

Rapport de la commission du logement chargée d'examiner la motion du 4 mars 2020 de M^{mes} et MM. Régis de Battista, Amanda Ojalvo, Steven Francisco, Dalya Mitri Davidshofer, François Mireval, Maria Casares, Olivier Gurtner, Luis Vazquez, Ulrich Jotterand, Christiane Leuenberger-Ducet, Corinne Goehner-da Cruz, Tobias Schnebli, Christina Kitsos, Delphine Wuest, Daniela Dosseva et Daniel Sormanni: «Pour réaliser des studios/chambres pour les étudiants à la rue des Savoises».

Rapport de M^{me} Louise Trottet.

Cette motion a été renvoyée à la commission du logement lors de la séance plénière du Conseil municipal du 7 octobre 2020. La commission, réunie sous les présidences de MM. Pierre-Yves Bosshard et Eric Bertinat, a étudié la motion lors de ses séances des 1^{er} mars et 10 mai 2021. Les notes de séance ont été prises par M. Nolan Rosset, que la rapporteuse remercie.

PROJET DE MOTION

Considérant:

- qu'à Genève, il y a une pénurie de studios et de chambres pour étudiants;
- qu'une étude a déjà été réalisée afin de construire des studios/chambres au 5^e étage de l'immeuble situé aux 11-17 de la rue des Savoises, qui respecte les mesures cadastrales déjà établies de cette rue;
- qu'avec la construction de ce nouvel étage, il sera possible d'améliorer les aménagements des appartements et la sécurité des balcons du 4^e étage;
- qu'avec la construction de ce 5^e et nouvel étage, il sera possible d'améliorer l'isolation complète du bâtiment;
- que le rendement financier de l'immeuble sera nettement amélioré par les rentrées de loyers venant de ce nouvel étage,

le Conseil municipal demande au Conseil administratif:

- d'étudier la possibilité de construire et de financer la construction d'un étage supplémentaire (5^e étage) aux 11-17 de la rue des Savoises, afin de réaliser des studios/chambres pour étudiants;
- d'utiliser les études déjà réalisées.

Séance du 1^{er} mars 2021

Audition de M. de Battista, motionnaire, et de MM. Mechkat et Bouldin, architectes

M. de Battista explique que la motion veut souligner le fait qu'il manque des chambres en ville de Genève pour les étudiants, alors qu'il existe encore des endroits intéressants pour réaliser ce type de projet. Une étude a été menée par MM. Bouldin et Mechkat, également présents. L'idée de cette motion est de rénover le bâtiment des 11-17 de la rue des Savoises, qui ne respecte plus les normes environnementales et appartient dans son entier à la Ville de Genève. Le 4^e étage de ce bâtiment doit en effet être refait. Il faudrait en profiter pour ajouter un 5^e étage sur ce qui est actuellement un toit plat et, de cette manière, le rendement de cet immeuble pourrait être amélioré. A noter également que les autres bâtiments de la rue des Savoises sont déjà tous surélevés. De plus, il remarque que la commission des travaux et des constructions a déjà voté des crédits pour la rénovation d'une série d'immeubles de la rue des Savoises afin de mettre les vitrages aux normes selon la politique écologique de la Ville. Dans le cas de cette motion, l'idée est de refaire la façade, la terrasse et l'avant-toit, et ainsi de profiter de ces travaux pour réparer le 4^e étage et rehausser l'immeuble afin de créer des espaces supplémentaires pour loger des étudiants. L'ancien chef des travaux publics de la Ville, M. Pagani, était contre le fait de rehausser des immeubles et le premier projet de rénovation de la Maison internationale des associations (MIA) que les motionnaires avaient mis sur pied a été rejeté. Enfin, il conclut en rappelant que des études sont disponibles, qu'un marché est ouvert et que des solutions potentielles existent.

M. Bouldin présente un Powerpoint. Le bâtiment est manifestement plus bas que les autres bâtiments de la rue, le 4^e étage est en attique des deux côtés (rue et cour) pour rester dans le gabarit de l'époque. Les dalles de terrasse ont beaucoup souffert et des carbonatations présentent des dangers, tout comme les balustrades qui pourraient être dangereuses en cas d'excès de rouille. Il y a un retrait en façade qui fait que les appartements du 4^e étage sont plus petits (de l'ordre d'une centaine de mètres carrés) et la question de récupérer ces espaces comme vérandas ou parties fermées et chauffées du bâtiment doit être considérée. La question du potentiel de surélévation est aussi à considérer et ce bâtiment est accepté comme étant surélevable au cadastre. En 2011 cette question se posait déjà et un plan de restructuration de l'étage avait été réalisé et offrait 170 m² de plus qu'originellement. En reprenant ce plan pour la création d'un 5^e étage, 500 m² de plus pourraient être mis à disposition. L'enveloppe thermique sera refaite, tout comme la toiture, ainsi profiter de la rénovation pour rehausser le bâtiment serait une solution à peu de frais pour améliorer significativement le rendement du bâtiment. Actuellement, l'idée serait de créer des logements en cluster pour des personnes en formation. Ce sont des appartements partagés qui comprennent un grand séjour-cuisine et un nombre de chambres variable selon l'appartement d'entrée. D'un côté, il y aurait

des appartements avec communs et salles d'eau partagées (4 d'un côté et 6 de l'autre). Ces chambres seraient de dimensions comprises entre 13 et 15 m². Le gain serait de 527 m² brut, 20 chambres, 4 séjours et 8 blocs sanitaires.

Un commissaire demande quel est le statut juridique exact du bâtiment et de la parcelle. Il demande si la surélévation du bâtiment est possible selon la carte cantonale des lieux identifiés comme potentiellement surélevables. Il a aussi un souci concernant la faisabilité et demande si une étude a été menée sur la question. Il demande quelle est l'occupation actuelle du 4^e étage du bâtiment (locataires, bureaux, salles).

M. Bouldin répond qu'à sa connaissance l'îlot est entièrement propriété de la Ville. L'étage est actuellement en logement et occupé. Si le projet comportait des interventions sur les 4^e et 5^e étages, il faudrait trouver un système de rocade pour loger provisoirement les personnes qui pourraient revenir par la suite éventuellement. En termes de structure et de génie civil, aucune investigation n'a été menée avec un ingénieur, c'est encore une chose importante et urgente à réaliser en priorité.

M. de Battista ajoute qu'à l'époque une étude avait été menée avec les locataires du 4^e qui s'étaient montrés intéressés par une intervention sur les terrasses qui ne sont pas sécurisées. Le bâtiment a été oublié par la Ville au niveau des réparations. Il précise qu'une rénovation a été menée sur les ascenseurs qui ont été changés, mais ils sont en demi-étage et, au lieu de les avoir calibrés, la même configuration a été maintenue. Il ajoute que le bâtiment appartient à la Ville mais qu'un droit d'usufruit pour le premier étage a été donné à une fondation.

M. Bouldin ajoute qu'il figure sur le plan des surélévations possibles.

Un commissaire a cru comprendre que M. de Battista parlait de rénover et de rehausser. Or la motion ne le mentionne pas. Il croit avoir compris que le rehaussement était possible et il demande si un 6^e, voire un 7^e étage pourraient être ajoutés.

M. Bouldin répond qu'il lui semble que le gabarit dans cette rue étroite est limité à un 5^e étage. Il ne pense pas qu'il serait possible de rehausser de plus d'un étage.

M. de Battista ajoute que la motion (4^e considérant) aborde la question de l'amélioration des appartements et de la sécurité au 4^e étage en profitant du rehaussement. Il remarque que la commission peut modifier la motion selon ce qu'elle juge utile pour la Ville.

Le commissaire remarque qu'il faudrait donc amender la motion dans ce sens.

Un commissaire demande pourquoi le projet de 2011 a autant traîné et a été réactivé l'an dernier. Il demande si les motionnaires sont conscients que ce

projet arrive à une période budgétaire déjà complexe et qu'il entre en compétition avec d'autres travaux de rénovation du patrimoine de la Ville, notamment sur les questions de chauffage. Il ajoute qu'il est étonné qu'aucune étude n'ait été réalisée sur la possibilité réelle de l'enveloppe de supporter le poids d'un 5^e étage. Enfin il manque une donnée importante qui est l'estimation du coût des travaux.

M. Bouldin répond qu'on leur a demandé d'arrêter de travailler sur ce projet. Les bâtiments voisins ont bien supporté les augmentations de poids. Il ajoute que l'on peut travailler avec des surélévations légères en bois, mais il est clairement important de demander l'avis d'un ingénieur en priorité. Pour lui, il faut de toute façon consolider les terrasses du 4^e étage et les barrières même si la motion n'est pas acceptée.

Le commissaire répond que c'est une mauvaise information par rapport à la vétusté de l'enveloppe.

M. Bouldin répond que la carbonatation se corrige. La mauvaise information est surtout le refus de la Ville d'entretenir ce bâtiment qui présente des risques.

Le commissaire demande ce qu'il en est de l'estimation du coût.

