

Rapport de la commission du logement chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 28 mai 2025 en vue de l'ouverture d'un crédit de 8 241 100 francs destiné à la démolition et la reconstruction d'un immeuble de logements, sis au 8, rue des Cordiers, parcelle N° 619, feuille N° 17 du cadastre de la commune de Genève, section Eaux-Vives.

5 novembre 2025

Rapport de M. Florian Schweri.

Cette proposition a été renvoyée à la commission du logement lors de la séance plénière du Conseil municipal du 23 juin 2025. La commission s'est réunie, sous la présidence de M. Roger Gaberell, le 25 août 2025. Les notes de séances ont été prises par M^{me} Marie Carrillo, que le rapporteur remercie pour la qualité de son travail.

Préambule

Le projet de démolition et de reconstruction de l'immeuble sis rue des Cordiers 8 a beaucoup plu aux membres de la commission du logement. Après la présentation, l'ensemble des groupes a considéré que la commission était prête à voter le soir même. Les questions des commissaires ont porté tant sur le projet lui-même que sur la future utilisation des locaux, les modes d'attribution des logements ainsi construits et leur possible adaptation aux personnes à mobilité réduite, entre autres. Il s'agit de l'aboutissement d'un projet débuté en 1990 avec la première étude concernant ce bâtiment actuellement inhabitable et dangereux. La commission s'est également réjouie du fait qu'au lieu de rester figé depuis le concours d'architecture intervenu en 2012, le projet a évolué afin de tenir compte de l'air du temps et des nouvelles réglementations. La commission a unanimement salué la qualité architecturale du projet, mais aussi sa prise en compte des besoins de la population qui se manifeste dans la diversité des typologies de logements qui seront proposées.

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 8 241 100 francs destiné à la démolition et la reconstruction d'un immeuble de logements, sis au 8, rue des Cordiers, parcelle N° 619, feuille N° 17 du cadastre de la commune de Genève, section Eaux-Vives.

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 8 241 100 francs.

Art. 3. – La dépense prévue à l'article premier, à laquelle il convient d'ajouter le crédit d'étude voté le 11 décembre 2010 de 500 000 francs (PR-808/4, N° PFI 012.043.03), le crédit d'étude complémentaire voté le 21 mai 2014 de 200 000 francs (PR-1054/1, N° PFI 012.043.05) ainsi que la valeur du terrain de 1 098 000 francs, soit un total de 10 039 100 francs, sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.

Art. 4. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, épurer, radier ou modifier, toute servitude à charge et/ou au profit des parcelles faisant partie du périmètre concerné, nécessaire à la réalisation projetée.

Art. 5. – L'actuel immeuble sis au 8, rue des Cordiers, actuellement évalué au bilan pour un montant de 392 000 francs, fera l'objet d'une dépréciation sur immobilisation corporelle du patrimoine financier enregistrée dans les comptes de fonctionnement de la Ville de Genève l'année de sa démolition.

Séance du 25 août 2025

Audition de M. Alfonso Gomez, maire, en charge du département des finances, de l'environnement et du logement (DFEL), et de M^{me} Marjorie de Chastonay, conseillère administrative, en charge du département de l'aménagement, des constructions et de la mobilité (DACM), accompagnés de MM. Philippe Raboud, chef de service de la Gérance immobilière municipale (GIM), Christian Pesch, directeur à la Direction du patrimoine bâti (DPBA), Gérald Mabboux, adjoint de direction technique à la DPBA, Riccardo Cagnoni, architecte à la DPBA, Jean-Paul Jaccaud et Laurent Carrera, du bureau Jaccaud + Associés, mandataires du projet

La proposition concerne la démolition-reconstruction de l'immeuble situé au 8, rue des Cordiers. La volonté de la Ville est généralement de rénover au lieu de démolir et de reconstruire, pour éviter l'utilisation de nouveaux matériaux.

