

19 septembre 2012

Rapport de la commission des travaux et des constructions chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 29 juin 2011 en vue de l'ouverture d'un crédit de 3 450 000 francs destiné à la rénovation de l'immeuble situé au 4, rue Jean-Robert-Chouet, parcelle N° 3324, feuille N° 74, commune de Genève, section Cité.

Rapport de M^{me} Nicole Valiquier Grecuccio.

Mesdames et Messieurs les conseillères et conseillers municipaux,

La commission des travaux et des constructions s'est réunie le 1^{er} février 2012 et le 7 mars 2012, sous la présidence de M. Christian Zaugg, pour étudier cette proposition renvoyée à la commission des travaux et des constructions le 14 septembre 2011 par le Conseil municipal. Que M^{me} Danaé Frangoulis et M. Jorge Gajardo Muñoz qui ont assuré la prise de notes respectivement de la séance du 1^{er} février 2012 et de la séance du 7 mars 2012, soient remerciés pour leur précieuse collaboration.

Préambule

La proposition du Conseil administratif soumise à l'étude de la commission des travaux et des constructions porte sur des travaux de rénovation d'un immeuble d'habitation sis au 4, de la rue Jean-Robert-Chouet et inscrit dans un ensemble de bâtiments du début du XX^e siècle.

La méthode Stratus a fait l'objet de plusieurs présentations et commentaires aux membres du Conseil municipal. Il n'est toutefois pas inutile de rappeler, pour comprendre les enjeux de la présente proposition, que cette méthode évalue l'état de différents éléments d'un bâtiment en observant le gros œuvre, les parties de toiture, les façades et fenêtres, les aménagements intérieurs, les installations sanitaires et électriques et, enfin, la production et la distribution de chaleur. L'ensemble de ces observations permettent de décrire précisément l'état du bâtiment, en le situant sur un barème d'appréciation. Cette méthode permet d'estimer la valeur à neuf et la valeur actuelle d'un bâtiment ou d'un élément, les frais de maintenance et de réfection et l'échéance de travaux de réfection.

La méthode Stratus a ainsi permis d'évaluer l'état général du parc immobilier de la Ville de Genève et de dégager des priorités en matière d'entretien. Il s'agit donc d'un outil de planification stratégique pour l'entretien du patrimoine.

Pour plus de renseignements, il est possible de consulter la publication *Evaluation de l'état du patrimoine financier de la Ville de Genève – Suivi de la stratégie d'entretien – Eléments 2010* dont la troisième édition a été publiée par le département de l'aménagement et des constructions le 3 mai 2011.

L'indice Stratus place l'immeuble en question dans la catégorie des bâtiments dont l'état général nécessite une intervention, sans toutefois présenter de risques particuliers pour les locataires.

Présentation de la proposition

Au début du XX^e siècle, les grands axes de la ville moderne se développent, dont celui de la Servette. C'est en bordure de cette rue que, en 1905, W. Henssler construit deux immeubles. Le premier, au numéro 40, donne directement sur cette artère et fait un angle en retour sur ce qui est alors le chemin des Bosquets et qui deviendra la rue Chouet; le second au numéro 4, de la rue des Bosquets prolonge l'immeuble de tête (cf. annexe 1).

Le projet initial subit des modifications. Extérieurement, les deux immeubles affichent une image urbaine. De style éclectique, ils s'apparentent à l'architecture de l'école des Beaux-Arts et l'architecture française, tout en manifestant des références régionales. Le décor de la cage d'escalier et les ferronneries des portes d'entrée et des balcons s'inspirent de motifs Art nouveau.

Les conditions actuelles d'occupation sont très hétéroclites. Ainsi, les chauffages sont individuels (convecteurs à gaz, poêles à mazout, radiateurs d'appoint électriques) et les salles de bains inexistantes à l'origine ont été bricolées dans le temps. L'aménagement des cuisines suit cette même logique. Les menuiseries extérieures anciennes nécessitent leur remplacement complet. Les travaux envisagés permettent donc d'offrir aux appartements des standards de confort et de sécurité actuels.

Séance du 1er février 2012

Audition de M. Philippe Meylan, chef du Service des bâtiments, de M. Olivier Miche, architecte au Service des bâtiments, et de M. Alfredo Mumenthaler, architecte mandaté

M. Meylan souligne que cet immeuble relève d'un registre différent de celui de la rue Lissignol 10 dont la proposition de rénovation est également à l'étude, parce qu'il contient des éléments plus sophistiqués comme des enduits, des pièces en fer forgé, des fresques et autres jolis détails présents dans tout le bâtiment.