M. Bouldin répond que l'on ne peut faire qu'une estimation au mètre cube.

M. Mechkat répond qu'avec une évaluation à 700 francs au mètre cube, les travaux coûteraient 1,8 million de francs, mais c'est une estimation hasardeuse et minimale.

Un commissaire demande si les motionnaires ont vérifié si ce bâtiment était au plan financier d'investissement (PFI). Il y a actuellement plus de 80 bâtiments qui doivent être rénovés.

M. Bouldin répond que non.

Un commissaire suggère aussi, pour aller de l'avant, que les motionnaires proposent à la Ville et ses architectes de prévoir éventuellement de faire cette surélévation avec des panneaux sandwich qui présentent beaucoup d'avantages à des coûts et un poids moins élevés.

M. Bouldin répond que cela fait partie des options imaginables.

Un commissaire trouve l'idée pertinente, mais il a l'impression que c'est la rénovation du bâtiment qui devrait être priorisée et prétexte à une surélévation plutôt que l'inverse comme la motion le demande. L'urgence est probablement la rénovation. Il demande si le 4^e étage restera un étage locatif après rénovation. Il demande si les études déjà réalisées mentionnées dans les invites portent sur les travaux menés par les auditionnés et si d'autres études existent.

M. de Battista répond que le rôle de la commission du logement et de la commission des travaux et des constructions est de remettre en état les immeubles que la Ville a acquis. Il reste aussi des bâtiments dont la structure doit être étudiée et il faut le faire urgemment. Ce bâtiment doit être maintenu dans son état originel et cela présenterait une valorisation facile, surtout si le bois est choisi. Il précise que toutes les conduites d'eau ont été réparées et débouchées, l'immeuble a été entretenu et réparé dans une certaine mesure et les vitrages mis aux normes, c'est à ça qu'ont servi les crédits votés par la commission des travaux et des constructions. Mais il reste des dépenses à prévoir en fonction de ce qui est ou n'est pas prévu dans le plan localisé de quartier. Il ajoute qu'avec une petite somme, de 150 000 francs, une étude sur la réalisation pourrait être faite. Enfin, il dispose d'une étude sur la qualité de l'immeuble (qu'il fera parvenir aux commissaires) qui atteste de l'état du bâtiment qui est globalement bon.

Une commissaire demande si une date est disponible pour le début de la rénovation des vitrages dont les crédits ont été votés. Elle demande quand a été voté le crédit d'étude par le Conseil municipal et ce qu'il comporte. Elle a aussi un problème avec les ascenseurs en demi-étage qui ont été maintenus et posent un problème d'accessibilité. Si l'on continue dans cette voie, les gens pourraient ne plus être en mesure d'accéder à leur logement s'ils se trouvaient en situation de handicap permanent ou temporaire après un accident.

M. Bouldin répond que les ascenseurs peuvent être changés à tout moment, la structure le permet. Il avait déjà signalé au personnel de la Ville de faire partir l'ascenseur au bon niveau et de faire s'arrêter l'ascenseur à chaque niveau jusqu'au sommet, mais c'était pour faire des économies de portes d'ascenseurs à l'époque; aujourd'hui, il ne s'agit que de reprogrammer les ascenseurs.

M. de Battista répond que les responsables de la Ville ont été avertis à l'époque où ils ont changé ces ascenseurs. Il ajoute qu'il tient à prévenir la commission que la rénovation des façades pourrait ne pas comprendre la réparation des terrasses et que la commission du logement devrait vérifier.

Une commissaire revient sur l'ordre de priorité. Elle demande si l'idée est de surélever le bâtiment avec un 5^e étage et de rénover les terrasses qui sont actuellement dangereuses. Elle ajoute qu'elle est étonnée des propos des auditionnés car l'entretien n'est pas une option, c'est obligatoire.

M. de Battista répond que les terrasses sont un no man's land, les gens de la Ville ne viennent pas voir ce qui s'y passe.

La commissaire demande si les services de la Ville ne sont pas au courant, mais les terrasses sont dangereuses.

M. de Battista n'est pas spécialiste ni architecte, il ne peut pas se prononcer sur la dangerosité, mais il estime qu'elles ne sont pas en bon état.

Un commissaire est surpris que M. de Battista n'ait pas calculé de coûts et il demande donc comment il peut affirmer que ces travaux présentaient un potentiel de rendement intéressant pour la Ville. Il demande si un business plan a été fait. Il demande aussi si dans la préétude ils ont identifié des éléments qui pourraient compromettre le projet (servitudes de vue ou autres).

M. de Battista répond que les motionnaires ont mené des études car ils étaient intéressés à ce que les logements d'étudiants pouvaient rapporter à la MIA. Actuellement, c'est à la Ville de juger à quel prix elle louera ces logements. Il répète que les rénovations seraient de toute façon un investissement et qu'il faudrait que les spécialistes de la Ville mènent leur propre étude.

Un commissaire demande si des chiffres sont disponibles sur le rendement actuel et sur celui espéré en cas de surélévation.

M. de Battista répond qu'il n'a pas les chiffres actuels, il n'a que ceux de 2001 qu'il peut fournir par mail. La Gérance immobilière municipale (GIM) peut fournir les chiffres actuels.

Le commissaire demande si les balustrades n'ont pas été réparées uniquement parce que la Ville n'a pas conscience de leur état.

M. de Battista répond que oui. Il ajoute aussi qu'il serait intéressant de transformer le musée des pompiers en logements étudiants.

Discussion et votes

Une commissaire aimerait obtenir le calcul Stratus de l'immeuble. Elle pense qu'il faut auditionner M^{me} Frédérique Perler, magistrate en charge du département de l'aménagement, des constructions et de la mobilité sur l'aspect technique.

Une commissaire propose d'auditionner aussi la GIM et M. Alfonso Gomez, magistrat en charge du département des finances, de l'environnement et du logement.

Un commissaire estime que c'est au Conseil administratif de prendre le projet en main et de revenir vers la commission du logement avec une étude et des propositions concrètes.

Un commissaire est d'accord avec la commissaire ayant proposé l'audition de M. Gomez, mais propose d'auditionner M^{me} Perler en premier sur les questions techniques puis de décider d'autres auditions.

Un autre commissaire abonde dans ce sens.

A l'unanimité, la commission vote l'audition de M^{me} Perler.

Le président de commission demande si la commissaire ayant demandé l'audition de M. Gomez est d'accord de décider de l'audition de M. Gomez à l'issue de l'audition de M^{me} Perler.

La commissaire répond que oui.

Un commissaire suggère d'auditionner M^{me} Christina Kitsos, magistrate en charge du département de la cohésion sociale et de la jeunesse, en tenant compte du fait qu'il s'agit de logements destinés aux étudiants et que cette question peut toucher son département. Cela pourrait aussi influencer la décision de M^{me} Perler et lui faire prendre en compte le besoin de logements étudiants.

Un commissaire propose de décider à l'issue de l'audition de M^{me} Perler.

Un commissaire pense qu'il faut auditionner M^{me} Kitsos au plus vite.

Le président de commission ad interim demande aux commissaires s'ils sont d'accord de procéder à l'audition de M^{me} Perler avant de décider d'autres auditions.

Sans opposition, le président de commission ad interim considère que cette proposition est acceptée.

Séance du 10 mai 2021

Audition de M^{me} Frédérique Perler, magistrate en charge du département de l'aménagement, des constructions et de la mobilité

M^{me} Perler explique avoir examiné cette motion et être empruntée à son propos. Elle observe que dans les considérants une étude est mentionnée sur la construction de studios et de chambres au 5^e étage de l'immeuble situé à la rue des Savoises. L'étude en question a été menée par un architecte il y a un certain nombre d'années, mais son département n'a pas connaissance du contenu et des conclusions de cette étude. Les invites demandent de financer la construction, la rénovation et la création d'un 5^e étage en utilisant les études déjà réalisées. Elle estime qu'il faut en savoir plus sur ces études si cette motion est acceptée.

Elle présente deux slides pour expliquer qu'il faut tout d'abord trouver des solutions sur les aspects fonciers (en rouge: la FEA est en usufruit et la Ville est propriétaire/ en bleu: la Ville est copropriétaire/ en vert: Etat de Genève, FEA en DDP). Des aspects fonciers complexes se croisent donc.

Pour réaliser un étage supplémentaire, qui serait en partie sur des logements gérés par la GIM, il faudrait surélever l'immeuble dont la Ville est propriétaire mais où la FEA a un usufruit. Avant de pouvoir envisager un étage supplémentaire, il faudrait vérifier et solutionner cette question foncière.

Il s'agirait aussi, lors d'une étude, d'inscrire cette proposition au PFI et de vérifier s'il y a possibilité de surélever l'immeuble. Ce dossier est à l'ordre du jour du Canton et de la Ville depuis des années mais les deux entités se renvoient la responsabilité.

Sa position est frileuse sur les surélévations, surtout dans des quartiers denses car cela peut impliquer la création de logements pour des familles. Dans ce cas il faut vérifier si les établissements scolaires, les infrastructures socio-éducatives sont en mesure d'accueillir plus d'enfants. La Jonction est déjà un quartier assez dense.