Toutefois cet immeuble est différent, car il a été construit dans les années 1870 et est très dégradé, ce qui a forcé la Ville à installer des protections pour assurer la sécurité des piétons notamment. L'immeuble a été vidé en 2024 pour ces raisons de sécurité et le démarrage des travaux devient urgent. Les appartements n'ont pas de salle de bains, les WC sont parfois installés sur les balcons et l'immeuble n'a pas d'accès pour les personnes à mobilité réduite (PMR). Par ailleurs, à la suite des recours, la justice, jusqu'au Tribunal fédéral, a estimé que le bâtiment actuel n'avait pas de valeur d'ensemble historique. Rénover coûterait trop cher. L'obligation d'intégrer des sanitaires réduirait encore l'espace de vie disponible avec seulement 12 pièces habitables, qui pourraient ainsi être réalisées dans l'ensemble de l'immeuble, soit six logements sans balcons. Le projet présenté prévoit pour sa part 40 pièces habitables réparties en 11 logements sur six étages avec loggias. Il apporte ainsi une réponse pertinente à la pénurie de logements et occupe toute la parcelle de 180 m², sans gigantisme.

Une première étude de faisabilité avait été effectuée en 1990, prévoyant une surélévation. Une deuxième étude a eu lieu en 2010, concluant à la nécessité de démolir et de reconstruire. Un crédit d'étude avait été voté par le Conseil municipal. Un concours d'architecture, mené en 2012, a retenu le projet présenté à la commission. En 2014, le Conseil municipal a voté un crédit d'étude complémentaire de 200 000 francs pour déposer la demande d'autorisation de construire, ce qui a été fait en 2015. Toutefois, un recours a été déposé et a bloqué le projet jusqu'à l'arrêt du Tribunal fédéral en 2022. Ce n'est qu'alors que l'autorisation est entrée en force. Vu le temps passé depuis le concours, le projet a fait l'objet d'adaptations sur les plans écologique et énergétique. L'autorisation de construire a fait l'objet d'une demande complémentaire et d'une prolongation jusqu'en octobre 2025. Une deuxième (et dernière) prolongation sera demandée jusqu'en octobre 2026.

Le projet prévoit dix logements sociaux et un logement en loyer libre totalisant 40 pièces. Les typologies des appartements iront de deux à six pièces avec loggias. Les types de logements seront variés dans les étages afin d'assurer une mixité. L'ouverture des fenêtres en angle optimisera la lumière. Une arcade commerciale se trouvera au rez-de-chaussée, ainsi qu'un local à vélos, un local à poussettes et une buanderie installée à proximité de l'entrée pour favoriser un lieu de rencontre. L'actuel socle de garages ne permet pas d'exploiter l'emprise au sol disponible. Sur le plan architectural, le projet reprend l'alignement d'angles et s'accroche au bâtiment voisin tout en tenant compte de l'orientation du site (nord-ouest).

Le bâtiment aura un socle en béton préfabriqué pour assurer sa solidité, mais intégrera une charpente en bois apparente réduisant l'usage de béton. Au départ, une façade en béton était prévue; l'intégration d'une charpente apparente est l'une des adaptations du projet depuis l'autorisation de construire. La façade sera

crépie et utilisera des matériaux biosourcés, avec une faible quantité de laine de verre pour respecter les normes incendie. Les ouvrants sur rue seront en bois-métal et les fenêtres seront grandes pour maximiser l'apport de lumière dans les logements. Les stores en bois reprendront les caractéristiques du quartier. Dans la mesure du possible, des matériaux du bâtiment actuel seront réutilisés selon leur état. Une pompe à chaleur fournira du chauffage, une centrale solaire thermique permettra de répondre à une partie de la demande en eau chaude et des panneaux solaires photovoltaïques fourniront une part de l'électricité. Le reste de la toiture sera végétalisé.

Les travaux devraient durer vingt-sept mois pour une livraison prévue en octobre 2028.

Questions des commissaires

Les questions des commissaires ont porté notamment sur les typologies de logements, leur attribution et les loyers, les développements du projet intervenus depuis le concours d'architecture, la conception du bâtiment et son accessibilité, notamment pour les PMR, ainsi que les coûts du projet. S'agissant de la mobilité, il a été relevé que deux places sont prévues pour des vélos-cargos.

