

**Rapport de la commission des travaux et des constructions chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 18 mai 2011 en vue de l'ouverture d'un crédit de 5 101 000 francs destiné à la rénovation de l'immeuble situé au 10, rue Lissignol, parcelle N° 5745, feuille N° 43, commune de Genève, section Cité.**

**Rapport de M. Luc Broch.**

### **Traitement de la proposition**

La proposition PR-895 a été renvoyée à l'examen de la commission des travaux et des constructions lors de la séance du Conseil municipal du 7 juin 2011. Elle a été traitée lors de séances de ladite commission les 1<sup>er</sup>, 8 et 29 février 2012, sous la présidence de M. Christian Zaugg. Le procès-verbal a été rédigé par M. Jorge Gajardo Muñoz. Le rapporteur tient à remercier le procès-verbaliste pour l'excellente qualité des notes de séances.

### **Préambule de la proposition**

Cet immeuble fait partie d'un ensemble comprenant des logements sociaux, des commerces et des ateliers, organisés en quadrilatère autour du square Paul-Bouchet et des rues attenantes. Six bâtiments ont déjà été entièrement rénovés; il s'agit des immeubles 5, 7, 12 et 14 de la rue Lissignol dans une première étape, puis récemment le 9 de la rue Lissignol ainsi que le 16 de la rue Rousseau.

L'évaluation du patrimoine financier, qui a été réalisé selon la méthode Stratus, classe le bâtiment de la rue Lissignol 10 avec un indice de dégradation de 0,42. La rénovation de cet immeuble fait donc partie des dossiers prioritaires. Son état général nécessite une rénovation considérable. Ses façades sont en mauvais état, les menuiseries extérieures sont fortement dégradées et souvent irréparables. Les installations techniques sont vétustes, il n'y a pas de chauffage central. Des éléments de la structure sont à consolider. Les appartements ne disposent pas de salles de bains, hormis celles installées par les locataires. L'aménagement des cuisines est obsolète.

L'enveloppe du bâtiment sera rénovée afin de permettre une diminution des consommations d'énergie pour le chauffage de 40%.

### **Présentation de la proposition**

La proposition a été présentée à la commission par M<sup>me</sup> Isabelle Charollais, codirectrice du département des constructions et de l'aménagement de la Ville de

Genève, M. Philippe Meylan, chef du Service des bâtiments, M<sup>me</sup> Freiss, architecte, responsable de l'opération auprès du Service des bâtiments de la Ville de Genève, le bureau Amaldi-Neder.

Il nous est fait une explication détaillée par MM. Amaldi et Neder en relevant que l'approvisionnement énergétique du bâtiment sera assuré par les forages géothermiques adjacents.

L'intérêt du bâtiment et sa valeur sont son insertion dans le voisinage. Un des éléments distinctifs du bâtiment est ses devantures métalliques, témoignage de la vocation marchande du bâtiment construit en 1899.

Le diagnostic des ingénieurs fait ressortir que le bâtiment est fondé sur une structure en pierre et en bois tout à fait saine. Il en va de même pour la structure porteuse, bien que la façade soit détériorée. Ainsi, la rénovation est intéressante.

L'immeuble contient des arcades au rez-de-chaussée ainsi que trois appartements par étage de quatre, trois et deux pièces. Les fissures importantes sur la façade devront être traitées. Une étude antisismique importante a été effectuée par un ingénieur et a montré que la statique du bâtiment n'était pas en péril. Toutefois, la façade en pierre de taille constitue un lot important dans la rénovation.

L'immeuble repose sur un sol en gravier, qui devra être remplacé par une dalle pour des questions de salubrité.

M. Amaldi poursuit en indiquant qu'il y a des problèmes d'amiante dans la toiture et qu'un changement de la sous-couverture est nécessaire. Par ailleurs, les combles resteront des combles et elles ne seront pas transformées en espaces habités. Les appartements seront réaménagés et une salle de bains sera ajoutée. Un important travail est à effectuer sur les fenêtres et volets qui tombent en pièces. Le bureau Amaldi-Neder est en relation avec le Service des monuments et des sites pour cette question de ravalement de façade et de sa rénovation.

