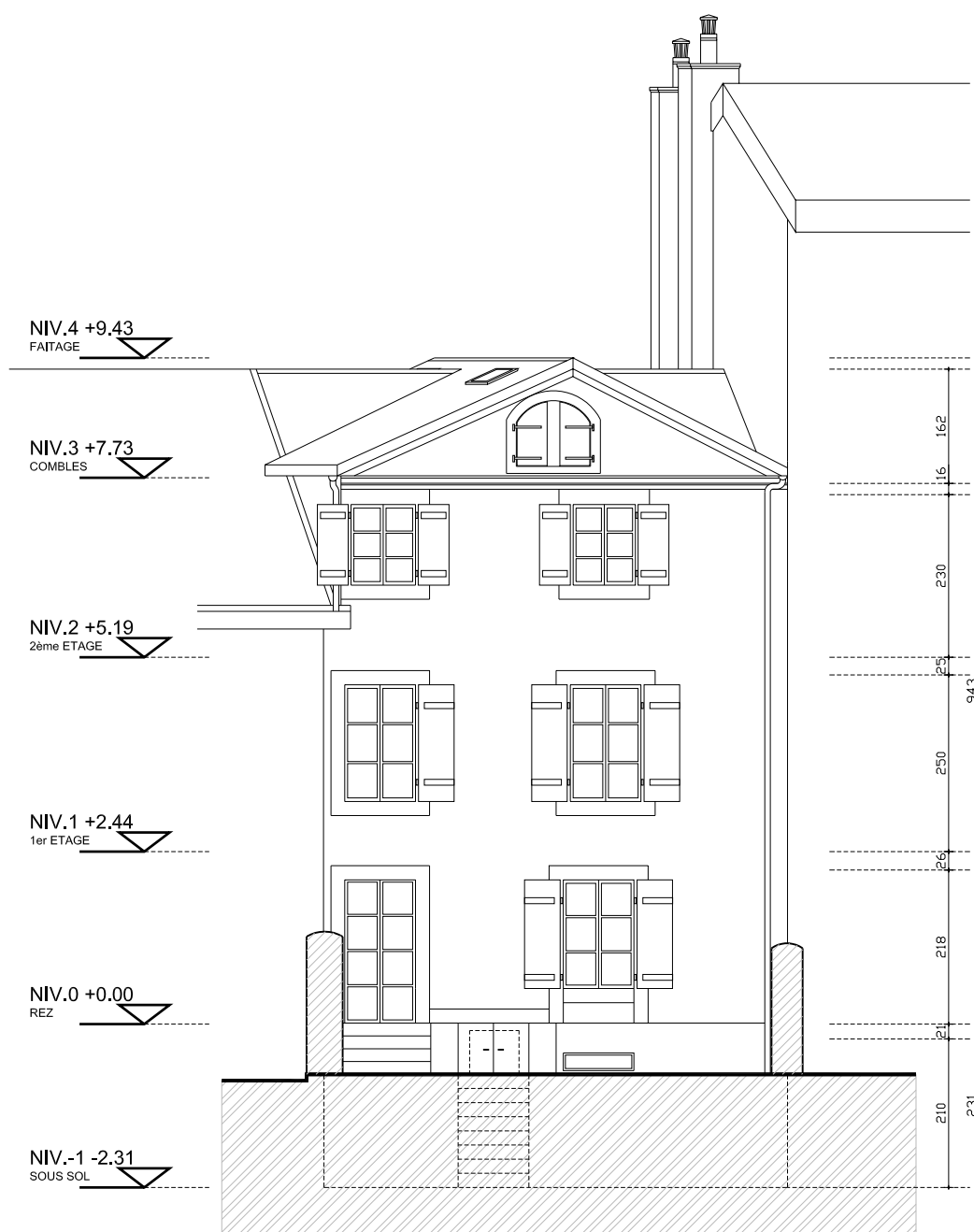
N° de projet : 210E759

N° de plan : 241

Indice :

Plan : Façade Est (sur cour)

Autorisation de construire



RUE DE L'INDUSTRIE 8
DOSSIER PHOTOS









RUE DE L'INDUSTRIE 8

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 52.77% et amortis sur 30 ans

A. LOCAUX CONTENUS DANS LE BATIMENT (avant travaux)

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

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

B. INVESTISSEMENT

1'079'384

1'053'700 / 2 x 18 / 12 x 3.25% 1'079'384

Dont le 52.77% représente 569'601

Montant des travaux à prendre en considération 569'601

C. EXPLOITATION

31'067

Taux de rendement moyen	3.25%	/	2	1.63%	
Amortissement sur	30	ans		3.33%	
Charges d'exploitation				0.50%	
Rendement total des travaux				5.45%	x 569'601 31'067
Etat locatif actuel					0
Etat locatif après travaux					31'067

D. ETAT LOCATIF FUTUR

31'067

Parkings	cases	0	x	-	0
Arcade	m2	0	x	-	0
Dépôts	m2	80	x	10	800
Logements	pièces	3363	x	9	30'267
Total					31'067



M. Gey