Isolation thermique

Concernant l'aspect thermique, le chauffage sera assuré par un chauffage au sol à basse température (entre 25 °C et 30 °C). Vu l'isolation, le sol n'a pas besoin d'une haute température pour rayonner la chaleur. L'hydrothermie du lac ne pourra pas être utilisée, car les délais de réalisation annoncés par les Services industriels de Genève (SIG) s'étendent jusqu'à 2030. A l'inverse, pour la protection contre la chaleur, le bâtiment n'a pas d'orientation plein sud, ce qui évite le soleil direct sur la façade, permettant au bâtiment de rester plus frais. Les portes et les fenêtres ont été étudiées pour générer un flux de ventilation, notamment avec les portes des loggias. Même les deux pièces auront une ouverture sur le côté, donnant sur une cour orientée plein sud. En revanche, dans ce cas, il n'est pas possible d'avoir des fenêtres ouvrantes pour des questions de vue.

Typologies, attribution et loyers des futurs logements

En ce qui concerne les loyers, la loi sur les démolitions, transformations et rénovations (LDTR) a été établie pour une période de protection de cinq ans. Ensuite, le rendement brut ramené au mètre carré déterminera le loyer pour l'appartement à loyer libre. Concernant les logements sociaux, les loyers seront fixés selon le taux d'effort réglementaire. Ces appartements seront attribués sur

la base des tabelles de taux d'effort établies en 2009, ce qui correspond aux conditions des logements habitations bon marché (HBM)/habitation à loyer modéré (HLM) cantonales. Les demandes sont classées selon l'urgence sociale et un système automatique propose les candidat-e-s aux logements disponibles. Une commission d'attribution, totalement neutre, prend ensuite la décision d'octroi, puis les baux sont établis. Conformément au règlement prévoyant 90% de logements sociaux à la GIM, l'immeuble comprendra dix logements sociaux et un logement en loyer libre, soit le six pièces, pour des questions d'attractivité.

Les cuisines sont intégrées dans les séjours pour offrir des espaces plus généreux. Sinon, des cuisines plus petites auraient dû être prévues, mais cela aurait empiété sur les salons.

Caractère patrimonial

L'examen du caractère patrimonial a déjà été effectué par trois instances judiciaires pour donner suite aux recours contre l'autorisation de construire. L'immeuble n'a pas de valeur d'ensemble selon la justice. D'autres bâtiments adjacents ont aussi été démolis ou surélevés de sorte qu'il n'y a pas d'ensemble patrimonial à conserver.

Accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (PMR)

Un travail est en cours pour examiner dans quelle mesure certains appartements pourraient être réfléchis pour les PMR sans toutefois être tous entièrement équipés. Cela ne concerne pas que les personnes paraplégiques, mais aussi les personnes accidentées ou âgées. L'appartement faciliterait une adaptation future sans être totalement équipé dès le départ. Par exemple, il n'est pas prévu d'installer un four sous les plaques de cuisson, mais plutôt un meuble amovible pour permettre l'adaptation facile du logement à une circulation en fauteuil roulant en cas de besoin d'un habitant ou d'une habitante. Les cuisines ont été conçues de manière frontale pour éviter qu'une personne en fauteuil roulant ait besoin de tourner; des seuils plats au niveau des portes ont également été intégrés dans le projet.

Coûts et délais

Concernant les coûts, la proposition mentionne les prix de 2023 qui ont été pensés avec précaution. En effet, certains appels d'offres n'attirent que peu d'entreprises, ce qui se répercute sur les prix. Depuis les hausses constatées avec le Covid et la guerre en Ukraine, la situation s'est stabilisée, sauf nouvelle crise majeure. Concernant le début des travaux, le but est de les entamer

le plus rapidement possible, notamment pour la démolition et le terrassement. Il est important que le vote du crédit ait lieu rapidement. En effet, l'objectif est d'obtenir simultanément l'autorisation de construire, le vote du crédit et le retour des appels d'offres. Ce projet est toutefois déjà ancien et a été adapté, ce qui implique qu'il ne reste plus de crédit d'étude disponible. Le travail ne pourra ainsi être repris qu'après le vote du crédit et l'échéance du délai référendaire.

Prises de position

Les socialistes jugent le projet esthétique et généreux. Le fait que le projet, bien qu'issu d'un concours, ait évolué est une démarche honorable qui montre que les mandataires ont su s'adapter au fil du temps. Le projet répond de manière qualitative aux besoins en logement et à une situation d'urgence liée au danger du bâtiment actuel.