Il faudrait donc entreprendre une vraie étude pour définir le nombre de logements supplémentaires qui seraient disponibles et leur coût qui devrait être, sinon rentable, au moins neutre pour la Ville. Enfin, elle laisse M. Meylan expliquer que la Ville ne fait pas rien.

M. Meylan explique que la Ville de Genève organise le chantier pour la réfection des garde-corps qui ne sont plus sûrs du tout. Il précise que ce sont des travaux d'entretien et pas un investissement.

Le projet d'il y a quelques années, mené par M. Mechkat, prévoyait de surélever l'entier de la surface, y compris avec la création d'un certain nombre de chambres et de salles de travail pour la FEA. La motion parle d'ajouter un étage, ce qui ferait donc un 6^e niveau (et pas 5). Il note que l'attique est déjà en retrait pour respecter les gabarits et que l'étage supplémentaire sera aussi en retrait.

La Ville travaillera sur la toiture, sur les barrières et les garde-corps ainsi que les fenêtres qui ne sont pas conformes. Cela ne pèse pas l'idée de surélever, mais il serait dommage de ne pas profiter des échafaudages pour le faire. La Ville n'ayant pas eu connaissance de ce projet ni de l'étude menée, elle n'a pas pu l'anticiper. Si elle avait accès à ces documents et qu'elle pouvait en jauger les implications politiques, environnementales, financières et typologiques, elle pourrait se prononcer.

Un commissaire explique que le projet de surélévation n'a pas été chiffré concrètement mais que l'état de délabrement et l'urgence ont été mentionnés lors d'auditions précédentes. En partant du principe que cette motion demande une étude, il demande s'il serait plus simple de la renvoyer directement au Conseil administratif ou de la refuser sachant qu'il n'y a pas de projet concret concernant cette surélévation. Il demande si la motion peut être travaillée telle qu'elle est présentée aujourd'hui.

M^{me} Perler répond que la Ville n'a aucune idée de l'étude qui a été effectuée sous l'impulsion de la MIA. Elle imagine que les signataires de cette motion ont connaissance des études réalisées et qui, du point de vue des architectes qui les ont menées, concluent de la faisabilité ou non et du nombre de logements qui

pourraient être réalisés. Ces études permettraient à la Ville d'évaluer les coûts de cette construction, au moins de manière grossière.

Néanmoins, la problématique foncière est importante car elle ne pense pas que la Ville de Genève se lancerait dans une surélévation qui aurait un coût important et qui, suivant la hauteur de l'immeuble, impliquerait des travaux encore plus importants. Il faut prendre en compte ces aspects pour évaluer si la surélévation est rentable ou au moins neutre.

Un commissaire demande si le département aurait pu prendre contact avec les motionnaires pour prendre connaissance des études avant cette audition.

M^{me} Perler espérait que la commission du logement ait l'étude dont il est question en main ou qu'au moins les motionnaires lui aient divulgué son contenu et ses conclusions. Si la commission du logement devait accepter cette motion et la renvoyer au Conseil administratif, alors il se mobilisera pour obtenir cette étude afin de pouvoir donner une réponse adéquate.

Un commissaire explique que les motionnaires ont présenté le projet, un plan, mais surtout parlé de l'état de délabrement de l'immeuble, notamment au dernier étage, et qu'ils envisageaient leur projet dans le cadre d'une rénovation plus globale de l'immeuble. Il demande si le Conseil administratif pourrait voir le renvoi de cet objet d'un bon œil. Il demande si des projets de rénovation sont prévus. Il demande s'il faudrait rajouter que la clarification foncière est un prérequis à tout projet concernant cet immeuble.

M^{me} Perler répond qu'à part les travaux d'entretien présentés par M. Meylan il n'y a pas de projet de rénovation plus global prévu à sa connaissance. Elle sait que la MIA est à l'étroit mais a besoin des pouvoirs publics pour s'étendre. On en revient encore aux aspects fonciers car la question reste de savoir qui paie quoi, sachant que le Canton n'a pas l'intention d'entrer en matière, d'après elle. La Ville de Genève n'a jamais été contactée pour quoi que ce soit, qu'il s'agisse d'un projet de rénovation global ou de cette surélévation. La Ville n'a donc pas été interpellée plus que cela depuis qu'elle a pris ses fonctions au sein du département hormis quelques discussions qui se sont enlisées dans les questions foncières. Si la commission du logement décide que cela fait partie de ses priorités, le Conseil administratif l'inscrira et le Conseil municipal déterminera à quelle échéance le Conseil administratif devra lui indiquer dans quelle mesure et à quel prix cette opération pourra être réalisée.

Il y a énormément de projets dans son département, des priorités importantes dans d'autres départements qui mènent des projets qui sont déjà initiés et doivent être suivis. Elle ne va donc pas demander aux départements de lâcher les affaires en cours pour s'occuper de cette surélévation sauf si le Conseil municipal le demande au Conseil administratif. Elle précise enfin que surélever un étage

est plus cher que de construire un immeuble et si les chambres devaient coûter 1500 francs par mois aux étudiants, le loyer ne serait pas acceptable.

Une commissaire demande si le département a un calcul Stratus pour ce bâtiment qui permettrait de définir si ce projet est envisageable.

M. Meylan répond que le département est en train de publier le prochain document Stratus qui sera disponible juste avant l'été. Il précise que ce bâtiment n'a pas un indice catastrophique, toutes les colonnes sanitaires ont été remplacées et des travaux seront entamés sur l'enveloppe de la façade. Des travaux d'entretien sont donc menés et pas un investissement pour une rénovation lourde car il y a déjà toute une série de bâtiments qui nécessitent des travaux plus lourds et urgents et qui ont été priorisés. Il ajoute qu'une fois que ces travaux seront terminés l'état du bâtiment sera meilleur.

Il précise qu'il suit l'avis de la magistrate et remarque que, même si l'on entretient ce bâtiment, il devra être rénové dans une dizaine d'années et la surélévation pourra être envisagée à ce moment.

Un commissaire a de la peine à suivre la problématique du foncier: la surélévation est proposée sur des murs qui appartiennent à la Ville avec cependant un usufruit au rez-de-chaussée. Il demande ce qui empêcherait foncièrement la Ville de Genève de faire ce rehaussement à partir du moment où le propriétaire des murs en a vérifié la faisabilité technique et juridique. Une demande pourrait préalablement être faite aux autres propriétaires fonciers qui pourraient s'opposer à cette surélévation. Il ajoute que cet immeuble a été identifié dans les zones surélevables identifiées au niveau du Canton d'après les architectes auditionnés. Il ajoute que M. de Battista avait expliqué que cette surélévation pouvait être autofinancée avec les futurs bénéficiaires, ce qui reste effectivement à prouver.

M. Meylan répond que ce bâtiment est propriété de la Ville et si elle veut le surélever elle le peut. Mais en parallèle, une expertise est en cours sur l'état du DDP de l'Etat (la cour et les éléments du rez-de-chaussée en usufruit de la FEA). Un bureau d'architecte et des bureaux d'ingénieurs spécialisés ont été mandatés pour faire un chiffrage estimatif de la réfection de ces locaux qui sont en mauvais état. Dans les tentatives de discussion entre l'Etat, la FEA et la Ville, le sujet des étages inférieurs est aussi abordé.

Il y a aussi des impacts sur les parties inférieures: le réseau de chauffage et la ventilation passent par les sous-sols qui sont en partie dans la cour (sous le bâtiment de l'Etat en partie et sous la PPE du numéro 9).

C'est un imbroglio qui fait que même si la surélévation serait sur le bâtiment de la Ville, son alimentation en fluides et en air passera par des réseaux qui ne passent pas dans des bâtiments qui sont propriété de la Ville.

Il faut donc prioritairement traiter le statut définitif des parties inférieures.

M^{me} Perler ajoute qu'il s'agit d'un ensemble et que n'en rénover qu'une partie serait dommageable pour tout le monde. Il faudrait rénover l'ensemble en une fois.

Un commissaire demande si, dans le fond, un soutien du Conseil municipal à cette motion pourrait compromettre les discussions et les clarifications à propos de ce sous-sol.

M. Meylan répond que le délai sur le mandat d'expertise est de quelques mois, mais pour les discussions avec le Canton il ne sait pas.

M^{me} Perler répond qu'elle ne voit pas comment l'acceptation de cette motion par le Conseil municipal serait dommageable pour les discussions.

Un commissaire demande en quoi une surélévation réduirait la surface inférieure.

M. Meylan répond que ce n'est pas le cas. Mais l'attique est déjà en retrait, sans doute pour des questions de gabarits de constructions, et il ne sait pas s'il faudrait se mettre encore en retrait en surélevant le bâtiment. Le risque n'est pas nul et une étude pourrait le démontrer. Il y a aussi la question de la lumière qui pourrait être bloquée.

Un commissaire explique que les motionnaires estimaient le coût de l'étude de faisabilité à 150 000 francs. Il demande si ce chiffre paraît raisonnable.

