PR-217
17 mai 2002

Proposition du Conseil administratif en vue de l'ouverture d'un crédit de 2 731 000 francs (subvention de 284 025 francs déduite), destiné à la rénovation des immeubles 6 - 8, rue Lombard.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

Préambule

Les édifices N° 6 et 8 appartiennent à la première génération des immeubles construits en front de la rue Lombard. Celle-ci fut tracée dans le troisième quart du XIXe siècle sur les terrains gagnés à la suite du démantèlement des fortifications.

L'absence de documents d'archives ne permet pas de dater ces immeubles de façon précise. Sur le plan de Genève, levé en 1890-1892, la rue Lombard porte le nom du "Petit chemin du Glacis" et présente encore un aspect péri-urbain. Le secteur compris entre le côté sud-ouest de cette rue et l'actuelle rue Micheli-du-Crest ne comporte alors qu'un petit nombre d'édifices à caractère disparate : une villa locative, un établissement scolaire (édifié en 1884) et quelques bâtiments de type faubourien.

En l'espace de huit ans, cet îlot va connaître une rapide évolution. Le plan de Genève daté de 1900 enregistre en effet un nouvel alignement de maisons sur les fronts de la rue Lombard, du boulevard de la Tour et une partie de la rue Micheli-du-Crest. Nos deux édifices qui en font partie ont sans doute été construits par le même architecte peu avant le tournant du siècle. Il s'agit en effet d'immeubles résidentiels, parfaitement semblables, comportant quatre étages sur rez. D'un standing relativement modeste, ils devaient être destinés à une classe moyenne, proche de la petite bourgeoisie.

Comme la plupart des édifices de cette époque, les deux immeubles sont construits en maçonnerie crépie avec un soubassement en pierre. Leur architecture est très sobre, mais dénote un certain souci d'harmonie. Les façades, à trois travées, sont articulées horizontalement par deux bandeaux saillants qui passent au-dessous du premier et du quatrième étages, mettant ainsi en valeur les trois niveaux du milieu. L'axe central occupé par la porte au rez-de-chaussée est signifié aux premier et troisième étages par des balcons en pierre à belles ferronneries. Ce même type de ferronneries est encore visible dans les garde-corps des fenêtres du rez, celles des niveaux supérieurs étant malheureusement dissimulées derrière le double vitrage. L'entrée de l'immeuble est magnifiée par un fort encadrement en pierre et une élégante porte en bois à tympan et vantaux vitrés. Parmi les détails décoratifs de qualité, il faut noter également les encadrements des fenêtres à clés saillantes et les consoles à volutes moulurées supportant les balcons.

De même que la façade, l'intérieur des immeubles est disposé symétriquement. Le vestibule, situé au droit de l'entrée, donne accès à une cage d'escalier centrale éclairée zénithalement. Chaque étage comporte deux appartements : l'un de trois et l'autre de quatre pièces. La distribution est donc partout la même : trois pièces en façade et quatre à l'arrière.

Obligation légale et de sécurité

La réalisation de ces travaux répond d'une part à l'obligation légale qu'a un propriétaire d'entretenir son immeuble - aux termes de la responsabilité civile, plus particulièrement à l'article 58 CO - et d'autre part à celle d'assurer la sécurité des locataires et des passants. Elle s'inscrit en outre dans la volonté manifestée par le Conseil administratif d'accentuer ses efforts en matière de rénovation du patrimoine immobilier de la Ville.

Identité des bâtiments

Situation

Les immeubles sis 6-8, rue Lombard sont situés respectivement sur les parcelles 759 et 760, folio 37 de la commune de Genève-Plainpalais, en 2ème zone de construction.

Les éléments d'identification sont les suivants :

Etat des contenances

Immeuble 6	bâtiment	171 m^2
	place-jardin	43 m^2
	surface totale	214 m^2
Immeuble 8	bâtiment	164 m^2
	place-jardin	39 m^2
	surface totale	203 m^2

Affectation habitation; immeubles locatifs.

Nombre et types de logements

Immeuble 6	2 x 2 pièces	
	6 x 3 pièces	
	4 x 4 pièces	
Total	12 logements	38 pièces
Surface habitable nette		710 m^2
Immeuble 8	2 x 2 pièces	
	6 x 3 pièces	
	4 x 4 pièces	
Total	12 logements	38 pièces
Surface habitable nette		678 m^2

Gabarits

Les immeubles comportent 4 étages sur rez-de-chaussée et un comble partiellement habitable. Ils sont entièrement excavés.