Le Mouvement citoyen genevois partage cette position.

Le Centre – les Vert'libéraux considèrent qu'il s'agit d'un joli projet. Il est toujours compliqué d'insérer une nouvelle construction dans ce tissu urbain, mais rien ne justifierait d'attendre pour voter. Il est réjouissant de constater que la Ville de Genève recommence à construire des projets de cette qualité.

Les Vert-e-s trouvent rare de voir un projet aussi qualitatif et souhaitent le voter.

L'Union démocratique du centre rappelle que ce projet a longuement mûri et apporte tout le nécessaire pour transformer cet immeuble actuellement laid en un immeuble beau, fonctionnel et moderne. L'Union démocratique du centre est prête à voter le projet.

Vote

Mise aux voix, la proposition PR-1703 est acceptée à l'unanimité (1 EàG, 4 S, 2 Ve, 2 LC-VL, 2 PLR, 2 MCG, 2 UDC).

Annexe: présentation du DPBA (séance du 25 août 2025)

LA VILLE CONSTRUIT

PR-1703 : CORDIERS 8



Proposition du Conseil administratif
du 28 mai 2025 en vue de l'ouverture
d'un crédit de **8'241'100 francs**
destiné à la démolition et à la
reconstruction d'un immeuble de
logements

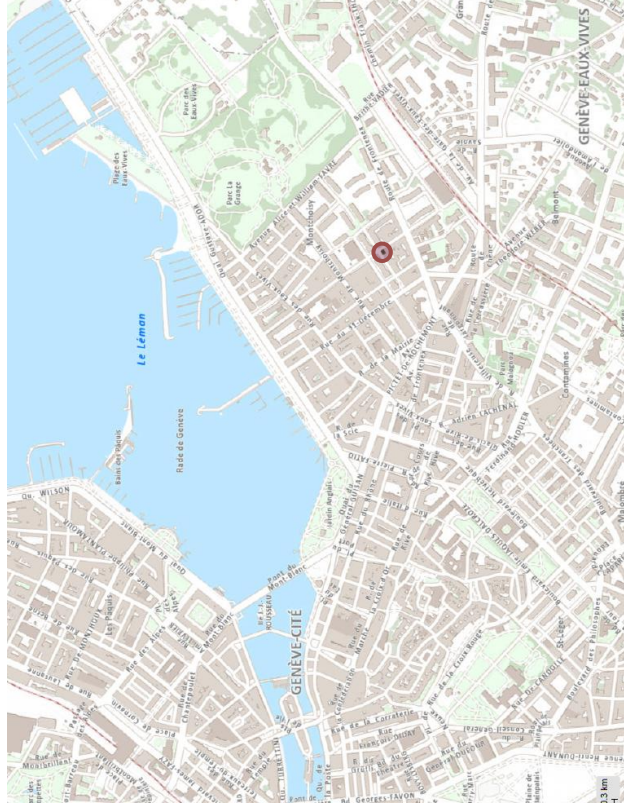
COMMISSION DU LOGEMENT
DIRECTION DU PATRIMOINE BÂTI
25 AOÛT 2025

LA VILLE CONSTRUIT

LOCALISATION

Plan de situation

Rue des Cordiers 8
Parcelle N° 619
Feuille N° 17
Section Eaux-Vives



LA VILLE CONSTRUIT

INTRODUCTION

Parcelle de 180 m²

Deux corps de bâtiments :

- Immeuble en très mauvais état (Stratus 0.24)
Rez-de-chaussée, 3 étages, combles
6 appartements, total de 15 pièces
- Volume 1 niveau, utilisé comme garages

Quartier d'immeubles résidentiels

Bien desservi par les transports publics

Commerces, poste, écoles à proximité

Parcs accessibles à pied



LA VILLE CONSTRUIT

CONTEXTE

Historique

- 1990 Première étude de rénovation lourde avec surélévation
- 2010 Deuxième étude, concluant à la disproportion économique d'une rénovation
Crédit d'étude de 500'000 chf voté par le Conseil Municipal (PR-808/4)
- 2012 Concours d'architecture pour démolition/reconstruction
Lauréat : projet « CARDO » de Jean-Paul Jaccaud Architectes SA
- 2014 Vote du crédit d'étude complémentaire de 200'000 chf (PR-1054/1)
- 2015 Dépôt de l'autorisation de construire, octroyée en 2017
Recours jusqu'au Tribunal fédéral – recours rejeté en octobre 2022
- 2023 Adaptation du projet aux enjeux écologiques et énergétiques
- 2024 Demande d'autorisation de construire complémentaire déposée et octroyée
Evacuation des derniers locataires commerciaux pour raison de sécurité