M. Meylan répond que la faisabilité est un gros travail (architectes, ingénieurs, etc.) qui mène jusqu'à l'autorisation de construire, la demande de crédits de réalisation, etc. On se trouve largement dans ces montants qui seraient de toute façon soumis au Conseil municipal.

Le président de commission ad interim précise que les motionnaires ont présenté l'étude de 2011 à la commission du logement et ont articulé les chiffres suivants: 20 chambres, 4 séjours-cuisines et 8 blocs sanitaires pourraient être construits. Il se demandait si M^{me} Perler et M. Meylan pourraient revenir en ayant pris connaissance de ces documents et du PV de la commission du logement du 1^{er} mars 2021.

M^{me} Perler répond qu'elle y est favorable et se prêterait volontiers à l'exercice.

M. Meylan ajoute que ces chiffres ne sont pas surprenants au regard des plans. Ces chiffres ne paraissent pas absurdes bien qu'ils puissent poser quelques problèmes de superposition de gaines. Il précise que prendre connaissance de ces plans ne changera rien aux éléments problématiques présentés durant cette audition.

Discussion et votes

Le président explique que la commission du logement est entre trois choix: soit elle gèle la motion en demandant à M^{me} Perler de creuser le sujet, soit elle envoie cette motion au Conseil administratif pour qu'il y donne suite et revienne avec un rapport à la commission du logement, soit elle refuse cet objet.

Un commissaire démocrate-chrétien affirme être pour le refus de cette motion, l'argument financier et la priorité du moment priment pour lui. Les projets et idées extraordinaires, tels qu'une surélévation, ont des coûts mais ce projet n'est pas une priorité actuellement, bien que le Parti démocrate-chrétien soit généralement en faveur de la construction de logements prévus pour les étudiants. En l'état, cette motion doit être revue et corrigée une fois que la base de cet immeuble sera saine. Il ajoute qu'il est étonné de voir que cette idée passe par une motion. La moindre des choses aurait été que le Conseil administratif soit saisi de ce projet avant le Conseil municipal.

Une commissaire Verte demande l'audition d'un responsable des logements étudiants de l'université afin de savoir où ils en sont en matière de demandes et si la réalisation de ce projet serait nécessaire pour eux.

Un commissaire libéral-radical répond qu'il préférerait ne pas continuer à investiguer là-dessus. Il ajoute être étonné de la frilosité du Conseil administratif sur cette motion qui demande d'étudier la faisabilité de ce projet sans demander un crédit d'étude pour analyser la situation. Il estime que l'on manque de logements étudiants et que l'on est déjà passé à côté de projets qui en prévoient. Il ne serait pas indécent de forcer le Conseil administratif, qui dispose de tous les techniciens nécessaires, à poser les premières questions à propos de ce projet sans se lancer dans une étude onéreuse. Il n'est pas contre à ce stade.

Un autre commissaire libéral-radical craint qu'une audition soit une perte de temps car cette personne ne répondrait que ce que les commissaires savent déjà. A priori il est opposé à cette demande d'audition. Il ajoute que la motion n'est qu'un signal et ne force en rien le Conseil administratif. Il n'a pas connu de surélévations à Genève qui n'aient pas posé de problèmes et les questions foncières sont habituelles. Par ailleurs, il trouve que cela enverrait un signal positif au Conseil administratif et si dans les faits le projet s'avère infaisable, il pourra le lâcher. Il est pour l'envoi de la motion au Conseil administratif.

Une commissaire d'Ensemble à gauche est dubitative. L'étude a plus de dix ans et personne n'en a connaissance au Conseil administratif. Elle pose le problème dans l'autre sens: est-ce que les architectes peuvent envoyer tous leurs documents au service de M^{me} Perler qui reviendrait vers la commission du logement avec des informations et une proposition?

Le président répond que c'est ce que la motion demande. Il suffirait donc d'accepter cette motion pour aller dans ce sens.

Un commissaire socialiste est d'avis de voter ce soir. C'est au Conseil administratif de venir avec une réponse, qu'elle soit positive ou négative. Ces réponses proviendront d'ingénieurs et de techniciens et éclaireront la commission du logement à terme.

Un commissaire Vert aurait des amendements à proposer si la motion devait être votée ce soir. Il propose d'inverser les deux invites en commençant par soumettre les études réalisées par les motionnaires au Conseil administratif. Dans un deuxième temps que dans le cadre d'un projet de rénovation de l'immeuble, le Conseil administratif, sur la base des études fournies par les motionnaires, étudie la faisabilité et l'opportunité financière de construire (...).

Le président soutient cette motion car elle demande d'utiliser les études existantes et ne met pas le Conseil administratif au pied du mur.

A l'unanimité, la commission accepte d'inverser les deux invites.

Le commissaire Vert formule son amendement pour la deuxième invite: «dans le cadre d'un projet de rénovation de l'immeuble et sur la base des études soumises, d'étudier la faisabilité et l'opportunité financière de construire et de financer la construction d'un étage supplémentaire (...)».

Un commissaire démocrate-chrétien explique que cette proposition le gêne car la motion parlait déjà d'étudier la possibilité de financer. On ne peut selon lui pas promettre ce financement. Il trouve le coût trop important (2 à 3 millions de francs que la Ville devra assumer dans un contexte de négociation avec l'Etat) et hors des priorités de la Ville. Ce financement peut être participatif et des fondations privées peuvent être sollicitées.

Le président répond que si la commission du logement amende complètement la motion, autant la refuser.

Le commissaire démocrate-chrétien aimerait enlever l'aspect de financement de cet amendement.

Le président l'invite à faire une proposition rédigée ou à refuser la motion.

Un commissaire libéral-radical répond qu'il est perplexe par rapport à la proposition du commissaire ayant proposé un amendement. Il a compris que M^{me} Perler avait un souci quant à la capacité d'autofinancement futur de ces objets. Il aimerait ajouter au texte le calcul ou la vérification de la capacité d'autofinancement futur de ces logements.

Ensuite, par rapport aux coûts et aux priorités, il estime qu'il s'agit d'un investissement qui peut s'autofinancer et ne pèsera pas le budget de fonctionnement de la Ville de Genève qui a toujours trouvé des capacités d'investissements.

Par 8 oui (1 EàG, 3 Ve, 4 S) contre 5 non (3 PLR, 1 PDC, 1 UDC), la commission vote l'amendement de la deuxième invite («dans le cadre d'un projet de

rénovation de l'immeuble et sur la base des études soumises, d'étudier la faisabilité et l'opportunité financière de construire et de financer la construction»).

Un commissaire libéral-radical propose un amendement supplémentaire qui demande de vérifier la capacité d'autofinancement de l'objet lors de sa mise à disposition.

Le président répond que cet objet n'en est pas encore à ce stade. Il estime que le commissaire libéral-radical sort du cadre de la motion avec cet amendement. Le Conseil administratif reviendra avec une réponse aux deux demandes faites dans la motion et c'est à ce moment que la commission du logement pourra approfondir ses travaux dans ce sens.

Le commissaire libéral-radical retire sa proposition.

Par 12 oui (1 UDC, 3 PLR, 1 EàG, 3 Ve, 4 S) contre 1 non (PDC), la commission du logement accepte la motion M-1519 amendée.

PROJET DE MOTION AMENDÉE

Le Conseil municipal demande au Conseil administratif:

- d'utiliser les études déjà réalisées;
- dans le cadre d'un projet de rénovation de l'immeuble et sur la base des études soumises, d'étudier la faisabilité et l'opportunité financière de construire et de financer la construction d'un étage supplémentaire (5^e étage) aux 11-17 de la rue des Savoises, afin de réaliser des studios/chambres pour étudiants.

Annexes:

- présentation de la société Mechkat Bouldin architectes et associés SA (rue des Savoises 11-17, proposition de surélévation, appartements communautaires pour personnes en formation)
- devis de la société Mechkat Bouldin architectes et associés SA
- CL présentation du 10 mai 2021



Rue des Savoises 11-17—proposition de surélévation—appartements communautaires pour personnes en formation

Mechkat Bouldin architectes SA, Genève — février 2021

atelier@m-b-architectes.ch



Bâtiments pouvant être surélevés — SITG



11-17 Savoises — depuis la cour



11-17 Savoises — depuis la rue



11-17 Savoisises — depuis la rue — dégradations dalles 4ème et des combles



11-17 Savoisises — depuis la cour — dégradations dalles 4ème et des combles



Etage 4

Rue des Savoises



- Appartement immeuble ville
- Circulation immeuble ville

Gain de surface de l'étage d'environ 107 m2 bruts sur les balcons.