Volume SIA

Immeuble 6 3 609 m^3
Immeuble 8 3 482 m^3

Caractéristiques de l'ensemble et nomenclature des interventions

La Ville de Genève a décidé de rénover les immeubles sis 6-8, rue Lombard, car ceux-ci sont en général très vétustes, spécialement l'enveloppe des bâtiments et les installations sanitaires.

Les équipements en général et les locaux communs sont actuellement limités.

La rénovation projetée répond à la volonté exprimée par la Ville de Genève de mettre l'accent sur la recherche de solutions économiques aux problèmes posés et sur le respect des recommandations formulées en matière de conservation du patrimoine architectural. Elle se limite aux mesures dites de sauvegarde et de mise en conformité des bâtiments. En complément, il est toutefois prévu d'installer le chauffage central, la production centralisée de l'eau chaude sanitaire et la ventilation mécanique. La pose d'ascenseurs n'est pas prévue. L'étude a montré que la configuration des lieux et la typologie des appartements ne permettaient pas d'envisager raisonnablement l'implantation d'une telle installation.

En résumé, la rénovation comprend la prise des mesures suivantes :

Enveloppe extérieure

- Rénovation générale de la toiture et des façades.
- Changement et amélioration de l'isolation phonique et thermique des fenêtres sur rue et sur cour.
- Isolation de la toiture.
- Isolation des planchers sur sous-sol.
- Isolation du mur pignon.

Aménagements intérieurs

- Rénovation des cages d'escalier.
- Rénovation des salles de bains.
- Réaménagement des sous-sols.
- Installation du chauffage central à gaz, avec chaufferie dans les combles.
- Production centralisée de l'eau chaude sanitaire.
- Ventilation mécanique des salles de bains, des buanderies et des locaux poubelles.

La volonté initiale était de ne pas rénover les appartements proprement dits. Cette option a été conservée, à l'exception des salles de bains pour lesquelles l'impact des travaux consécutifs à l'installation de la ventilation mécanique et aux changements des diverses conduites ne permet pas d'éviter une rénovation complète de ces locaux.

Le réaménagement du sous-sol consiste, outre l'isolation du plafond, à créer un local pour le service électrique, une nouvelle buanderie, un local des poubelles et un local pour vélos et poussettes directement accessible de l'extérieur. Les caves sont attribuées à l'ensemble des logements aménagés dans les divers étages, à l'exception des appartements des combles auxquels la totalité des greniers est affectée, déduction faite de l'emprise de la chaufferie et du local technique.

Les aménagements extérieurs côté cour sont conservés et complétés par un portail et un chemin d'accès aux escaliers extérieurs des locaux vélos et poussettes.

Aucune intervention étant prévue sur les structures, les deux immeubles seront rénovés simultanément, en présence des locataires.

Descriptif succinct des travaux envisagés

1. Travaux préparatoires

Démontages

Démontage de l'ensemble des installations électriques existantes au sous-sol, dans les combles et les cages d'escalier.

Sondages

Vérification de l'état de la charpente.

Adaptation du réseau de conduites existant

Terrassement dans trottoir pour changement des introductions de l'eau et du gaz.

2. Bâtiment

21 Gros œuvre 1

Installation de chantier, démolitions et maçonnerie

Installation de chantier avec clôture et protections nécessaires, notamment du côté de la cour de l'école.
Echafaudages nécessaires à la réfection des façades et des toitures, y compris exécution d'une toiture provisoire.
Démolition de murets, tablettes de baignoires, galandages de courettes, chapes et carrelages dans les salles de bains pour remplacement des tuyauteries sanitaires et création de nouvelles courettes.

Piquage de faïences et d'anciens crépis avant rhabillages et crépissages pour recevoir nouvelles faïences ou peinture dans les salles de bains.
Dépose et évacuation des anciennes plonges en grès des cuisines.
Défonçage du dallage et creuse de fouilles au sous-sol pour le raccordement des nouvelles canalisations des buanderies.
Nettoyage et remise en état des marches en pierre des cages d'escalier.

Charpente

Remplacement des chevrons abîmés, nettoyage et traitement du bois.
Dépose et évacuation des séparations de caves dans les sous-sols, nettoyage et traitement des solives, pose d'une isolation thermique de 75 mm sous le plancher du rez, puis pose de nouvelles cloisons à claire-voie.

Isolation

Pose de pare-vapeur sur la sous-couverture des rampants, puis d'une isolation de 100 mm sous la toiture en ardoise ainsi que d'une isolation de 120 mm pour les terrassons recouverts d'une ferblanterie.