M. Mumenthaler explique que le bâtiment a été construit à l'époque où la ville s'étendait vers la campagne. L'architecte a apporté un soin particulier à l'aspect

décoratif, comme pour la façade et la cage d'escalier par exemple. L'immeuble a des caractéristiques étonnantes par rapport à un immeuble de qualité modeste. Dans le travail conduit avec le Service des bâtiments, les architectes ont relevé ces points, consulté des spécialistes, et œuvré dans le but de rendre à l'immeuble sa qualité initiale. En ce qui concerne les travaux proprement dits, il a fallu revoir l'aménagement des combles, déjà occupées par un petit appartement (56 m²). Il a été décidé d'en faire un second (64 m²). Le toit est bien adaptable parce que les deux tiers sont en toit plat. Ainsi, les deux logements seront identiques à ceux présents dans les autres étages, mis à part le fait qu'ils seront traversants.

La particularité de l'immeuble réside notamment dans le fait que le sous-sol renferme des ateliers qui n'offrent plus les conditions adéquates pour travailler et qui sont utilisés aujourd'hui comme dépôts. Cet espace sera réhabilité en deux ateliers, tout en conservant les caves et un local technique important. D'un point de vue énergétique, la récupération de l'eau de pluie pour la réintroduire dans les WC avec un système de pompe est prévue, ainsi que la pose de panneaux solaires. Par ailleurs, la réfection du chauffage, de l'électricité et de toutes les installations techniques aura lieu. De nombreuses fresques sont dégradées parce qu'au lieu d'être restaurées, elles ont été recouvertes par du crépi synthétique. Si certaines sont récupérables à certains endroits, d'autres ne pourront malheureusement être sauvées. Il s'agira pour les architectes de faire au mieux pour ne pas perdre ces traces et conserver ce patrimoine (cf. annexe 2).

Concernant l'état des appartements, il souligne, comme nous l'avons rappelé précédemment, que de nombreux aménagements ont été effectués par les différents locataires, ce qui fait qu'il y a une grande diversité. En outre, plus rien de répond aux normes de sécurité. Le projet tente de toucher le moins possible aux murs existants tout en développant un plan logique qui réponde à l'usage, sans tout bousculer. Par exemple, il ne sera pas touché aux plafonds et aux planchers.

Concernant les coûts, M. Meylan explique qu'il est prévu que les travaux durent 14 mois et qu'ils seront effectués colonne par colonne, pour ne pas déloger les habitants. Il précise que l'autorisation de construire a été délivrée depuis la rédaction de la proposition et qu'elle est en force.

Questions des commissaires

Un commissaire trouve l'immeuble intéressant et demande, à ce titre, si les architectes vont prêter attention à la restauration des éléments significatifs. M. Mumenthaler indique que c'est vraiment le sens de leur travail. M. Meylan indique que, dès qu'il est possible de garder la substance bâtie, ce parti pris est privilégié.

Une commissaire s'interroge sur le statut de ces logements. M. Miche souligne que les combles pourraient être du loyer libre, règlementairement parlant.

Un autre commissaire demande si la récupération de l'eau de pluie est faite au bénéfice des locataires. M. Mumenthaler répond par l'affirmative. Ce même commissaire aimerait savoir si le bâtiment respectera les prescriptions de la loi sur l'environnement et, si non, pourquoi. M. Mumenthaler indique que la façade côté cour n'est pas isolée et qu'elle a été rénovée il n'y a pas longtemps. Au niveau économie d'énergie, il n'y a même pas un crépi isolant, alors que cela aurait pu être fait durant la rénovation. Refaire toute la façade à présent serait beaucoup trop cher. Par contre, tout est entrepris en termes d'isolation sur la façade latérale et un crépi isolant a été posé. Pour la façade côté rue, la réfection des décors et le manque de surface de murs de ce côté constituent une limite dans les possibilités d'isolation abordables. Des triples vitrages sont prévus pour remédier à ce manque. Par ailleurs, il indique une isolation par l'intérieur représenterait des coûts énormes pour une différence finalement assez faible.