**MECHKAT
BOULDIN
ARCHITECTES
ET ASSOCIES SA**

LA FEA

12/10/11



Appartement immeuble ville

Circulation immeuble ville

MECHKAT
BOULDIN
ARCHITECTES
ET ASSOCIÉS SA

LA FEA

12/10/11

Coupe G-G

Rue des Savoises

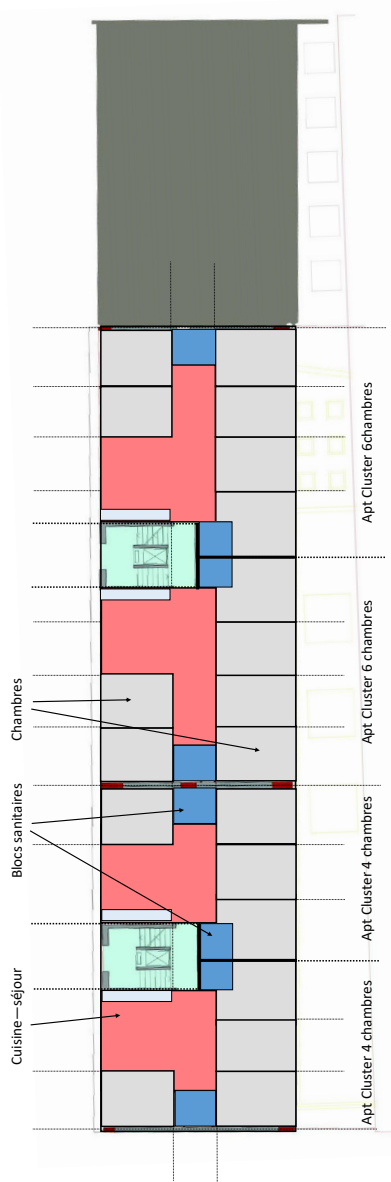


MECHKAT
BOULDIN
ARCHITECTES
ET ASSOCIÉS SA

LA FEA

12/10/11

11-17 rue des Savoises—surélévation étage 5
Logements cluster pour personnes en formation —schéma



Total 4 Appartements—surface 527 m2 brut

20 chambres—4 séjours cuisine—8 blocs sanitaires

01 mars 2021

**MECHKAT
BOULDIN
ARCHITECTES
ET ASSOCIES SA**

Monsieur le président,
Mesdames et Messieurs les membres de la
Commission du logement
Conseil Municipal de la
Ville de Genève

Genève, le 5 mars 2021

Concerne : offre d'étude, surélévation 11-17 rue des Savoises

Monsieur le président,
Mesdames les conseillères municipales,
Messieurs les conseillers municipaux,
Membres de la Commission du logement,

Dans le cadre de la Motion M-1519 « Pour réaliser des studios/chambres pour étudiants à la rue des Savoises », nous avons eu le plaisir de présenter à la séance du lundi 1^{er} mars de votre commission un schéma concernant la surélévation du bâtiment cité en rubrique, dans lequel nous avons déjà intervenu avec l'ingénieur Jean-Marc Nusbaumer depuis 2010, notamment au rez et au premier étage pour la FEA, Fondation pour l'expression associative. M. Nusbaumer a travaillé avec nous dans le cadre de la rénovation des autres bâtiments de la FEA dans l'ilot.

Ce bâtiment figure dans la liste des immeubles aptes à recevoir une surélévation de par leur gabarit et par leur situation selon la concertation Ville de Genève-Etat de Genève et figurant dans le PDCn 2030.

Pour répondre à l'intérêt que la présentation a suscité au sein de votre Commission, nous vous proposons d'entreprendre une étude préalable de faisabilité, ensemble avec l'ingénieur J-M Nusbaumer et Le Collectif bureau d'ingénieurs, portant sur :

- l'adéquation de la structure porteuse à recevoir une surélévation légère d'un niveau et mezzanine ;
- un avant-projet de logements en Cluster pour personnes en formation;
- l'intérêt et la viabilité de la transformation et rénovation du 4^{ème} étage selon un plan d'appartements analogues à l'existant ou éventuellement agrandis;
- l'évaluation du plan financier des surfaces locatives dégagées;
- le coût estimatif de l'opération.

Pour pouvoir engager cette étude, nous vous prions de bien vouloir examiner l'attribution d'un crédit d'étude de CHF. 145'000.--, pour les deux études des architectes et des ingénieurs.

Nous restons à votre écoute pour toute question que vous pourriez avoir à ce sujet, et vous remercions d'avance pour toute suite que vous pourriez donner à notre proposition.

Cyrus Mechkat Bill Bouldin

Annexes :

- Offre d'étude architectes
- Offre d'étude ingénieurs
- Présentation Commission du logement 1^{er} mars 2021

8, rue des vieux-grenadiers
ch - 1205 geneve
tél +41 22 800 22 15
fax +41 22 800 22 16

atelier@m-b-architectes.ch

Savoises-CM-VdG Lettre.doc
06/03/21

**MECHKAT
BOULDIN
ARCHITECTES
ET ASSOCIES SA**

Surélévation d'un immeuble à la rue des Savoises 11-17 à Genève
Appartements communautaires pour personnes en formation

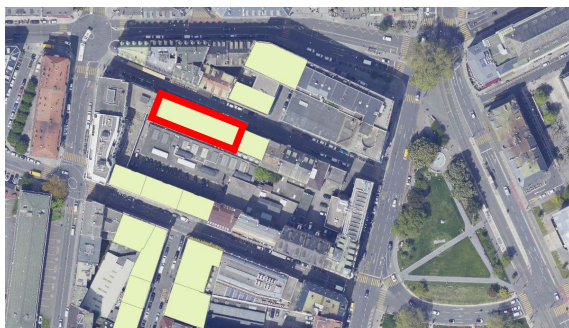
Offre de prestations d'architecte

Etudes préalables



**MECHKAT
BOULDIN
ARCHITECTES
ET ASSOCIES SA**

Introduction



Bâtiments pouvant être surélevés—SITG



Situation et objet du mandat

L'étude concerne un immeuble existant comprenant 2 montées à la rue des Savoies 11-17. Ce bâtiment comporte actuellement un sous-sol, un rez-de-chaussée, trois étages et un attique, soit rez +4 pour la partie hors sol. Le rez et le premier étage abritent actuellement des bureaux et activités de la Maison Internationale des Associations (MIA), les étages supérieurs sont quant à eux dévolus au logement.

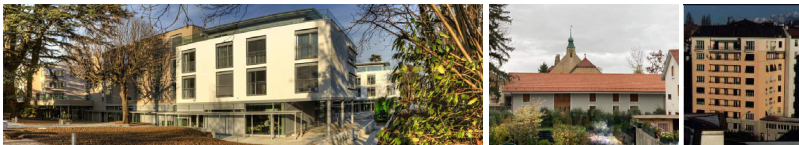
Ces bâtiments figurent sur la carte SITG identifiant les immeubles et îlots offrant un potentiel de surélévation, tel que défini conjointement par la Ville de Genève et le Canton.

Afin de valoriser ce patrimoine, une surélévation de l'immeuble est aujourd'hui envisagée. Il s'agit d'ajouter un 5^{ème} niveau à la construction pour accueillir des personnes en formation. Une étude de faisabilité est dès lors nécessaire, pour évaluer plus précisément les contraintes des gabarit, l'adéquation structurelle de l'existant, les potentiels d'augmentation des surfaces locatives et les coûts impliqués par la surélévation. L'étude des structures porteuses du bâtiment, afin de vérifier les porteurs verticaux et les fondations, ainsi que la résistance sismique, est menée en conjonction avec l'ingénieur civil dont l'offre se trouve en annexe.

**MECHKAT
BOULDIN
ARCHITECTES
ET ASSOCIES SA**

Présentation du bureau

Mechkat Bouldin architectes et associés SA est un atelier d'études polyvalent et engagé. Parmi ses domaines de spécialisation se trouve le design et construction pour personnes fragilisées et de toute génération. L'atelier a mené des études et réalisé des projets d'Etablissements médico-sociaux, des IEPAs, des projets culturels de cinémas, de salles de fêtes et de foyers, et a contribué à loger la FEA dans les anciens locaux du journal La Suisse. L'atelier est devenu société anonyme en 2000, après plusieurs années de pratique commune de ses deux associés fondateurs. MM Mechkat et Bouldin sont tous les deux anciens enseignants à l'EAUG/IAUG, et sont engagés dans des projets de coopération à l'étranger pour le compte des ONG et des organisations internationales, et contribuent à des projets de coopératives d'habitation.



