

Date de dépôt: 15 mai 2003

Messagerie

Rapport du Conseil d'Etat
au Grand Conseil sur la motion de M^{mes} et MM. Pierre Vanek,
Gilles Godinat, Anita Cuénod, Pierre Meyll, Salika Wenger,
Bernard Clerc, Danielle Opliger, Jeannine de Haller, Rémy
Pagani, Luc Gilly et Cécile Guendouz sur la remise en état des
immeubles dégradés

Mesdames et
Messieurs les députés,

En date du 31 janvier 2003, le Grand Conseil a adopté et renvoyé au Conseil d'Etat une motion qui a, dans son dispositif, la teneur suivante :

- *présenter un rapport quant à l'application de l'article 42A LDTR dans les six mois;*
- *établir l'inventaire des immeubles d'habitations qui ne sont pas conformes aux normes de sécurité et de salubrité en vigueur et le tenir à jour;*
- *décrire les défauts observés dans les immeubles concernés et en déterminer les causes techniques et financières;*
- *informer les propriétaires concernés et les inciter à effectuer les travaux nécessaires en utilisant les aides existantes;*
- *réactiver le bonus conjoncturel à la rénovation.*

En réponse à cette motion, le Conseil d'Etat est en mesure de préciser ce qui suit :

1. Rapport quant à l'application de l'article 42A de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, du 25 janvier 1996 (LDTR)

Vous trouverez joint à la présente un rapport du 14 avril 2003 du service juridique de la police des constructions afférent à l'objet susvisé. Les annexes à ce rapport, pour les députés qui souhaiteraient en prendre connaissance, sont disponibles auprès du service précité. En l'état, le Conseil d'Etat n'a pas d'autres observations à formuler.

2. Demande d'établissement d'un inventaire des immeubles d'habitation non conformes aux normes de sécurité et de salubrité en vigueur, description des défauts observés et détermination des causes techniques et financières, ainsi que demande d'une information aux propriétaires concernés

Le Conseil d'Etat constate qu'aujourd'hui il n'a pas les moyens d'établir l'inventaire sollicité. En effet, pour être menée à bien, une telle opération, qui suppose un ratissage systématique des immeubles d'habitation, nécessite des moyens que le Conseil d'Etat juge disproportionnés en regard des priorités que l'Etat se doit d'avoir dans son action. Dès lors, nous entendons poursuivre notre action tout en l'amplifiant dans la mesure de nos moyens, soit à travers des interventions ponctuelles sur des situations que nous avons constatées ou qui nous ont été signalées. Il va de soi que les défauts observés sont signalés aux propriétaires, le cas échéant en attirant leur attention sur les possibilités d'aide de l'Etat.

3. Demande de réactiver le bonus conjoncturel à la rénovation.

Le Conseil d'Etat a d'ores et déjà accepté de donner suite à cette demande.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite, Mesdames et Messieurs les députés, à prendre acte du présent rapport.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

Le chancelier :
Robert Hensler

Le président :
Laurent Moutinot

Annexe : rapport du 14 avril 2003 du service juridique de la police des constructions.



DIRECTION DE LA POLICE DES CONSTRUCTIONS

Recensement du domaine bâti

rue FENDT 2- 4



TABLE DES MATIERES

Adresse : rue Fendt 2-4
Dossier : 50.6/1001/002-004
Date : 24 janvier 2001

CONTEXTE	:	page 3
IDENTITE	:	page 4
HABILITE	:	page 17
REHABILITATION	:	page 21
Annexes	:	page 27
Tableau MER		
Demande d'énergie		

CONTEXTE

Adresse : rue Fendt 2-4
Dossier : 50.6/1001/002-004
Date : 24 janvier 2001

Demande : interne.

Information : visite des lieux guidée par des locataires.

Documents : plans : archives de l'Etat.

Auteurs : document établi par le DAEL, direction de la police des constructions, service juridique, cellule LDTR, recenseurs Pierre Huber et Blaise Crouzier, avec la contribution de Martine Jaquet du service des monuments et des sites pour le descriptif architectural.

LIMITES

Dans ce document sont décrites les principales conclusions auxquelles les enquêteurs du RDB sont parvenus après une visite effectuée sur place et une application des méthodes d'analyse qui lui sont propres.

De ce point de vue, il ne faut pas considérer le recensement au même titre qu'une "expertise" au sens classique du terme, bien que les données qui y sont réunies soient, en bonne partie, les mêmes et que l'analyse soit réalisée par des professionnels du bâtiment. Le travail diffère surtout par les points de vue adoptés notamment pour le degré de détérioration.

Celui-ci est évalué à l'aide d'une méthode d'évaluation type MER après une visite rapide mais attentive du bâtiment. Cette méthode permet de mettre en évidence les travaux à effectuer dans l'hypothèse d'une remise en état et non pas d'une remise à neuf avec ou sans redistribution des appartements.

Si cette hypothèse ne s'avère pas être celle choisie, il est évident que les éléments analysés et décrits dans ce document n'auront qu'une valeur de référence.

IDENTITE

Adresse : rue Fendt 2-4
 Dossier : 50.6/1001/002-004
 Date : 24 janvier 2001

Généralités

Immeubles locatif situés en 2^{ème} zone dont le gabarit actuel est d'environ 20 m.

L'immeuble comprend :

- au sous-sol	niveau -1 :	des caves ;
- au rez-de-chaussée :	niveau 0	des bureaux ;
- à l'entresol :	niveau 1	des bureaux ;
- au 1 ^{er} étage :	niveau 2	des logements transformés en bureaux ;
- au 2 ^{ème} et au 3 ^{ème} étage :	niveaux 3 et 4	un logement de 4 pièces et un logement de 5 pièces ;
dans les combles à la Mansard :	niveau 4	un logement de 4 pièces, un logement de 2 pièces et une buanderie désaffectée ;
	niveau 5	des greniers.

Descriptif architectural**Situation**

L'immeuble rue Fendt 2-4 a été édifié à l'emplacement de ce qui était, à la fin du XIX^e siècle, la place de Montbrillant, aujourd'hui quelque peu déstructurée en raison de l'extension de la gare Cornavin dans les années trente, et de plusieurs démolitions.

Aujourd'hui, le long de la rue Fendt, les qualités urbaines de cet immeuble apparaissent moins affirmées. A l'arrière, la construction en 1913 d'une annexe (cf. Document FAG, 1991) a contribué à « noyauter » l'espace de la cour ouverte et a réduit considérablement le dégagement dont bénéficiait antérieurement l'immeuble.

Plan volumétrie

L'immeuble rue Fendt 2-4 a été édifié peu après la construction du n°6 dont la géométrie du plan avait été déterminée par l'alignement le long l'autre tronçon de la rue Fendt. Le plan du n° 2-4 est trapézoïdal : les deux façades rue et cour sont parallèles, alors même que les deux murs mitoyens obéissent à la géométrie de l'îlot ; tous les murs et les cloisons intérieurs sont perpendiculaires à la rue. Relevons que l'immeuble Montbrillant n° 19, construit vraisemblablement une année auparavant sur des plans des architectes Dériaz, avait par sa géométrie affirmé le statut de la place.

Au niveau de la rue, une sorte de socle délimité par des barrières en fer forgé permet de racheter la pente et d'offrir un dégagement de plain pied aux arcades commerciales. La porte de l'allée conduisant aux étages, et donc aux logements, est hors de ce dispositif, ce qui permet de différencier les deux vocations de l'immeuble.

Les logements sont très généreusement dimensionnés. Cependant, la profondeur élevée de l'immeuble a pour conséquence qu'une importante surface est éclairée en deuxième jour ou par le moyen d'un puits de jour. L'orthogonalité des partitions intérieures donne l'impression de l'adaptation d'un plan-type pré-existant, sans tenir compte des particularités de la parcelle. (cf. les étroits espaces triangulaires sur lesquels s'ouvrent notamment les wc du 4 pièces ou encore la géométrie résiduelle de la chambrette du 5 pièces) En ce qui concerne la typologie, les cuisines donnent sur la cour et les pièces de réception en enfilade le long de la rue, comme il était d'usage pour les logements « bourgeois » de cette période.

Informations historiques

Cet bâtiment a été construit sur ce qui s'appelait alors la Place de Montbrillant, d'après les plans de l'entrepreneur P. (ou F. selon l'INSA) Saulnier (1866-1947) ; l'autorisation n°153 lui a été délivrée le 27 avril 1891 (Registres TP) à la condition que « la face du bâtiment projeté sur le chemin privé dit Rue Fendt, sera placée à six mètres au moins de la ligne médiane du chemin (...) La saillie de pavillons ou autres objets formant saillie sur cet alignement ne sera pas autorisée ». Ces conditions soulignent la volonté éditiltaire qui a présidé à son édification. Aucun nom de propriétaire ne figure au dossier et l'on peut imaginer que F. Saulnier l'a construit pour lui-même. Les monogrammes figurant au centre des garde-corps des fenêtres donnant sur la rue, identifiés comme les initiales F et S, militeraient pour cette hypothèse (malgré la graphie des registres TP). Cf. Photographie no 3.

Style, type architectural

Cet immeuble présente une architecture très urbaine, inspirée des immeubles parisiens de la fin du XIX^e siècle. Il affiche une composition de type classique, fondée sur un socle constitué des arcades commerciales au rez-de-chaussée et d'un entresol généreusement vitré qui souligne sa vocation commerciale ; les trois étages de logements sont surmontés d'une toiture à la Mansart, percée de lucarnes à frontons cintrés.

Les deux façades sont fortement hiérarchisées, avec une belle façade sur rue et une façade extrêmement sobre sur cour.

La belle façade est composée sur un module de six travées. Les travées latérales sont soulignées par plusieurs éléments qui en accentuent la verticalité : les portes au rez-de-chaussée surmontées par un fronton triangulaire, puis les fenêtres verticales de l'entresol et les balcons des 1^{er} et 2^e étages. Les horizontales sont également fortement marquées par les baies de l'entresol, les cordons et moulures – soulignée entre les 1^{er} et 2^e étages par une frise ornée de motifs de vagues – et le balcon-coursive du 3^e étage, porté par une succession de consoles.

La façade sur cour ne comporte que 5 travées. Seules les fenêtres donnant sur la cage d'escaliers, et qui éclairent les paliers intermédiaire, en rompent la monotonie par le décalage de leur niveau.

IDENTITE

Adresse : rue Fendt 2-4
 Dossier : 50.6/1001/002-004
 Date : 24 janvier 2001

IDENTIFICATION

DATE DE CONSTRUCTION : 1891-1892 ARCHITECTE : F.SAULNIER entrepreneur-architecte
 SECTEUR DEMOGRAPHIQUE : 21 03 03 PROPRIETAIRE : FERT & Cie



SITUATION : extrait de la feuille 1/2500

2-4 rue Fendt entre le 6, et le 19 place Montbrillant

AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE / TRANSFORMER / DEMOLIR

numéro	date	nature	archives	références
23301	1949	Transformation bureaux	DAEL	141/90 158/139
DP 3550	1949	Réfection des façades		
APA 16501	1991	2 citernes	DAEL	

IDENTITE

Adresse : rue Fendt 2-4
 Dossier : 50.6/1001/002-004
 Date : 24 janvier 2001

ETAT FONCIER

SECTEUR OU COMMUNE : GENEVE CITE FEUILLE No : 69
 PARCELLE No : 2427 BATIMENT No : E 42

ETAT DES CONTENANCES

bâtiment : E 42 m2 351.00
 bâtiment : E 42 b m2 143.00 n'est pas pris en compte dans ce rapport RDB
 bâtiment : E 633 m2 15.00 n'est pas pris en compte dans ce rapport RDB
 bâtiment : E 43 m2 101.00 n'est pas pris en compte dans ce rapport RDB
 places jardins, parcs : m2 191.00
 Surface totale : m2 801.00

SITUATION LEGALE

Zone de construction : 2^{ème} zone
 Gabarit de la zone : m 24 Largeur de la rue : m 6.50 environ
 Gabarit réel : m 20.00 environ
 Aménagement : voir l'étude de la FAG sur l'ilot 6
 Monuments et sites : ensemble protégé

GENRE DE BATIMENT ET QUANTITES

Surface de plancher SP selon SIA 416 : 2690 m2
 dont logements *a l'étranger* 1230 m2
 Sho MER = surface brute ORL EPFZ : 2065 m2
 dont logements *a l'étranger* 1230 m2
 Surface habitable ou SUP selon SIA 416 : 1465 m2
 dont logements *a l'étranger* 705 m2
 Cube SIA : 9000 m3
 Indice énergétique : 1080 Mj/m2.an

ETAGES	ACTIVITE	NOMBRE DE PIECES (cuisine comprise)														L.P	Logt	Pces
		1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0	5.5	6.0	6.5					
Surcombles	Greniers																	
Combles	Logements			1.0						1.0							2.0	7.0
Etage 8																		
Etage 7																		
Etage 6																		
Etage 5																		
Etage 4																		
Etage 3	Logements							1.0		1.0							2.0	9.0
Etage 2	Logements							1.0		1.0							2.0	9.0
Etage 1	Bureaux																	
Entresol	Bureaux																1.0	
Rez	Bureaux																1.0	
S.sol 1	Caves																	
S.sol 3																		
Totaux		0.0	0.0	1.0	0.0	0.0	0.0	2.0	0.0	3.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	2.0	6.0	25.0

IDENTITE

Adresse : rue Fendt 2-4
Dossier : 50.6/1001/002-004
Date : 24 janvier 2001

PHOTOS

Photos prises lors des visites du 04.10.2000 et du 24.01.2001

- No 1 Façade sur rue, étages de logements.
- No 2 Façade sur rue, rez-de-chaussée et entresol.
- No 3 Monogrammes sur garde-corps.
- No 4 Façade sur cour, rez-de-chaussée et entresol.
- No 5 Façade sur cour, étages de logements.
- No 6 Terrasson
- No 7 Souches de cheminées sur mur mitoyen au no 6.
- No 8 Toiture : réparation provisoire récente, côté rue.
- No 9 Pan de toiture couvert en ardoise, côté cour.
- No 10 Corniche de toiture, sur rue.
- No 11 Greniers.
- No 12 Porte-fenêtre sur balcon au 3^{ème} étage ; détail.
- No 13 Toiture dans les combles.
- No 14 Dégâts d'eau au plafond d'un appartement aux combles.
- No 15 Couverte d'une fenêtre de la cage d'escalier ; décomposition de la molasse.
- No 16 Appui d'une fenêtre de la cage d'escalier ; décomposition de la molasse.
- No 17 Cheminée de salon au 3^{ème} étage.
- No 18 Aménagement de cuisine au 3^{ème} étage.
- No 19 Fenêtre sur cour.
- No 20 Dégât d'eau ; parquet déformé au 3^{ème} étage.
- No 21 Dégâts d'eau ; séjour dans les combles
- No 22 Salle de bain au 3^{ème} étage.
- No 23 Chaudière d'appartement.
- No 24 Plancher sur sous-sol.



1 Façade rue, étages de logements.jpg



2 Façade rue, rez et entresol.jpg



3 Monogrammes sur garde-corps.JPG



4 Façade sur cour, rez et entresol .jpg



5 Façade sur cour, étages de logements .jpg



6 Terrasson.jpg



7 Souches sur mur mitoyen.jpg



8 Réparation provisoire récente côté rue .jpg



9 Couverture en ardoises côté cour .jpg



10 Corniche sur rue .jpg



11 Greniers .jpg



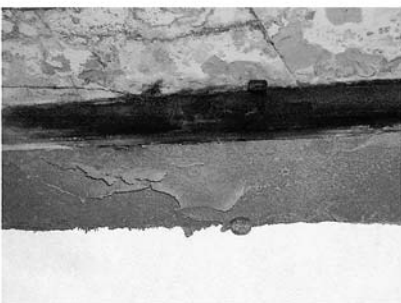
12 Porte-fenêtre au 3ème étage .jpg



13 Toiture sur combles .jpg



14 Dégât d'eau au plafond aux combles .jpg



15 Couverte, décomposition de la molasse .jpg



16 Appui, décomposition de la molasse .jpg



17 Cheminée de salon au 3ème étage .jpg



18 Aménagement de cuisine au 3ème étage .jpg



19 Fenêtre sur cour .jpg



20 Dégât d'eau - parquet déformé au 3ème étage .jpg



21 Dégât d'eau - séjour dans les combles .jpg



22 Salle de bain au 3ème étage .jpg



23 Chaudière d'appartement .jpg



24 Plancher sur sous-sol .jpg

IDENTITE

Adresse : rue Fendt 2-4
Dossier : 50.6/1001/002-004
Date : 24 janvier 2001

PLANS

PLANS pour une transformation par Henri LESEMANN architecte, en 1949, autorisation 23301.

ARCHIVES : DAEL

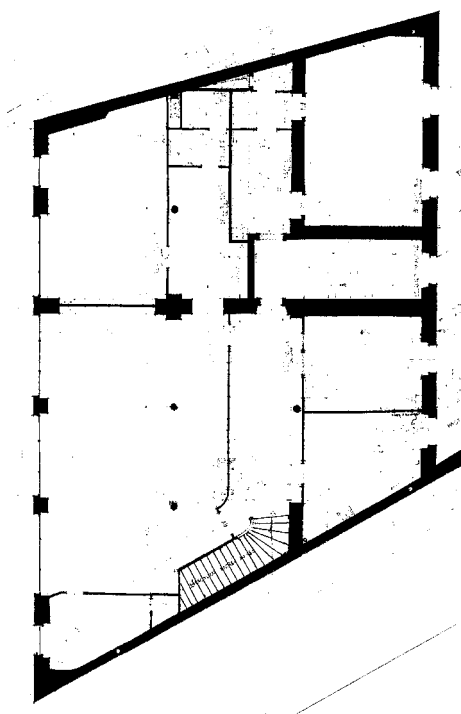
NUMERISE

ECHELLE 1/ 200

RETOUCHE : murs pochés, traits renforcés et indications apurées.

No 1.BMP

PLAN DE L'ENTRESOL



IDENTITE

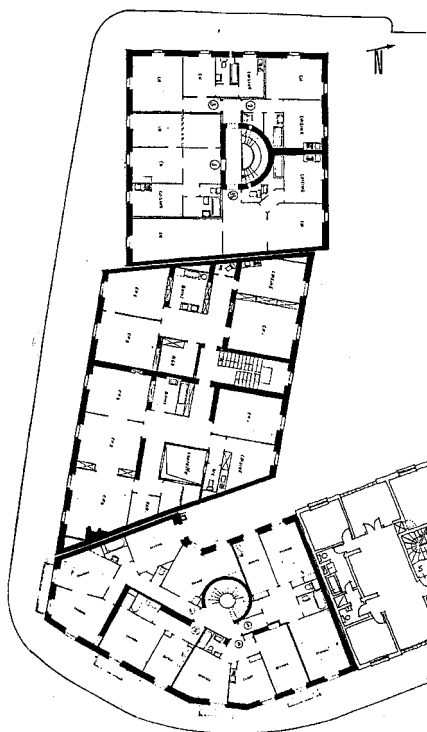
Adresse : rue Fendt 2-4
Dossier : 50.6/1001/002-004
Date : 24 janvier 2001

PLANS

PLAN D'ETAGE : tiré de l'étude de la Fondation pour l'aménagement des Grottes
" ILOT 6 PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT " (FAG mai 1991)

ARCHIVES : DAEL
NUMERISE
ECHELLE 1/400

No 2.BMP PLAN D'ETAGE COURANT DE 3 IMMEUBLES CONTIGUS :
6 RUE FENDT, 2-4 RUE FENDT ET 19 PLACE DE MONTBRILLANT



HABITABILITE

Adresse : rue Fendt 2-4
Dossier : 50.6/1001/002-004
Date : 24 janvier 2001

Selon la Méthode SEL-ECT, la "valeur d'habitabilité globale" de cet immeuble est bonne. Elle résulte d'une "valeur d'utilisation de l'immeuble" moyenne et d'une bonne "valeur d'utilisation des logements".

IMMEUBLE

- A Eventail des types de logements : il est limité, logements de 4 pièces et de 5 pièces et 1 logement de 2 pièces.
- B Qualité de la zone d'entrée : l'accès est de plein pied, un hall traversant donne accès à la cour arrière et à la cage d'escalier, éclairée naturellement, par un large couloir.
- C Ascenseur : il n'existe pas ; l'immeuble comporte quatre niveaux habités sur rez.
- D Dépôt des ordures : il y n'a pas de local.
- E Caves et greniers : les greniers existent, les caves aussi.
- F Buanderie et séchoir : la buanderie est désaffectée.
- G Dépôt des vélos et motos : il y a de la place dans le hall d'entrée pour les vélos.

LOGEMENTS

Volumétrie

- 1 Surface brute moyenne : la surface brute moyenne des pièces est de 35m2 pour les appartements de 4 pièces et de 45 m2 pour les appartements de 5 pièces.
- 2 Dimensionnement des pièces : la largeur brute moyenne des pièces en façade est de 4.30 m.
- 3 Ameublement chambres : les murs des chambres peuvent être aisément meublés.
- 4 Ameublement séjour : les murs des séjours peuvent aisément être meublés sauf dans les appartements de 5 pièces, où il y a deux armoires fixes.
- 5 Zone d'entrée : grands halls et couloirs courts de 1.60 m de large.

Circulation

- 6 Liaison entrée-cuisine : par la zone d'entrée, bonne.
- 7 Liaison entrée-séjour : par la zone d'entrée, bonne.
- 8 Liaison entrée-chambres : par la zone d'entrée, en croisant les autres liaisons.
- 9 Liaison cuisine-coin à manger : les cuisines sont assez grandes pour pouvoir y manger.
- 10 Liaison chambres-sanitaires : par la zone d'entrée, en croisant les autres liaisons.

Flexibilité

- 11 Permutation séjour-chambre : toujours possible.
- 12 Transformation constructive : Il y a peu de possibilités de transformation.
- 13 Séparations mobiles : il n'y en a pas.

Equipement

- 14 Equipement sanitaire : il y a une salle de bain avec wc séparé dans les appartements de 4 pièces et de 5 pièces.
- 15 Chauffage et eau chaude : le chauffage est assuré par des radiateurs alimentés par une petite chaudière d'appartement au charbon ou au gaz. L'eau chaude sanitaire est produite par des chauffe-eau électriques.
- 16 Equipement des cuisines : il y a un évier en grès avec égouttoir, une étagère, un garde-manger et une armoire, il y a de la place pour les compléments.
- 17 Fenêtre de cuisine : chaque cuisine dispose d'une fenêtre en façade.
- 18 Surfaces de rangement : il y a des armoires dans presque toutes les pièces.
- 19 Prolongement extérieur des logements : il y a un balcon étroit sur rue par appartement aux 1^{er} et 2^{ème} étages, au 3^{ème} étage le balcon est continu.

Situation

- 20 Position des logements : les appartements sont traversants sauf celui de 2 pièces dans les combles.
- 21 Ensoleillement des séjours : ils sont orientés Nord ou Sud.
- 22 Ensoleillement des chambres : elles sont orientées Nord ou Sud.
- 23 Confort bruit extérieur : le cadastre du bruit indique un niveau sonore inférieur à 60 dB sur toutes les façades, les fenêtres sont à simple vitrage.

Nota : les halls des appartements de 5 pièces sont éclairés par une large courette prenant son jour en toiture.

Dans l'appartement de 2 pièces du 4^{ème} étage, la cuisine, qui n'est pas comptée pour une pièce, est éclairée par un puits de lumière monté jusqu'à la verrière de l'ancien étendage dans les combles.

HABITABILITE

adresse : 2-4 rue Fendit 1201 Genève fait le 09.03.2001
 dossier n° : 50.6/1325/012

VALEUR D'UTILISATION DE L'IMMEUBLE 2.05 MOYENNE
VALEUR D'UTILISATION DES LOGEMENTS 3.14 BONNE
VALEUR GLOBALE D'HABITABILITE 2.88 BONNE

EVALUATION DES LOGEMENTS

A. éventail des types de logements
 B. qualité de la zone d'entrée
 C. ascenseur *
 D. dépôt des ordures
 E. cave et grenier
 F. buanderie et séchoir *
 G. local vélos, motos, etc...