Ce même commissaire toujours pense qu'il est possible d'être conforme à la loi et ne comprend pas pourquoi les 340 exigences de la loi sur l'environnement ne sont pas respectées. M. Meylan explique que les architectes disposent d'une marge de manœuvre entre ce qui est raisonnable ou pas pour respecter la loi sur l'environnement. En l'occurrence, le rapport entre le gain en termes de respect de la loi et les montants investis est tel qu'un investissement supplémentaire ne se justifie pas. Ce minimum de souplesse offert aux architectes est heureux, selon lui. Il affirme que le maximum de ce qui était raisonnablement exigible pour cet immeuble, est atteint.

Un autre commissaire demande si les architectes ont planché sur d'autres moyens d'isoler l'immeuble. M. Mumenthaler indique qu'un gros travail est prévu sur le sous-sol et la toiture.

Une commissaire enfin voudrait savoir s'il n'est pas possible de placer les isolations à l'intérieur. M. Meylan mentionne que la façade est percée de nombreuses fenêtres, que l'espace entre chaque fenêtre est réduit et qu'il ne permet pas d'isolation efficace. En effet, il faudrait faire un retour sur embrasure et modifier le cadre des fenêtres, pour un gain énergétique moindre. D'autre part, une isolation intérieure reviendrait à détruire un certain nombre de frises, corniches, etc. M. Mumenthaler indique que le bâtiment n'est pas prévu pour des isolations intérieure et extérieure. En effet, les balcons sont normalement accrochés aux façades par des fers. Or ici ce n'est pas le cas et la pose d'une isolation extérieure créerait des risques, à terme, en raison de la condensation. Il en va de même pour toute la partie qui est comprise entre le faux-plafond et le parquet de l'étage suivant. Cette commissaire demande pourquoi aucun ascenseur n'est prévu sur la façade arrière. M. Meylan explique qu'il y a un escalier balancé, soit continu sur la courbe entre chaque étage, et que l'ascenseur s'arrêterait au milieu de la cage d'escalier. A nouveau, cela ne crée aucun confort pour les habitants parce qu'il leur faudrait monter encore des marches avant d'atteindre le palier suivant. En

outre, il faut également monter une volée de marches au rez-de-chaussée pour atteindre l'ascenseur puisqu'un accès arrière n'est pas possible et qu'un contournement coûterait beaucoup trop cher.

Poursuite des travaux et demande d'audition

Un commissaire demande l'audition du Service cantonal de l'énergie afin que lui soit expliqué la pesée des intérêts entre la conservation du patrimoine et l'économie d'énergie. Une commissaire rappelle qu'une audition a déjà eu lieu sur cette problématique, dans le cadre de la proposition portant sur la Tour-De-Boël.

Cette audition est acceptée par 8 oui (1 EàG, 2 Ve, 1 LR, 2 MCG, 1 UDC) contre 5 non (1 EàG, 3 S, 1 LR, 1 UDC) et 1 abstention (LR).

Séance du 7 mars 2012

Audition de M. Olivier Epelly, directeur du Service de l'énergie, Département de la sécurité, de la police et de l'environnement du canton de Genève, et de M. Guillaume Ferraris, chef du secteur des autorisations au Service de l'énergie

La rapporteuse tient à relever que les notes ont été relues par M. Epelly qui a pu apporter ses corrections reproduites ici fidèlement.

En préambule, le président souligne que M. Epelly s'est d'abord étonné d'être à nouveau sollicité par la commission. Il lui a alors expliqué que les problématiques soulevées par la rénovation de l'immeuble de la Tour-de-Boël 7, pour lequel il s'était déplacé précédemment, n'étaient pas identiques à celles qui se présentent à la rue Chouet 4. Le commissaire à l'origine de la demande d'audition du Service de l'énergie explique que la rue Chouet 4 est un bâtiment du début du XX^e siècle qui présente un intérêt patrimonial semblable à de nombreux bâtiments construits à la même époque. Or c'est précisément sur ces immeubles-là que la Ville devra fournir les efforts les plus importants pour satisfaire aux exigences de la loi sur l'énergie. Pourtant, la nécessité de protéger la valeur patrimoniale de la façade de l'immeuble situé au 4 rue Jean-Robert-Chouet empêchera que la loi soit totalement respectée. Ce commissaire craint que, dans ces conditions, le respect de loi ne soit pas la règle, mais l'exception. A force de tenir compte de la valeur patrimoniale de ces bâtiments, la loi sera appliquée seulement incidemment et ne représentera plus un impératif. Le président de la commission intervient pour souligner que plusieurs membres de celle-ci ont reconnu la qualité architecturale de l'immeuble 4, rue Jean-Robert-Chouet.