En ce qui concerne le sous-sol, il sera ajouté des espaces de service tels qu'un dépôt, un local à poubelles et des locaux techniques. L'immeuble ne fera pas l'objet d'installations techniques de chauffage étant entendu qu'il est directement relié à l'immeuble N° 8 d'où l'énergie géothermique pourra être prise. Toutefois, des panneaux solaires installés sur l'immeuble N° 10 alimenteront les deux immeubles. Les architectes ont favorisé un fonctionnement en synergie entre les deux bâtiments.

Au rez-de-chaussée, il y a des arcades marchandes dont les menuiseries sont protégées. Leur rénovation est nécessaire. La restauration et l'ajout d'un double vitrage intérieur sont donc prévus.

Concernant les combles, ce sont des espaces de dépôt qui n'ont pas vocation d'habitation. Seul le local de ventilation y sera installé.

M. Meylan présente les chiffres de la demande de crédit. Il explique que le gros œuvre est ce qui touche notamment à la façade, structures porteuses, taille de pierre et crépi. Il précise que l'autorisation de construire est délivrée et en force. Il indique également que l'opération se fera en partie avec les occupants en place. En effet, s'il est toujours préférable de mener les opérations sur les bâtiments vides, le manque drastique de logements à Genève l'empêche. Le travail se fera donc colonne par colonne.

### **Questions des commissaires et demandes de précisions**

Une commissaire demande pour quelles raisons il n'est pas prévu d'utiliser l'espace des combles pour faire des logements. En outre, sur la proposition, il apparaît qu'il y a, sur cette propriété, une parcelle de construction dévolue à des annexes. Cet espace devrait également être utilisé pour y faire du logement.

M. Meylan indique que la construction de logements dans les combles est toujours délicate. Il explique que l'analyse pour savoir si l'on peut aménager des combles en appartements ou pas se fait sur la base du volume à disposition. Un aménagement de combles est un gros travail menant à des difficultés de retour sur investissement. Comme les combles sont appuyées sur la toiture, la surface initiale disponible se réduit de moitié après les travaux d'isolement, réduisant trop significativement la surface habitable. A cela s'ajoute les problèmes d'ouverture en toiture pour la pose de velux, etc. Pour le cas présent, la situation n'est pas favorable, car l'angle du toit est trop fermé.

Concernant le local annexe, il précise qu'il est dans la cour. Cet espace est valorisé puisqu'il fait partie du projet. Aucun logement n'est prévu, mais le local est destiné à être mis à la disposition de la Gérance immobilière municipale (GIM) pour, par exemple, le mettre en location.

M. Amaldi ajoute qu'il faut tenir compte du fait que, si l'on veut faire un appartement dans les combles, il faut prévoir un escalier ou un ascenseur. Cela fait partie des aménagements pas toujours évidents et possibles à réaliser selon les immeubles.

La même commissaire indique connaître la notion d'espace «habitable» et que celle-ci est juridique. Ainsi, une fois qu'on a déterminé la zone habitable, il y a de nombreuses personnes qui voudraient entreposer des choses dans un volume réel. La commissaire demande s'il a été tenu compte de cet élément dans le projet.

M. Meylan indique que c'est le cas et que cette analyse est faite systématiquement. Il pense que la notion juridique d'espace habitable relève plutôt d'une question politique. Une réponse écrite sera formulée (cf. annexe).

Un commissaire demande si, dans la rénovation, une amélioration de l'isolation phonique est prévue entre les arcades commerciales et les logements.

M. Amaldi indique que de nouveaux plafonds sont prévus en dessous du solivage, entre les espaces commerciaux et d'habitation conduisant à une meilleure isolation phonique.

Un commissaire relève qu'il n'y a aucune cave à disposition. Par conséquent, les greniers ne peuvent être supprimés sans mettre des caves à la disposition des habitants. Le commissaire poursuit en relevant qu'il n'y avait pas de changement de typologie prévue dans les appartements, mais que certains ne contenaient pas de toilettes. Le commissaire souhaite comprendre la situation après rénovation.