LA VILLE CONSTRUIT

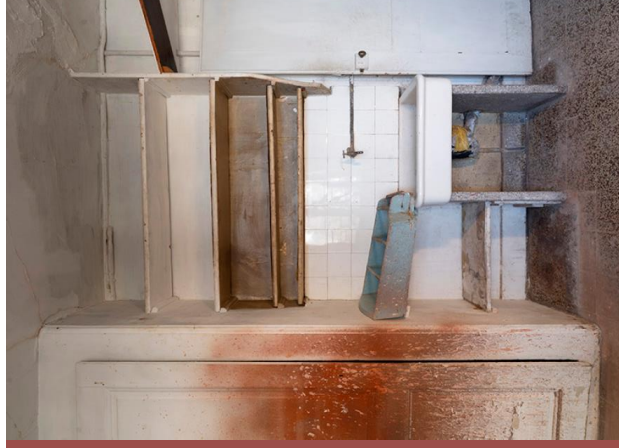
EXPOSÉ DES MOTIFS

1. État avancé de dégradation
 2. Pas d'accès PMR possible
 3. Potentiel constructif de la parcelle
- Projet de démolition et reconstruction justifié

Nouvel immeuble :

- Augmenter le nombre d'étages et de surfaces habitables
6 étages : 11 appartements (10 logements sociaux, 1oyer libre)
Rez-de-chaussée : commerce
- Remplacer les installations techniques obsolètes et dangereuses

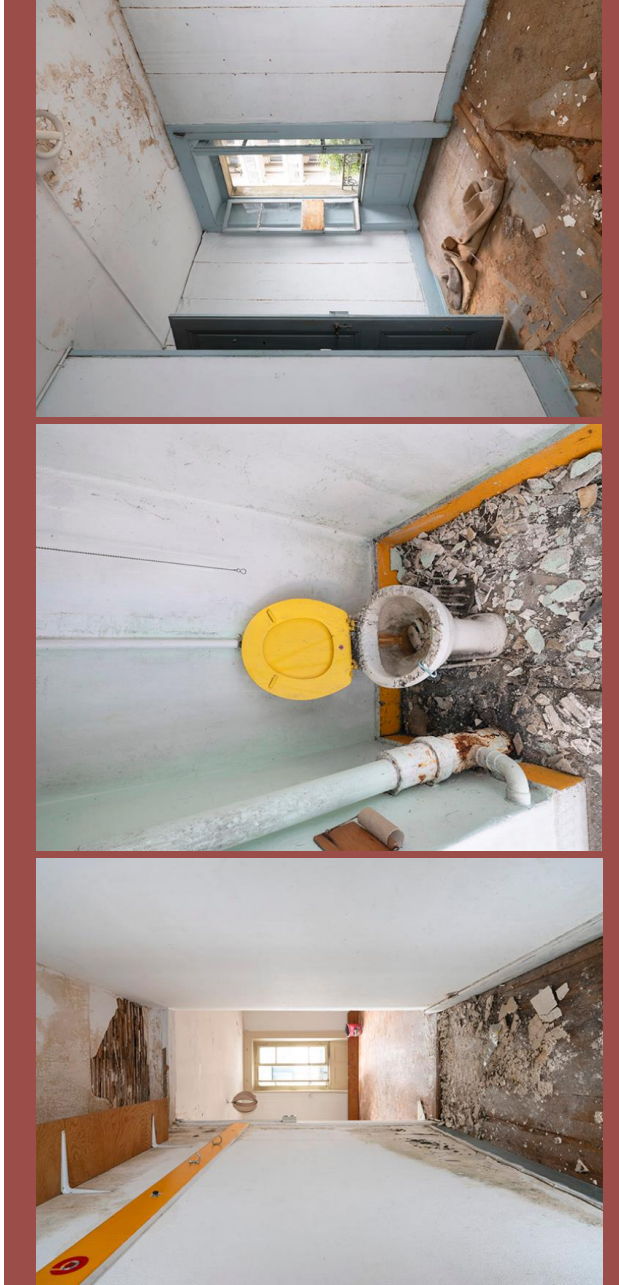
Mise en location selon le règlement municipal en vigueur