Références de l'atelier

Mechkat Bouldin architectes et associés SA a notamment réalisé :

La reconstruction et agrandissement de l'EMS Résidence Butini à Onex (2010-2013)

Le Foyer de jour pour personnes âgées Pavillon Butini (2019-2020)

La rénovation et surélévation de deux étages de l'immeuble rue Contrat-Social pour la CIA (1994-96)

Projets et réalisations de surélévations de villas à Plan-lès-Ouates et Thonex

Projets de réalisations de locaux pour associations—FEA, Réalise, Thaïs

Projets pour Coopératives d'habitation en cours—Equilibre, Harmonie

**MECHKAT
BOULDIN
ARCHITECTES
ET ASSOCIES SA**

Offre de prestations—Surélévation 11-17 rue des Savoises—Etudes préalables

Documentation, préparation, planification et coordination de l'état des lieux	
Echange avec le maître de l'ouvrage sur les stratégies à adopter	60 h
Coordination avec les ingénieurs et évaluation de la structure existante, élaboration de la stratégie de projet	180 h
Etude de l'avant-projet de surélévation	280 h
Consultation avec les ingénieurs, adaptation du projet	40 h
Préparation du budget global, intégrant	
• Cout des structures, en coordination avec l'ingénieur	
• Chantier, échafaudages, protections	
• Second œuvre	
• CVSE, y compris raccords et adaptations de l'existant	
• Estimatif rocades au 4ème étage - déménagements	180 h
Rapport de synthèse, intégrant le rapport d'ingénieur	120 h
Total heures	860 h
Tarif horaire	CHF 135.—/h
Total HT	CHF 116'100.—
TVA 7.7%	CHF 8'940.—
Total TTC	CHF 125'040.—

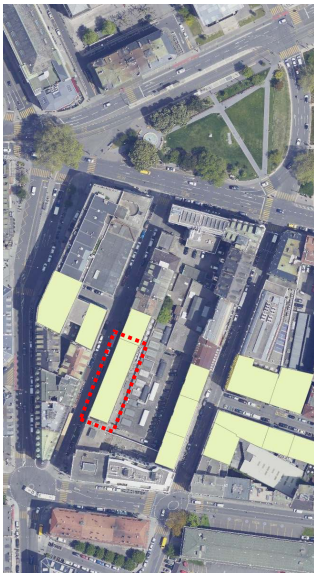
En cas d'attribution ultérieure du mandat de projet, les éléments de l'étude préalable intégrés au projet définitif seront défactués des honoraires.



Rue des Savoises 11-17—proposition de surélévation—appartements communautaires pour personnes en formation

Mechkat Bouldin architectes SA, Genève— février 2021

atelier@m-b-architectes.ch



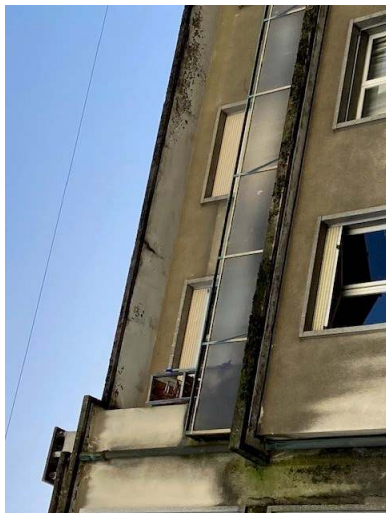
Bâtiments pouvant être surélevés — SITG



11-17 Savoises — depuis la cour



11-17 Savoises — depuis la rue



11-17 Savoisises — depuis la rue — dégradations dalles 4ème et des combles



11-17 Savoisises — depuis la cour — dégradations dalles 4ème et des combles



Etage 4

Rue des Savoises



Appartement immeuble ville

Circulation immeuble ville

Gain de surface de l'étage d'environ 107 m² bruts
sur les balcons.

12/10/11

LA FEA

**MECHKAT
BOULDIN
ARCHITECTES
ET ASSOCIES SA**



Appartement immeuble ville

Circulation immeuble ville

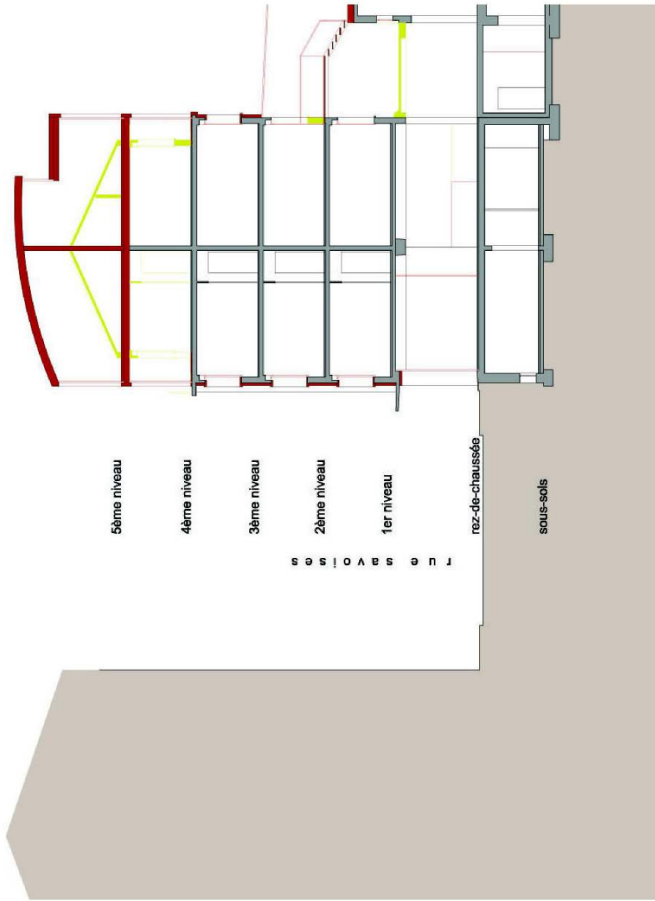
12/10/11

LA FEA

MECHKAT
BOULDIN
ARCHITECTES
ET ASSOCIÉS SA

Coupe G-G

Rue des Savoises

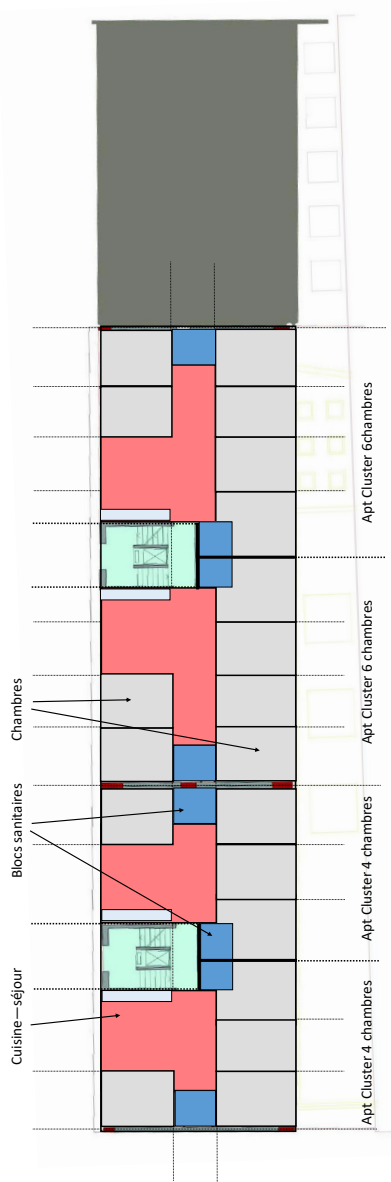


MECHKAT
BOULDIN
ARCHITECTES
ET ASSOCIÉS SA

LA FEA

12/10/11

11-17 rue des Savoises—surélévation étage 5
Logements cluster pour personnes en formation —schéma



Total 4 Appartements—surface 527 m2 brut

20 chambres—4 séjours cuisine—8 blocs sanitaires

01 mars 2021



Surélévation d'un immeuble à la rue des Savoises 11-17 à Genève
Appartements communautaires pour personnes en formation

Offre de prestations de l'ingénieur civil

Etudes préalables



4 mars 2021



TABLE DES MATIERES

1.	Introduction	3
1.1	Situation et objet du mandat	3
1.2	Présentation du bureau	3
2.	Approche	4
2.1	Partenaires de projet	4
2.2	Qualité et durabilité	4
2.3	Coûts de construction	4
3.	Compréhension	5
3.1	Analyse du bâtiment existant	5
3.2	Etude de la surélévation	5
3.3	Budget global	5
4.	Références	6
4.1	Maison de retraite du Petit-Saconnex	6
4.2	Surélévation rue Saint-Victor	6
4.3	Surélévation route de Florissant	6
5.	Offre de prestations	7
6.	Annexes	8
6.1	Organigramme du bureau	8
6.2	Système de management qualité	8
6.3	Extrait d'assurance RC	8



1. Introduction

1.1 Situation et objet du mandat

Le projet concerne un immeuble existant comprenant 3 allées à la rue des Savoises 15-17, ce dernier comporte actuellement un sous-sol, un rez-de-chaussée, trois étages et un attique, soit Rez +4 pour la partie hors sol. Le bâtiment abrite actuellement la Maison Internationale des Associations (MIA) au Rez, les étages sont quant à eux dévolus au logement.

Afin de valoriser ce patrimoine, une surélévation de l'immeuble est aujourd'hui envisagée. Il s'agit d'ajouter un 5^{ème} niveau à la construction. Une étude de faisabilité est dès lors nécessaire, en particulier pour les structures porteuses du bâtiment, afin de savoir si les porteurs verticaux et les fondations peuvent reprendre un surplus de charges et si la résistance au séisme sera garantie.

1.2 Présentation du bureau

Le Collectif a acquis depuis ses débuts en 1995, un solide savoir-faire dans l'ensemble des domaines de l'ingénierie, que ce soit pour des projets de nouveaux bâtiments, d'extension, de transformation, de rénovation, d'aménagement et de travaux lacustres.