M. Neder indique que, aujourd'hui, cet immeuble présente des configurations étranges et différentes. Le projet remédie à cela et normalise la situation dans chaque appartement. La configuration de chaque logement va être redessinée afin d'avoir une salle de bains complète.

Le commissaire demande si le projet prévoit la création d'une salle de réunion. M. Amaldi indique que l'espace d'une salle de ce type existe déjà et qu'il est rendu habitable, en tant que prolongement de l'arcade. M. Meylan indique que ce sont des questions que la GIM demande de laisser ouvertes.

Le commissaire indique que, dans les derniers cas de rénovation, il y a souvent eu des conflits entre énergie et patrimoine. Il demande si de tels problèmes ont eu lieu dans le cadre de cette rénovation.

M. Amaldi indique qu'il y a eu un conflit avec le Département des constructions et des technologies de l'information concernant les arcades du rez. Il a finalement été convenu de faire un doublage du vitrage vers l'intérieur afin de permettre le maintien des arcades de devanture tel quel.

Le commissaire demande si la loi sur l'environnement sera respectée une fois les rénovations prévues effectuées.

M. Amaldi indique que le projet va au-delà des prescriptions de la loi. En effet, les bâtiments du N° 8 se situant en dessous des normes, le travail en synergie entre ces deux immeubles a permis de trouver un équilibre et de respecter, dans les deux cas, les prescriptions en matière d'énergie.

Un commissaire constate qu'il n'y a pas d'ascenseur et demande s'il n'est pas possible d'en installer un.

M. Meylan répond qu'une discussion est entreprise systématiquement pour savoir si une installation est possible ou pas. Dans le cas présent, l'ascenseur devrait être extérieur et cela pose des problèmes en termes d'intégration architec-

turale et d’empiètement sur l’espace des logements. Un ascenseur aurait impliqué trop d’inconvénients.

Un autre commissaire demande, vu le coût de rénovation, pourquoi ne pas démolir le bâtiment et le reconstruire et si la seule raison pour ne pas le faire est l’impossibilité de reloger les habitants.

M. Meylan répond que les architectes ont insisté sur le fait que le bâtiment est sain. L’immeuble tient debout et les gens y vivent correctement. C’est un choix politique que de décider de la démolition ou non des bâtiments. Il rappelle que le périmètre en question est protégé et dispose d’une grande cohérence architecturale. La démolition n’intervient que s’il y a des problèmes statiques ou une impossibilité d’intégration de l’immeuble.

Le commissaire demande, par rapport à l’investissement, quel est le retour et donc le montant des loyers.

M. Meylan a produit une réponse écrite qui est jointe au présent rapport.

### **Vote et conclusions**

Le président soumet tout d’abord au vote la recommandation suivante: «Le Conseil municipal demande au Conseil administratif de mettre à profit l’espace des combles pour y créer des logements, comme c’est le cas dans les immeubles mitoyens ou voisins.»

Cette recommandation a été acceptée à la majorité des commissaires présents, soit: 8 oui (2 MCG, 2 UDC, 3 LR, 1 DC), 5 non (3 S, 2 EàG) et 2 abstentions (Ve).

La proposition PR-895 a ensuite été votée à la majorité des commissaires présents soit: 12 oui (2 MCG, 3 LR, 1 DC, 2 S, 2 Ve, 2 EàG) et 2 abstentions (UDC).

En conclusion, la majorité de la commission des travaux et des constructions vous demande d’accepter le projet de délibération formulé ci-dessous.

### *PROJET DE DÉLIBÉRATION*

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,

*décide:*

*Article premier.* – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 5 101 000 francs destiné à la rénovation de l'immeuble situé au 10, rue Lissignol, parcelle N° 5735, feuille N° 43, commune de Genève, section Cité.