LA VILLE CONSTRUIT

EXPOSÉ DES MOTIFS

Etat des lieux



LA VILLE CONSTRUIT

DESCRIPTIF DES TRAVAUX

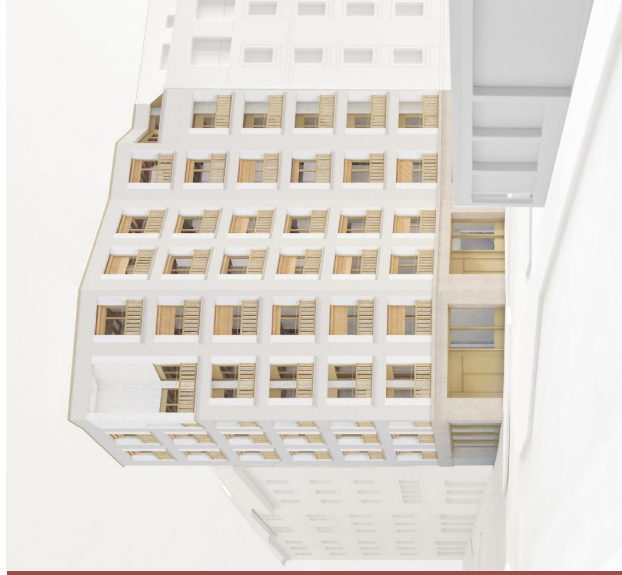
Programme

11 logements de 2 à 6 pièces

Total de 40 pièces, soit 25 pièces supplémentaires

Rez-de-chaussée :

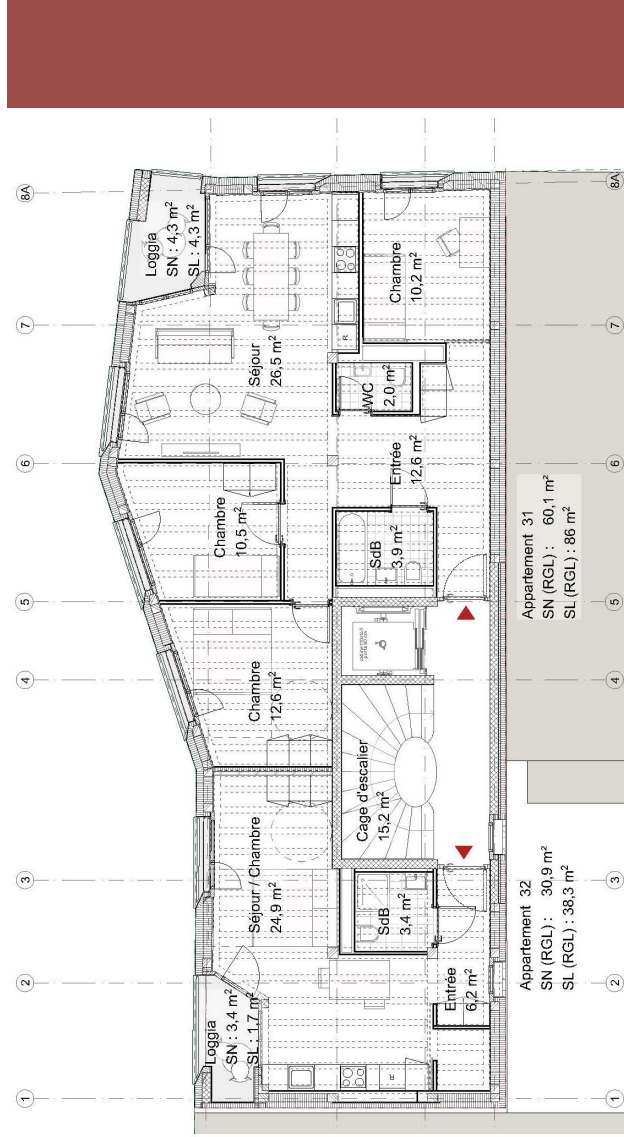
Local commercial, aménagé brut avec un WC.
Local pour vélos, local poussettes et buanderie.