Total 43 : 21 = 2.05 - VALEUR D'UTILISATION DE L'IMMEUBLE

CRITERES - LOGEMENT	LOGEMENT A		LOGEMENT B		LOGEMENT C		LOGEMENT D		LOGEMENT E		LOGEMENT F	
	Pièces	PPM	Pièces	PPM	Pièces	PPM	Pièces	PPM	Pièces	PPM	Pièces	PPM
1. surface brute	140	4	185	4								
SURFACE	m2	140	m2	185	m2		m2		m2		m2	
2. dimensionnement des pièces	3.5	4	3.5	4	4	0	4	0	4	0	4	0
3. parcs métrables - chambres	4	2	4	2	2	0	2	0	2	0	2	0
4. parcs métrables - séjour	4	2	4	2	2	0	2	0	2	0	2	0
5. largeur de la zone d'entrée	4	1	4	1	1	0	1	0	1	0	1	0
VOLUMETRIE	34	9 / 7	34	9 / 7	25	9 / 7	25	9 / 7	30	9 / 7	30	9 / 7
6. liaison entrée-cuisine	4	3	4	3	3	0	3	0	3	0	3	0
7. liaison entrée-séjour	4	2	4	2	2	0	2	0	2	0	2	0
8. liaison entrée-chambres	4	1	4	1	1	0	1	0	1	0	1	0
9. liaison cuisine-com à manger	4	3	4	3	3	0	3	0	3	0	3	0
10. liaison chambres-sanitaires	4	3	4	3	2	0	2	0	3	0	3	0
CIRCULATION	48	12 / 11	48	12 / 11	38	12 / 11	38	12 / 11	40	12 / 11	40	12 / 11
11. perméabilité séjour-chambre	4	4	4	4	4	0	4	0	4	0	4	0
12. possib. de transf. constr.	1	2	1	2	2	0	2	0	2	0	2	0
13. séparations mobiles	0	1	0	1	1	0	1	0	1	0	1	0
FLEXIBILITE	18	7 / 3	18	7 / 3	19	7 / 3	19	7 / 3	20	7 / 3	20	7 / 3
14. sanitaires *	3	4	3	4	4	0	4	0	4	0	4	0
15. chauffage et eau chaude *	2	4	2	4	4	0	4	0	4	0	4	0
16. cuisine - équipement *	3	1	3	1	1	0	1	0	1	0	1	0
17. cuisine - fenêtré	4	2	4	2	2	0	2	0	2	0	2	0
18. surface de rangement	4	1	4	1	1	0	1	0	1	0	1	0
19. prolongements extérieurs	0.5	1	0.5	1	0	0	0	0	1	0	1	0
EQUIPEMENT	36	13	36	13	36	13	36	13	40	13	40	13
20. position du logement	3	6	3	6	6	0	6	0	6	0	6	0
21. ensoleillement séjour-balcon	0	2	0	2	2	0	2	0	2	0	2	0
22. ensoleillement chambre(s)	4	1	4	1	1	0	1	0	1	0	1	0
23. confort-bruit extérieur	3	6	3	6	6	0	6	0	6	0	6	0
SITUATION	40	15 / 14	40	15 / 14	41	15 / 14	41	15 / 14	40	15 / 14	40	15 / 14
VALEURS D'UTILISATION DES LOGEMENTS ---->	LOGEMENT A	3.29	LOGEMENT B	3.02	LOGEMENT C	0.00	LOGEMENT D	0.00	LOGEMENT E	0.00	LOGEMENT F	0.00

* corrélations possibles avec méthode MER (volet Réhabilitation)

* calcul du code moyen... on divise par le 2ème chiffre pr log. à 1 PPM.

2. les critères correspondent ne concernant pas les log. à 1 PPM.

HABITABILITE

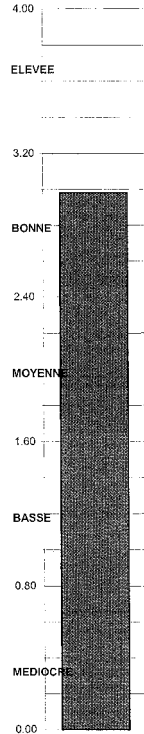
adresse : 2-4 rue Fendt 1201 Genève
dossier n° 50.6/1325/012

RECAPITULATION

CODES

		0	0.8	1.6	2.4	3.2	4
	SURFACE	[Bar chart: 4.00]					
	VOLUMETRIE	[Bar chart: 3.20]					
	CIRCULATION	[Bar chart: 3.20]					
LOGEMENT A :	FLEXIBILITE	[Bar chart: 2.40]					
	EQUIPEMENT	[Bar chart: 2.40]					
	SITUATION	[Bar chart: 2.40]					
	LOGEMENT A	[Bar chart: 3.20]					
	SURFACE	[Bar chart: 4.00]					
	VOLUMETRIE	[Bar chart: 3.20]					
LOGEMENT B :	CIRCULATION	[Bar chart: 3.20]					
	FLEXIBILITE	[Bar chart: 2.40]					
	EQUIPEMENT	[Bar chart: 2.40]					
	SITUATION	[Bar chart: 2.40]					
	LOGEMENT B	[Bar chart: 3.20]					
LOGEMENT C :	SURFACE	[Bar chart: 0.00]					
	VOLUMETRIE	[Bar chart: 0.00]					
	CIRCULATION	[Bar chart: 0.00]					
	FLEXIBILITE	[Bar chart: 0.00]					
	EQUIPEMENT	[Bar chart: 0.00]					
	SITUATION	[Bar chart: 0.00]					
	LOGEMENT C	[Bar chart: 0.00]					
LOGEMENT D :	SURFACE	[Bar chart: 0.00]					
	VOLUMETRIE	[Bar chart: 0.00]					
	CIRCULATION	[Bar chart: 0.00]					
	FLEXIBILITE	[Bar chart: 0.00]					
	EQUIPEMENT	[Bar chart: 0.00]					
	SITUATION	[Bar chart: 0.00]					
	LOGEMENT D	[Bar chart: 0.00]					
LOGEMENT E :	SURFACE	[Bar chart: 0.00]					
	VOLUMETRIE	[Bar chart: 0.00]					
	CIRCULATION	[Bar chart: 0.00]					
	FLEXIBILITE	[Bar chart: 0.00]					
	EQUIPEMENT	[Bar chart: 0.00]					
	SITUATION	[Bar chart: 0.00]					
	LOGEMENT E	[Bar chart: 0.00]					
LOGEMENT F :	SURFACE	[Bar chart: 0.00]					
	VOLUMETRIE	[Bar chart: 0.00]					
	CIRCULATION	[Bar chart: 0.00]					
	FLEXIBILITE	[Bar chart: 0.00]					
	EQUIPEMENT	[Bar chart: 0.00]					
	SITUATION	[Bar chart: 0.00]					
	LOGEMENT F	[Bar chart: 0.00]					

VALEUR D'HABITABILITE DE L'IMMEUBLE



VALEUR D'UTILISATION
LOGEMENTS =

3.14

x

6

+

VALEUR D'UTILISATION
IMMEUBLE

2.05

:

7 =

2.98

REHABILITATION

Adresse : rue Fendt 2-4
 Dossier : 50.6/1001/002-004
 Date : 24 janvier 2001

COÛT

L'application de la Méthode d'Evaluation Rapide des coûts de remise en état de l'habitat existant (MER) donne, malgré l'état de la toiture, un résultat de 93 points, soit une réhabilitation moyenne, et une estimation du coût de :

(CFC 1-2-3-4-5)	Fr.2 070 000.-			
(CFC 1-2-3-4)	Fr.	230.- / m3	SIA	
(CFC 1-2-3-5)	Fr.	1 002.- / m2	SP	surface de plancher SIA 416
(CFC 1-2-3-5)	Fr.	1 413.- / m2	SUP	surface utile principale SIA 416

Descriptif de la construction et de son état de dégradation.**A. Structure porteuse****Eléments porteurs verticaux**

Les éléments porteurs verticaux comprennent les murs en maçonnerie des façades sur rue et sur cour, un mur de refend transversal, un mur de la cage d'escalier, les murs mitoyens et, l'immeuble étant profond de plus de 16 m, deux axes porteurs intérieurs, parallèles aux façades et alternant murs et poutres, qui divisent la portée des planchers en trois travées sensiblement égales ; au rez-de-chaussée et à l'entresol, les porteurs verticaux de ces axes porteurs sont en partie réduits à des poteaux métalliques cylindriques, et ceux de la façade rue à des pied-droits séparant de grandes baies. L'épaisseur des murs varie de 40 à 60 cm.

Les sommiers compris dans ces porteurs verticaux sont visibles au sous-sol, ce sont des poutres H en acier, ceux des niveaux supérieurs n'ont toutefois pas été sondés.

Il n'a pas été observé de déformations sur les murs porteurs, toutefois les encadrements de fenêtres en molasse, et particulièrement les couvertes, sont très dégradés. Aux endroits exposés à l'eau ruisselant des bords de toit dégradés, la pierre est désagrégée, les sections sont fortement diminuées.

Porteurs horizontaux

La dalle sur sous-sol est composée de poutrelles en acier portant des hourdis en terre cuite et d'une chape de compression en béton.

Les éléments porteurs des planchers des niveaux supérieurs sont les solivages et les planchers bruts.

Cage d'escalier

Les volées d'escaliers, en pierre, ne présentent pas de déformation. La structure des paliers, qui comportent une bordure en pierre et un sol carrelé, est probablement constituée par des planchers mixtes poutres acier-béton. Il n'y a pas de déformations.

Structure des toitures

Le toit est mansardé, les combles sont bien ventilés et la charpente est encore en bon état bien que la couverture ne soit plus étanche.

Fondations

Il n'y a pas de déformations indiquant un mouvement des fondations.

B. Enveloppe

Façades

Sur la façade rue, au rez-de-chaussée et à l'entresol, le soubassement, les pied-droits à bossage, les linteaux et les appuis, le fronton et les jambages de la porte d'entrée, ainsi que les consoles des balcons aux étages, sont en roche. Tous ces éléments sont en état. Un nettoyage est nécessaire.

Aux étages de la façade rue, les encadrements de fenêtres, les cordons et les bandeaux sont en molasse, les consoles et les dalles des balcons sont en roche ainsi que les pieds des encadrements des porte-fenêtres. Les bandeaux et cordons sont émoussés, les autres éléments sont sales mais peu abîmés, quelques réparations sont nécessaires. Les surfaces crépies sont sales, légèrement faïencées. Il faut prévoir un nettoyage général et une nouvelle peinture.

La façade sur cour est en moins bon état. Les encadrements de fenêtres sont en molasse, à part ceux en roche des fenêtres de cave et des fenêtres du rez-de-chaussée. Aux endroits exposés au ruissellement du toit, ils sont très dégradés, à remplacer pour une bonne part. Les surfaces crépies sont très sales, l'enduit est en état, des mousses sont abondantes là où l'eau ruisselle du toit.

Les fenêtres, en bois dur, à petit bois et verre simple, ne sont pas entretenues. Les porte-fenêtres comportent une partie basse à panneaux, le seuil est en acier. Les ferrures, gonds, espagnolettes à crochets en laiton fonctionnent. Il n'y a plus de vernis, les solins de mastic sont détériorés, certains ouvrants sont affaîssés. Des réglages et des réparations sont nécessaires.

Les volets ajourés sont réparables pour partie, certains manquent, certains sont à remplacer.

Les garde-corps en fer forgé sont en état, les scellements sont à contrôler. De même que les arrêts de volets et les supports des toiles de tentes (démontées), ils sont à nettoyer et à peindre.

Murs mitoyens et pignons

Les immeubles contigus, le no 6 de la rue Fendt et le no 19 de la place de Montbrillant sont habités et chauffés, les murs mitoyens semblent propres à chaque immeuble, les murs des parties en pignon sont en état de même que leur enduit.

Toiture

La couverture des brisis et des pans inclinés est en ardoises sur littelage, elle est hors d'usage ainsi que la ferblanterie. Des pans entiers ont été bâchés, sans toutefois arrêter toute infiltration. Les chéneaux encaissés et leur corniches sont très abîmés, de nombreuses fuites permettent à l'eau de ruisseler contre la façade.

Le terrasson est recouvert d'un placage en acier fortement corrodé.

Les ouvrages en toiture sont nombreux.

Les lucarnes sont entièrement recouvertes d'un placage métalliques, dont certains éléments sont décoratifs, tels que le fronton et les pied-droits

Les souches des conduits de fumée et de ventilation sont décrépées et les couronnements en briques sont abîmés, les mitrons et lanternes sont en état. Certaines ont été refaites ; crépissage et couronnement en béton. Sur le terrasson, elles sont habillées avec un couronnement et un placage métalliques qui sont vétustes.

Tous les entourages en ferblanterie sont à remplacer.

La grande courette éclairant les appartements de 5 pièces et les niveaux inférieurs prend son jour par une verrière à deux pans dont les pignons plaqués en métal comportent des grilles de ventilation à lames horizontales. Une construction de même type, à côté de l'accès à la toiture, devait servir d'éclairage au séchoir, le puits de lumière a été descendu jusqu'à l'appartement de 2 pièces des combles. L'ensemble de ces constructions est vétuste.

Il n'y a pas d'isolation thermique dans les surcombles : il y a lieu de prévoir une isolation praticable sur le plancher ou entre chevrons, et dans l'épaisseur des brisis.

Plancher sur sous-sol

Il n'y a pas d'isolation thermique : il y a lieu de prévoir une isolation au plafond des sous-sols.

C. Partitions, aménagement des locaux

Parties communes

Dans le hall d'entrée, le sol est en carrelage antidérapant, il est très usé.

Les murs sont revêtus à mi-hauteur d'un lambris à panneaux, une corniche court au plafond.

Il y a des panneaux de pavés de verre donnant sur les locaux commerciaux.

La porte d'entrée à panneaux inférieurs pleins et panneaux supérieurs vitrés avec grille en fer forgé, manque d'entretien, des réparations, réglages et traitements de surface sont nécessaires ; de même les portes du sas, de la cour et de la cage d'escalier. La porte d'accès au sous-sol, à panneaux pleins, est en état et ne nécessite qu'un traitement de surface.

Dans les cages d'escalier, les marches des volées et les bordures des paliers sont en pierre, l'usure est importante par endroit, notamment sur les bords des marches palières. Les marches et les paliers sont recouverts d'un sol synthétique rouge du rez-de-chaussée au 1^{er} étage. La balustrade est en fonte avec main courante en bois sur bandelette.

Les carrelages jaunes à cabochons noirs des paliers sont en état.

Les plinthes en ciment, hautes de 25 cm, peintes, sont en état.

Les peintures de la cage d'escalier, murs, plafonds, sont défraîchies. Les plafonds des paliers intermédiaires et les murs sont très abîmés par l'eau venant des fuites de la toiture et par celle ruisselant contre la façade : les fonds sont abîmés, ils devront être contrôlés après assèchement. Des réparations seront nécessaires après le démontage d'une partie des installations apparentes.

Les portes palières en noyer sont sales mais en état comme les poignées, sonnettes et mouchards ou oeilletons en laiton.

Les cloisons des greniers, partie à planches jointives et partie à claire-voie sont en état, de petites réparations sont nécessaires.

Une nouvelle buanderie devra être aménagée.

Au sous-sol, les parois à claire voie des caves sont en état moyen, le sol est en ciment.

Logements

Les appartements sont proche de l'état d'origine (le concierge indique que l'éclairage au gaz était encore présent en 1950). Cinq appartements ont été visités, dont les deux des combles.

Certains appartements ont subi des dégâts d'eau importants depuis plusieurs années : il s'agit principalement de l'appartement de 5 pièces des combles dont les habitants ont du partir récemment et de l'appartement de 4 pièces au 3^{ème} étage.

Ces dégâts portent sur les plafonds et corniches ; salissures, fissurations et affaissements ; sur les murs et cloisons, sur les parquets déformés, disjoints. Les solivages et planchers bruts n'ont pas été sondés.

Hors ces zones sinistrées l'état des ouvrages est assez bon, mais les installations sont pour partie obsolètes.

Les cloisons, en brique gypsée ne présentent pas de déformations. Les revêtements des murs sont en général défraîchis.

Les menuiseries à panneaux des portes, des embrasures des fenêtres et des armoires sont en état, de même que les huisseries et impostes vitrées. Des réparations et des réglages sont toutefois nécessaires et les peintures sont à refaire pour parties.

Les plafonds gypsés sur lattis, ainsi que les corniches, très moulurées, et les rosaces des pièces sèches sont en état mais défraîchis.

Les parquets sont d'origine, en mosaïque de chêne et de noyer dans les séjours et à bâtons rompus dans les chambres. Il ne nécessite en général que de petites réparations, un ponçage et un traitement de surface. Les seuils sont souvent à remplacer ou à réparer.

Certains parquets dans les combles sont à lames droites.

Les plinthes hautes à panneaux sont en état mais à repeindre.

Locaux humides.

Les aménagements des salles de bain sont anciens et comportent des appareils obsolètes tels que des baignoires à pieds. Les locaux sont spacieux mais défraîchis, les sols sont en terrazzo et en bon état. Les wc séparés sont en état moyen.

L'aménagement des cuisines comporte un évier en grès, une étagère, une armoire haute, un garde-manger placé sous la fenêtre dont la partie basse de la croisée est fixe. La grille à lames inclinable de la prise de ventilation ainsi que l'embouchure et la plaque de ramonage du conduit de fumée et les fixation d'une hotte subsiste en l'état. L'aménagement est complété par des appareils actuels.

Le sol est en terrazzo et il est en bon état. Les petites surfaces de murs recouvertes de faïences 15/15 sont en état.

D. Installations

Installation électrique commune

Les tableaux centraux n'ont pas été visités, les colonnes sont anciennes, l'éclairage des parties communes est insuffisant.

Installations électriques dans les logements

Les installations, gaines, filerie, appareillage, sont pour partie vétustes, la puissance est insuffisante, il y a des bricolages.

Chauffage et production d'eau chaude sanitaire

Le chauffage est assuré par des radiateurs en fonte alimentés par des chaudières d'appartement au charbon, dont certaines sont adaptées au gaz.

Il y a des cheminées en pierre noire dans les salons, avec des bouches de chaleur. La production d'eau chaude est assurée par des chauffe-eau électriques.

Ventilation

Dans les cuisines, la ventilation naturelle comporte une sortie haute, les garde-manger ont une prise d'air extérieure.

Les salles de bain et les wc et sont ventilé par des boisseaux, ou, pour les appartements de 4 pièces, par des guichets donnant sur une très petite courette .

Evacuation des eaux usées et alimentation en eau

Les réseaux sont anciens. Les écoulements des appareils sont en plomb, parfois remplacés. La distribution d'eau froide est en acier, celle de l'eau chaude venant des chauffe-eau électriques, en cuivre.

Distribution du gaz

L'installation existante est en état, des contrôle et des adaptations sont à prévoir.

E. Aménagements extérieurs

La cour et les terrasses sur rue sont à l'abandon, l'écoulement de l'eau pluviale est mal assuré.

REHABILITATION

Adresse : rue Fendt 2-4
 Dossier : 50.6/1001/002-004
 Date : 24 janvier 2001

DONNEES

Indice i =	oct-00		10.25
Surface de plancher SIA 416	SP	m2	2'690
Somme des surfaces hors-oeuvre MER	Sho	m2	2'065
Surface utile principale SIA 416 ou Shab MER	SUP	m2	1'465
Cube SIA de l'immeuble		m3 SIA	9'000

DETERIORATION

Type de détérioration selon MER	moyenne	93 points
---------------------------------	----------------	------------------

ESTIMATION DU COUT

COUT DE LA REMISE EN ETAT		Fr.	1'487'000
DIVERS ET IMPREVUS	10%	Fr.	148'700
TOTAL		Fr.	1'635'700
HONORAIRES ARCHITECTES ET INGENIEURS	12%	Fr.	196'284
TOTAL (CFC 1-2-3-4)		Fr.	1'831'984
FRAIS	5%	Fr.	91'599
TOTAL (CFC 1-2-3-4-5)		Fr.	1'923'583
TVA	7.60%	Fr.	146'192
COUT TOTAL TTC		Fr.	2'069'776
COUT AU M2 BRUT Sho (CFC 1-2-3-4-5)		Fr.	1'002
COUT AU M2 BRUT SP (CFC 1-2-3-4-5)		Fr.	769
COUT AU M2 NET SUP (CFC 1-2-3-4-5)		Fr.	1'413
COUT AU M3 SIA (CFC 1-2-3-4)		Fr.	219

ADRESSE :	2-4, rue Fendt 1201 Genève	Date :	04.10.2000
Experts :	Huber / Crozier	i =	10.25

Données quantitatives + Calculs intermédiaires									
Etage	Surface				Périmètre				
	NbLog	Sho	Spc	Eho	Rue	Cour	Pign1	Pign2	Tot.P.
Combles	2	351	22.5						0
6									0
5									0
4	2	351	22.5		23.5	19	8	2	52.5
3	2	351	22.5		23.5	19	8	2	52.5
2	2	351	22.5		23.5	19	8	2	52.5
1	1	351	22.5		23.5	19	8	2	52.5
Rez	1	351	47.5	351	23.5	19	8	2	52.5
TOTAL	10	2106	160	351	117.5	95	40	10	263
Shab = 0.8 x (Sho - Spc) = 0.8 x (2106 - 160) = 1557									

II FACADE															
Périmètre cadastre	[ml]	[%]	nature	code	PORTeurs verticaux				REVêtements façades						
					4	3	2	1	4	3	2	1			
rue	117.5	45%	A		18%		18%								18%
			B		27%	27%									27%
cour	95	36%	A		9%		9%								9%
			B		27%	27%									27%
pignon1	40	15%	A												
			B		15%	15%									15%
pignon2	10	4%	A												
			B		4%	4%									4%
Périmètres			A		27%	0%	27%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	27%
totaux	262.5	100%	B		73%	73%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	73%

V LOGEMENT/LOCAUX ARTISANAUX + VI INSTALLATIONS COMMUNES												
Critères	Nombre de locaux visités (minimum 2) :											
	LOG. A étage sup. :				LOG. B étage :				LOG. C ou LOC. AR.			
	4	3	2	1	4	3	2	1	4	3	2	1
19 SPP		1				1						
20 PSM	0.5		0.5		0.5		0.5					
21 PSS			1				1					
22 PSP		0.5	0.5			0.5	0.5					
23 MEX			1				1					
24 OVS				1				1				
25 IMU	1	ép cm :	50		1	ép cm :	50					
26 MIN			1				1					
27 CUL			1				1					
28 CUE			1				1					
29 SEL				1				1				
30 SEE				1				1				
31 ELE				1				1				
32 EAU				1				1				
33 GAZ				1				1				

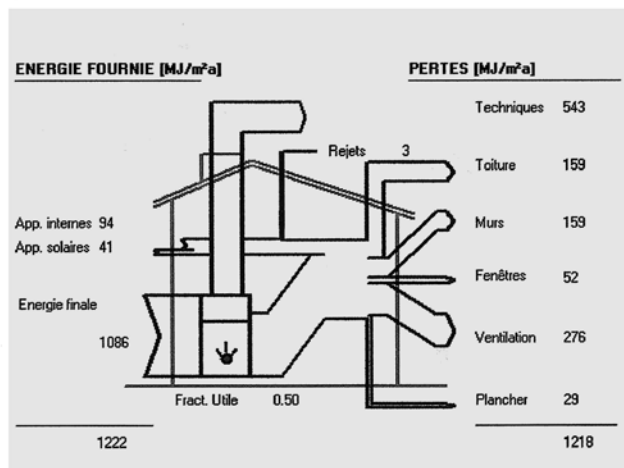
VI 32 alim + évac. EAU					VI 33 distribution GAZ				
code	4	3	2	1	code	4	3	2	1
Logement 50%	0%			0%	50%	0%			50%
Sous-sol 50%				50%	Sous-sol 50%				50%
Report 100%	0%		0%	100%	Report 100%	0%		100%	0%