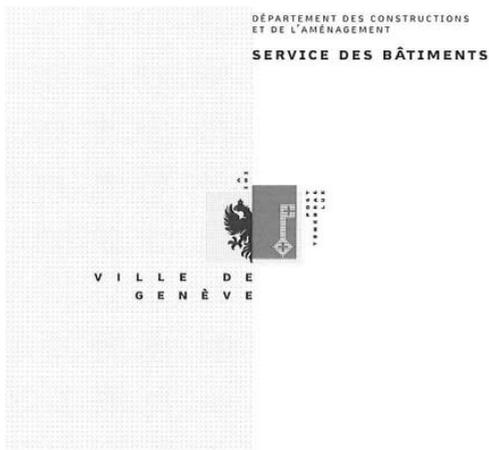
*Art. 2.* – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 5 101 000 francs.

*Art. 3.* – Un montant de 104 237 francs sera prélevé sur le crédit indiqué à l'article premier et attribué au Fonds d'art contemporain de la Ville de Genève institué par 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 150 000 francs du crédit d'étude voté le 25 avril 1989 et le montant de 65 000 francs du solde des crédits d'étude PR-138 et PR-300 selon décision du Conseil administratif du 12 février 2003, sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.

*Annexes:*

- courrier de M. Meylan concernant l'aménagement des combles
- courrier de M. Meylan concernant le plan financier
- courrier de M. Meylan concernant les coûts des immeubles avoisinants



**NOTE à**  
**Monsieur Christian ZAUGG**  
Président de la commission des travaux et  
des constructions

---

Genève, le 16 février 2012

**Objet** **Rue Lissignol 10**

Monsieur le Président,

Faisant suite à votre demande, je vous remets ci-joint l'esquisse d'aménagement des combles de l'immeuble rue Lissignol 10.

Comme vous le constaterez, la surface habitable potentielle de ce logement unique serait de l'ordre de 55 m<sup>2</sup> et nécessiterait l'isolation complète de la charpente. Le gain, sachant que les négociations avec le service des monuments et des sites seront difficiles pour créer des ouvertures (fenêtres ou velux), est faible et onéreux.

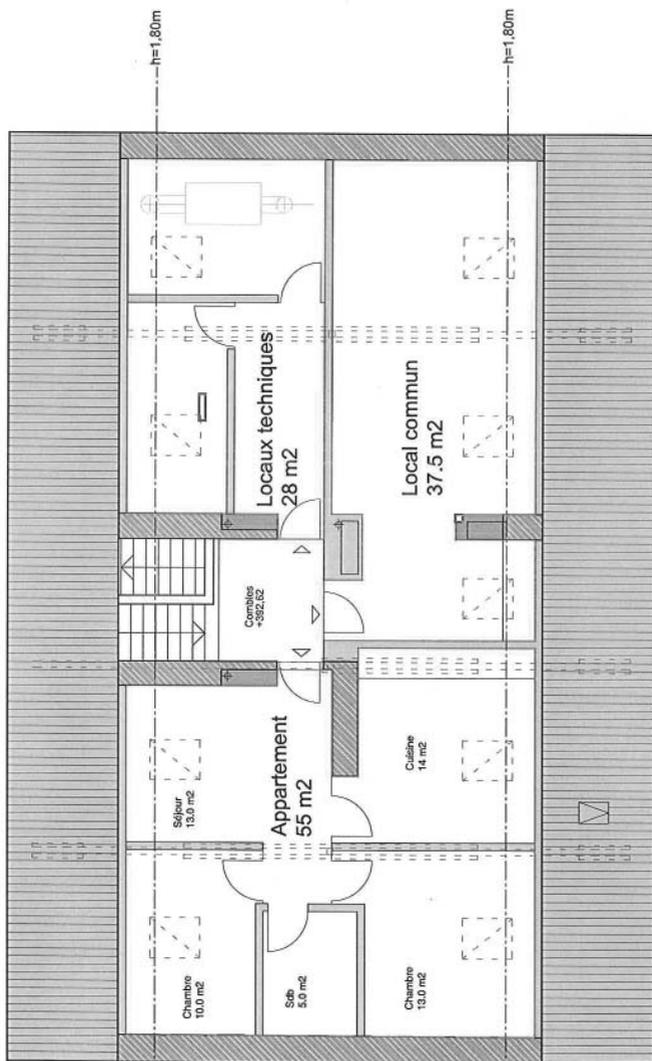
C'est la raison pour laquelle nous avons renoncé à cet aménagement.