En introduction, M. Epelly exprime le vœu qu'à l'avenir les questions qu'on souhaite poser en audition au Service de l'énergie soient précisées à l'avance.

Cela permettra à son service de se préparer à y répondre. Il ajoute que le Service de l'énergie répond volontiers aux demandes d'audition quand elles touchent à des domaines de politique énergétique, ce qui, après avoir entendu le préambule, est bien le cas ici. Lorsqu'il s'agira de sujets plus spécifiques auxquels le Service de l'énergie n'a pas spécialement la qualité pour répondre, il suggère dans un tel cas, que le Service de l'énergie ne soit pas auditionné, le Service de l'énergie n'ayant pas les ressources pour répondre à des sollicitations non prioritaires.

M. Epelly observe que les travaux de rénovation sur le bâtiment de la rue Chouet 4 visent le standard «Minergie rénovation», ce qui le place dans le peloton des 5% des bâtiments qui, après travaux de rénovation, respectent les standards Minergie. A ce sujet, il tient à signaler que le standard Minergie rénovation n'est nullement prescrit comme obligation dans la loi sur l'énergie. Une telle prescription pourrait dissuader les propriétaires d'engager des projets de rénovation de crainte de se voir imposer des travaux d'importance en une fois, alors qu'ils peuvent préférer échelonner les travaux.

Revenant à la rue Chouet 4, M. Epelly est d'avis que le Service de l'énergie de la Ville de Genève a apporté des réponses inventives, et plutôt exemplaires, pour améliorer les performances énergétiques de cet immeuble dont les contraintes architecturales ont été prises en compte. A titre d'exemple, il note que trois techniques différentes vont être appliquées pour l'isolation thermique des façades. Sur l'une d'entre elles, l'isolation se fait par l'ajout d'une mince couche de crépi isolant, laquelle amènera une amélioration dans l'isolation, bien que ponctuellement, la protection ne satisfera pas à la norme; en revanche, sur une autre façade, il est prévu d'isoler par l'extérieur, avec une performance de 20% supérieure à l'exigence définie par la norme SIA 380/1, laquelle a été renforcée récemment. Enfin, la troisième technique retenue, sur une autre façade, est l'isolation par l'intérieur. Il mentionne encore les autres mesures d'isolation touchant la toiture et les fenêtres, ainsi que la ventilation à double-flux, la production de chaleur par panneaux solaires et par sondes géothermiques, avec un appoint au gaz naturel. Certes, l'intervention proposée ne permet pas d'atteindre les performances d'un bâtiment neuf: l'isolation par l'extérieur est préférable à l'isolation par l'intérieur et la pose d'un crépi isolant prend en compte les contraintes architecturales. La Ville n'en a pas moins décidé de procéder à une intervention générale sur les façades, ce qui permettra d'atteindre une qualité d'isolation suffisante pour baisser la courbe de chauffe et permettre l'exploitation d'énergies renouvelables dans cet immeuble avec un bon rendement, via des pompes à chaleur. A sa connaissance, les besoins de chaleur théoriques sont abaissés au niveau de 100-120 Méga Joules au mètre carré par an (MJ/m²/an), hors besoin d'eau chaude sanitaire; en pratique, eau chaude comprise, les besoins de chaleur seront de 170 MJ/m²/an théoriques environ, soit un indice de dépense de chaleur d'environ 200 MJ/m²/an, ce qui est un bon degré de performance pour un bâtiment rénové, sachant que la moyenne genevoise est située à 500-600 MJ/m²/an. M. Epelly

serait satisfait si les rénovations des bâtiments construits entre la fin du XIX^e et la première moitié du XX^e étaient comme celle de la rue Chouet 4, car c'est souvent moins bien. M. Epelly observe que, dans ce bâtiment, le maître d'ouvrage, soucieux du volet énergétique et architectural, a choisi de combiner différents types d'interventions adéquates pour tenir compte des spécificités de chaque élément de façade.

M. Ferraris ajoute que le Service de l'énergie préfère clairement les approches globales, comprenant des techniques de performance énergétique et de production d'énergie, plutôt que les approches partielles. Souvent, en effet, les propriétaires préfèrent limiter l'étendue des travaux pour éviter de compliquer et de renchérisser les projets.