Les origines du bureau, en 1995, viennent de l'association entre Jean-Pierre Cêtre et Jean-Marc Nusbaumer. En 2002 François Kocher rejoint la structure puis il est suivi par Yves Rappaz, en 2009. Le Collectif Sàrl prend sa forme juridique, en 2013, avec l'arrivée de Diego Prieto. La même année, John Magnin intègre la société en tant qu'associé dans le but d'assurer la pérennité du bureau.

Basé à Carouge, le Collectif compte actuellement 2 ingénieurs civils seniors, 2 ingénieurs chefs de projet niveau master, 2 ingénieurs projeteurs niveau bachelor et 2 dessinateurs CFC/BIM à plein temps. Forts de notre expérience, nous disposons de toutes les compétences nécessaires, pour répondre aux diverses demandes et problématiques liées à l'ingénierie des structures. Le Collectif est actif dans les principaux domaines de la construction (structures et travaux publics) pour les expertises et la réalisation d'ouvrages neufs ou à transformer.

Grâce à ses ingénieurs expérimentés et compétents, tout en possédant une expérience confirmée des règles de l'art, des pratiques locales et des procédures auprès des organes de l'Etat, le bureau est à même de répondre favorablement aux besoins et actions qui sont nécessaires pour mener à terme et avec réussite leurs projets. Plaçant l'atteinte des objectifs du Maître d'Ouvrage comme priorité absolue, nous sommes reconnus par nos mandants comme fiables, précis et exigeants en termes de respect de bonne façon des travaux, des délais et des coûts de construction.

Étant donné son expérience, le Collectif Sàrl sait gérer des dossiers de tailles variées. De nombreux projets de villas individuelles, de groupements immobiliers, de bâtiments scolaires et médicaux, de bâtiments institutionnels et administratifs ont pu être menés à bien. Nous possédons également d'autres domaines de compétences, en particulier les travaux lacustres, l'aménagement de places, la surélévation d'immeubles et l'assainissement de structures porteuses.



2. Approche

Nous présentons ici les volets essentiels que nous abordons systématiquement dans un projet. Notre philosophie consiste à investir un grand nombre d'heures dans l'élaboration des structures porteuses en phase de projet, nous proposons toujours des variantes d'optimisation qui s'intègrent dans le concept architectural et que nous soumettons à des analyses multicritères.

2.1 Partenaires de projet

En premier lieu, nous privilégions l'établissement de relations harmonieuses avec les partenaires de projet : Maître d'Ouvrage, utilisateurs, représentants des autorités, architectes, ingénieurs, spécialistes et entreprises. Nous estimons que les rapports de confiance entre les différents acteurs sont un gage de réussite pour un projet. Nous nous efforçons toujours de réaliser des présentations claires sur nos analyses et nos choix constructifs, pendant toutes les phases du projet, nous effectuons la recherche d'alternatives permettant de solutionner les problématiques de chacun.

2.2 Qualité et durabilité

La qualité et la durabilité d'un ouvrage constituent un aspect primordial à garder en vue en permanence. Les études doivent permettre d'établir des concepts structurels clairs et aussi simples que possible. L'utilisation du bon matériau, ou du bon système constructif, au bon endroit fait partie des réflexions de base qui sont essentielles pour obtenir une conception rationnelle et adaptée aux besoins. Ainsi, l'emploi du béton est presque incontournable pour les fondations, mais pour la structure porteuse un large éventail de solutions est envisageable.

2.3 Coûts de construction

La mise sur pied d'un concept structurel rationnel que l'on peut réaliser avec des techniques de construction éprouvées permet de garantir une bonne maîtrise du coût des travaux. Le bon sens lors de la conception et la simplicité du projet structurel conduisent en général à des solutions efficaces et économiques. Lorsque leur optimisation est finalisée avant la mise en soumission, les coûts de construction tendent vers le minimum. L'expression architecturale d'un projet doit néanmoins être respectée et il ne s'agit pas toujours de trouver la solution la moins chère, mais bien « la plus économique ».



3. Compréhension

Dans le cadre de ce projet, les études préalables sont une première étape clé, elles peuvent se décomposer en 3 volets principaux que nous décrivons ci-dessous.

3.1 Analyse du bâtiment existant

En premier lieu, il s'agit d'appréhender correctement les structures porteuses existantes. Il est notamment important d'avoir une vision claire de la descente de charges, de repérer d'éventuelles discontinuités dans la superposition des porteurs et de connaître le système de fondations. Bien que dans le cadre d'une surélévation une vérification statique des planchers dont les charges ne sont pas modifiées n'est en général pas conduite, nous estimons qu'il est utile de réaliser un contrôle afin d'éviter des imprévus ultérieurs. Il est aussi essentiel d'étudier la conformité parasismique du bâtiment de manière qualitative afin de pouvoir se prononcer sur la nécessité éventuelle de renforts, en effet, les surélévations augmentent généralement l'action sismique et les bâtiments anciens, souvent, ne répondent pas aux normes actuellement en vigueur.

3.2 Etude de la surélévation

Comme l'attique du bâtiment est en retrait de la façade, les porteurs extérieurs s'appuient sur un plancher, il s'agit-là d'une discontinuité de la descente de charges. Lors d'une surélévation, les charges que le plancher doit reporter en façade peuvent augmenter de manière significative et un renforcement de ce dernier est parfois nécessaire. Il s'agira donc d'étudier si une démolition de l'attique peut s'avérer avantageuse en termes de coûts, d'augmentation de surface de plancher et de qualité architecturale. Un concept statique ingénieux et la mise en œuvre de matériaux légers donnent souvent lieu à des économies substantielles, nous proposerons donc un ou plusieurs concepts structurels qui vont dans ce sens.

3.3 Budget global

L'étude préalable doit finalement déboucher sur un budget global qui permettra au Maître d'Ouvrage de vérifier ses objectifs financiers et de savoir s'il est judicieux d'engager la phase suivante d'avant-projet. Notre étude du bâtiment existant et du concept de surélévation définira donc l'ordre de grandeur des coûts d'investissement pour les structures porteuses.



4. Références

Nous présentons ici trois références qui attestent de notre expérience en relation avec l'objet du présent projet de surélévation.

4.1 Maison de retraite du Petit-Saconnex

Points forts

- Renforcements en prévision d'une surélévation de 4 niveaux
- Refends parasismiques en béton
- Renforts de fondations avec micro-pieux



4.2 Surélévation rue Saint-Victor

Points forts

- Structure légère métal-bois
- Renforcement des murs, des planchers et des fondations
- Reprises en sous-oeuvre



4.3 Surélévation route de Florissant

Points forts

- Structure légère métallique
- Renforcement du plancher de l'attique
- Concept structurel permettant de se passer de renforts parasismiques





5. Offre de prestations

Afin de réaliser une étude préalable exhaustive qui permettra d'appréhender correctement l'état des structures porteuses, les pistes pour la conception de la surélévation et le coût financier du gros-œuvre, nous proposons les prestations suivantes :

Analyse qualitative du bâtiment existant **40 heures**

- Etude de la descente de charges
- Contrôle de la portance des planchers
- Estimation de la conformité parasismique

Etude de la surélévation **40 heures**

- Etude de variantes avec démolition ou non de l'attique
- Proposition d'un concept structurel avec types de matériaux