EVALUATION DES DETERIORATIONS		ETAT			
gr	No critères	bon	3	2	mauvais
		4	3	2	1
I	Condition Travaux				
	1 IMPortance		1		
	2 ACCès		1		
	3 STOCkage		1		
	4 MAIntention		1		
II	Façades				
	5 PORteurs verticaux	report	73%	27%	0%
	6 REVêtements	report	0%	0%	100%
III	Parties communes				
	7 STRucture escaliers		1		
	8 PAlliasses, murs		1		
	9 MARChes, pailiers sols		1		
	10 ASCenseur (existent = 1)	0			
IV	Toiture	m2			
	11 GENre			1	
	12 MATériau				1
	13 COUverture % Eho	70%			70%
	14 ETAnchète % Eho	30%			30%
	15 OUVrages en toiture				1
	16 CHArpente		0.6		0.2
	17 ISOLation s/toiture				1
	18 GREniers % Eho	100			1
V	Logements				
	19 Struct. Port. Planchers	report	0.00	1.00	0.00
	20 Pièces Sèches Murs	report	0.50		0.50
	21 Pièces Sèches Sols	report	0.00	0.00	1.00
	22 Pièces Sèches Plafonds	report	0.00	0.50	0.50
	23 Menuiseries EXtérieures	report	0.00	0.00	1.00
	24 Occult. Volets, Stores	report	0.00	0.00	1.00
	25 Isolation therm. M/URS	report	1.00		0.00
	26 Menuiseries INTérieures	report	0.00	1.00	0.00
	27 CUISine : Local	report	0.00	1.00	0.00
	28 CUISine : Equipement	report	0.00		1.00
	29 Salle d'Eau : Local	report	0.00	0.00	1.00
	30 Salle d'Eau : Equipement	report	0.00	0.00	1.00
	31 Installations ELEctriques	report	0.00	0.00	1.00
VI	Instal. communes				
	32 alim+évac. EAU	report	0%		0%
	33 distr. GAZ	report	0%		100%
	34 Antenne TV+Tel.				1
	35 chauffage CENTral				1
	36 INStall. élect. comm.				1
VII	Sous-sol				
	37 FONdations		1		
	38 PLAnchers rez-de.ch.		1		
	39 isolation sous REZ.				1
	40 CAVes	100			100%
	41 BUANd.ETEnd.(exist. = 1)	0		1	

ADRESSE :	Date	04.10.2000			
2-4, rue Fendit 1201 Genève					
Experts :	Huber / Crouzier	i = 10.25			
CALCUL DES COEFFICIENTS					
DONNEES QUANTITATIVES					
Nombre de logements	L	= 10			
Surface emprise au sol	Eho	= 351			
Surface hors oeuvre cumulée	Sho	= 2106			
Surface habitable cumulée	Shab	= 1557			
Périmètre des façades	P	= 262.5			
PONDERATION DES CONDITIONS DE TRAVAUX					
Critères	4	3	2	1	
1 IMPortance	0.00	-0.05	0.00	0.05	0.10
2 ACCès	0.00	0.00	0.05	0.10	
3 STockage	0.00	0.00	0.05	0.10	
4 MAIntenance	0.00	0.00	0.05	0.10	
r = 1.2 + (1)+(2)+(3)+(4) = 1.20					
PONDERATION DES ELEMENTS HORIZONTALS					
$a = \frac{4 \times r \times Eho}{\Sigma Sho} = 0.80$					
PONDERATION DES ELEMENTS VERTICAUX					
$b = \frac{6 \times r \times P}{\Sigma Sho} = 0.90$					
PONDERATION DE LA GRANDEUR ET NB DE LOG.					
$c = \frac{85 \times r \times L}{\Sigma Shab} = 0.50$					
PONDERATION DE LA TOITURE					
Critères	4	3	2	1	
11 GENre	1.20	1.00	1.10	1.20	1.25
d = code x a 0.96					
12 MATériau	1.50	1.00	1.20	1.30	1.50
e = code x d 1.44					

CALCUL DU COÛT DE LA REMISE EN ETAT						Pts		Pts	
gr	No	Critères	bon	3	mauvais	1	non pond.	coef.	Pts pond.
REMISE EN ETAT DE L'HABITAT EXISTANT			MAINTIEN DE LA SECURITE SALUBRITE						
A STRUCTURE PORTEUSE									
II	5	PORTEurs verticaux	0	7	20	30	1.89	b = 0.90	1.70
III	7	STRUCTure escaliers	0	4	12	30	0.00	r = 1.20	0.00
V	19	Structure Port. Planchers	0	7	20	30	7.00	r = 1.20	8.40
VII	37	FONdations	0	1	6	10	0.00	a = 0.80	0.00
VII	38	PLANcher rez-de-ch.	0	1	5	8	1.00	a = 0.80	0.80
TOTAL A									10.90
B ENVELOPPE EXTERIEURE									
II	6	REvêtements façades	0	4	-	8	8.00	b = 0.90	7.18
IV	13	COUverture ferblanterie	0	1	4	6	4.20	e = 1.44	6.05
IV	14	ETAnchéité	0	1	4	8	2.40	a = 0.80	1.92
IV	15	Ouvrages en toiture	0	-	2	4	4.00	e = 1.44	5.76
IV	16	ChArpente	0	1	2	4	1.60	d = 0.96	1.54
V	23	Menuiseries EXtérieures	0	1	4.5	8	4.50	r = 1.20	5.40
V	24	Occultations Volets, Stores	0	1	2	3.5	3.50	r = 1.20	4.20
TOTAL B									32.04
C CIRCULATIONS COMMUNES									
III	8	PAlliasses, murs	0	1	2	3	1.00	r = 1.20	1.20
III	9	MARChes, pailiers, sols	0	1	-	2	1.00	r = 1.20	1.20
III	10	ASCenseur (existant)	0	5	8	-	0.00	r = 1.20	0.00
TOTAL C									2.40
TOTAL A - C		indice i *	coût / m2		S Shab				
45.34		10.25	464.73		1556.80		= SFr. 723'494		
REMISE EN ETAT DE L'HABITAT EXISTANT			MAINTIEN DE LA VALEUR D'USAGE						
D LOCAUX ET EQUIPEMENTS COMMUNS									
VI	18	GREniers (combles)	0	-	1	2	1.00	r = 1.20	1.20
VI	32	alimentation + évac. EAU	0	-	3	5	5.00	c = 0.50	2.51
VI	33	distribution GAZ (existant)	0	-	1	-	1.00	c = 0.50	0.50
VI	35	chauffage CENTral (exist.)	0	-	6	-	0.00	r = 1.20	0.00
VI	36	INStall. électrique comm.	0	-	2	3.5	3.50	c = 0.50	1.75
VII	40	CAVes (en sous-sol)	0	-	2	3.5	2.00	r = 1.20	2.40
VII	41	BUAnderie ETEnd. (exist.)	0	1	-	2	0.00	r = 1.20	0.00
TOTAL D									8.36
E LOGEMENTS									
V	20	Pièces Sèches : Murs	0	-	5	8	2.50	r = 1.20	3.00
V	21	Pièces Sèches : Sols	0	3	4	7	4.00	r = 1.20	4.80
V	22	Pièces Sèches : Plafonds	0	2	4	6	3.00	r = 1.20	3.60
V	26	Menuiseries INTérieures	0	1	4	12	1.00	r = 1.20	1.20
V	27	CUisine : Local	0	4	5	7	4.00	c = 0.50	2.00
V	28	CUisine : Equipement	0	-	1	2	1.00	c = 0.50	0.50
V	29	Salle d' Eau : Local	0	4	5	-	5.00	c = 0.50	2.51
V	30	Salle d' Eau : Equipement	0	2	4	6	6.00	c = 0.50	3.01
V	31	Installations ELectriques	0	0	1	3.5	3.50	c = 0.50	1.75
TOTAL E									22.37
TOTAL D + E		x indice i *	coût / m2		x S Shab		= SFr. 490'362		
TOTAL A - E		indice i *	coût / m2		S Shab				
76.07		10.25	779.71		x 1556.80		= 1'213'855		
MODIFICATIONS AMELIORATIONS									
F ISOLATIONS									
V	25	Isolation thermique MURs	0	-	-	8	0.00	b = 0.90	0.00
IV	17	ISOlation thermique toiture	0	-	1	2	2.00	d = 0.96	1.92
VII	39	isolation thermique sous REZ	0	-	-	1	1.00	a = 0.80	0.80
TOTAL F									2.72
G EQUIP. TECHNIQUES (à installer)									
III	10	ASCenseur	0	-	8	14	0.00	r = 1.20	0.00
V	29-30	Salle d'Eau: Local + Equipement	0	-	-	12	0.00	c = 0.50	0.00
VI	33	distribution GAZ	0	-	-	2	0.00	c = 0.50	0.00
VI	34	Antenne TV + Téléphone	0	0.5	-	1	1.00	r = 1.20	1.20
VI	35	chauffage CENTral + eau chaude	0	-	-	10	10.00	r = 1.20	12.00
VII	41	BUAnderie ETEndage	0	1	-	2	1.00	r = 1.20	1.20
TOTAL G									14.40
TOTAL F + G		x indice i *	coût / m2		x S Shab		= SFr. 273'187		
TOTAL A - G		indice i *	coût / m2		S Shab				
93.19		10.25	855.19		x 1556.80		= 1'487'043		

Demande d'énergie





DIRECTION DE LA POLICE DES CONSTRUCTIONS

Recensement du domaine bâti

rue ROTHSCHILD 17-19



avril 2001

TABLE DES MATIERES

Adresse : rue Rothschild 17-19
Dossier : 50.7/2123/017-19
Date : 2 avril 2001

CONTEXTE : page 3

ROTHSCHILD 17 19

DESCRIPTIF ARCHITECTURAL : page 4

HABITABILITE : page 6

ROTHSCHILD 17

IDENTITE : page 10

REHABILITATION : page 19

Annexes .

Tableaux MER

Demande d'énergie

ROTHSCHILD 19

IDENTITE : page 25

CONTEXTE

Adresse : rue Rothschild 17-19
Dossier : 50.7/2123/017-19
Date : 2 avril 2001

Demande : interne, vu l'état du bâtiment sis au 17 rue Rothschild.
Par ailleurs, l'immeuble "jumeau" au no 19 a été inclus dans le recensement, mais sans l'évaluation des coûts.

Information : visite des lieux guidée par le propriétaire au no 17.

Documents : plans : archives de l'Etat.

Auteurs : document établi par le DAEL, direction de la police des constructions, service juridique, cellule LDTR, recenseurs Raymond Muller et Blaise Cruzier, avec la contribution de Martine Jaquet du service des monuments et des sites pour le descriptif architectural.

LIMITES

Dans ce document sont décrites les principales conclusions auxquelles les enquêteurs du RDB sont parvenus après une visite effectuée sur place et une application des méthodes d'analyse qui lui sont propres.

De ce point de vue, il ne faut pas considérer le recensement au même titre qu'une "expertise" au sens classique du terme, bien que les données qui y sont réunies soient, en bonne partie, les mêmes et que l'analyse soit réalisée par des professionnels du bâtiment. Le travail diffère surtout par les points de vue adoptés notamment pour le degré de détérioration.

Celui-ci est évalué à l'aide d'une méthode d'évaluation type MER après une visite rapide mais attentive du bâtiment. Cette méthode permet de mettre en évidence les travaux à effectuer dans l'hypothèse d'une remise en état et non pas d'une remise à neuf avec ou sans redistribution des appartements.

Si cette hypothèse ne s'avère pas être celle choisie, il est évident que les éléments analysés et décrits dans ce document n'auront qu'une valeur de référence.

IDENTITE

Adresse : rue Rothschild 17 et 19
Dossier : 50.7/2123/017-19
Date : 2 avril 2001

Descriptif architectural**Situation et historique**

Les 17 et 19 rue Rothschild forment une paire d'immeubles identiques ; seuls quelques éléments de la façade sur rue les différencient. En 1963 ils ont tous les deux fait l'objet de la même transformation lourde par l'architecte E. Desarnaulds, transformation qui comprenait notamment la surélévation de l'immeuble d'un étage et la création de logements dans les combles ainsi que la construction d'un ascenseur.

L'autorisation de construire n°254 est accordée le 15 mai 1905 à l'architecte Théodore Cosson pour 3 immeubles pour les sociétés immobilières « Les Buis », « les Buissons » et « le Géranium », respectivement rue Rothschild 15, 17 et 19. Ces bâtiments sont les premiers à être édifiés le long de la rue Rothschild prolongée, en limite du front urbanisé des Pâquis. En effet, jusqu'en 1900, cette rue n'était constituée que du tronçon compris entre la rue de Lausanne et la rue des Buis. Après la construction de ces 3 immeubles qui constituent un ensemble architectural, le front de la rue est rapidement bâti dans son entier, comme en atteste le plan de 1915. Le no 15 a été démoli, mais l'immeuble d'angle contigu, le no 21, subsiste.

Ces bâtiments se trouvaient alors à proximité de la maison DUFOR, occupée actuellement par un jardin d'enfants et l'IUED, villa construite au milieu du XIX^e siècle sur une parcelle triangulaire comprise entre les rues des Pâquis, Rothschild et des Buis. Plusieurs éléments constitutifs de l'image architecturale du quartier ont subsisté comme la chapelle des Buis, l'hôpital ophtalmique Rothschild, aujourd'hui transformé en auberge de jeunesse, l'hôtel National construit entre 1873 et 1875 sur les terrains pris sur le lac et qui deviendra le Palais Wilson. L'infirmerie du Prieuré, sera détruite en 1972 pour la construction de la station d'épuration d'eau des SIG.

Plusieurs vagues d'urbanisation de cette extrémité du quartier sont intervenues depuis, notamment les 13 immeubles du Square Château-Banquet construits par Pierre Braillard en 1954 ainsi que des opérations de densification du tissu ancien opérées depuis les années 1970 jusqu'à nos jours. Le côté pair de la rue Rothschild est aujourd'hui occupé par la Résidence Universitaire Internationale, foyer-hôtel pour étudiants étrangers et divers bâtiments occupés par l'IUED. L'implantation de ces bâtiments en diagonale par rapport à la rue offre un dégagement aux immeubles qui nous intéressent valorisé également par les plantations d'arbres le long de la rue.

A l'arrière, côté sud, seul un étroit dégagement sépare les deux immeubles des cours et constructions basses hétéroclites, occupées par une entreprise de vidange.

Seul le dossier de plans du n° 19 ayant été retrouvé dans le cadre de ce recensement, la suite du descriptif architectural, qui inclut l'état antérieur à la transformation de 1963, se limitera par précaution à ce bâtiment.

Plan, volumétrie

Les deux immeubles comprennent 5 niveaux de logement sur un rez surélevé par rapport à la rue et un sous-sol complet ; les combles sont habitables. Les étages-typés comprennent deux appartements traversants, l'un de deux pièces, l'autre de trois pièces, ainsi qu'un appartement non traversant de deux pièces sur rue. Au rez, à la droite de l'entrée, les deux appartements de 2 pièces non traversants ont été réunis au n°17 en locaux professionnels ; sur la gauche, un appartement de 2 pièces traversant est également affecté à des bureaux. Au rez du n° 19, les logements ont subsisté. Depuis la rue, l'allée s'ouvre sur une volée de 8 marches qui donne accès à la cage d'escaliers en façade cour, transformée par l'adjonction d'un ascenseur construit en saillie qui dessert les demi-paliers. Du point de vue du niveau de confort, des salles de bain - WC borgnes ont été aménagées probablement dans les anciennes alcôves alors que les WC préexistants ont été affectés à l'usage de réduits.

Au 5^{ème} étage et aux combles, les studios comprennent une grande pièce, une salle de bain et une petite cuisine avec ou sans fenêtre.

Les façades sur rue ont été totalement remaniées, « neutralisées », lors des transformations des années soixante. Leur état actuel se caractérise par une succession de registres horizontaux. Le soubassement est en roche appareillée ; quatre balcons sont disposés symétriquement couronnés par le balcon-coursive créé au 5^e étage en 1963. Les portes d'entrée ont été élargies et vitrées, créant de grands « trous » dans la façade.

La façade sur cour, à trous, crépie, avec des encadrements de fenêtres en molasse, avec seulement un petit soubassement en roche au niveau des fenêtres de cave, est uniforme et régulière. A l'exception de l'adjonction de l'ascenseur, et de la surélévation, elle ne semble pas avoir subi de modifications conséquentes.

A l'origine, la façade sur rue du n° 19 – quant à celle du n° 17, l'information n'est pas disponible – présentait des caractéristiques architecturales influencées par l'Art Nouveau.

Un appareil régulier de roche, puis de brique, constituait un soubassement délimité par une assise de roche qui s'incurvait pour former les couvertes des fenêtres du rez. Aux 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} étages, les fenêtres, leur couvertes et tablettes ornementées, forment des empilements dont le rythme est rompu par trois balcons. Au 4^{ème} étage, le balcon, centré, participait d'une composition monumentale qui comprenait un fronton ornementé d'inspiration Art Nouveau, avec une fausse fenêtre, deux souches de cheminée, des consoles, deux porte-fenêtres avec fausse imposte et cordon ; le mur de façade était de part et d'autre traité en brique. Les fenêtres étaient munies de volets qui ont été remplacés depuis lors par des stores, accentuant la nudité de la façade. Les garde corps rectilignes sont d'origine.

Tous les éléments décoratifs et identitaires de ces immeubles ont été supprimés lors de la transformation de 1963. Les seuls éléments qui témoignent aujourd'hui encore d'une inspiration Art Nouveau sont les garde-corps de la façade sur cour, qui présentent une ligne sinueuse, « en coup de fouet ».

A l'origine, la toiture comportait un rampant à forte pente sur rue et une toiture plate dégageant la rangée des fenêtres des combles sur cour. Après surélévation, les combles habités ont une toiture à deux pans couverte de tuiles mécaniques.

HABITABILITE

Adresse : rue Rothschild **17 et 19**
Dossier : 50.7/2123/017-19
Date : 2 avril 2001

Les plans des deux immeubles étant identiques pour quasi tous les appartements, les conclusions de la méthode appliquée au no 17 valent pour le no 19.

Selon la Méthode SEL-ECT, la "valeur d'habitabilité globale" de l'immeuble est moyenne. Elle résulte d'une bonne "valeur d'utilisation de l'immeuble" et d'une "valeur d'utilisation des logements" moyenne.

IMMEUBLE

- A Eventail des types de logements : il est limité, logements de 2 pièces et de 3 pièces et 2 logements d'1 pièce.
- B Qualité de la zone d'entrée : l'accès au palier du rez comporte 8 marches, on accède à la cour par le palier intermédiaire de l'escalier menant du rez au sous-sol.
- C Ascenseur : il dessert les paliers intermédiaires depuis le rez + 1/2 jusqu'au à 5^{ème} + 1/2.
- D Dépôt des ordures : il y n'a pas de local, les poubelles sont dans la cour.
- E Caves et greniers : il y a des caves, mais plus de greniers.
- F Buanderie et séchoir : la buanderie est équipée d'un lave-linge et d'un sèche-linge.
- G Dépôt de vélos : il n'y en a plus ; remplacé par la buanderie.

LOGEMENTS

Volumétrie

- 1 Surface brute moyenne : la surface brute moyenne des pièces est de 21 m2 pour les appartements de 3 pièces et les appartements de 2 pièces.
- 2 Dimensionnement des pièces : la largeur brute moyenne des pièces en façade est toujours supérieure à 3.20 m.
- 3 Ameublement chambre : les possibilités sont normales (3 pièces).
- 4 Ameublement séjour : les possibilités sont réduites.
- 5 Zone d'entrée : elles ne sont pas spacieuses mais existent, sauf pour les appartements de 2 pièces au 5^{ème} étage.

Circulation

- 6 Liaison entrée-cuisine : par la zone d'entrée, bonne, sauf pour les appartements de 2 pièces au 5^{ème} étage.
- 7 Liaison entrée-séjour : par la zone d'entrée, bonne, sauf pour les appartements de 2 pièces au 5^{ème} étage.
- 8 Liaison entrée-chambres : par la zone d'entrée, en croisant les autres liaisons.
- 9 Liaison cuisine-coin à manger : les cuisines sont assez grandes pour pouvoir y manger, sauf dans les appartements de 2 pièces au 5^{ème} étage et les studios au 6^{ème} étage où la liaison est directe avec le séjour.
- 10 Liaison chambres-sanitaires : par la zone d'entrée, en croisant les autres liaisons, ou par le séjour dans les appartements de 2 pièces au 5^{ème} et les studios au 6^{ème} étage.

Flexibilité

- 11 Permutation séjour-chambre : toujours possible dans les appartements de 3 pièces.
- 12 Transformation constructive : Il y a peu de possibilités de transformation.
- 13 Séparations mobiles : il n'y en a pas.

Equipement

- 14 Equipement sanitaire : il y a une salle de bain avec wc dans tous les appartements.
- 15 Chauffage et production d'eau chaude : centraux.
- 16 Equipement des cuisines : il y a un évier en grès avec égouttoir, une étagère, un garde-manger et une armoire, il y a de la place pour les compléments. Dans les appartements de 2 pièces au 5^{ème} étage et les studios au 6^{ème} étage, il y a des aménagements de cuisine compacts, avec appareils intégrés.
- 17 Fenêtre de cuisine : chaque cuisine dispose d'une fenêtre en façade.
- 18 Surfaces de rangement : il y a des armoires dans presque toutes les pièces, sauf dans les appartements de 2 pièces au 5^{ème} étage et les studios au 6^{ème} étage.
- 19 Prolongement extérieur des logements : il y a un balcon continu sur rue au 5^{ème} étage et 4 balcons isolés, ils sont tous étroits.

Situation

- 20 Position des logements : les appartements de 3 pièces et la moitié environ des appartements de 2 pièces sont traversants. Les studios dans les combles au 6^{ème} étage disposent d'une petite terrasse prise en "baignoire" dans la toiture.
- 21 Ensoleillement des séjours : ils sont presque tous orientés au Nord.
- 22 Ensoleillement des chambres : elles sont orientées au Sud.
- 23 Confort bruit extérieur : le cadastre du bruit indique un niveau sonore inférieur à 60 dB sur toutes les façades, les fenêtres sont à simple vitrage.

HABITABILITE

adresse : 17-19 rue Rothschild 1202 Genève fait le 18.04.2001
 dossier n° : 50.72123/017-019

VALEUR D'UTILISATION DE L'IMMEUBLE 2.64 BONNE
 VALEUR D'UTILISATION DES LOGEMENTS 2.30 MOYENNE
 VALEUR GLOBALE D'HABITABILITE 2.35 MOYENNE

EVALUATION DES LOGEMENTS

A. éventail des types de logements
 B. qualité de la zone d'entrée
 C. ascenseur *
 D. dépôt des ordures
 E. cave et grenier
 F. buanderie et séchoir *
 G. local vélos, motos, etc...