Questions des commissaires

Une commissaire s'étonne que l'achat d'électricité du réseau ou l'utilisation du gaz naturel soient désignés comme des ressources renouvelables. M. Epelly confirme que l'achat d'électricité et l'utilisation du gaz naturel – qui est une énergie fossile par définition – ne sont pas comptabilisés comme ressources renouvelables. Il n'en reste pas moins que l'achat d'électricité d'origine «renouvelable» est à promouvoir, car cela permet à d'autres des investissements dans la production d'électricité renouvelable. Interrogé par cette même commissaire sur ce qu'est le double-flux, M. Epelly explique que l'air des immeubles se doit d'être renouvelé. Traditionnellement, l'air entre par les fenêtres et on extrait l'air des intérieurs par les cuisines et les sanitaires. Le double-flux a la même fonction, mais avec des gaines croisées qui pulsent et reprennent l'air. Le système est assorti d'une fonction de récupération de chaleur par le moyen d'un échangeur thermique. L'air sortant préchauffe l'air entrant qui est plus froid. Cette technique est donc prévue dans le bâtiment de la rue Chouet 4.

Une autre commissaire rapporte que, dans le but de commencer les travaux aussi rapidement que possible, le Conseil administratif soumet souvent ses propositions au Conseil municipal en même temps que l'autorité cantonale instruit la requête en autorisation de construire. Elle souhaite savoir si le Service de l'énergie a déjà donné son préavis lorsque la proposition est soumise au Conseil municipal. M. Epelly reconnaît qu'il y a parfois des télescopages. A son avis, dans une chronologie idéale, la demande de crédit devrait être soumise à l'organe délibératif lorsque tous les préavis des autorités cantonales ont été acquis. Dans la manière de procéder actuelle, il arrive que la Ville mette la pression sur les offices cantonaux avec l'argument que le principe politique du projet dont il est question est déjà acquis dans la commission municipale. Cela pose problème, car les préavis des services peuvent remettre en question des choix déjà acquis au niveau politique communal. Il comprend la volonté de faire avancer les dossiers, mais il

est d'avis qu'il faudrait au moins attendre que les consultations formelles avec le canton soient achevées, avant d'expédier les propositions au Conseil municipal.

Le premier commissaire s'avoue perplexe: le Service de l'énergie juge la proposition PR-902 «exemplaire», alors que les auteurs eux-mêmes du projet reconnaissent qu'après travaux le bâtiment de la rue Chouet 4 n'atteindra pas totalement le niveau de performance énergétique indiqué par la loi sur l'énergie d'août 2010. Comment expliquer cette différence d'appréciation? M. Ferraris fait remarquer que ce qui fait foi n'est pas la proposition, mais l'autorisation de construire. Or à sa connaissance, celle-ci ne contient pas de dérogation à la loi sur l'énergie. Une lecture pointilleuse et réductrice, qui semble être celle de la proposition, révélerait peut-être des éléments qui placent effectivement le bâtiment en dessous de la norme ponctuelle, mais la performance globale poursuivie par le projet va au-delà du minimum légal requis. Dans ces conditions, le Service de l'énergie ne va pas objecter les manquements ponctuels. M. Epelly explique qu'en matière d'isolation, la loi sur l'énergie a pour référence la norme SIA 380/1. Celle-ci définit un indicateur global et un indicateur ponctuel. D'après l'indicateur global, en considérant l'ensemble des qualités thermiques d'un bâtiment donné, on calcule des besoins en chaleur qui doivent se situer en dessous d'une valeur limite. Il précise bien que le calcul de la valeur limite est fait sur mesure et qu'il tient compte des spécificités du bâtiment dont il est question. Si le résultat du calcul est inférieur à la valeur limite fixée, alors l'objet rénové est conforme à l'objectif global de la norme, même si la norme n'est pas respectée sur des points ponctuels. M. Epelly signale que même dans les bâtiments neufs, l'architecte choisit parfois de déroger au respect de la norme ponctuelle, ce qui est admis si par ailleurs la norme globale est respectée. Il signale encore que la plupart des rénovations sont partielles; les travaux visent, par exemple, à changer les fenêtres. Le canton exige donc le respect intégral de la norme ponctuelle, sauf si elle ne peut pas être atteinte, par exemple, parce qu'il y a des exigences patrimoniales: alors le maître d'ouvrage devra introduire une requête en dérogation. M. Ferraris prévient contre une lecture trop rigide de la norme. En effet, un propriétaire à qui on impose de respecter la norme sera découragé de procéder aux travaux s'il n'est pas certain d'y parvenir. Or dans l'incertitude, il n'est pas obligé de procéder au ravalement de façade.