Pierre naturelle

Enveloppe extérieure

Nettoyage à la vapeur sous pression ainsi que tous rhabillages nécessaires.

22 Gros œuvre 2

Fenêtres et portes-fenêtres de façades

Dépose et évacuation des baies existantes (en très mauvais état côté cour) et remplacement par une exécution tout bois à l'ancienne en chêne naturel.

Vitrerie

Pose de vitrages isolants de 24 mm de largeur sur la façade cour, K = 1,6 W/m2K et R'w = 32 dB.
Même exécution côté rue, mais avec des vitrages plus performants, soit de 26 mm de largeur, K = 1,6 W/m2 et R'w = 35 dB.

Portes d’entrées

Modification des portes pour permettre l’intégration d’un système de contrôle du type TELPASS.

Ferblanterie

Brisis (côté rue), terrasson (côté cour) et contre verrières.
Remplacement de toutes les vieilles ferblanteries fusées par une exécution en zinc-cu-titane, épaisseur 0,70 mm.

Couverture

Exécution d’une couverture double en ardoise naturelle d’Angers, format 40,5 x 25 cm, sur les brisis côté rue.

Crépissage des façades et traitement des surfaces

Piquage à pierre nue du crépissage existant, côté rue et côté cour, et exécution du garnissage des empochements, de la couche d’accrochage, de la couche de fond et de la couche de finition prête à recevoir 2 couches d’une peinture minérale.
Sur le mur pignon, exécution d’un crépi de fond, d’une isolation (type Marmoran), épaisseur 8 cm, et finition avec un crépi teinté à base de liant synthétique.

Fermetures extérieures mobiles et protections contre le soleil

Stores

Pose de stores vénitiens en aluminium thermolaqué, lames de 80 mm, sur la façade côté rue, y compris nouveaux lambrequins à festons.

Volets

Remise en état des volets existants, sur la façade côté cour, et provision pour la fabrication de quelques volets neufs.

23 Installations électriques

Par immeuble :

Maintien du câble d'introduction existant jusqu'à la boîte de prise (la puissance installée est suffisante).
Installation d'une ligne principale 3 x 100 A de la boîte de prise au nouveau local SE créé au sous-sol et réalimentation de la colonne montante 3 x 60 A.
Dans le local SE, montage d'un tableau de comptages centralisés comprenant un compteur pour les services généraux de l'immeuble et 12 emplacements pour les futurs compteurs des appartements.
Pose dans chaque courette centrale d'un tube vide par appartement en prévision du tirage ultérieur de l'alimentation individuelle des logements.
Installation ou réinstallation de points lumineux et prises dans les locaux communs, les locaux techniques, la chaufferie, les couloirs du sous-sol, la cage d'escaliers et les salles de bains rénovées.
Dans chaque appartement, alimentation du compteur d'eau chaude sanitaire et tirage d'une ligne de liaison avec le coffret de télémesure situé dans la chaufferie.
Pas de lustrerie dans les appartements.
Les éclairages des communs d'immeubles et locaux divers (poussettes, etc.) seront équipés d'un dispositif de coupure de l'éclairage (détection de mouvement, poussoir).

24 Chauffage et ventilation

Production de chaleur

La chaufferie centrale assurant la production de chaleur et l'eau chaude sanitaire des bâtiments est située aux combles de l'immeuble N° 8.
L'installation de production de chaleur est assurée par une chaudière à gaz à condensation.
L'installation de production d'eau chaude comprend un chauffe-eau en acier inoxydable ainsi que les organes de raccordements, de circulation et de régulation nécessaires.

Distribution de chaleur

La distribution de chaleur est conçue de façon à limiter au maximum l'ampleur du coût des travaux. Il était impératif de choisir un système qui évite la rénovation elle-même des appartements. Il a été prévu une distribution en parapluie avec colonnes verticales depuis la chaufferie située dans les combles. Les sous-sols, cages d'escaliers et greniers ne sont pas chauffés.

Ventilation

Afin d'assainir les immeubles, il est prévu de ventiler mécaniquement les salles de bains. La ventilation naturelle des cuisines et WC, dotés de fenêtres, n'est pas modifiée.

Ventilation des buanderies

Il est prévu un ventilateur axial posé sur la fenêtre.

Ventilation des locaux des poubelles

Un ventilateur tubulaire est prévu raccordé à une gaine d'évacuation débouchant en toiture.