LA VILLE CONSTRUIT

DESCRIPTIF DES TRAVAUX

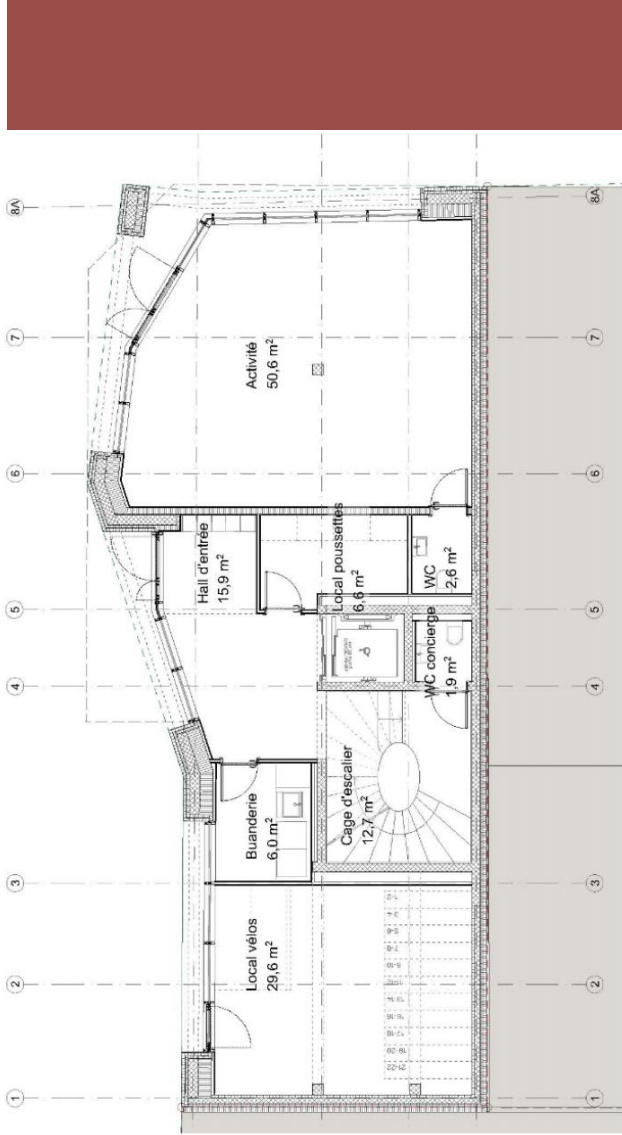
Plan du 3^{ème} étage



LA VILLE CONSTRUIT

DESCRIPTIF DES TRAVAUX

Plan du rez-de-chaussée



LA VILLE CONSTRUIT

DESCRIPTIF DES TRAVAUX

Programme

Structure en béton (recyclé dans la mesure du possible).
Poteaux et poutres en bois.
Planchers mixtes en bois-béton.

Murs périphériques du sous-sol, cage d'escalier et balcons extérieurs en béton (sécurité incendie et contreventement structurel).

Façade rez-de-chaussée en béton préfabriqué.

Partie supérieure en crépi minéral sur isolation périphérique incombustible.

Ouvrants sur rue : fenêtres bois-métal avec doubles vantaux et triple vitrage.

Ouvrants fixes sur cour doublés par un filtre composé d'une rangée de briques perforées.

Structure en béton armé recyclé
Poteaux et poutres en bois
Solivage secondaire en bois
Loggias en béton préfabrique

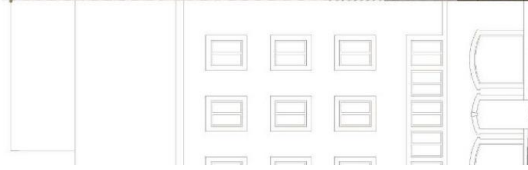


LA VILLE CONSTRUIT

DESCRIPTIF DES TRAVAUX

Façades

Façade Est



Façade Nord



LA VILLE CONSTRUIT

DESCRIPTIF DES TRAVAUX

Réemploi



Potentiel de réemploi des matériaux issus du bâtiment existant étudié.