Espérant ainsi avoir répondu à votre attente, je vous présente, Monsieur le Président, mes salutations les meilleures.

  
Philippe MEYLAN  
Chef de service

Annexe mentionnée

Copie à : M. Pagani, Conseiller administratif  
Codirection du département des constructions et de l'aménagement



Projet  
10, rue Lissignol  
Plan combles  
Echelle 1:100  
Dessiné par: A.S.

**AMALDI  
NEDER  
ARCHITECTES**  
EPFL SA  
CH-1227 CAROLUE 1, GENEVE  
F +41 22 342 08 01  
WWW.AMALDI-NEDER.COM  
MAIL@AMALDI-NEDER.COM

**LISSIGNOL 10**

**Calcul du loyer après travaux en tenant compte de l'état locatif actuel, des travaux rentabilisés à 56.25% et amortis sur 30 ans**

**A. LOCAUX CONTENUS DANS LE BATIMENT (avant travaux)**

Parkings	cases	
Arcades	m2	161
Dépôts	m2	
Logements	pièces	36

**B. INVESTISSEMENT**

**5'246'731**

(Coût de la construction TTC / 2 x durée du chantier / 12 x taux hypothécaire sans amortissement (3%)

5'246'731 / 2 x 30 / 12 x 3% = 5'427'087

Dont le 56.25% représente 2'951'112

Montant des travaux à prendre en considération 2'951'112

**C. EXPLOITATION**

**207'251**

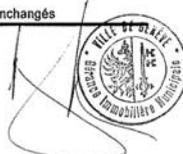
Taux de rendement moyen	2.75%	/	2	1.38%	
Amortissement sur	30	ans		3.33%	
Charges d'exploitation				0.47%	
Rendement total des travaux				5.18%	x 2'951'112 = 152'843
Etat locatif actuel					<u>54'408</u>
(soit CHF 54'408.- pour 36 pièces, 1'511.- pce/an)					
Etat locatif après travaux					<u>207'251</u>

**D. ETAT LOCATIF FUTUR**

**207'251**

Salle de réunion		50	x	150	7'425
Arcade	m2	139	x	450	62'550
Dépôts	m2	101	x	160	16'208
Logements	pièces	36	x	3'363	121'068
Total					<u>207'251</u>

Les loyers fixés à un montant égal ou supérieur à Fr. 3'363 /pièce/an avant travaux resteront inchangés



OTP	nom	PR	Vote	Montant crédit voté brut
Terminé				
I250283101	Jean-Jacques-Rousseau 16	PR-256A	03.12.2003	3'660'000.00
I250002101	Lissignol 5 et 7, rue	PR-249A	27.03.1979	7'700'000.00
I250285101	Théodore-Lissignol 9, rue rénovation	PR-255AB	11.02.2004	3'244'000.00
I250339101	Rousseau 14, rue, rénovation de l'immeub	PR-653A	12.05.2009	2'721'047.00

En cours				
I250026101	Lissignol 10, rue	PR-895		5'101'000.00
I250369101	Lissignol 8, rue, rénovation de l'immeub	PR-791A	18.01.2011	2'997'800.00
I250344202	Rousseau 7, rue aménagement cour	PR-652A	23.06.2009	195'500.00
I250344201	Rousseau 7, rue rénovation	PR-846AI	08.06.2011	5'437'000.00

Remarque: Le montant de la PR de Lissignol 10 tient compte des travaux supplémentaires en matière d'économies d'énergie lié au bâtiment Lissignol 8. Les comparaisons entre les différentes PR du quartier doivent également prendre en compte l'évolution des exigences réglementaires qui ont fortement augmenté ces dernières années ainsi que le facteur de rationalité des chantiers qui doivent maintenant se faire en présence partielle des locataires. Enfin les degrés d'interventions varient en fonction de l'état des immeubles avant travaux.