25 Installations sanitaires

Après démontage et évacuation partiels des installations existantes, il est prévu d'installer de nouvelles conduites d'eau chaude et froide, et de nouvelles canalisations d'eaux usées.
La distribution générale du gaz est remise à neuf, sauf l'installation des cuisines qui est conservée.
Les introductions d'eau froide et de gaz sont remises à neuf depuis les concessions des SIG.

Appareils sanitaires

La totalité des appareils des salles de bains et WC est changée. Dans les cuisines, l'intervention est limitée au remplacement des éviers en grès par des meubles avec plonge en inox.

Appareils sanitaires spéciaux

Dans les buanderies, fourniture et pose d'une machine à laver et d'un sèche-linge, capacité 6 kg.

27 Aménagement intérieurs 1

Enveloppe extérieure

Sur la façade côté cour : contrôle et remise en état des barres d'appui des fenêtres et pose d'une traverse intermédiaire à peindre.
Sur la façade côté rue : contrôle et remise en état des balustrades en fonte, des fenêtres, balcons et grilles de défense.

Cages d’escaliers et superstructures

Contrôle et remise en état des balustrades des cages d’escaliers, des verrières existantes conservées, mais avec le remplacement des verres.

Travaux de menuiserie

Remise en état de la porte des locaux vélos et poussettes, des fenêtres des courettes centrales et des portes palières.

28 Aménagements intérieurs 2

Carrelage

Pose de carreaux dans les salles de bains, buanderies et la chaufferie.

Faïences

Après exécution de murets et tablettes de baignoires, pose de faïences sur toute la hauteur des parois dans les salles de bains, en partie sur une paroi dans les WC séparés et entre évier et meuble supérieur dans les cuisines.

Faux plafonds

Pose dans les salles de bains et anti-feu dans la chaufferie.

Traitement des surfaces intérieures

Cages d’escaliers et superstructures

Peinture émail, sur l’antirouille du serrurier, sur les verrières et lanterneaux.
Peinture des murs et fenêtres des cages d’escalier.

Aménagements intérieurs

Peinture émail de la face intérieure des portes existantes des salles de bains, WC et cuisines.
Peinture des plafonds existants des WC et sur le nouveau faux plafond des salles de bains.

Travaux de nettoyage

Nettoyage des cuisines, salles de bains, WC et hall des logements et locaux communs et techniques, ainsi que la chaufferie.

4. Aménagements extérieurs

42 Jardins

Exécution de chemins d'accès aux locaux vélos et poussettes au moyen de pavés de ciment.
Sur le reste de la surface du terrain : nettoyage, labourage, mise en place de terre végétale et engazonnement des pelouses.

Conception énergétique

Enveloppe

Le remplacement des vitrages existants par des vitrages à bas coefficient de conductibilité thermique (K = 1,6 W/m2.K) permettra de ramener l'indice de dépense d'énergie thermique à moins de 500 MJ/m2 an.

Ces nouveaux vitrages apportent également un confort phonique accru.

Chauffage

L'installation de production de chaleur est assuré par une chaudière à gaz à condensation, située dans les combles.

La distribution de chaleur est subdivisée en deux secteurs distincts (nord-est et sud-ouest). Une régulation numérique règle la température d'eau au départ, en fonction des conditions climatiques et des horaires d'exploitation.

Ventilation

Le renouvellement d'air dans les appartements est assuré par un extracteur en toiture relié à trois réseaux distincts (salles de bains, buanderies et locaux des containers).

Des systèmes d'introduction d'air permettant un renouvellement d'air minimum ainsi qu'une gestion manuelle de la part des usagers sont disposés dans la partie supérieure des cadres des fenêtres.

Sanitaire

La production d'eau chaude sanitaire pour les logements est assurée par la chaudière combinée pour le chauffage.

La distribution d'eau chaude de chaque appartement est équipée d'un comptage individuel.

Les équipements sanitaires sont économes en matière de consommation d'eau chaude et froide.

Electricité

Les appareils et installations sont conçus de manière à limiter la consommation d'électricité dans le sens de la recommandation SIA 380/4.