1.5 3 4.5
 1 1 1
 4 5 20
 2 2 4
 2 5 10
 4 4 16
 0 1 0

Total 56 : 21 = 2.64 - VALEUR D'UTILISATION DE L'IMMEUBLE

CRITERES - LOGEMENT	LOGEMENT A		LOGEMENT B		LOGEMENT C		LOGEMENT D		LOGEMENT E		LOGEMENT F	
	Pièces 3.0	PPM: 2	Pièces 2.0	PPM: 1	Pièces 2.0	PPM: 1	Pièces 2.0	PPM: 1	Pièces 2.0	PPM: 1	Pièces 2.0	PPM: 1
1. surface brute	m2 : 63	1	m2 : 42	2	m2 : 45	2	m2 : 40	2	m2 : 35	2	m2 : 30	2
2. dimensionnement des pièces	3.5 4 14		3.5 4 14		3.5 4 14		3 4 12		3 4 12		3 4 12	
3. parois mublées: chambre	2 2 4		2 2 4		2 2 4		1 2 2		1 2 2		1 2 2	
4. parois mublées: séjour	1 1 1		1 1 1		1 1 1		0 1 1		0 1 1		0 1 1	
5. largeur de la zone d'entrée	1 1 1		1 1 1		1 1 1		0 1 1		0 1 1		0 1 1	
VOLUMETRIE	21 : 9 / 7 2.33		19 : 9 / 7 2.71		17 : 9 / 7 2.43		14 : 9 / 7 2.00		14 : 9 / 7 2.00		14 : 9 / 7 2.00	
6. liaison entrée-cuisine	4 3 12		4 3 12		4 3 12		0 3 0		0 3 0		0 3 0	
7. liaison entrée-séjour	4 2 8		4 2 8		4 2 8		0 2 0		0 2 0		0 2 0	
8. liaison entrée-chambres	4 1 4		4 1 4		4 1 4		0 1 0		0 1 0		0 1 0	
9. liaison cuisine-corr à manger	4 3 12		4 3 12		4 3 12		4 3 12		4 3 12		4 3 12	
10. liaison chambres-sanitaires	2 3 6		2 3 6		2 3 6		0 3 0		0 3 0		0 3 0	
CIRCULATION	42 : 12 / 11 3.50		38 : 12 / 11 3.45		36 : 12 / 11 3.45		12 : 12 / 11 1.09		12 : 12 / 11 1.09		12 : 12 / 11 1.09	
11. perméation séjour-chambre	4 4 16		4 4 16		4 4 16		4 4 16		4 4 16		4 4 16	
12. possib. de transf. constr.	0.5 2 1		0 2 0		0 2 0		0.5 2 1		0.5 2 1		0 2 0	
13. séparations mobiles	0 1 0		0 1 0		0 1 0		0 1 0		0 1 0		0 1 0	
FLEXIBILITE	17 : 7 / 3 2.43		0 : 7 / 3 0.00		0 : 7 / 3 0.00		1 : 7 / 3 0.33		1 : 7 / 3 0.33		0 : 7 / 3 0.00	
14. sanitaires *	4 4 16		4 4 16		4 4 16		4 4 16		4 4 16		4 4 16	
15. chauffage et eau chaude *	4 4 16		4 4 16		4 4 16		4 4 16		4 4 16		4 4 16	
16. cuisine: équipement *	2 1 2		2 1 2		2 1 2		3 1 3		3 1 3		3 1 3	
17. cuisine: fenêtré	4 2 8		4 2 8		4 2 8		4 2 8		4 2 8		4 2 8	
18. surface de rangement	4 1 4		4 1 4		4 1 4		0 1 0		0 1 0		0 1 0	
19. prolongements extérieurs	0 1 0		0 1 0		0 1 0		0.5 1 0.5		0.5 1 0.5		0 1 0	
EQUIPEMENT	46 : 13 3.54		43 : 13 3.31		46 : 13 3.54		44 : 13 3.35		44 : 13 3.35		44 : 13 3.35	
20. position du logement	4 6 24		4 6 24		4 6 24		0 6 0		0 6 0		0 6 0	
21. ensolalement séjour-balcon	0 2 0		0 2 0		0 2 0		0 2 0		0 2 0		0 2 0	
22. ensolalement chambre (s)	4 1 4		4 1 4		4 1 4		3 6 18		3 6 18		3 6 18	
23. confort-bout extérieur	3 6 18		3 6 18		3 6 18		3 6 18		3 6 18		3 6 18	
SITUATION	46 : 15 / 14 3.07		18 : 15 / 14 1.29		42 : 15 / 14 3.00		18 : 15 / 14 1.29		18 : 15 / 14 1.29		0 : 15 / 14 0.00	
VALEURS D'UTILISATION DES LOGEMENTS	LOGEMENT A 2.64		LOGEMENT B 2.13		LOGEMENT C 2.40		LOGEMENT D 1.68		LOGEMENT E 0.00		LOGEMENT F 0.00	

moyenne arithmétique des codes moyens des six groupes de critères.

* corrélations possibles avec méthode MER (volet Réhabilitation).

2 les critères correspondant ne concernent pas les log. à 1 PPM.

calcul du code moyen : on divise par le 2ème chiffre pr log. à 1 PPM.

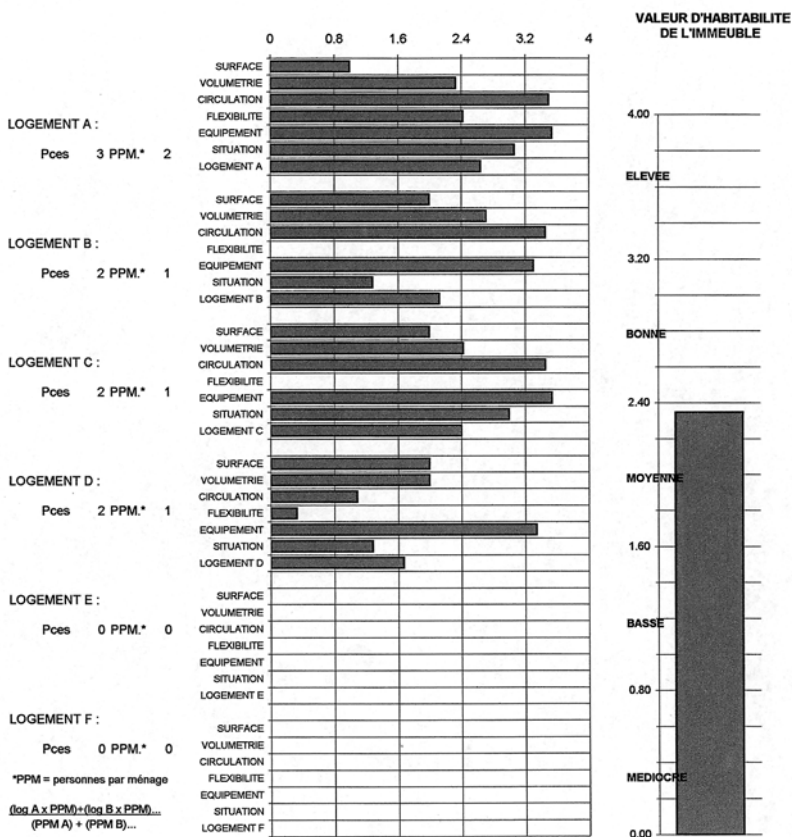
HABITABILITE

adresse : 17-19 rue Rothschild 1202 Genève

dossier n° 50.7/2123/017-019

RECAPITULATION

CODES

VALEUR D'UTILISATION
LOGEMENTS =

2.30

x

6

+

VALEUR D'UTILISATION
IMMEUBLE

2.64

:

7 =

2.35

IDENTITE

Adresse : rue Rothschild 17
Dossier : 50.7/2123/017-19
Date : 2 avril 2001

Généralités

Immeuble locatif situé en 2^{ème} zone dont le gabarit actuel est d'environ 17.30 m.

L'immeuble comprend :

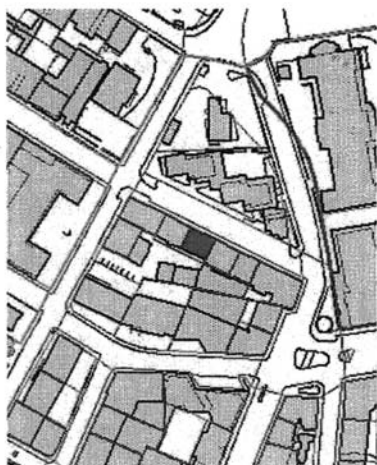
- au sous-sol : des caves, un atelier, un entrepôt,
une buanderie et une chaufferie ;
- au rez-de-chaussée : des logements transformés en bureaux ;
- du 1^{er} au 4^{ème} étage : par étage ; deux logements de 2 pièces
et un logement de 3 pièces ;
- au 5ème étage (surélévation) : deux logements de 2 pièces
et un logement de 3 pièces ;
- dans les combles au 6ème étage
(surélévation) : deux studios de 1 pièce.

IDENTITE

Adresse : rue Rothschild 17
 Dossier : 50.7/2123/017-19
 Date : 2 avril 2001

IDENTIFICATION

DATE DE CONSTRUCTION : 1905 ARCHITECTE : COSSON
 SECTEUR DEMOGRAPHIQUE : 21 03 03 PROPRIETAIRE : SI LE GERANIUM



SITUATION : extrait de la feuille 1/2500

17 rue Rothschild ; façade sur rue.

AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE / TRANSFORMER / DEMOLIR

numéro	date	nature	archives	références
DD 43 795	1962	Transformation et surélévation.	DAEL	310 51/229 82

IDENTITE

Adresse : rue Rothschild 17
 Dossier : 50.7/2123/017-19
 Date : 2 avril 2001

ETAT FONCIER

SECTEUR OU COMMUNE : GENEVE CITE FEUILLE No : 56
 PARCELLE No : 3469 BATIMENT No : B133

ETAT DES CONTENANCES

bâtiment : B 133 m2 166.00
 places jardins, parcs : m2 27.00
 Surface totale : m2 193.00

SITUATION LEGALE

Zone de construction : 2^{ème} zone
 Gabarit de la zone : m 24
 Gabarit réel : m 17.30 Largeur de la rue : m 18.00 environ.
 Aménagement : -
 Monuments et sites : ensemble protégé

GENRE DE BATIMENT ET QUANTITES

Surface de plancher SP selon SIA 416 : 1285 m2
 dont logements 950 m2
 Sho MER = surface brute ORL EPFZ : 1120 m2
 dont logements 950 m2
 Surface habitable ou SUP selon SIA 416 : 800 m2
 dont logements 690 m2
 Cube SIA : 3740 m3
 Indice énergétique : 650 Mj/m2.an

ETAGES	ACTIVITE	NOMBRE DE PIECES (cuisine comprise)													L.P	Logt	Pces		
		1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0	5.5	6.0	6.5						
Surcombles																			
Combles	Logements	2.0															2.0	2.0	
Etage 8																			
Etage 7																			
Etage 6																			
Etage 5	Logements			2.0		1.0											3.0	7.0	
Etage 4	Logements			2.0		1.0											3.0	7.0	
Etage 3	Logements			2.0		1.0											3.0	7.0	
Etage 2	Logements			2.0		1.0											3.0	7.0	
Etage 1	Logements			2.0		1.0											3.0	7.0	
Entresol																			
Rez	Bureaux																2.0		
S.sol 1	Caves, divers.																1.0		
S.sol 3																			
Totaux		2.0	0.0	10.0	0.0	5.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	3.0	17.0	37.0

IDENTITE

Adresse : rue Rothschild 17
Dossier : 50.7/2123/017-19
Date : 2 avril 2001

PHOTOS

Photos prises lors des visites du 11.10.2000 et du 28.03.2001

- No 1 Façade sur rue, niveaux inférieurs
- No 2 Façade sur rue, niveaux supérieurs et surélévation.
- No 3 Soubassement côté rue ; affaissement.
- No 4 Façade sur cour, étages.
- No 5 Soubassement côté cour ; fissuration.
- No 6 Façade cour : fissuration d'allège et de cadre de fenêtre.
- No 7 Hall de l'immeuble, côté entrée.
- No 8 Hall de l'immeuble, côté cage d'escalier.
- No 9 Sol d'origine en céramique : le revêtement de sol synthétique a été enlevé sur une petite surface.
- No 10 Palier d'étage.
- No 11 Installation électrique commune, détail.
- No 12 Détail toiture ; depuis la terrasse d'un studio.
- No 13 Toiture avec terrasse en "baignoire".
- No 14 Balcons des no 17 et 19 sur rue au 5^{ème} étage, et bord de toiture.
- No 15 Balcons sur rue au 5^{ème} étage.
- No 16 Fenêtre sur rue avec nouveau garde-corps.
- No 17 Fenêtre sur cour, étayée, avec garde-corps d'origine.
- No 18 Etayage de fenêtre.



1 Détail façade rue .JPG



2 Détail façade rue .JPG



3 Soubassement côté rue.jpg



4 Façade sur cour.jpg



5 Soubassement côté cour.jpg



6 Détail façade sur cour.jpg



7 Entrée .JPG



8 Escalier .JPG



9 Sol de palier .JPG



10 Palier .JPG



11 Colonne électrique .JPG



12 Toiture .JPG



13 Toiture .JPG



14 balcons au 5ème .JPG



15 Balcon au 5ème .JPG



16 Fenêtre sur rue .jpg



17 Détail de fenêtre .jpg



18 Etayage de fenêtre .JPG

IDENTITE

Adresse : rue Rothschild 17
 Dossier : 50.7/2123/017-19
 Date : 2 avril 2001

PLANS

Plans pour une transformation par Edmond DESARNAULS architecte, en 1963 ; extraits du dossier d'autorisation 43795 concernant les 2 immeubles ; l'aménagement des combles a fait l'objet d'un complément au dossier.

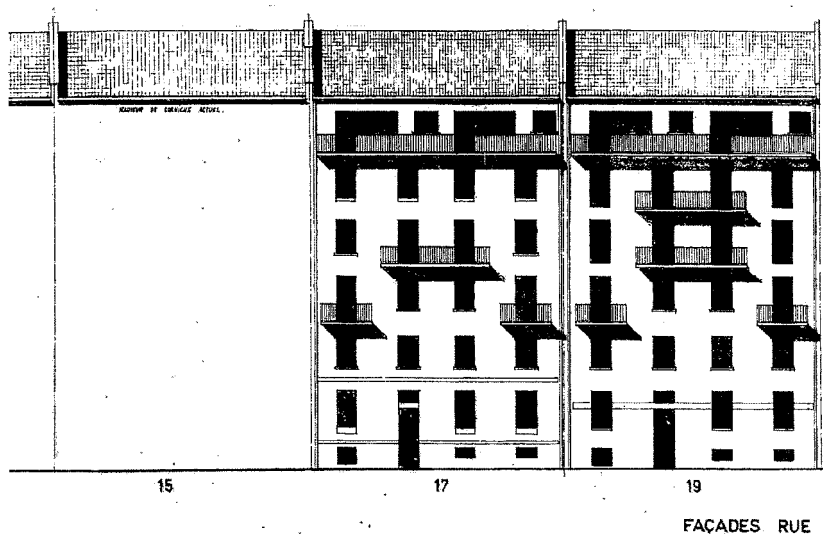
Pour l'état existant et les plans des niveaux, voir "IDENTITE" de l'immeuble rue Rothschild no 19, page 30.

ARCHIVES : DAEL

NUMERISE : No 5.jpg

SANS ECHELLE

RETOUCHE : traits et pochages renforcés, indications apurées.

FAÇADES SUR RUE

IDENTITE

Adresse : rue Rothschild 17
Dossier : 50.7/2123/017-19
Date : 2 avril 2001

PLANS

Plans pour une transformation par Edmond DESARNAULS architecte, en 1963 ; extraits du dossier d'autorisation 43795 concernant les 2 immeubles ; l'aménagement des combles a fait l'objet d'un complément au dossier.

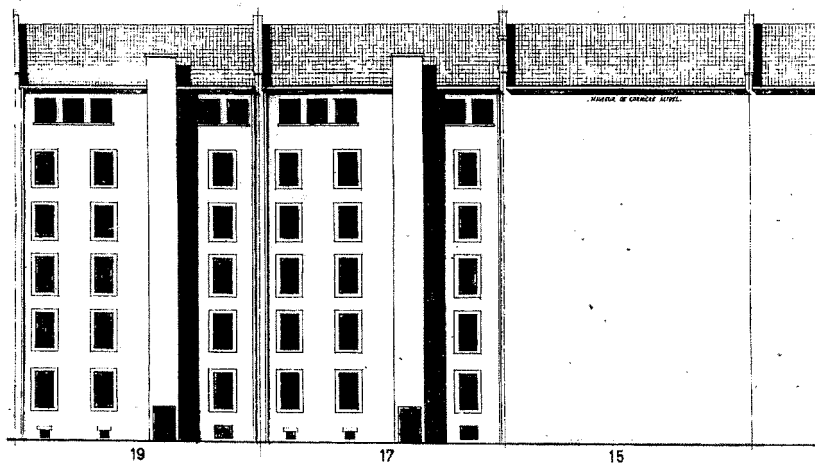
Pour l'état existant et les plans des niveaux, voir "IDENTITE" de l'immeuble rue Rothschild no 19, page 30.

ARCHIVES : DAEL

NUMERISE : No 6.jpg

SANS ECHELLE

RETOUCHE : traits et pochages renforcés, indications apurées.

FAÇADES SUR COUR

REHABILITATION

Adresse : rue Rothschild 17
 Dossier : 50.7/2123/017-19
 Date : 2 avril 2001

COUT

L'application de la Méthode d'Evaluation Rapide des coûts de remise en état de l'habitat existant (MER) donne, malgré les désordres dans les structures qu'a provoqué un affaissement local du terrain, un résultat de 89 points, soit une intervention de réhabilitation moyenne, et une estimation du coût de :

(CFC 1-2-3-5)	Fr.1 005 000.-			
(CFC 1-2-3-5)	Fr.	269.- / m3	SIA	
(CFC 1-2-3-5)	Fr.	897.- / m2	SP	surface de plancher SIA 416
(CFC 1-2-3-5)	Fr.	1 256.- / m2	SUP	surface utile principale SIA 416

Descriptif de la construction et de son état de dégradation.**A. Structure porteuse****Eléments porteurs verticaux**

Les éléments porteurs verticaux sont des murs en maçonnerie, y compris dans la surélévation. Sur rue et sur cour, les murs en maçonnerie appareillée des soubassements et en maçonnerie de moellons des façades ont une épaisseur de 60 cm environ.

Les murs mitoyens en maçonnerie de moellons ont une épaisseur de 30+30 cm.

L'axe porteur médian, parallèle au façades, est constitué dans sa partie centrale d'un mur en maçonnerie de moellons d'une épaisseur de 55 cm, prolongé de part et d'autre jusqu'aux mitoyens par deux poutres composites. Au sous-sol, on voit que ces poutres comprennent trois profilés en métal.

Les murs transversaux de la cage d'escalier ont une épaisseur de 30 cm et de 55 cm dans leurs parties incluant les canaux de fumée et de ventilation des cuisines.

Ces éléments ont été démolis au 5^{ème} étage lors de la transformation, notamment les murs de façade en brique et le fronton monumental en pierre appareillée et sculptée, remplacés par une maçonnerie plus mince comportant des éléments en béton armé.

Dans les nouveaux combles aménagés en logements au 6^{ème} étage les porteurs verticaux sont des murs de maçonnerie et béton armé d'une épaisseur de 15 cm comme tout le cloisonnement de cet étage.

Un affaissement du terrain consécutif à une fouille exécutée pour la démolition reconstruction de l'immeuble contigu au no 15, contre le mitoyen à l'est, a produit de nombreuses fissures dans les murs de façade et la rupture de nombreux encadrements de fenêtres, dont beaucoup sont étayés. Cette fissuration apparaît maximale dans la partie basse de la façade rue, côté est, elle est particulièrement manifeste sur un tiers de cette façade et sur deux tiers de la façade cour.

Le 5^{ème} étage n'est apparemment pas affecté, stabilisé qu'il est par la dalle en béton armé réalisée sur le 4^{ème} étage lors de la surélévation.

Porteurs horizontaux

Les éléments porteurs des planchers sont les solivages et les planchers bruts, du sous-sol au 4^{ème} étage. Une dalle en béton armé a été réalisée sur les 4^{ème} et 5^{ème} étage lors de la transformation.

Le dévers des planchers ayant suivi l'abaissement du mur mitoyen à l'est est important. Dans certaines cuisine la planéité a été rétablie par recharge et le revêtement de sol refait.

Les poutres de l'axe porteur médian n'ont pas été sondées.

Cage d'escalier

Plusieurs têtes de dalle palières en pierre sont fendues au milieu, dans le jour central de l'escalier. Toutefois le corps de la dalle palière ne présente pas de déformation évidente, de même les volées en pierre.

Structure des toitures

La structure de la toiture est fermée par un plafond lambrissé sous les pannes, ce lambrissage ne présente pas de déformation.

Fondations

L'affaissement semble localisé dans la zone du mitoyen à l'est.

B. Enveloppe

Façades

Sur la façade rue, l'encadrement de la porte d'entrée est en roche, le soubassement en pierre dure appareillée à assises régulière avec des joint rubannés est arrêté par un cordon en roche.

Au dessus la façade est crépie y compris les jambages des encadrements de fenêtres. Les couvertes et les tablettes, ouvragées, sont en molasse. Les couvertes en arc des fenêtres du 3^{ème} étage comportent une clé et deux sommiers en molasse et des briques plates comme claveaux. Les consoles et les dalles des balcons sont en roche.

Au 5^{ème} étage, selon les plans du no 19, le balcon était surmonté d'un fronton en pierre avec de part et d'autre deux souches de cheminée monumentales et des parements de murs en briques.

Les murs reconstruits sont crépis, on observe quelques fissures minces, horizontale entre fenêtre et porte et à la jointure de la tablette de fenêtre.

La dalle en béton armé débordé en balcon, elle ne comporte pas de goutte pendante, la surface est sale.

Des barres d'appui et des garde-corps composés de cornières d'acier ont remplacé et complété les éléments en fer forgé. Ils sont partiellement corrodés.

La façade sur cour comporte un petit soubassement en pierre, le reste de la façade est crépie, les encadrements sont en molasse.

Les éléments en molasse sont érodés, toutes les surfaces sont sales.
Les barres d'appui en fer forgé, d'origine, sont à repeindre.

Les désordres structurels ont déformé de nombreux cadres de fenêtres, et dans les parties concernées les fissures sont visibles sur l'ensemble des éléments des façades.

Les fenêtres anciennes à petits bois sont en bois dur vernis et vitrées avec du verre simple mastiqué. Les battants sont à noix et gueule de loup avec des espagnolettes à poignées en laiton. Elles sont en état moyen, réparables en majorité, toutefois certaines ont été reprises pour les adapter à la déformation du cadre en pierre.

Les fenêtres des 5^{ème} et 6^{ème} étage sont en bois peint et vitrées avec du verre isolant.
Les fenêtres de l'entrepôt au sous-sol sont en bois peint avec un double vitrage et un store à lamelles entre verres. Ces fenêtres sont en état.

Les fenêtres de cave sur cour sont à réparer et revernir

Les volets ont été remplacés par des stores en bois à rouleaux, certains fonctionnent mal.

Murs mitoyens et pignons

Les immeubles contigus, le no 15 et le no 19 sont habités et chauffés.
L'affaissement du mitoyen côté est semble stabilisé.

Toiture

La couverture en tuiles mécaniques de terre cuite de la toiture à 2 pans est en état.
La ferblanterie en cuivre est en état, celle entourant les terrasses en "baignoire" est récente, les sols de ces terrasses ont été refaits en carrelage ainsi que l'étanchéité suite à des infiltrations.
Les souches de cheminées sont peu nombreuses et en état.

Plancher sur sous-sol

Il n'y a pas d'isolation thermique : il y a lieu de prévoir une isolation au plafond des sous-sols.

C. Partitions, aménagement des locaux

Parties communes

Le sol en carrelage décoratif du hall d'entrée et des paliers est recouvert d'un revêtement synthétique en lais. Les volées d'escalier en béton des 5^{ème} et 6^{ème} étage sont également recouvertes d'un revêtement synthétique en lais, avec des nez de marches.

La balustrade à barreaux et main courante en bois sur bandelette est en état. Elle se poursuit au 5^{ème} étage par une balustrade en acier avec une main courante en matière plastique.

Les murs du hall ont été recouverts de travertin, les autres surfaces de murs sont peintes, il y a une plinthe sans relief peinte qui suit la montée d'escalier. Les surfaces sont propres.

La porte d'entrée vitrée construite en profils acier et aluminium fonctionne.

Les portes palières à panneaux en bois dur sont de construction légère, les poignées sont en laiton.

Au sous-sol, les parois à claire voie des caves sont en état, le sol est en ciment, elles sont ventilées.

Le petit local de la buanderie convient, les appareils fonctionnent.

Logements d'origine

Les appartements d'origine ont fait l'objet de transformations diverses. Des salles de bains ont été installées dans les alcôves, puis des wc ont été déplacés dans les salles de bains, le local wc devenant dans ce cas un réduit.

Pièces sèches

Les fonds des murs et cloisons sont en état, les papiers peints sont souvent défraîchis et sales. Les plafonds sont parfois défraîchis avec quelques taches et une légère fissuration.

Dans les angles côté est du bâtiment, il y a des fissurations dans les murs et les plafonds des cuisines et des chambres.

Les parquets à bâtons rompus dans certains séjours ou à lames droites nécessitent en général un ponçage et une imprégnation, quelques lames sont à remplacer.