Budget global du gros-œuvre **20 heures**

- Elaboration d'un budget pour les structures porteuses

Rapport de synthèse **20 heures**

Tarif horaire proposé : 135.-/heure

Total prestations ingénieur civil étude préalable :	16'200.00
TVA 7.7%	1'247.40

TOTAL TTC	CHF 17'447.40
------------------	----------------------

Le Collectif sàrl

Friedrich Kalix
Ingénieur civil EPF-SIA

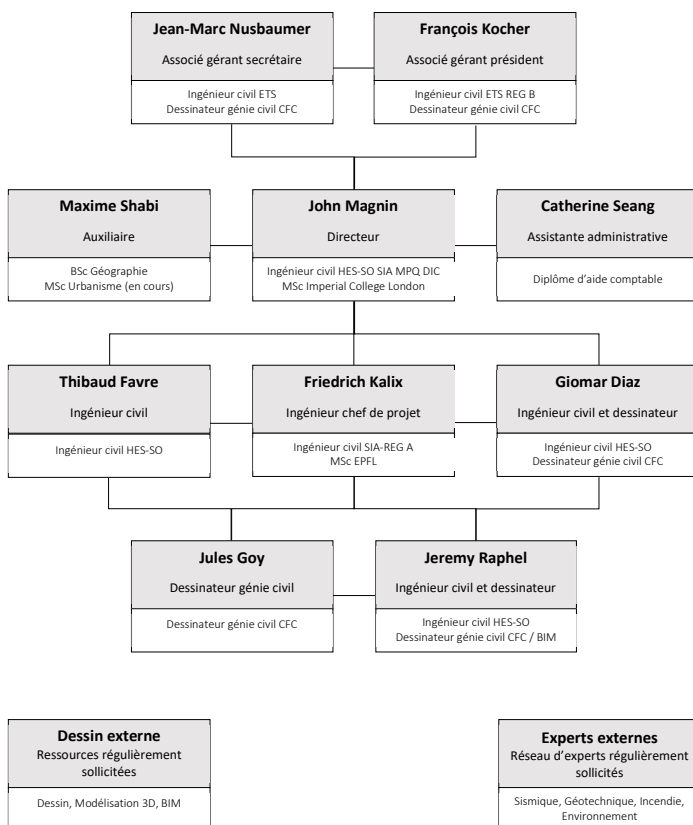


6. Annexes

6.1 Organigramme du bureau

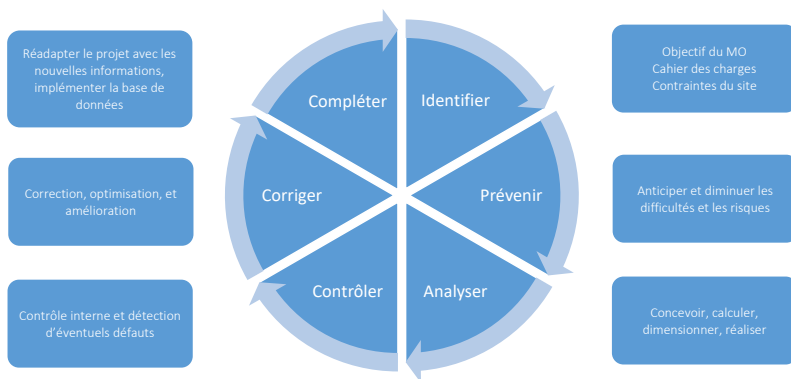
6.2 Système de management qualité

6.3 Extrait d'assurance RC



Mesures et actions internes

Le système de qualité interne et l'organisation des ressources du bureau le Collectif sàrl sont inspirés des recommandations de la SIA 2007, ces dernières étant basées sur les normes ISO 9001.



- Organisation des dossiers finalisés dans un archivage formant une base de données pour les affaires similaires permettant un contrôle et une bonne maîtrise des calculs et des chiffrages
- Retour d'expérience sur les éléments de conception ayant fait leurs preuves sur la durée, augmentation qualitative des futurs ouvrages à réaliser sous la direction du bureau
- Utilisation d'un réseau reconnu de spécialistes dans les domaines de compétences spécifiques afin de compléter le savoir-faire du bureau
- Exploitation d'une bibliothèque de publications professionnelles reconnues et de normes affiliées aux problématiques du milieu de la construction
- Double contrôle systématique des éléments clefs du projet (conception, calculs, chiffrages et rendus d'importance en général)
- Debriefing permettant de faire un état des lieux des erreurs, dysfonctionnements et les redondances présentes dans les projets, afin d'augmenter la qualité des prestations
- Établissement clair des rôles, des responsabilités et des tâches de l'équipe



Attestation d'assurance

Responsabilité civile professionnelle

Police n°14.247.856

AXA certifie accorder au preneur d'assurance une couverture d'assurance, selon les dispositions contractuelles convenues, pour la responsabilité civile fondée sur les conditions légales en la matière en cas de :

- **dommages corporels** : mort, lésions corporelles ou autres atteintes à la santé de personnes;
- **dommages matériels** : destruction, endommagement ou perte de choses.

Preneur d'assurance	Le Collectif sarl Bureau d'ingénieurs Clos de la Fonderie 4 1227 Carouge GE	
Risque assuré	Bureau d'ingénieur civil HES	
Somme d'assurance	CHF 5'000'000.00	somme forfaitaire par événement, incluant les dommages corporels, les dommages matériels et les frais assurés
Maximisation	garantie double	par année d'assurance
Validité territoriale	Monde entier	
Début / Echéance de la police	07.12.2018 / 31.12.2022 Sous réserve d'une résiliation anticipée par l'une ou l'autre des parties.	
Remarque	La couverture est donnée pour les détenteurs de drones et de modèles réduits d'aéronefs Les primes sont payées jusqu'au 31.12.2020 et l'expiration est fixée au 31.12.2022	

La présente attestation d'assurance n'est délivrée qu'à titre d'information et ne confère aucun droit à la personne en sa possession. L'attestation d'assurance ne constitue ni une modification, ni un complément de la police précitée. Seules les conditions contractuelles applicables sont déterminantes, indépendamment de toute autre exigence, par exemple en lien avec une relation contractuelle entre le preneur d'assurance et la personne en possession de l'attestation. La somme d'assurance indiquée est valable à la date de début de la police et peut ne plus être intégralement à disposition si des sinistres ont donné lieu à un dédommagement ultérieurement. Des sous-limites et/ou des franchises peuvent s'appliquer.

Lausanne, 14.07.2020

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. Voeffray'.

Jean-Michel Voeffray
Broker Consultant



Motion 1519

Pour réaliser des
studios/chambres pour
les étudiants à la rue
des Savoises



2.

PÉRIMÈTRE Cadastré



VILLE DE
GENÈVE

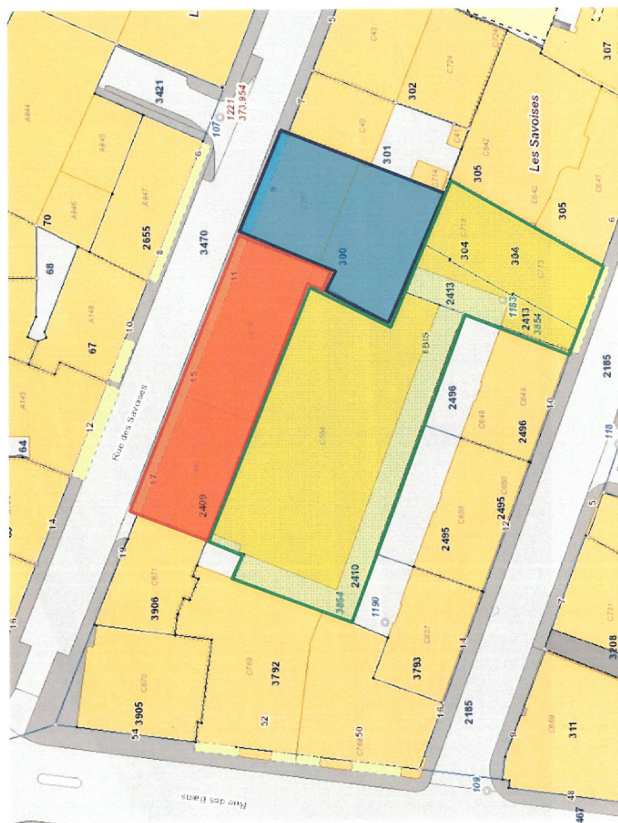
Savoises 11-17
Propriétaire : Ville
FEA en usufruit (rez + 1^{er})



Savoises 9
Propriétaire : PPE
Ville de Genève
(rez, cour rez et sous-sol)



Vieux-Billard 8-8bis
Propriétaire : Etat Ge
FEA en DDP

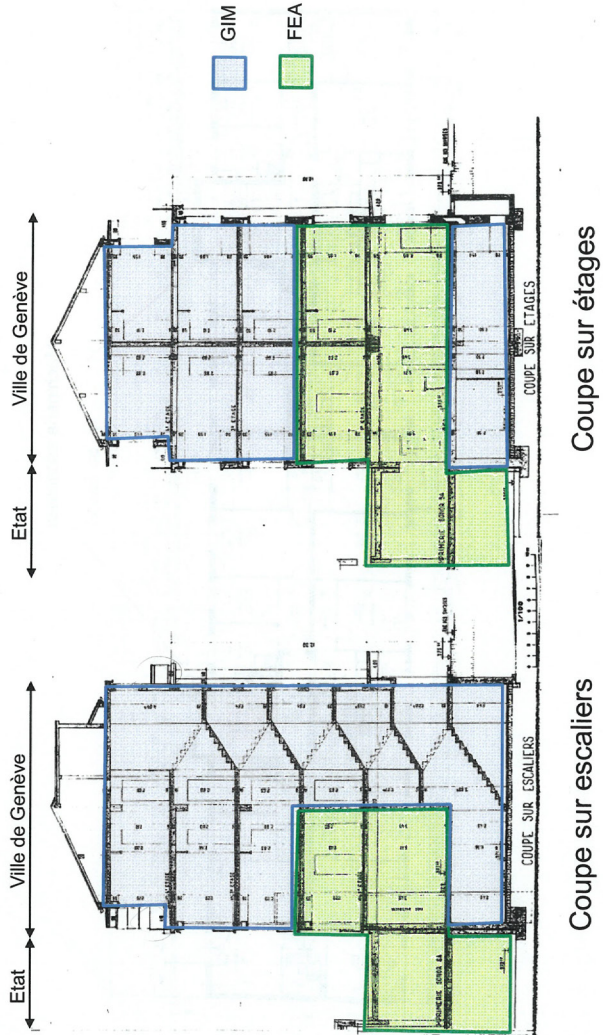




3.

SAVOISES 11-17

Coupes





4.

SAVOISES 11-15

Plan 4ème

Machinerie ascenseur

RUE DES SAVOISES