Coût estimé de la rénovation des immeubles 6 - 8, rue Lombard

1. Travaux préparatoires		10 800
2. Bâtiment		2986 300
21 Gros-œuvre 1	663 100	
22 Gros-œuvre 2	549 800	
23 Electricité	125 300	
24 Chauffage + ventilation	241 850	
25 Sanitaire	349 550	
27 Aménagements int. 1	205 450	
28 Aménagements int. 2	243 050	
29 Honoraires	343 300	
Divers et imprévus	264 900	
4. Aménagements extérieurs		12 450
5. Frais secondaires		49 950
51 Autorisations et taxes	28 450	
52 Débours	21 500	
Sous-total 1 :		3059 500
55 Prestation du maître de l'ouvrage Honoraires de promotion construction pour les rénovations et les restaurations 5% du sous-total I		153 000
Sous-total II		3212 500
Intérêts intercalaires (durée des travaux : environ 18 mois) : 3 059 500 x 18 x 4 =		91 785

2 x 12 x 100

Fond municipal d'art contemporain 1 % du sous-total I	30 600
Total Général :	3334 885
A déduire :	
Crédit d'étude N° 30, voté le 16.01.1996	320 000
Subvention à la rénovation	284 025
Total :	2730 860
Crédit demandé arrondi à	**2731 000**

Validité des coûts

Les prix indiqués ont été réactualisés par l'architecte au 31.12.2000. Ils ne comprennent aucune réserve.

Prix du m^3 SIA

Le volume rénové est de 7 091 m^3, ce qui donne un montant de 421 francs le m^3 SIA par rapport au CFC 2.

Subvention

Ces travaux ont fait l'objet d'une demande de subvention cantonale (bonus à la rénovation) qui a obtenu une réponse positive de principe le 18 mai 1999, d'un montant de 284 025 francs pour leur exécution.

Autorisation de construire et délais

Ce projet de rénovation fait l'objet d'une requête en autorisation de construire N° DD 95'230, déposée le 12 décembre 1997. Toutefois, comme il est impératif, pour conserver la subvention de 284 025 francs allouée par le canton, que l'exécution des travaux débute **au plus tard** 3 mois après l'entrée en force de l'autorisation, la chronologie suivante sera utilisée :

1. vote du crédit par le Conseil municipal
2. le délai référendaire écoulé, acceptation du crédit par le Conseil d'état
3. Délivrance de l'autorisation par le Département de l'Aménagement, de l'Equipement et du Logement
4. Entrée en force de l'autorisation
5. Début des travaux dans un délai de 3 mois

Un an et demi étant nécessaire à la réalisation de ces travaux, il est par conséquent vraisemblable que la mise en exploitation n'interviendra pas avant l'automne 2003.

Plan financier quadriennal (PFQ)

Cet objet est prévu sous le N° 12.81.02 du 20ème plan financier quadriennal 2002 - 2005 pour un montant de 2 700 000 francs.

Budget prévisionnel d'exploitation et charge financière

A) Valeur résiduelle du bâtiment (état locatif actuel)		112 668
B) Investissements		
Montant des travaux selon note du Service des bâtiments du 22.08.2001	3059 500	
Intérêts intercalaires 4,0 % sur 18/2	91 785	
Total	3151 285	
Bonus à la rénovation	284 025	
Solde à rentabiliser	2867 260	
dont le 70 % qui équivaut à	**2007 082**	

Rendement sur investissement

Taux de rendement (4 % + 0.5 % / 2)	2.25 %	
Amortissement sur 30 ans	3.33 %	
Charges d'exploitation	0.56 %	
	———	
Rendement 2007 082 francs	6.14 %	123 235
Total état locatif après travaux		235 903
		=======

Logement 76 pièces à 3 104 francs

Charge financière annuelle sur 2 731 000 francs comprenant l'intérêt au taux de 4 % et l'amortissement au moyen de 30 annuités	157 934

Gestion financière
Maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'oeuvre

Le service gestionnaire du crédit de construction est le service des bâtiments. La Gérance immobilière municipale est le service bénéficiaire du crédit.

Au bénéfice de ces explications, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les Conseillers, à approuver le projet d'arrêté ci-après :

PROJET D'ARRETE

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu l'article 30, alinéa 1, lettres e et m de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984,

sur proposition du Conseil Administratif,

arrête :

Article premier - Il est ouvert au Conseil Administratif d'un crédit de 2 731 000 francs, (subvention de 284 025 francs déduite), destiné à la rénovation des immeubles 6 - 8, rue Lombard.

Article 2 - Il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 2 731 000 francs.

Article 3 - Un montant de 30 600 francs sera prélevé sur le crédit indiqué à l'article premier et attribué au Fonds municipal d'art contemporain institué par l'arrêté du Conseil municipal du 10 février 1950.

Article 4 - La dépense prévue à l'article premier, à laquelle il convient d'ajouter le montant de 320 000 francs du crédit d'étude voté le 16 janvier 1996, sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier et amortie au moyen de 30 annuités qui figureront au budget de la Villle de Genève de 2004 à 2033.