- réutiliser sur place et préserver une trace de l'histoire.

Exemples

Anciennes portes palières réutilisées à l'intérieur des nouveaux appartements.

Pierre de taille encadrant les anciennes fenêtres → revêtement de sol dans le nouveau hall d'entrée.

Garde-corps des fenêtres → assemblés pour constituer la nouvelle porte du local poussettes.

D'autres matériaux seront réemployés sur d'autres sites, dans la mesure du possible et selon leur état.

Conception énergétique et réponse aux enjeux climatiques

Pompe à chaleur à air pour les besoins en chauffage.

Centrale solaire thermique de 23 m² :

- près de 50% des besoins d'eau chaude sanitaire

Centrale solaire photovoltaïque de 38m² :

- environ 25% des besoins globaux d'électricité
- taux d'autoconsommation estimé à environ 70%
- surplus injecté sur le réseau et racheté par les SIG

Végétalisation de la toiture : confort climatique estival amélioré.

LA VILLE CONSTRUIT

ESTIMATION DES COÛTS – NOVEMBRE 2023

CFC	Intitulé	Prix unitaire	Total
1.	TRAVAUX PRÉPARATOIRES		462'000.-
10	Relevés, études géotechniques	7'000.-	
11	Déblaiement, préparation du terrain	217'000.-	
13	Installations de chantier en commun	38'000.-	
14	Adaptation des bâtiments	14'000.-	
15	Adaptation du réseau de conduites existant	21'000.-	
17	Fondations spéciales	165'000.-	
2.	BÂTIMENT		4'784'000.-
20	Excavation	94'000.-	
21	Gros œuvre 1	1'730'000.-	
22	Gros œuvre 2	731'000.-	
23	Installations électriques	251'000.-	
24	Chauffage, ventilation, conditionnement d'air	541'000.-	
25	Installations sanitaires	388'000.-	
26	Installations de transport	65'000.-	
27	Aménagements intérieurs 1	605'000.-	
28	Aménagements intérieurs 2	379'000.-	

DIRECTION DU PATRIMOINE BÂTI
25 AOÛT 2025



VILLE DE
GENÈVE

LA VILLE CONSTRUIT

ESTIMATION DES COÛTS – NOVEMBRE 2023

CFC	Intitulé	Prix unitaire	Total
4.	AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS		96'000.-
41	Constructions	96'000.-	
5.	FRAIS SECONDAIRES ET COMPTES D'ATTENTE		2'479'000.-
50	Frais de concours	139'000.-	
51	Autorisations, taxes	59'000.-	
52	Echantillons, maquettes, reproductions, documents	45'000.-	
56	Autres frais secondaires	91'000.-	
58	Comptes d'attente provisions et réserves	483'000.-	
59	Comptes d'attente pour honoraires	1'662'000.-	
	COÛT TOTAL DE LA CONSTRUCTION (HT)		7'821'000.-



LA VILLE CONSTRUIT

ESTIMATION DES COÛTS – NOVEMBRE 2023

I.	COÛT TOTAL DE LA CONSTRUCTION (HT) + Taxe sur la valeur ajoutée (TVA) 8,1 %	633'500.-	7'821'000.-
II.	COÛT TOTAL DE L'INVESTISSEMENT + Prestations du personnel en faveur des investissements 4 %	338'200.-	8'454'500.-
III.	SOUS-TOTAL + Intérêts intercalaires 1.50%, durée 27 mois	148'400.-	8'792'700.-
IV.	COÛT TOTAL DE L'OPÉRATION <u>Dont à déduire :</u> Crédit d'étude voté le 11.12.2010 (PR-808/4) Crédit d'étude complémentaire voté le 21.05.2014 (PR-1054/1)	500'000.- 200'000.-	8'941'100.-
V.	TOTAL DU CRÉDIT DEMANDÉ (TTC)		8'241'100.-



LA VILLE CONSTRUIT

DONNÉES COMPLÉMENTAIRES

Délai de réalisation

Autorisation de construire : délivrée le 10 octobre 2022, prolongation acceptée

Autorisation de construire complémentaire : octroyée le 26 septembre 2024

Durée des travaux : 27 mois

Mise en exploitation prévisionnelle : octobre 2028



LA VILLE CONSTRUIT