Les plinthes en bois, hauteur 15 cm, sont en état, partiellement à repeindre.

Quelques seuils sont à changer.

Les menuiseries à panneaux des portes, des embrasures des fenêtres et des armoires, de même que les huisseries nécessitent souvent des réparations et des réglages, les portes ferment mal, et les peintures sont à refaire.

Les portes de certaines salles d'eau sont plus récentes, planes avec cadres aisseliers.

Locaux humides.

Les aménagements de cuisine sont pour partie d'origine avec des évier en grès, et pour partie refaits simplement avec un évier en acier inox sur un meuble et avec un rangement haut.

Les faïences sont en état. Il y a une sortie sur canal de ventilation naturelle et une prise en façade.

Les sols des cuisines et des salles d'eau sont en carrelage de grès 10x10 quand ils n'ont pas été refaits.

Les salles d'eau, qui existaient avant la transformation de 1963, ont été transformées alors, les locaux conviennent, l'équipement fonctionne.

Logements dans la surélévation ; 5^{ème} et 6^{ème} étage.

Pièces sèches

Les fonds des murs et cloisons sont en état, les finitions sont propres.

Les plafonds lambrissés sous les pentes de toiture au 6^{ème} étage et les plafonds gypsés sous dalle au 5^{ème} étage sont en bon état, toutefois il y a des taches au plafonds d'un appartement de 2 pièces au 5^{ème} étage qui sont dues à des fuites d'une terrasse.

Les parquets mosaïque, plinthes et seuils, sont propres.

Les menuiseries intérieures, portes pleines et cadres aisseliers sont en bon état.

Locaux humides.

Les aménagements de cuisine compacts avec appareils intégrés conviennent.

Les locaux des salles d'eau conviennent, les revêtement de sol et de mur (faïences 15x15 cm) sont de type standard, l'équipement est en bon état.

D. Installations

Installation électrique commune

Le tableau central au sous-sol est conforme, les colonnes ont été refaites lors de la transformation et surélévation, l'éclairage des parties communes est suffisant.

Installations électriques dans les logements

Les installations, gaines, filerie, appareillage, ont été refaites lors de la transformation et surélévation. Dans les appartement d'origine les compteurs sont à l'intérieur, ceux des appartements aux 5^{ème} et 6^{ème} étages sont placés dans les armoires électriques dans la cage d'escalier.

Chauffage et production d'eau chaude sanitaire

Le chauffage est assuré par des radiateurs en acier à ailettes alimentés par une chaudière à mazout de 160 kw assurant aussi la production d'eau chaude sanitaire. La citerne est placée dans une fosse dans la cour.

Ventilation

Dans les cuisines, la ventilation naturelle comporte une sortie haute, les garde-manger ont une prise d'air extérieure. Les salles des bain sont ventilé par des boisseaux pour la sortie d'air.

Evacuation des eaux usées et alimentation en eau

Les colonnes de chute sont en fonte. Les alimentations d'eau froide et d'eau chaude sont en cuivre, elles sont défectueuses et ont fait l'objet de nombreuses réparations.

Distribution du gaz

L'installation existante est en état, des contrôle et des adaptations sont à prévoir.

E. Aménagements extérieurs

La cour, petite, est mal entretenue, toutefois l'écoulement de l'eau pluviale est assuré.

REHABILITATION

Adresse : rue Rothschild 17
 Dossier : 50.7/2123/017-19
 Date : 2 avril 2001

DONNEES

Indice i =	admis		10.25
Surface de plancher SIA 416	SP	m2	1'285
Somme des surfaces hors-œuvre MER	Sho	m2	1'120
Surface utile principale SIA 416 ou Shab MER	SUP	m2	800
Cube SIA de l'immeuble		m3 SIA	3'740

DETERIORATION

Type de détérioration selon MER	moyenne		89
---------------------------------	---------	--	----

ESTIMATION DU COUT

COUT DE LA REMISE EN ETAT		Fr.	722'000
DIVERS ET IMPREVUS	10%	Fr.	72'200
TOTAL		Fr.	794'200
HONORAIRES ARCHITECTES ET INGENIEURS	12%	Fr.	95'304
TOTAL (CFC 1-2-3)		Fr.	889'504
FRAIS	5%	Fr.	44'475
TOTAL (CFC 1-2-3-5)		Fr.	933'979
TVA	7.60%	Fr.	70'982
COUT TOTAL TTC		Fr.	1'004'962
COUT AU M2 BRUT SP (CFC 1-2-3-5)		Fr.	897
COUT AU M2 NET SUP (CFC 1-2-3-5)		Fr.	1'256
COUT AU M3 SIA (CFC 1-2-3-5)		Fr.	269

ADRESSE :	17 rue Rohschild 1201 GE	Date :	28.03.2001
Experts :	Muller / Crouzier	i =	10.25

Données quantitatives + Calculs intermédiaires									
Etage	Surface						Périmètre		
	Nbl.log	Sho	Spc	Eho	Rue	Cour	Pignon1	Pignon2	Tot.P.
Combles	2	100	10						0
6									0
5	3	170	13		14	14			28
4	3	170	18		14	14			28
3	3	170	18		14	14			28
2	3	170	18		14	14			28
1	3	170	18		14	14			28
Rez	2	170	34	170	14	14			28
TOTAL	19	1120	129	170	84	84	0	0	168
Shab = 0.8 x (Sho - Spc) = 0.8 x (1120 - 129) = 792.8									

II FACADE										
Périmètre cadastre	nature	code	PORteurs verticaux				REVêtements façades			
			4	3	2	1	4	3	2	1
rue	84	50%	A	15%	%	%	15%	%	%	15%
			B	35%			35%			35%
cour	84	50%	A	15%			15%			15%
			B	35%			35%			35%
pignon1	0	0%	A							
			B							
pignon2	0	0%	A							
			B							
Périmètres totaux	168	100%	A	30%	0%	0%	30%	0%	0%	30%
			B	70%	0%	0%	70%	0%	0%	70%

V LOGEMENT/LOCAUX ARTISANAUX + VI INSTALLATIONS COMMUNES												
Critères	Nombre de locaux visités (minimum 2) :											
	LOG. A étage sup. :				LOG. B étage :				LOG. C ou LOC. AR.			
	4	3	2	1	4	3	2	1	4	3	2	1
19 SPP			1		1				1			
20 PSM			1			1				1		
21 PFS			1			1				1		
22 PSP			1			1				1		
23 MEX			1			1				1		
24 OVS			1			1				1		
25 IMU		ép cm :	50		1	ép cm :	50		ép cm :	50		
26 MIN			1			1				1		
27 CUL			1			1				1		
28 CUE	0.7		1	0.3		0.7		1	0.3		0.7	1
29 SEL			1			1				1		
30 SEE	1				1					1		
31 ELE	1				1					1		
32 EAU	1				1					1		
33 GAZ	1				1					1		

VI 32 alim + évac. EAU					VI 33 distribution GAZ				
code	4	3	2	1	code	4	3	2	1
Logement 50%	50%				Logement 50%	50%			
Sous-sol 50%	50%				Sous-sol 50%	50%			
Report 100%	100%		0%	0%	Report 100%	100%		0%	0%

EVALUATION DES DETERIORATIONS		ETAT			
gr	No critères	bon	3	2	mauvais
		4	3	2	1
I	Condition Travaux				
	1 IMPortance		1		
	2 ACCès				1
	3 STOccage			1	
	4 MANUtention		1		
II	Façades				
	5 PORTours verticaux	report	0%	0%	100%
	6 REVêtements	report	0%	0%	100%
III	Parties communes				
	7 STRucture escaliers			1	
	8 PArallèles, murs			1	
	9 MArches, paliers sols		1		
	10 ASConseur (existant = 1)	1	1		
IV	Toiture m2				
	11 GENRE		1		
	12 MATÉriau		1		
	13 COUVerture % Eho	100%	1		
	14 ETAnchéré % Eho				
	15 OUVrages en toiture		1		
	16 CHArpente		1		
	17 ISoLation s/ toiture		1		
	18 GREntiers % Eho	0%			
V	Logements				
	19 Struct. Port. Planchers	report	0.67	0.00	0.00
	20 Pièces Sèches Murs	report	0.00	1.00	0.00
	21 Pièces Sèches Sols	report	0.00	0.67	0.33
	22 Pièces Sèches Plafonds	report	0.00	0.67	0.33
	23 Menuiseries Extérieures	report	0.00	0.00	1.00
	24 Occult. Volets, Stores	report	0.00	1.00	0.00
	25 Isolation therm. Murs	report	0.33		0.00
	26 Menuiseries Intérieures	report	0.00	0.00	1.00
	27 CUISine : Local	report	0.00	1.00	0.00
	28 CUISine : Equipement	report	0.70	0.30	0.00
	29 Salle d'Eau : Local	report	0.00	1.00	0.00
	30 Salle d'Eau : Equipement	report	1.00	0.00	0.00
	31 Installations ELectriques	report	1.00	0.00	0.00
VI	Instal. communes				
	32 alim+évac. EAU	report	100%	0%	0%
	33 distr. GAZ	report	100%	0%	0%
	34 Antenne TV+Tél.			1	
	35 chauffage CENTral		1		
	36 INSTal. élect. comm.		1		
VII	Sous-sol				
	37 FONdations		0.7		0.3
	38 PLAnchers rez-de.ch.		1		
	39 isolation sous REZ				1
	40 CAVES	30	30%		
	41 BUAnd ETEnd.(exist. = 1)		1		

ADRESSE :	(Date	28.03.2001			
17 rue Rothschild 1201 GE					
Experts :	Muller / Crouzier	i = 10.25			
CALCUL DES COEFFICIENTS					
DONNEES QUANTITATIVES					
Nombre de logements	L	= 19			
Surface emprise au sol	Eho	= 170			
Surface hors oeuvre cumulée	Sho	= 1120			
Surface habitable cumulée	Shab	= 792.8			
Périmètre des façades	P	= 168			
PONDERATION DES CONDITIONS DE TRAVAIL					
Critères	4	3	2	1	
1 Importance	0.00	-0.05	0.00	0.05	0.10
2 ACCès	0.10	0.00	0.05	0.10	
3 STOCKage	0.05	0.00	0.05	0.10	
4 MANutention	0.00	0.00	0.05	0.10	
$r = 1.2 + (1) \cdot (2) + (3) + (4) = 1.35$					
PONDERATION DES ELEMENTS HORIZONTAUX					
$a = \frac{4 \times r \times Eho}{\Sigma Sho} = 0.82$					
PONDERATION DES ELEMENTS VERTICAUX					
$b = \frac{6 \times r \times P}{\Sigma Sho} = 1.22$					
PONDERATION DE LA GRANDEUR ET NB DE LOG.					
$c = \frac{65 \times r \times L}{\Sigma Shab} = 2.10$					
PONDERATION DE LA TOITURE					
Critères	4	3	2	1	
11 GENre	1.00	1.00	1.10	1.20	1.25
$d = \text{code } x \ a = 0.82$					
12 MATériau	1.00	1.00	1.20	1.30	1.50
$e = \text{code } x \ d = 0.82$					

CALCUL DU COUT DE LA REMISE EN ETAT		Pts					Pts		
gr	No	Critères	bon	3	2	1	mauvais non pond.	coef.	Pts pond.
REMISE EN ETAT DE L'HABITAT EXISTANT MAINTIEN DE LA SECURITE SALUBRITE									
A STRUCTURE PORTEUSE									
II	5	PORtours verticaux	0	7	20	30	20.00	b = 1.22	24.30
III	7	STRUcture escaliers	0	4	12	30	4.00	r = 1.35	5.40
V	19	Structure Port. Planchers	0	7	20	30	0.00	r = 1.35	0.00
VII	37	FONdations	0	1	6	10	1.80	a = 0.82	1.48
VII	38	PLAncher rez-de-ch.	0	1	5	8	0.00	a = 0.82	0.00
TOTAL A									31.18
B ENVELOPPE EXTERIEURE									
II	6	ORtours façades	0	4	-	8	8.00	b = 1.22	9.72
IV	13	COUVerture ferblanterie	0	1	4	6	0.30	e = 0.82	0.00
IV	14	ETAchotés	0	-	4	8	0.30	a = 0.82	0.00
IV	15	COUVrages en toiture	0	-	2	4	0.00	a = 0.82	0.00
IV	16	CHArpente	0	1	2	4	0.00	d = 0.82	0.00
V	23	Menuiseries EXtérieures	0	1	4.5	8	4.50	r = 1.35	6.08
V	24	Occultations Volets, Stores	0	1	2	3.5	1.00	r = 1.35	1.35
TOTAL B									17.15
C CIRCULATIONS COMMUNES									
III	8	SAIllissées, murs	0	1	2	3	1.00	r = 1.35	1.35
III	9	MARChes, paliers, sols	0	1	-	2	0.00	r = 1.35	0.00
III	10	ASCenseur (éxistant)	0	5	8	-	0.00	r = 1.35	0.00
TOTAL C									1.35
TOTAL A - C		indice i *	coût / m2		S Shab				
		49.67	10.25		509.12		792.80		= SFr. 403'631
REMISE EN ETAT DE L'HABITAT EXISTANT MAINTIEN DE LA VALEUR D'USAGE									
D LOCAUX ET EQUIPEMENTS COMMUNS									
VI	18	GREniers (combles)	0	-	1	2	0.00	r = 1.35	0.00
VI	32	alimentation + évac. EAU	0	-	3	5	0.00	c = 2.10	0.00
VI	33	distribution GAZ (éxistant)	0	-	1	-	0.00	c = 2.10	0.00
VI	35	chauffage CENTral (éxist.)	0	-	6	-	0.00	r = 1.35	0.00
VI	36	INStall. électrique comm.	0	-	2	3.5	0.00	c = 2.10	0.00
VII	40	CAVEs (en sous-sol)	0	-	2	3.5	0.00	r = 1.35	0.00
VII	41	BUAnderie ETEnd. (éxist.)	0	1	-	2	0.00	r = 1.35	0.00
TOTAL D									0.00
E LOGEMENTS									
V	20	Pièces Sèches : Murs	0	-	5	8	5.00	r = 1.35	6.75
V	21	Pièces Sèches : Sols	0	3	4	7	3.33	r = 1.35	4.50
V	22	Pièces Sèches : Plafonds	0	2	4	6	2.67	r = 1.35	3.60
V	26	Menuiseries INTérieures	0	1	4	12	4.00	c = 1.35	5.40
V	27	CUIsine : Local	0	4	5	7	4.00	c = 2.10	8.41
V	28	CUIsine : Equipement	0	-	1	2	0.30	c = 2.10	0.63
V	29	Salle d' Eau : Local	0	4	6	-	4.00	c = 2.10	8.41
V	30	Salle d' Eau : Equipement	0	2	4	6	0.00	c = 2.10	0.00
V	31	Installations ELectriques	0	0	1	3.5	0.00	c = 2.10	0.00
TOTAL E									37.70
TOTAL D + E		x	indice i *	coût / m2		S Shab		= SFr. 306'387	
			87.36	10.25		895.60		x 792.80 = 710'028	
MODIFICATIONS AMELIORATIONS									
F ISOLATIONS									
V	25	ISolation thermique MURs	0	-	-	8	0.00	b = 1.22	0.00
IV	17	ISolation thermique toiture	0	-	1	2	0.00	d = 0.82	0.00
VII	39	ISolation thermique sous REZ	0	-	-	1	1.00	a = 0.82	0.82
TOTAL F									0.82
G EQUIP. TECHNIQUES (à installer)									
III	10	ASCenseur	0	-	8	14	0.00	r = 1.35	0.00
V	29-30	Salle d'Eau: Local + Equipement	0	-	-	12	0.00	c = 2.10	0.00
VI	33	distribution GAZ	0	-	-	2	0.00	c = 2.10	0.00
VI	34	Antenne TV + Téléphone	0	0.5	-	1	0.50	r = 1.35	0.68
VI	35	chauffage CENTral + eau chaude	0	-	-	10	0.00	r = 1.35	0.00
VII	41	BUAnderie ETEndage	0	1	-	2	0.00	r = 1.35	0.00
TOTAL G									0.68
TOTAL F + G		x	indice i *	coût / m2		S Shab		= SFr. 12.146	
			88.87	10.25		910.92		x 792.80 = 722'174	

IDENTITE

Adresse : rue Rothschild 19
Dossier : 50.7/2123/017-19
Date : 2 avril 2001

Généralités

Immeuble locatif situé en 2^{ème} zone dont le gabarit actuel est d'environ 17.30 m.

L'immeuble comprend :

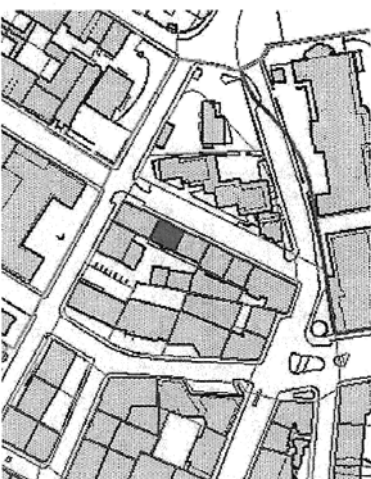
- au sous-sol : des caves, une chaufferie, un local à vélos ;
- au rez-de-chaussée : un logement de 2 pièces
et un logement de 4 pièces ;
- du 1^{er} au 4^{ème} étage : par étage ; deux logements de 2 pièces
et un logement de 3 pièces ;
- au 5ème étage (surélévation) : deux logements de 2 pièces
et un logement de 3 pièces ;
- dans les combles au 6ème étage
(surélévation) : deux studios de 1 pièce.

IDENTITE

Adresse : rue Rothschild 19
 Dossier : 50.7/2123/017-19
 Date : 2 avril 2001

IDENTIFICATION

DATE DE CONSTRUCTION : 1905 ARCHITECTE : COSSON
 SECTEUR DEMOGRAPHIQUE : 21 03 03 PROPRIETAIRES : SI DES BUISSONS et PPE



SITUATION : extrait de la feuille 1/2500

19 RUE Rothschild ; façade rue.

AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE / TRANSFORMER / DEMOLIR

numéro	date	nature	archives	références
DD 43 795	1962	Transformation et surélévation	DAEL	310 51/ 229 82

IDENTITE

Adresse : rue Rothschild 19
 Dossier : 50.7/2123/017-19
 Date : 2 avril 2001

ETAT FONCIER

SECTEUR OU COMMUNE : GENEVE CITE FEUILLE No : 56
 PARCELLE No : 3471 BATIMENT No : B134

ETAT DES CONTENANCES

bâtiment : B 133 m2 168.00
 places jardins, parcs : m2 25.00
 Surface totale : m2 193.00

SITUATION LEGALE

Zone de construction : 2^{ème} zone
 Gabarit de la zone : m 24 Largeur de la rue : m 18.00 environ.
 Gabarit réel : m 17.30
 Aménagement : -
 Monuments et sites : ensemble protégé

GENRE DE BATIMENT ET QUANTITES

Surface de plancher SP selon SIA 416 : 1285 m2
 dont logements 1120 m2
 Sho MER = surface brute ORL EPFZ : 1120 m2
 dont logements 1120 m2
 Surface habitable ou SUP selon SIA 416 : 800 m2
 dont logements 800 m2
 Cube SIA : 3740 m3
 Indice énergétique : 650 Mj/m2.an

ETAGES	ACTIVITE	NOMBRE DE PIECES (cuisine comprise)													L.P	Loqt	Pces	
		1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0	5.5	6.0	6.5					
Surcombles																		
Combles	Logements	2.0															2.0	2.0
Etage 8																		
Etage 7																		
Etage 6																		
Etage 5	Logements			2.0		1.0											3.0	7.0
Etage 4	Logements			2.0		1.0											3.0	7.0
Etage 3	Logements			2.0		1.0											3.0	7.0
Etage 2	Logements			2.0		1.0											3.0	7.0
Etage 1	Logements			2.0		1.0											3.0	7.0
Entresol																		
Rez	Logements			1.0				1.0									2.0	6.0
S.sol 1	Caves, divers.																	
S.sol 3																		
Totaux		2.0	0.0	11.0	0.0	5.0	0.0	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	19.0	43.0

IDENTITE

Adresse : rue Rothschild 19
Dossier : 50.7/2123/017-19
Date : 2 avril 2001

PHOTOS

Photos prises lors des visites du 11.10.2000, du 28.03 et du 26.04.2001

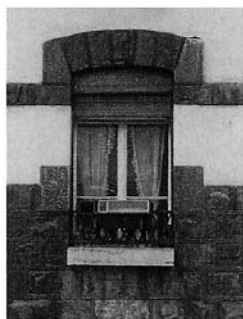
No 1 Entrée de l'immeuble.
No 2 Fenêtre de cave.
No 3 Fenêtre au rez-de-chaussée.
No 4 Fenêtre au 1^{er} étage.
No 5 Palier d'étage courant.
No 6 Palier du 5^{ème} étage.



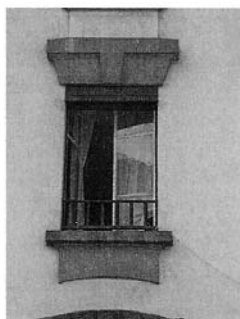
Entrée de l'immeuble.JPG



Fenêtre de cave.JPG



Fenêtre au rez de chaussée.JPG



Fenêtre au 1er étage.JPG



Palier d'étage courant.JPG



Palier du 5ème étage.JPG

IDENTITE

Adresse : rue Rothschild 19
 Dossier : 50.7/2123/017-19
 Date : 2 avril 2001

PLANS

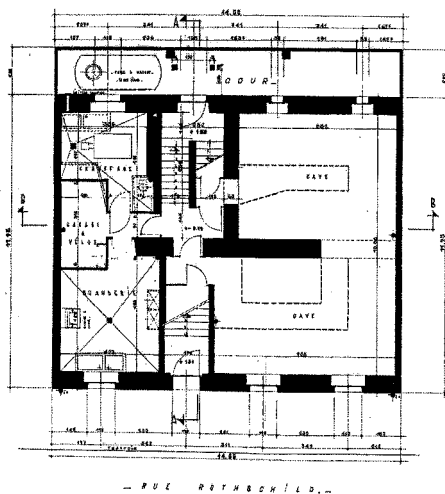
Plans pour une transformation par Edmond DESARNAULS architecte, en 1963 ; extraits du dossier d'autorisation 43795 concernant les 2 immeubles ; l'aménagement des combles a fait l'objet d'un complément au dossier.

ARCHIVES : DAEL

NUMERISE : No 1.jpg

ECHELLE 1/200

RETOUCHE : traits et pochages renforcés, indications apurées.

PLAN DU SOUS-SOL - TRANSFORMATION

IDENTITE

Adresse : rue Rothschild 19
 Dossier : 50.7/2123/017-19
 Date : 2 avril 2001

PLANS

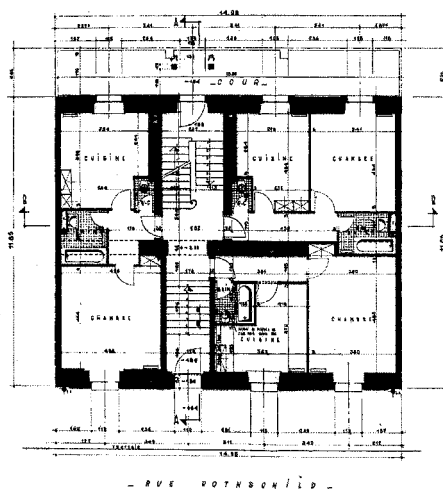
Plans pour une transformation par Edmond DESARNAULS architecte, en 1963 ; extraits du dossier d'autorisation 43795 concernant les 2 immeubles ; l'aménagement des combles a fait l'objet d'un complément au dossier.

ARCHIVES : DAEL

NUMERISE : No 2.jpg

ECHELLE 1/200

RETOUCHE : traits et pochages renforcés, indications apurées.

PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE - TRANSFORMATION

IDENTITE

Adresse : rue Rothschild 19
 Dossier : 50.7/2123/017-19
 Date : 2 avril 2001

PLANS

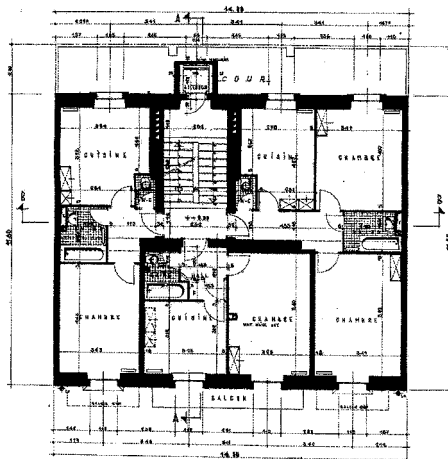
Plans pour une transformation par Edmond DESARNAULS architecte, en 1963 ; extraits du dossier d'autorisation 43795 concernant les 2 immeubles ; l'aménagement des combles a fait l'objet d'un complément au dossier.

ARCHIVES : DAEL

NUMERISE : No 3.jpg

ECHELLE 1/ 200

RETOUCHE : traits et pochages renforcés, indications apurées.

PLAN DES ETAGES COURANTS EXISTANTS - TRANSFORMATION

- RUE ROTHSCHILD -

IDENTITE

Adresse : rue Rothschild 19
Dossier : 50.7/2123/017-19
Date : 2 avril 2001

PLANS

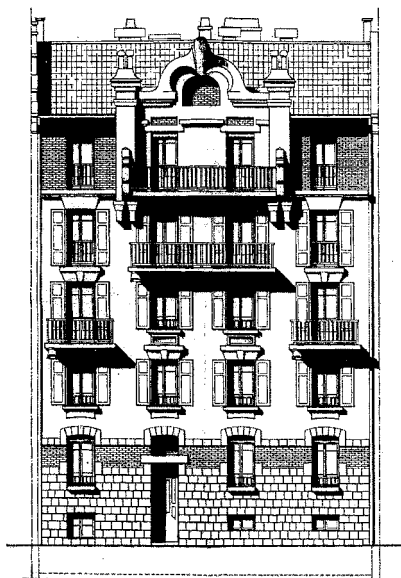
Plans pour une transformation par Edmond DESARNAULS architecte, en 1963 ; extraits du dossier d'autorisation 43795 concernant les 2 immeubles ; l'aménagement des combles a fait l'objet d'un complément au dossier.

ARCHIVES : DAEL

NUMERISE : No 4.jpg

ECHELLE 1/ 200

RETOUCHE : traits et pochages renforcés, indications apurées.

FAÇADE SUR RUE - ETAT AVANT TRANSFORMATION



DIRECTION DE LA POLICE DES CONSTRUCTIONS

Recensement du domaine bâti

rue du JURA 12



août 2000

TABLE DES MATIERES

Adresse : rue du Jura 12
Dossier : 50.6/1325/012
Date : 9 août 2000

CONTEXTE	:		page 3
IDENTITE	:	conclusions fiches 1.0, 1.1, 1.2 photos, 1.3 plans	page 4
HABITABILITE	:	conclusions fiches 2.0, 2.1	page 17
REHABILITATION	:	conclusions fiche 3.0 Estimation des coûts MER	page 21

CONTEXTE

Adresse : rue du Jura 12
Dossier : 50.6/1325/012
Date : 9 août 2000

Demande : interne.

Information : visite des lieux guidée par des locataires.

Documents : plans : archives de l'Etat.

Auteurs : document établi par le DAEL, direction de la police des constructions, service juridique, cellule LDTR, recenseurs Pierre Huber et Blaise Cruzier, avec la contribution de Martine Jaquet du service des monuments et des sites pour le descriptif architectural.

LIMITES

Dans ce document sont décrites les principales conclusions auxquelles les enquêteurs du RDB sont parvenus après une visite effectuée sur place et une application des méthodes d'analyse qui lui sont propres.

De ce point de vue, il ne faut pas considérer le recensement au même titre qu'une "expertise" au sens classique du terme, bien que les données qui y sont réunies soient, en bonne partie, les mêmes et que l'analyse soit réalisée par des professionnels du bâtiment. Le travail diffère surtout par les points de vue adoptés notamment pour le degré de détérioration.

Celui-ci est évalué à l'aide d'une méthode d'évaluation type MER après une visite rapide mais attentive du bâtiment. Cette méthode permet de mettre en évidence les travaux à effectuer dans l'hypothèse d'une remise en état et non pas d'une remise à neuf avec ou sans redistribution des appartements.

Si cette hypothèse ne s'avère pas être celle choisie, il est évident que les éléments analysés et décrits dans ce document n'auront qu'une valeur de référence.

CONCLUSIONS

Adresse : rue du Jura 12
Dossier : 50.6/1325/012
Date : 9 août 2000

IDENTITE

Généralités

Immeubles locatif situés en 2^{ème} zone dont le gabarit actuel est d'environ 18 m.

L'immeuble comprend :

- au niveau du sous-sol semi-enterré :

l'ancienne loge du concierge désaffectée ;
des caves pour les logements ;
un garage à vélos ;
une buanderie désaffectée ;

- au rez surélevé : deux logements de 3 pièces et un logement de 4 pièces ;

- du 1^{er} au 4^{ème} étage : un logements de 3 pièces et deux logement de 4 pièces ;

- dans les combles : des greniers et un local d'étendage.

Descriptif architectural

Informations historiques, situation, plan, volumétrie.

L'immeuble de la rue du Jura 12 a été construit en 1893. Leïla el-Wakil dans son article « Regard sur Léon Bovy (1863-1950) architecte », in *Genava*, 1996, pp. 131-146, mentionne qu'il serait l'auteur des immeubles 8 à 16 de la rue, selon une liste de ses réalisations établie par sa fille. Cependant, nous avons retrouvé l'autorisation n°15 du 9 février 1893, pour construire « un immeuble à l'angle des rues du Jura et Gutenberg » qui concerne cet immeuble. Elle est accordée à l'entrepreneur F. Riondel qui dépose sa demande au nom d'un groupe de propriétaires constitué de MM. Riondel, Berchet (probablement menuisier cf. el-Wakil), Grasset, Vuagnat (probablement entrepreneur en bâtiment), Wanner et Bovy. Il s'agirait donc d'une opération immobilière mise sur pied par un « consortium » d'entrepreneurs qui construisent cet immeuble pour eux-mêmes et par leurs propres soins.

L'immeuble voisin du 10 rue du Jura est édifié sur des plans de Léon Bovy pour lui-même puisqu'il s'y réserve un logement de 5 pièces au premier étage. (TP n°38 de février 1894 ; voir également Leïla el-Wakil, *op. cit.*). De l'autre côté de la rue Adolphe-Tschumi, l'immeuble d'angle a fait l'objet de l'autorisation n°49 du 3 mars 1894 pour la construction d'un bâtiment pour le compte de Mlle Imbert – à la rue du Jura 14 – sur des plans de Léon Bovy également.

La construction du côté pair de la rue du Jura est relativement homogène, du moins en ce qui concerne sa chronologie, puisque l'opération de constructions de logements ouvriers est réalisée dans sa partie supérieure par la Société genevoise des logements hygiéniques est contemporaine : travaux entamés en août 1893 et premiers logements mis en location le 1^{er} septembre de l'année suivante. (cf. B. Lescaze, D. Hiler, A. Frei : *La Société Coopérative d'Habitation Genève & l'Histoire du logement social à Genève (XIX^e & XX^e siècles)*, pp. 237-242).

Le côté impair est bâti antérieurement avec l'ancien collège de la Prairie, construit en 1885 déjà, puis réutilisé pour l'école de mécanique sur des plans de Léon Bovy en 1904 et dans le bâtiment construit à cette destination en 1903 par Marc Camoletti. Ainsi qu'en attestent les plans de ville dressés en 1893 et 1896, l'immeuble de pointe, 15 rue du Jura, est également antérieur à 1893.

L'activité du « jeune » Léon Bovy dans ce quartier est intense. L. el-Wakil relève qu'il fait ses débuts en tant qu'indépendant dans le quartier de la Servette, à l'occasion du lotissement de l'ancien domaine de la Prairie et qu'il construit entre 1893 et 1895 une série d'immeubles le long des rues de la Servette, Tronchin, de la Prairie, de la Poterie et du Jura. On s'interroge sur les raisons qui font qu'il n'est pas signataire des plans de l'immeuble de la rue du Jura 12, mais sans pouvoir formuler une réponse satisfaisante à cette question.

Style, type architectural, matériaux

Paradoxalement, vu la paternité relative de cet immeuble reconnue à Léon Bovy, l'immeuble de la rue du Jura 12 est un exemple caractéristique de l'architecture dite « d'entrepreneur ». Cette appellation recouvre généralement des immeubles de rapport, parfois des réalisations de type clairement spéculatif, d'une architecture sans fioritures inutiles et dont la typologie offre une rentabilité élevée, dont la réalisation est assumée par des entrepreneurs, sans intervention d'architecte qualifié. On constate que la surface maximale de la parcelle est bâtie ; grâce à l'astuce d'une découpe du plan qui permet de donner de la lumière à la cage d'escaliers et aux WC d'une manière assez brutale (cf. les deux murs borgnes qui se font face à faible distance), la profondeur de l'immeuble est élevée.

La façade sur la rue Adolphe-Tschumi comporte quatre travées tandis que celle sur la rue du Jura en comporte cinq, la porte d'entrée de l'immeuble occupant la travée centrale. L'architecture ne souligne pas la position urbaine à l'angle de deux rues et les deux façades sont traitées de manière équivalente. Tout élément décoratif inutile est banni. L'immeuble s'élève sur un soubassement de pierres d'Arvel ; séparé par une corniche de roche blanche, le rez-de-chaussée est traité en socle, avec un bossage de ciment. Les encadrements de fenêtres sont en roche sur la rue, tandis que ceux des façades sur cour sont en molasse. Alors que les encadrements du rez-de-chaussée sont parés d'une clé saillante, ceux du premier étage sont surmontés d'une petite moulure, tandis que tous les autres ne comportent aucune modénature.

Les fenêtres sur rue sont munies de garde-corps en fer forgé, mais aucun balcon ne vient agrémenter les façades. Les façades arrière sont traitées de manière encore plus simple, puisque les fenêtres comportent un élément non ouvrant dans leur partie inférieure, jouant le rôle de garde-corps.

Le sol de l'allée est recouvert d'un carrelage de ciment coloré dont les motifs constituent une sorte de tapis décoratif.

En conclusion, cet immeuble présente des qualités constructives plutôt qu'architecturales. Ce n'est pas son originalité qui le distingue, mais bien la qualité plutôt élevée de sa construction, soigneusement mise en oeuvre par un groupe d'entrepreneurs pour eux-mêmes.

IDENTIFICATION	IDENTITE DU BATIMENT	1.0
Adresse: rue du Jura 12 1201 Genève Dossier no 50.6/1325/012 Recenseurs : Huber/Crouzier		09.08.2000

DATE DE CONSTRUCTION : 1893

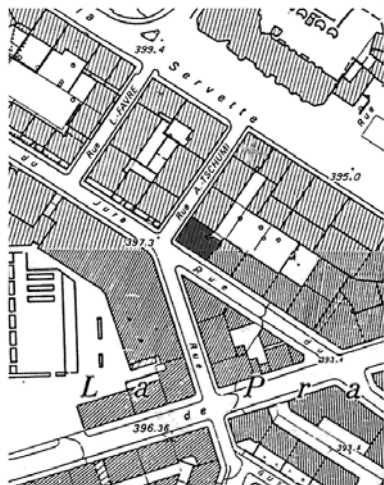
ARCHITECTE : groupe d'entrepreneurs
sous le nom de F.Riondel

COORDONNEES : 4995-1184

PROPRIETAIRE : Charles-Michel MAULINI

SECTEUR DEMOGRAPHIQUE : 21.03.02

REPPONDANT : Propriétaire



SITUATION : extrait de la feuille 1/2500



Angle Rue Adolphe Tschumi et rue du Jura.

AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE / TRANSFORMER / DEMOLIR

numéro	date	nature	archives	référence
15 1893	09.02.1893	Immeuble locatif	Etat	

IDENTIFICATION

Adresse:
rue du Jura 12 1201 Genève
Dossier no 50.6/1325/012
Recenseurs : Huber/Crouzier

1.2

PHOTOS

09.08.2000

Photos prises lors des visites du 09 et du 31.08.2000

No 1	Angle rue Adolphe Tschumi ...
No 2	...et rue du Jura.
No 3	Eléments de façade en pierre et en ciment.
No 4	Porte d'entrée.
No 5	Fenêtre sur rue.
No 6	Façade cour 1 : dégradations des enduits et de la pierre.
No 7	Façade cour 2 : fenêtres au rez et au sous-sol.
No 8	Façade cour 3 : prises de jour.
No 9	Façade cour 4 : volets à lames brisées.
No 10	Façade cour 5 : fenêtres de wc et fenêtres de l'escalier.
No 11	Façade cour 4 : fenêtres à partie basse fixe.
No 12	Local pour vélos et poussettes.
No 13	Caves : solivage et claies.
No 14	Nourrices d'eau froide.
No 15	Plancher mixte acier-béton sur une partie du sous-sol.
No 16	Couverture : ardoises sur lattage.
No 17	Dégradation en toiture.
No 18	Charpente.
No 19	Entrée de l'immeuble.
No 20	Cage d'escalier au rez.
No 21	Cage d'escalier, installations.
No 22	Palier, détail.
No 23	Escalier, détail (1).
No 24	Escalier, détail (2).
No 25	Appartement rénové au 4 ^{ème} étage (sous les combles).
No 26	Poêle.
No 27	Cheminée de salon.
No 28	Plafond de chambre avec corniche et rosace.



1 Angle rue Adolphe Tschumi... .jpg



2 ...et rue du Jura .jpg



3 Eléments de façade en pierre, et en ciment .jpg



4 Porte d'entrée .jpg



5 Fenêtre sur rue .jpg



6 Façade cour (1) .jpg



7 Façade cour (2) .jpg



8 Façade cour (3) .jpg



9 Façade cour (4) .jpg



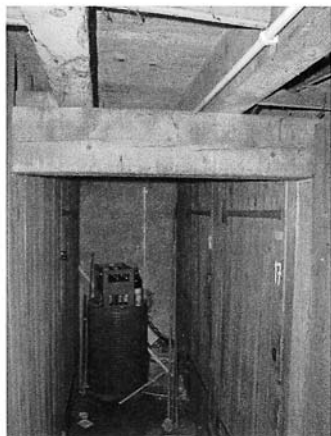
10 Façade cour (5) .jpg



11 Façade cour et bordure de toiture .jpg



12 Local vélos .jpg



13 Caves .jpg



14 Nourrices d'eau froide .jpg



15 Plancher mixte acier-béton sur sous-sol .jpg



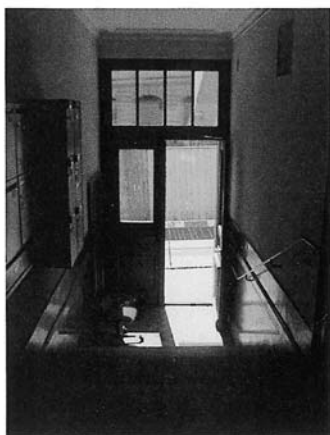
16 Couverture, ardoises sur lattage .jpg



17 Défaut en toiture .jpg



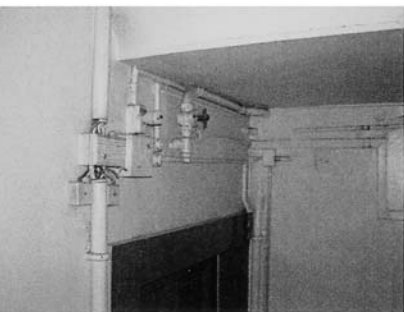
18 Charpente .jpg



19 Entrée de l'immeuble .jpg



20 Cage d'escalier au rez .jpg



21 Cage d'escalier détail.JPG



22 Palier, détail.jpg



23 Escalier, détail.JPG



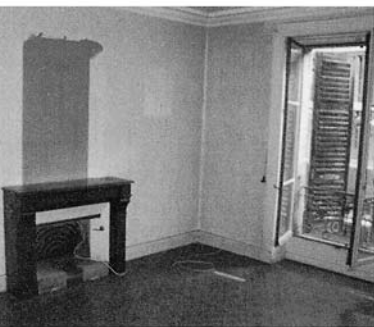
24 Escalier détail.jpg



Appartement rénové au 4ème étage (sous les combles) .jpg



26 Poêle.JPG



27 Cheminée de salon.JPG



28 Plafond.JPG

IDENTIFICATION	PLANS	1.4
Adresse: rue du Jura 12 1201 Genève Dossier no 50.6/1325/012 Recenseurs : Huber/Crouzier		09.08.2000

PLANS ORIGINAUX : 3 plans restaurés, archives du service des bâtiment de la Ville de Genève, non disponibles actuellement.

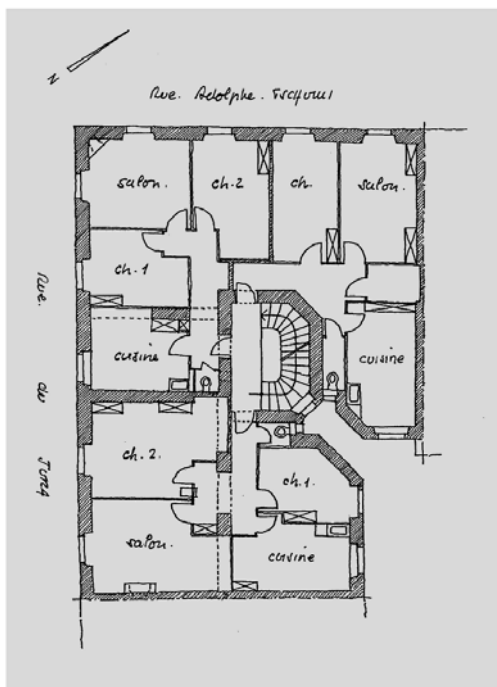
CROQUIS DE RELEVÉ ETABLI LE 31.08.00

NUMERISE

ECHELLE 1/ 200

No 1.bmp

PLAN D'ETAGE COURANT



CONCLUSIONS

Adresse : rue du Jura 12
Dossier : 50.6/1325/012
Date : 9 août 2000

HABITABILITE

La méthode a été appliquée sans tenir compte d'aménagements ponctuels de salles d'eau dans certains appartements, ces aménagement ayant été réalisés à différentes époques et il n'y a pas eu de réhabilitation récente des structures et des réseaux.

Selon la Méthode SEL-ECT, la "valeur d'habitabilité globale" pour cet immeuble est moyenne (voir fiche 2.0).

Elle résulte d'une "valeur d'utilisation de l'immeuble" basse et d'une "valeur d'utilisation globale des logements" moyenne.

IMMEUBLE

- A Eventail des types de logements : il est limité, logements de 3 pièces et de 4 pièces.
- B Qualité de la zone d'entrée : il faut monter 8 marches pour accéder au palier du rez supérieur, la cage d'escalier est éclairée naturellement.
- C Ascenseur : il n'existe pas ; l'immeuble comporte quatre étages de logements sur rez.
- D Dépôt des ordures : il n'y a pas de local, les poubelles sont entreposées dans l'escalier menant au sous-sol.
- E Caves et greniers : les greniers existent, les caves aussi.
- F Buanderie et séchoir : les locaux sont désaffectés.
- G Dépôt des vélos et motos : il y a un local pour vélos au sous-sol.

LOGEMENTS**Volumétrie**

- 1 Surface brute moyenne : la surface brute moyenne des pièces varie selon les appartements de 19 à 25 m².
- 2 Dimensionnement des pièces : la largeur brute moyenne des pièces en façade varie selon les appartements de 2.65 à 3.15 m.
- 3 Ameublement chambres : les murs des chambres peuvent être normalement meublés.
- 4 Ameublement séjour : les murs des séjours peuvent aisément être meublés.
- 5 Zone d'entrée : selon les appartements ; couloir, couloir d'angle (élargissement) ou hall ; largeur de 1.40 m à 2.00 m.

Circulation

- 6 Liaison entrée-cuisine : par la zone d'entrée, bonne.
- 7 Liaison entrée-séjour : par la zone d'entrée, bonne.
- 8 Liaison entrée-chambres : par la zone d'entrée, en croisant les autres liaisons.
- 9 Liaison cuisine-coin à manger : les cuisines sont assez grandes pour pouvoir y manger.
- 10 Liaison chambres-sanitaires : par la zone d'entrée, en croisant les autres liaisons.

Flexibilité

- 11 Permutation séjour-chambre : toujours possible, plus ou moins adéquate.
- 12 Transformation constructive : Il y a très peu de possibilités de transformation.
- 13 Séparations mobiles : il n'y en a pas.

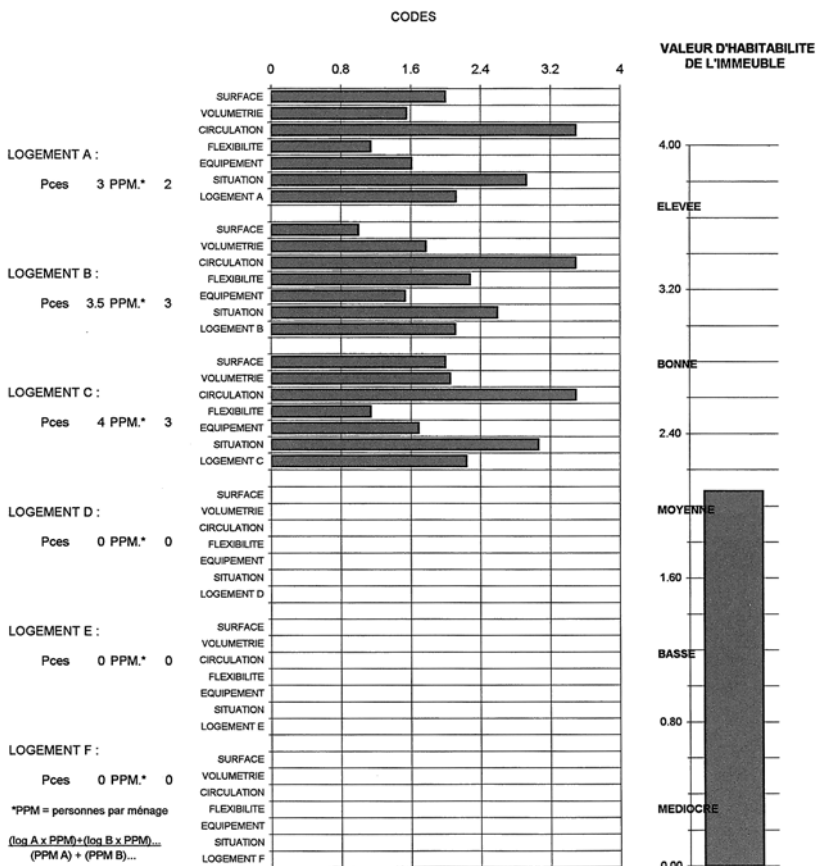
Equipement

- 14 Equipement sanitaire : il y a un wc dans tous les logements.
- 15 Chauffage et eau chaude : le chauffage est assuré par des poêles et la production d'eau chaude par des chauffe-eau.
- 16 Equipement des cuisines : il y a un évier en grès avec égouttoir, une étagère, un garde-manger et une armoire.
- 17 Fenêtre de cuisine : chaque cuisine dispose d'une fenêtre en façade.
- 18 Surfaces de rangement : il y a des armoires dans presque toutes les pièces.
- 19 Prolongement extérieur des logements : il n'y a pas de balcons.

Situation

- 20 Position des logements : par étage, il y a un 3 pièces traversant orienté N-O / S-E, un quatre pièces d'angle orienté N-O / S-O et un quatre pièces traversant orienté S-O / N-E.
- 21 Ensoleillement des séjours : ils sont orientés N-O ou S-O.
- 22 Ensoleillement des chambres : elles sont orientées N-O ou S-O, à part une petite chambre orientée au N-E.
- 23 Confort bruit extérieur : le cadastre du bruit indique un niveau sonore inférieur à 60 dB sur toutes les façades, les fenêtres sont à simple vitrage.

HABITABILITE	RECAPITULATION HABITABILITE	2.1
adresse : Rue du Jura 12 1201 Genève dossier n°50.6/1325/012		28.08.00



VALEUR UTILISATION GLOBALE LOGEMENTS = **2.17** x 6 + VALEUR UTILISATION GLOBALE IMMEUBLE **1.60** : 7 **2.08**

CONCLUSIONS

Adresse : rue du Jura 12
 Dossier : 50.6/1325/012
 Date : 9 août 2000

REHABILITATION

L'application de la Méthode d'Evaluation Rapide des coûts de remise en état de l'habitat existant (MER) donne un résultat de 154 points, soit une réhabilitation lourde et une estimation du coût de :

(CFC 1-2-3-4-5)	Fr. 1 755 800.-			
(CFC 1-2-3-4)	Fr. 355.- / m3	SIA		
(CFC 1-2-3-5)	Fr. 1 439.- / m2	SP	surface de plancher	SIA 416
(CFC 1-2-3-5)	Fr. 1 957.- / m2	SUP	surface utile principale	SIA 416

Descriptif de la construction et de son état de dégradation.**A. Structure porteuse****Eléments porteurs verticaux**

Les éléments porteurs verticaux comprennent les murs épais en maçonnerie des façades sur rue, ceux des façades sur cour, ceux de la cage d'escalier, ceux du refend transversal reliant la façade rue du Jura à la cage d'escalier et d'un second refend transversal au sous-sol, ainsi que celui du refend longitudinal reliant le mur mitoyen sud-est à la cage d'escalier.

Les faces externes des murs de façade sur cour sont dégradés en profondeur. Les crépis sont friables, décollés et partiellement tombés. Le jointoyage de la maçonnerie est attaqué localement, notamment dans les parties supérieures. Les encadrements de fenêtres en molasse sont très abîmés, la pierre est creusée et friable en surface. Les quelques réparations faites, réfection des tablettes au mortier de ciment, sont inefficaces et aggravantes pour l'état des ouvrages.

Cette dégradation pourrait à terme mettre en péril la stabilité de la structure, ce que devrait préciser une étude d'ingénieur.

Toutefois, à part une fissure verticale au dernier étage de la cage d'escalier, il n'a pas été observé de déformations significatives des porteurs verticaux.

Porteurs horizontaux

Sur sous-sol, les porteurs horizontaux sont de deux sortes : il s'agit pour partie d'un plancher mixte poutres acier - béton, et pour l'autre d'un plancher brut sur solivage porté sur maçonnerie et poutres. On a observé de légères attaques d'insecte sur les structures en bois.

Aux étages, les porteurs horizontaux comprennent les sommiers situés sur les axes du refend longitudinal et des refends transversaux, ainsi que les solivages portés sur ces sommiers les murs épais en maçonneries. Les planchers ne présentent pas de flèches évidentes.

La nature des sommiers n'a pas été précisée par sondage, poutres en bois, ou sommiers métalliques, ou mixtes.

Cage d'escalier

Les volées d'escaliers, en pierre, ne présentent pas de déformation. La structure des paliers, qui comportent une bordure en pierre et un sol en ciment, est probablement constituée par des planchers mixtes poutres acier-béton, un sondage serait nécessaire pour préciser ce point. Il n'y a pas de déformation évidente.

Structure des toitures

La toiture à deux pans suit, sur rue, l'angle légèrement aigu du plan. La couverture et le chevronnage reposent sur les pannes supportées par des fermes : les pannes et les fermes sont en état, le chevronnage est dégradé localement.

Fondations

Il n'y a pas de déformations indiquant un mouvement des fondations.

B. Enveloppe

Façades

Les façades sur rue comprennent trois types de traitement.

Le soubassement, dans lequel se situent les fenêtres de caves, a un parement en pierre à assises réglées et joints rubannés. Les fenêtres en bois sont vitrées avec du verre simple. Des cadres avec grillage, qui sont en très mauvais état, ont été posés au nu de la façade.

Au dessus d'un cordon en roche, le rez supérieur est traité en bossage ciment avec un fer à l'angle du bâtiment. Les encadrements sont en roche de même que ceux des étages où, au dessus d'un cordon et d'un bandeau en roche, les murs en maçonnerie de la façade sont crépis. Les surfaces sont sales, l'enduit est faïencé ; il n'y a pas de dégradation significative apparente des autres éléments de maçonnerie. Les grilles de prise d'air des cheminées de salon et des garde-manger sont corrodées.

Les fenêtres en bois sont vitrées avec du verre simple. Elles sont en mauvais état, il n'y a plus de vernis, certains battants sont affaissés, les renvois d'eau sont dégradés, l'étanchéité à l'air et à l'eau est compromise.

Les fenêtres du rez ont des volets à lames brisées pleines, ils sont vétustes, de même que les volets à jalousie des étages.

Les garde-corps en fer forgé sont en état, les scellements sont à contrôler.

Le soubassement des façades sur cour est de même type que celui des façades sur rue. Au dessus, les faces crépies sont fortement dégradées ainsi que les encadrements en molasse.

Les fenêtres sont vitrées avec du verre simple et comportent une partie basse fixe. Elles sont en très mauvais état, il n'y a plus de vernis, certains battants sont affaissés, les cadres et les renvois d'eau sont dégradés, l'étanchéité à l'air et à l'eau est compromise. Les fenêtres du rez ont des volets à lames brisées pleines, ils sont vétustes.

Murs mitoyens

Les immeubles contigus, le no 10 de la rue du Jura et le no 4 de la rue Adolphe Tschumi sont habités et chauffés et les murs mitoyens ont une épaisseur d'environ 50cm.

Toiture

La couverture des pans inclinés est en ardoises sur lattis, elle est hors d'état ainsi que la ferblanterie. Ces ouvrages ont nécessité des réparations de fortune.

Il y a peu d'ouvrages en toiture ; les souches de cheminées sont à contrôler et à réparer et leur entourages en ferblanterie sont à remplacer.

Il n'y a pas d'isolation thermique dans les combles : il y a lieu de prévoir une isolation praticable sur le plancher.

Plancher sur sous-sol

Il n'y a pas d'isolation thermique : il y a lieu de prévoir une isolation au plafond des sous-sols.

C. Partitions, aménagement des locaux

Parties communes

Dans le hall d'entrée, le sol est en carreaux de ciment teintés.

Dans les cages d'escalier, les marches des volées et les bordures des paliers sont en pierre, l'usure est admissible. La balustrade est en fonte avec main courante en bois sur bandelette.

Les chapes en ciment des paliers sont usées et présentent quelques fissurations.

Les plinthes en ciment, peintes, sont en état.

Les peintures de la cage d'escalier, murs, plafonds, sont défraîchies. Un nettoyage et des réparations sont nécessaires avant les travaux de peinture, surtout après démontage d'une partie des installations apparentes .

Les cloisons des greniers en briques gypsées sur ossature bois sont en état moyen, des réparations sont nécessaires. Le local d'étendage n'a pas été visité.

Au sous-sol, les parois à claire voie des caves sont en état moyen.

La buanderie désaffectée n'a pas été visitée.

Les garage à vélos est en état général moyen, les surfaces sont sales, l'enduit est à reprendre. L'escalier est encombré par le dépôt des sacs poubelle et les couloirs du sous-sol sont encombrés par divers débris et objets usagés.

Logements

Certains appartements sont entretenus par les locataires, d'autres sont rénovés par le propriétaire, au coup par coup, au gré des changements de locataires. D'autre appartements sont vides, d'autres sont vétustes sans modification de l'état d'origine.

Cinq appartements ont été visités, dont deux, au 1^{er} étage, sont réunis en un seul logement.

Les cloisons, en brique gypsée ne présentent pas de déformations ou de fissurations significatives. Les revêtements des murs sont en général défraîchis.

Les plafonds sont parfois doublés et en très mauvais état selon les habitants, ce qui est visible dans certaines pièces. Toutefois, on a observé que dans l'appartement de 4 pièces sud-est au 1^{er} étage, les plafonds des pièces sèches, qui comportent des moulures et des rosaces, sont en bon état.

Les menuiseries intérieures, il s'agit des cadres de portes, des portes de communications, des armoires et des boiseries des embrasures de fenêtres, sont à panneaux, peintes. Elles sont en état moyen, des réparations et des ajustages sont nécessaires, les ferrures sont à compléter, les surfaces sont à repeindre à des degrés divers.

Locaux secs.

Les parquets, mosaïque ancienne dans les séjours, à bâtons rompus dans les chambres, parfois posés à l'anglaise (au 4^{ème} étage notamment) ne nécessite en général que de petites réparations, un ponçage et un traitement de surface ; certains sont recouverts de moquettes ou de revêtements synthétiques.

Les seuils sont souvent à remplacer ou à réparer.

Les plinthes, petites, sont en bois peint.

Locaux humides.

Il n'y a pas d'aménagement de salles d'eau d'origine. Certains aménagements ont été réalisés au coup par coup, à différentes époques. Dans les appartements visités, les aménagements réalisés, par agrandissement des wc, sont en général corrects, mais les réseaux sont obsolètes et les structures devraient être contrôlées, éventuellement réhabilitées et adaptées.

Dans les cabinets d'origine, les cuvettes de wc sont obsolètes et les locaux vétustes.

Les sols en carreaux rouges des cuisines sont usés mais entiers, les murs et les plafonds sont en général défraîchis. Les revêtements en céramique, surfaces de petite dimension, sont en état. L'aménagement des cuisines d'origine comprend un évier en grès, un égouttoir et un garde-manger.

D. Installations

Installation électrique commune

Les tableaux centraux n'ont pas été visités, les colonnes sont anciennes, l'éclairage des parties communes est insuffisant.

Installations électriques dans les logements

Dans certains appartements, les installations, gaines, filerie, appareillage, sont vétustes, la puissance est insuffisante, il y a de nombreux bricolages. Dans d'autres, le tableau d'appartement est récent et une partie des installations a été refaite.

Chauffage et production d'eau chaude sanitaire

Le chauffage est assuré par une cheminée dans le salon, et par des poêles, celui de la zone d'entrée étant parfois incorporé au cloisonnement. Il y a un conduit de fumée par pièce.

La production d'eau chaude est assurée par des chauffe-eau électriques ou à gaz.

Ventilation

Dans les cuisines, la ventilation naturelle comporte une amenée d'air frais et une sortie. Les garde-manger ont une prise d'air extérieure.

Les wc sont ventilés par de petites fenêtres hautes donnant soit dans la cour soit dans la cage d'escalier.

Evacuation des eaux usées et alimentation en eau

Les réseaux sont hors d'état, des inondations dues au mauvais état de ces installations ont provoqué des dégâts dans des appartements.

Distribution du gaz

L'installation existante est en état, des contrôles et des adaptations sont à prévoir.

E. Aménagements extérieurs

La cour, très petite, est à l'abandon, toutefois l'écoulement de l'eau pluviale est encore assuré.

RESUME REHABILITATION

Adresse:

rue du Jura 12 1201 Genève

Dossier no 50.6/1325/012

Recenseurs : Huber/Crouzier

COUT DE LA REMISE EN ETAT**3.0**

09.08.2000

DONNEES

Indice i =	admis		9.15
Surface de plancher SIA 416	SP	m2	1'708
Somme des surfaces hors-oeuvre MER	Sho	m2	1'220
Surface utile principale SIA 416 ou Shab MER	SUP	m2	897
Cube SIA de l'immeuble		m3 SIA	4'950

DETERIORATION

Type de détérioration selon MER	lourde		154 points
---------------------------------	--------	--	------------

ESTIMATION DU COUT

COUT DE LA REMISE EN ETAT		Fr.	1'262'612
DIVERS ET IMPREVUS	10%	Fr.	126'261
TOTAL		Fr.	1'388'873
HONORAIRES ARCHITECTES ET INGENIEURS	12%	Fr.	166'665
TOTAL (CFC 1-2-3-4)		Fr.	1'555'538
FRAIS	5%	Fr.	77'777
TOTAL (CFC 1-2-3-4-5)		Fr.	1'633'315
TVA	7.50%	Fr.	122'499
COUT TOTAL TTC		Fr.	1'755'813
COUT AU M2 BRUT SP (CFC 1-2-3-4-5)		Fr.	1'439
COUT AU M2 NET SUP (CFC 1-2-3-4-5)		Fr.	1'957
COUT AU M3 SIA (CFC 1-2-3-4)		Fr.	355

ADRESSE :	12, rue du Jura 1201 Genève	Date :	09.08.2000
Experts :	Huber / Crouzier	i =	9.15

Données quantitatives + Calculs intermédiaires										
Etag	Surface					Périmètre				Tot.P
	NbLog	Sho	Spc	Eho	Rue	Cour	Pign1	Pign2		
Combles										0
6										0
5										0
4	3	244	17		33	14				47
3	3	244	17		33	14				47
2	3	244	17		33	14				47
1	3	244	17		33	14				47
Rez	3	244	30	244	33	14				47
TOTAL	15	1220	98	244	165	70	0	0		235
Shab = 0.8 x (Sho - Spc) = 0.8 x (1220 - 98) = 897.6										

II FACADE														
Périmètre cadastré	nature	code	PORTEURS verticaux					REVÊTEMENTS façades						
			4	3	2	1	4	3	2	1	4	3	2	1
[m]	%	type	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
rue	165	70%	A	35%		35%								35%
			B	35%		35%					35%			
cour	70	30%	A	8%			8%							8%
			B	22%			22%							22%
pignon1	0	0%	A											
			B											
pignon2	0	0%	A											
			B											
Périmètres totaux	235	100%	A	43%	0%	70%	0%	30%	0%	35%				65%
			B	57%										

V LOGEMENTS, LOCAUX ARTISANAUX + VI INSTALLATIONS COMMUNES												
Critères	Nombre de locaux visités (minimum 2) :											
	LOG A étage sup. :				LOG B étage :				LOG C ou LOC AR :			
	4	3	2	1	4	3	2	1	4	3	2	1
19 SPP												
20 PSM	1				1							1
21 PSS		1			1							1
22 PSP			1					1				1
23 MEX				1				1				1
24 OVS				1				1				1
25 IMU	1	ép cm :	50		1	ép cm :	50		1	ép cm :	50	
26 MIN		1				1				1		1
27 CUL			1			1					1	
28 CUE	1				1							1
29 SEL		1				1						1
30 SEE	1				1							1
31 ELE				1				1				1
32 EAU				1				1				1
33 GAZ			1				1					1

VI 33 alim + évac. EAU					VI 33 distribution GAZ				
code	4	3	2	1	code	4	3	2	1
Logement	50%		0%	33%	Logement	50%		0%	50%
Sous-sol	50%		57%		Sous-sol	50%		50%	
Report	100%	17%	0%	100%	Report	100%	0%	100%	0%

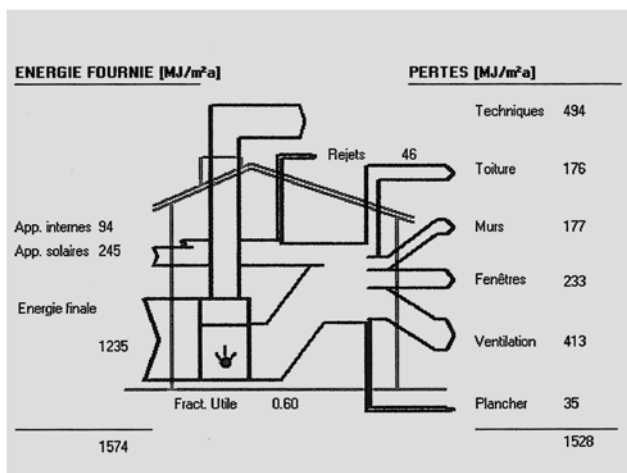
EVALUATION		ETAT				3.1
DES DETERIORATIONS		bon	3	2	1	mauvais
gr	No critères	4	3	2	1	
I	Condition Travaux					
	1 IMPortance		1			
	2 ACCès		1			
	3 STOCkage			1		
	4 MANUtention		1			
II	Façades					
	5 PORTEurs verticaux	report	0%	70%	0%	30%
	6 REVÊtements	report	0%	35%		65%
III	Parties communes					
	7 STRUcture escaliers			1		
	8 PAILlassos, murs				1	
	9 MARches, pellers sols			1		
	10 ASCenseur (existant = 1)	0				
IV	Toiture m2					
	11 GENre		1			
	12 MATériau			1		
	13 COUVerture % Eho	100				100%
	14 ETAnchéité % Eho					
	15 OUVrages en toiture					1
	16 CHArpente			1		
	17 ISOLation s'toiture					1
	18 GREniers % Eho	100			1	
V	Logements					
	19 Struct. Port. Planchers	report	0.00	1.00	0.00	0.00
	20 Pièces Sèches Murs	report	0.67		0.00	0.33
	21 Pièces Sèches Sols	report	0.33	0.33	0.33	0.00
	22 Pièces Sèches Plafonds	report	0.00	0.00	0.33	0.67
	23 Menuiseries EXtérieures	report	0.00	0.00	0.00	1.00
	24 Occult. Volets, Stores	report	0.00	0.00	0.00	1.00
	25 Isolation therm. MURS	report	1.00			0.00
	26 Menuiseries INTérieures	report	0.00	0.67	0.33	0.00
	27 CUisine : Local	report	0.00	1.00	0.00	0.00
	28 CUisine : Equipement	report	0.67		0.33	0.00
	29 Salle d'Eau : Local	report	0.00	0.67	0.00	0.33
	30 Salle d'Eau : Equipement	report	0.67	0.00	0.00	0.33
	31 Installations ELEctriques	report	0.00	0.00	0.00	1.00
VI	Instal. communes					
	32 alim+évac. EAU	report	17%		0%	100%
	33 distr. GAZ	report	0%		100%	0%
	34 Antenne TV+Tél.					1
	35 chauffage CENTral					1
	36 INStall. élect. comm.					1
VII	Sous-sol					
	37 FONdations		1			
	38 PLAnchers rez-de.ch.				1	
	39 isolation sous REZ					1
	40 CAVES	80				80%
	41 BU. AND. ET End (exist = 1)	0				1

ADRESSE :	Date	09.08.2000			
12, rue du Jura 1201 Genève					
Experts :	Huber / Crouzier	i = 9.15			
CALCUL DES COEFFICIENTS					
DONNEES QUANTITATIVES					
Nombre de logements	L	= 15			
Surface emprise au sol	Eho	= 244			
Surface hors oeuvre cumulée	Sho	= 1220			
Surface habitable cumulée	Shab	= 897.6			
Périmètre des façades	P	= 235			
PONDERATION DES CONDITIONS DE TRAVAIL					
Critères	4	3	2	1	
1 IMPortance	0.00	-0.05	0.00	0.05	0.10
2 ACCès	0.00	0.00	0.05	0.10	
3 STOccage	0.05	0.00	0.05	0.10	
4 MANutention	0.00	0.00	0.05	0.10	
$r = 1.2 + (1) + (2) + (3) + (4) = 1.25$					
PONDERATION DES ELEMENTS HORIZONTALS					
$a = \frac{4 \times r \times Eho}{\sum Sho} = 1.00$					
PONDERATION DES ELEMENTS VERTICAUX					
$b = \frac{8 \times r \times P}{\sum Sho} = 1.44$					
PONDERATION DE LA GRANDEUR ET NS DE LOG.					
$c = \frac{85 \times r \times L}{\sum Shab} = 1.36$					
PONDERATION DE LA TOITURE					
Critères	4	3	2	1	
11 GENre	1.00	1.00	1.10	1.20	1.25
$d = \text{code} \times a = 1.00$					
12 MATériau	1.30	1.00	1.20	1.30	1.50
$e = \text{code} \times d = 1.30$					

CALCUL DU CÔUT DE LA REMISE EN ETAT										3.2			
gr	No	Critères	bon	3	2	1	mauvais	non pond.	coef.	Pts			
REMISE EN ETAT DE L'HABITAT EXISTANT													
A STRUCTURE PORTUEUSE													
II	5	POrteurs verticaux	0	7	20	30	13.90	b =	1.44	20.08			
III	7	STructure escaliers	0	4	12	30	4.00	r =	1.25	5.00			
V	19	Structure Port. Planchers	0	7	20	30	7.00	r =	1.25	8.75			
VII	37	FOndations	0	1	6	10	0.00	a =	1.00	0.00			
VII	38	PLAncher rez-de-ch.	0	1	5	8	5.00	a =	1.00	5.00			
TOTAL A										38.83			
B ENVELOPPE EXTERIEURE													
II	5	REVêtements façades	0	4	-	8	6.60	b =	1.44	9.53			
IV	13	COUverture forblanterie	0	1	4	8	6.00	e =	1.30	7.80			
IV	14	ETAnchétte	0	1	4	8	0.00	a =	1.00	0.00			
IV	15	OUVrages en toiture	0	-	2	4	4.00	e =	1.30	5.20			
IV	16	CHArpente	0	1	2	4	1.00	d =	1.00	1.00			
V	23	Menuseries EXtérieures	0	1	4.5	8	8.00	r =	1.25	10.00			
V	24	Occultations Volets, Stores	0	1	2	3.5	3.50	r =	1.25	4.38			
TOTAL B										37.91			
C CIRCULATIONS COMMUNES													
III	8	Paillasses, murs	0	1	2	3	2.00	r =	1.25	2.50			
III	9	MARChes, pailiers, sols	0	1	-	2	1.00	r =	1.25	1.25			
III	10	ASCenseur (éxistant)	0	5	8	-	0.00	r =	1.25	0.00			
TOTAL C										3.75			
TOTAL A - C			indice i *			coût / m2		S Shab		=			
80.49			9.15			736.49		897.60		= SFr. 661'074			
REMISE EN ETAT DE L'HABITAT EXISTANT MAINTIEN DE LA VALEUR D'USAGE													
D LOUAUX ET EQUIPEMENTS COMMUNS													
VI	18	GREniers (combles)	0	-	1	2	1.00	r =	1.25	1.25			
VI	32	alimentation + évac. EAU	0	-	3	5	5.02	c =	1.36	6.81			
VI	33	distribution GAZ (éxistant)	0	-	1	-	1.00	c =	1.36	1.36			
VI	35	chauffage CENTral (éxist.)	0	-	6	-	0.00	r =	1.25	0.00			
VI	36	Install. électrique comm.	0	-	2	3.5	3.50	c =	1.36	4.75			
VII	40	CAVES (en sous-sol)	0	-	2	3.5	1.60	r =	1.25	2.00			
VII	41	BUAnderie ET'End. (éxist.)	0	1	-	2	0.00	r =	1.25	0.00			
TOTAL D										16.17			
E LOGEMENTS													
V	20	Pièces Sèches : Murs	0	-	5	8	2.67	r =	1.25	3.33			
V	21	Pièces Sèches : Sols	0	3	4	7	2.33	r =	1.25	2.92			
V	22	Pièces Sèches : Plafonds	0	2	4	6	5.33	r =	1.25	6.67			
V	26	Menuseries INTérieures	0	1	4	12	2.00	r =	1.25	2.50			
V	27	CUisine : Local	0	4	5	7	4.00	c =	1.36	5.43			
V	28	CUisine : Equipement	0	-	1	2	0.33	c =	1.36	0.45			
V	29	Salle d' Eau : Local	0	4	5	-	2.67	c =	1.36	3.62			
V	30	Salle d' Eau : Equipement	0	2	4	6	2.00	c =	1.36	2.72			
V	31	Installations ELEctriques	0	0	1	3.5	3.50	c =	1.36	4.75			
TOTAL E										32.39			
TOTAL D + E			x			indice i *		coût / m2		x	S Shab	=	SFr. 398'630
TOTAL A - E			x			indice i *		coût / m2		x	S Shab	=	1'059'904
129.05			x			9.15		=		1180.82	x	897.60	=
MODIFICATIONS AMELIORATIONS													
F ISOLATIONS													
IV	25	Isolation thermique MURs	0	-	-	8	0.00	b =	1.44	0.00			
IV	17	ISOLation thermique toiture	0	-	1	2	2.00	d =	1.00	2.00			
VII	39	Isolation thermique sous REZ	0	-	-	1	1.00	a =	1.00	1.00			
TOTAL F										3.00			
G EQUIP. TECHNIQUES (à installer)													
III	10	ASCenseur	0	-	8	14	0.00	r =	1.25	0.00			
V	29-30	Salle d'Eau: Local + Equipement	0	-	-	12	4.00	c =	1.36	5.43			
VI	33	distribution GAZ	0	-	-	2	0.00	c =	1.36	0.00			
VI	34	Antenne TV + Téléphone	0	0.5	-	1	1.00	r =	1.25	1.25			
VI	35	chauffage CENTral + eau chaude	0	-	-	10	10.00	r =	1.25	12.50			
VII	41	BUAnderie ET'Endage	0	1	-	2	2.00	r =	1.25	2.50			
TOTAL G										21.68			
TOTAL F + G			x			indice i *		coût / m2		x	S Shab	=	SFr. 202'707
TOTAL A - G			x			indice i *		coût / m2		x	S Shab	=	1'262'612
153.73			x			9.15		=		1406.65	x	897.60	=

EPIQR: Rue du Jura 12 05 sept 2000

Rue du Jura 12, besoins de chauffage



DEPARTEMENT DE L'AMENAGEMENT,
DE L'EQUIPEMENT ET DU LOGEMENT
POLICE DES CONSTRUCTIONS
Service juridique

**Concerne : état des immeubles sis 21, 23 et 25 avenue des Grandes-Communes -
plaintes et pétition de locataires**

**Note établie suite aux visites des lieux des 19 et 20 novembre 2001 et aux entretiens avec
Monsieur P. SARTORIO architecte, avec Madame Claire SAGNIERES locataire au no 25 (cabinet
médical) et avec 3 autres locataires dont j'ai visité les appartements.**

1 Description sommaire des immeubles

Ces trois immeubles contigus de 9 étages sur rez-de-chaussée, sans sous-sol sauf au no 21, dont la construction par le bureau d'architecte H. HOCHULI - P. SARTORIO s'est achevée en 1963, étaient à l'époque reconnus pour leur haut standing dans le contexte de la Cité Nouvelle d'ONEX.

Il y a 18 appartements de 3 pièces et 18 appartements de 4 pièces par immeuble, soit 108 appartements (dont un cabinet médical), pour les trois immeubles.

Leur structure est composée de murs et de dalles en béton armé banché, et en façades d'éléments préfabriqués en béton armé, éléments porteurs (meneaux), et portés (allèges, panneaux de balcons, têtes de murs pignons et acrotères).

Les toitures plates sont recouvertes d'une isolation de liège de 6 cm d'épaisseur, d'une étanchéité multicouche et d'une protection de gravier.

Les murs extérieurs sont doublés à l'intérieur en briques de 4cm gypsées ou en briques de 13 cm en allège, il n'y a probablement pas d'isolation.

Les fenêtres sont en bois à peindre avec double vitrage, verres posés à bain de mastic.

Les stores sont en bois

Les sols des pièces sèches sont revêtus en parquets, avec sous-couche bitumineuse, posés sur la chape collée sur dalle. Les plafonds sont gypsés. Les murs sont tapissés.

La production de chaleur est assurée par une chaufferie récemment refaite installée au sous-sol du no 21. La distribution de chaleur se fait dans des tuyaux d'acier incorporés dans la partie inférieure des dalles (chauffage par le plafond).

il y a 8 gaines techniques verticales par immeuble, pour le chauffage et pour les écoulements, les distributions EF et EC et les ventilations des locaux sanitaires et des cuisines.

2 Dégradations des ouvrages mettant en cause la sécurité des habitants

2.1 Carbonatation des bétons

Les éléments préfabriqués en béton armé comportent de nombreuses dégradations de surface dues à la carbonatation, éclatements et fers d'armature rouillés apparents. Des débris se détachent en particulier des panneaux des balcons de la façade nord où sont les entrées.

Certains panneaux d'allège présentent des points de carbonatation au niveau des têtes de dalles auxquelles ils sont fixés, certains comportent plusieurs fissures sur toute la hauteur de l'allège : un avis d'ingénieur devrait être donné sur la stabilité de ces éléments lourds portés.

2.2 Fenêtres et stores

Sur la façade sud, les éléments en bois, fenêtres et stores n'ont plus beaucoup de protection, la peinture a disparu sur une partie importante des surfaces.

Des fenêtres exposées, au nu de la façade, fenêtres de cuisines et de chambres, sont en très mauvais état.

Les renvois d'eau, les parties basses des cadres sont partiellement détruits par la pourriture, le mastic extérieur est partiellement tombé.

Certains locataires ont fait des consolidations de fortune, un autre a changé ces fenêtres à ses frais. Outre l'inconfort et la déperdition calorifique, il y a danger de chute de verres.

Sur cette même façade, certains stores en bois fléchissent entre les guides, il y a risque de chute en position de projection.

3 Dégradations des ouvrages pouvant mettre en cause l'habitabilité des lieux

Les ouvrages de 4 appartements visités et des parties communes sont de bonne qualité et en bon état bien que certains soient sales et les surfaces parfois défraîchies.

Toutefois la fréquence des inondations et des refoulements d'écoulements dans les appartements dénoncée par des locataires peut être perçue comme cause d'insalubrité.

Figurent en annexes les rapports d'intervention pour les appartements de Monsieur Ernest BAERLOCHER, de Monsieur et Madame François GRAF et Sylvie BETRISEY et pour le cabinet médical de Monsieur Pierre BLANC, puis de Madame Claire SAGNIERES.

4 Autres défauts - Etat général - Conclusion

4.1 Entrées

Les 2 fragments de plaques de plafond tombés au no 25, ainsi que les 3 parements de couvertes en travertin qui sont fendus, ne représentent probablement pas un danger significatif. Toutefois ils méritent une vérification et une consolidation et peuvent provoquer un sentiment d'insécurité chez les habitants.

4.2 Autres défauts

Des locataires ont signalé un chauffage insuffisant, ce qui est confirmé pour 1998 en tout cas par la lettre de l'agence immobilière BROLLIET annexée. Ces problèmes semblent aujourd'hui en partie résolus.

Le manque d'entretien de la toiture (étanchéité découverte) engendrera à terme des venues d'eau dans les appartements du 9^{ème} étage.

4.3 Etat général - Conclusion

Il est évident, vu sur place, que ces immeubles, malgré la bonne qualité des ouvrages et en particulier des finitions, souffrent d'une absence d'entretien. A part la réfection de la chaufferie et les travaux de réparation couverts par les assurances suite aux dégâts d'eau, il ne semble pas y avoir eu de travaux depuis longtemps, depuis 1974 probablement, date de sortie des immeubles du contrôle de l'Etat.

Cela étant, mis à part les problèmes précis liés à l'état de l'enveloppe indiqués sous point 2 et qui mettent en cause la sécurité, ce manque d'entretien n'a pas d'autre effet, de mon point de vue, qu'une diminution du standing des immeubles et du confort des habitants ainsi qu'une dépense excessive d'énergie pour le chauffage.

Genève, le 21 novembre 2001

Blaise Cruzier

Annexes : notes photographiques
dossier de plans et détails
rapports d'interventions après dégâts d'eau
lettre de l'agence immobilière BROLLIET du 11.12.98



21-23-25
 AVENUE DES GRANDES-COMMUNES
 PHOTOS PRISES LE 19.11..2001 -

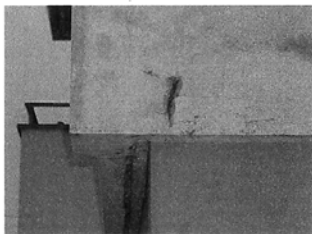


Façade sud : allèges, meneaux, fenêtre, lambrequin, fenêtre de cave

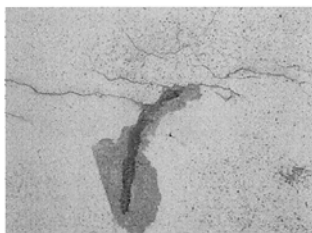
La pérennité des attaches des éléments préfabriqués à la structure BA, et principalement les liaisons des allèges aux têtes de dalles devraient faire l'objet d'un avis d'ingénieur civil.



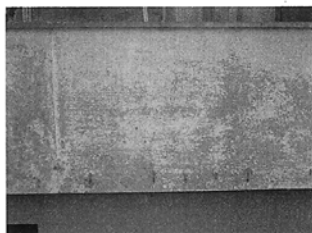
Allège préfabriquée BA fissurée



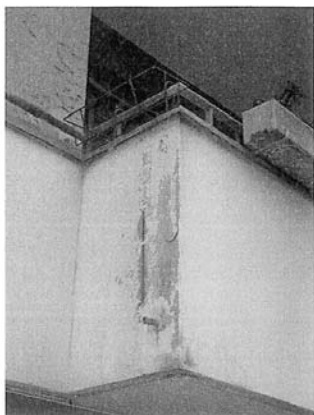
Pignon ouest : point de carbonatation du béton



Pignon ouest : point de carbonatation du béton, détail.



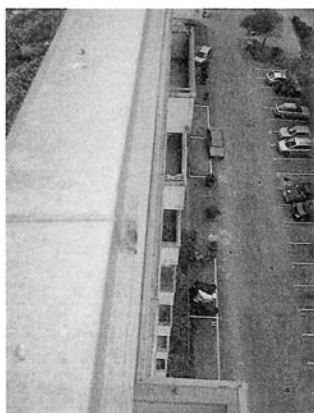
Carbonatation du béton de l'allège au niveau de la tête de dalle.



Panneau de balcon préfabriqué BA : même type que les allèges.



Toiture sans entretien, l'étanchéité est découverte par endroits. La ferblanterie est en bon état.



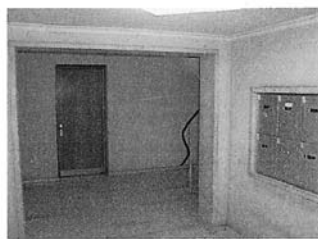
Les débris de béton peuvent tomber de haut.



Locaux techniques en toiture : ferblanteries, toitures et maçonneries détériorées.



Dans les parties communes, de conception très soignée, les peintures sont défraîchies.



Dans les entrées, les parement en travertin des couvertes sont fendus, les scellements sont à vérifier.



Une plaque du plafond cassée dans l'entrée du no 25 dont le modèle doit être difficile à retrouver.



Caves propres.



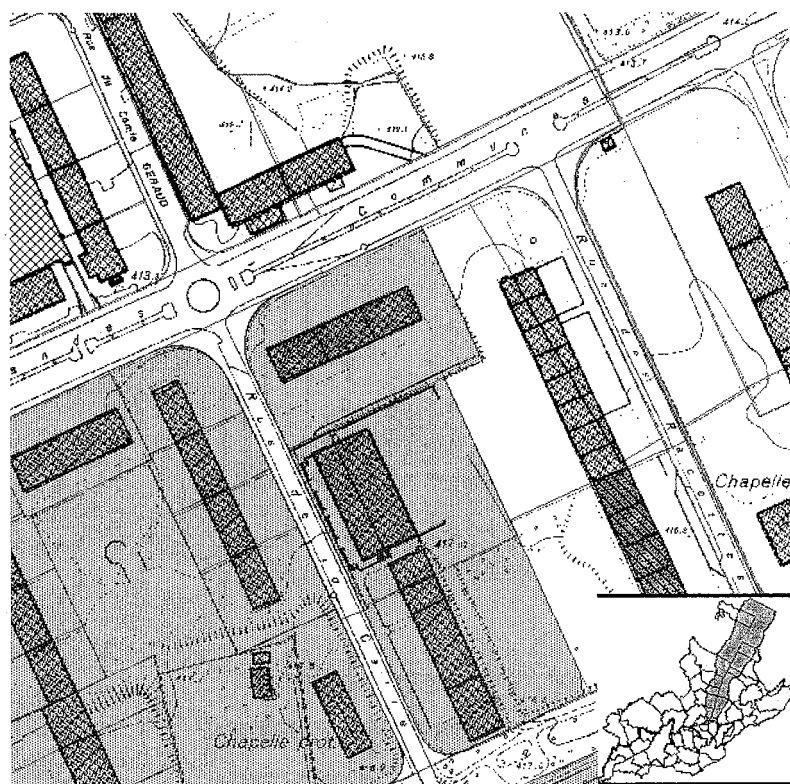
Chaufferie récemment refaite.

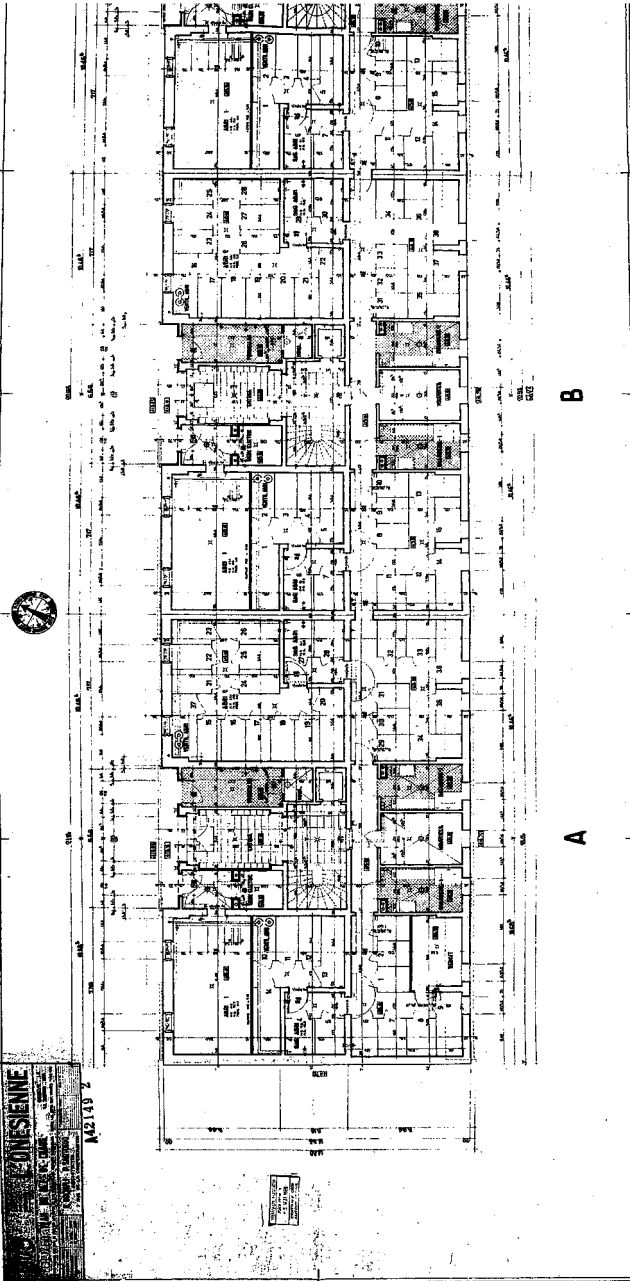


Buanderie en service.

21-25 Grandes-Communes

Echelle 1:2000





CONSEIL GÉNÉRAL
M2140 2

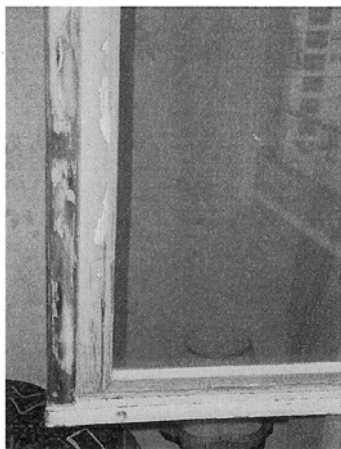
NOTE

B

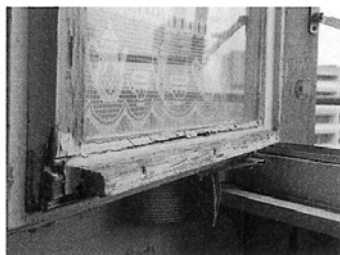
A



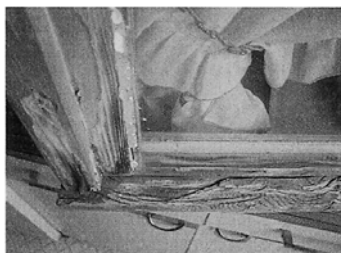
21-23-25
AVENUE DES GRANDES-COMMUNES
PHOTOS PRISES LE 07.01.02-



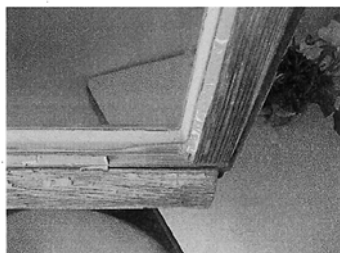
no 21 - SCALER 9^{ème} Fenêtre chambre



no 21 - SCALER 9^{ème} Fenêtre cuisine

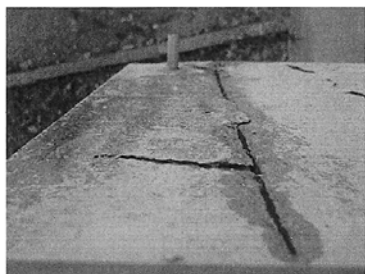


no 21 - DECOPPET 7^{ème} Fenêtre cuisine

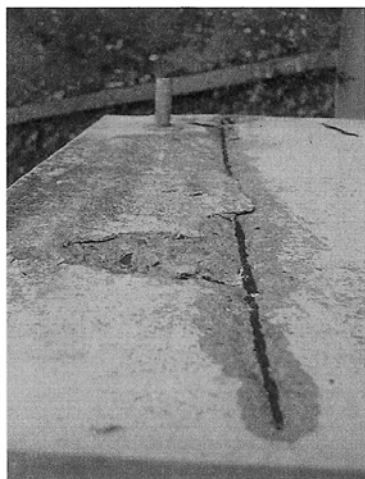


no 21 - DECOPPET 7^{ème} Fenêtre cuisine

21-23-25
 AVENUE DES GRANDES-COMMUNES
 PHOTOS PRISE LE 07.01.02 suite



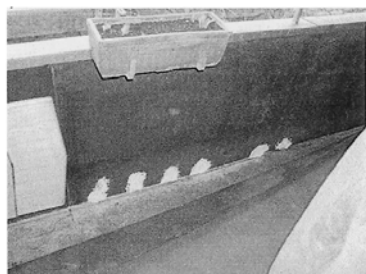
Balcon façade nord No 23 1^{er} étage



Dito après détachement du débris.



Balcon au 1^{er} étage, façade nord



Balcon façade sud ;colmatage sur les armatures par un locataire. No 23 4^{ème} étage

BROLLIET

AGENCE IMMOBILIERE

MADAME
SAGNIERES CLAIRE
AVENUE DES GRANDES-COMMUNES 25
1213 ONEX

Service TRAVAUX - Fax 908.24.31
M. Salvatore CARCO - ☎ 908.24.51
N/réf. : 0481.001.1

Genève, le 11 décembre 1998

Concerne : Chauffage des immeubles sis ch. des Grandes-Communes 21 à 25

Madame,

Nous portons à votre connaissance les problèmes que nous rencontrons actuellement dans les immeubles cités en marge, concernant la distribution de chaleur.

Ces perturbations sont ressenties principalement par les locataires des étages inférieurs (1^{er} au 3^{ème} étage), et sont dues à une pompe défectueuse et un équilibrage thermique inégal.

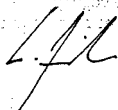
L'importance des travaux ne permet pas leur exécution dans l'immédiat. A titre provisoire, nous nous permettons de faire appel à votre solidarité. En effet, si les locataires des étages supérieurs (principalement ceux du 7^{ème} au 9^{ème} étage) diminuent le réglage de leurs vannes, la distribution de chaleur pourrait être mieux répartie dans les étages inférieurs.

Nous insistons sur le fait que ces dispositions sont provisoires et que nous prendrons les mesures nécessaires pour remédier au problème dans les plus brefs délais.

A titre d'information, la température moyenne actuelle des appartements défavorisés est de 15°.

Comptant sur votre solidarité et votre coopération, nous vous prions de croire, Madame, à l'assurance de nos sentiments distingués.

BROLLIET SA



Immeubles à Onex : analyse sommaire de l'état de la construction.

Adresse: 1 à 35 ch. de la Traille
 Date de construction : 1960
 Architectes : A. & F. Gaillard
 Parcelle : 762 plan 8 Onex
 Propriétaire: divers privés dont l'Union Foncière Privée SA pour 10 bâtiments.
 Zone : 4 B
 Secteur (Girec) : 31 00 01
 Date de la visite: 4 juin 2002



No	Bâtiments	Surface bâtie m2	Nombre de niveaux de logements	Surface brute de plancher logements m2	Nombre de logements	
1	792	1	260	3	780	9
3	791	1	249	3	747	9
5	790	1	261	3	783	9
7	797	1	260	3	780	9
9	796	1	249	3	747	9
11	795	1	249	3	747	9
13	794	1	249	3	747	9
15	793	1	250	3	750	9
17	789	1	260	3	780	9
19	788	1	249	3	747	9
21	787	1	249	3	747	9
23	786	1	260	3	780	9
25	785	1	343	3	1029	8
27	784	1	249	3	747	9
29	783	1	249	3	747	9
31	782	1	249	3	747	9
33	781	1	249	3	747	9
35	780	1	250	3	750	9
Totaux	18	4634		13902	161	

Vétusté moyenne

Quatre barres de 3 à 6 bâtiments comportant 3 niveaux de logements sur un rez à demi enterré affecté aux entrées, aux garages et aux caves. Construction en béton banché, structure verticale alvéolaire (murs à épaisseur 16 cm) et dalles pleines, avec des éléments préfabriqués portés en béton, allèges et parapets de balcons, meneaux et acrotères. Sur certains immeubles, des réparations aux angles des allèges sont visibles, mais il n'y a pas de détérioration importante et manifeste des bétons en façade. Pas de défauts visibles des structures.

Les façades principales sont composées de panneaux de façade légère devant les balcons et fenêtres en bandeaux sur allèges, menuiseries en bois peint avec verre simple, avec stores. Les menuiseries extérieures sont mal entretenues. Les cages d'escaliers sont propres et sans dégradations évidentes. Pas d'appartements visités, toitures non vues.

Immeuble à Onex : analyse sommaire de l'état de la construction.

Adresse: 1 et 3 rue du
Comte GERAUD

Date de construction : 1962

Parcelle : 791 plan 10 Onex

Propriétaire: No 1 OPIMOB S.A.
no 3 Coopérative

Zone : D3

Secteur (Girec) : 31 00 03

Date de la visite: 4 juin 2002



No	Bâtiment	Surface bâtie m2	Nombre de niveaux de logements	Surface brute de plancher logements m2	Nombre de logements
1	730	313	9	2817	36
3	731	317	9	2853	36
Totaux		2	630	5670	72

No 1 : vétusté moyenne

Bâtiment de logements R+8 sur sous-sols. Construction en éléments préfabriqués lourds (porteurs verticaux intérieurs et façade pignon). Les façades principales sont composées de panneaux de façade légère dans la grille régulière des têtes de dalles et de murs, les menuiseries sont en bois peint avec verre simple. Il y a des loggias en façade S-O et des portes-fenêtres en nu de façade avec garde-corps en métal au N-E. Quelques stores ont été remplacés. Cette partie de bâtiment comprend la chaufferie avec une cheminée massive détachée du mur pignon. Les façades sont sales, mais sans dégradation importante des bétons. Les menuiseries extérieures ne sont pas entretenues, les bois sont pour partie à nu. Pas de défauts visibles des structures. Les parties communes visitées, cage d'escalier et parties des sous-sols, sont sales mais ne présentent pas de dégradations majeures. Pas d'appartements visités, toitures non vues.

No 3 : bon état

Le no 3 a été rénové partiellement (APA 14108 du 02.06.1998). Rénovation similaire, selon l'entreprise UNIRENOVA, à celles des no 5 et 7 et 11 à 21 rue du Comte-Géraud, 19 à 21 rue de la Calle et 44 à 50 avenue du Gros-Chêne (DD 91752 du 27.07.92 et APA 13010 du 30.05.97), soit principalement :

- traitement de la carbonatation ;
- réfection et isolation de la toiture ;
- isolation des façades ;
- remplacement des menuiseries extérieures et des stores ;
- remplacement des écoulements et des distributions eau chaude et eau froide.