Ce même commissaire souhaiterait savoir sur quel seuil s'appuyer pour que les commissaires aux travaux soient en mesure de juger si un projet de rénovation est satisfaisant du point de vue énergétique. Il demande si l'indice de dépense de chaleur est une donnée pertinente. M. Epelly répond que, autant que les chiffres, c'est le concept général de la rénovation, avec les techniques d'économie et de production d'énergie qui sont mobilisées, qui permet de juger si un projet est intéressant du point de vue énergétique. Plus précisément, en termes de données normalisées, M. Epelly mentionne le calcul SIA du besoin de chaleur, signalé précédemment, qui s'exprime en Méga Joules au mètre carré. Ce calcul permet de faire la synthèse des différents éléments séparés qui concourent à la production

calorique. M. Ferraris signale que pour la rue Chouet 4, le besoin en chaleur a été fixé à 110-130 MJ/m²/an. M. Epelly précise que l'«indice de dépense de chaleur» et le «calcul du besoin en chaleur» constituent des données différentes. L'indice de dépense de chaleur après travaux résulte de l'observation de la consommation effective en combustible qui est nécessaire pour remplir les besoins. Cet indicateur permet au Service de l'énergie, par la suite, de mesurer l'effectivité des performances visées et de demander éventuellement un audit énergétique si les dépassements par rapport aux valeurs théoriques sont significatifs. Il précise toutefois que l'indice théorique pour la rue Chouet 4 n'a pas été fixé, car l'outil cantonal de calcul de cet indicateur n'était pas encore disponible en novembre 2010. S'agissant de l'indice Minergie, dont ce même commissaire souhaiterait connaître la valeur indicative, M. Epelly explique que le seuil est fixé à 56 Kilo-watts heures au mètre carré par an. Le seuil Minergie reste toutefois un indicateur purement théorique. Pour M. Ferraris, l'objectif Minergie est pourtant un bon indicateur qui permet d'éviter une lecture trop pointilleuse des projets.

Revenant aux formulations contenues dans la proposition PR-902, une commissaire observe que la requête en autorisation de construire a été déposée en novembre 2010. Le dossier a peut-être évolué depuis lors. M. Ferraris confirme que le Service de l'énergie a bien demandé des compléments, qui ont été fournis à la satisfaction du service.

Discussion et vote de la commission

Le Mouvement citoyens genevois déclare s'abstenir. Cet objet est en lien avec la proposition PR-904 relative à la rue de la Servette 36. Les élus du Mouvement citoyens genevois devraient fixer leur position sur un plan général.

Les commissaires socialistes voteront favorablement la proposition PR-902. Ce projet s'inscrit en effet dans le programme de rénovation des bâtiments de la Ville de Genève, dans le cadre de la stratégie définie par la méthode Stratus et dans le cadre de la politique sociale du logement. Ce projet répond également à la nécessité de préserver le patrimoine ordinaire qui, pour le parti socialiste, doit être valorisé de la même manière que d'autres bâtiments patrimoniaux.

Le groupe d'Ensemble à gauche relève que l'immeuble de la rue Chouet 4 fait partie d'un groupe de bâtiments qui méritent d'être préservés ensemble. On peut regretter qu'ils n'aient pas été mieux entretenus dans le passé. Cette rénovation a certes un coût, mais l'investissement se justifie. L'un des facteurs qui plaide pour leur préservation, est la taille des pièces dans les logements, sensiblement plus grandes que dans la plupart des logements créés par la suite à Genève.

A titre personnel, une commissaire du Mouvement citoyens genevois retient les mises au point des responsables du Service de l'énergie au sujet du concept

énergétique de ce projet. Suite à leurs explications, elle note que le bâtiment de Chouet 4 ne bénéficiera pas d'une véritable autonomie énergétique.

L'Union démocratique du centre relève que la rentabilité de la rue Chouet 4 après travaux sera nulle. Il est vrai, cependant, qu'il n'est pas possible de laisser cet immeuble dans son état de délabrement actuel. La Ville aurait mieux fait de le revendre, mais il faut admettre que cela ne fait pas partie de l'actuelle politique municipale.

Les commissaires du Parti libéral-radical choisissent de s'abstenir, en attendant le débat en plénière sur la proposition PR-904 et l'adoption par leur groupe d'une position cohérente sur l'îlot. Il est rappelé que le Parti libéral-radical s'est prononcé pour la démolition de l'immeuble situé au 36, rue de la Servette. Un commissaire regrette au nom du Parti libéral-radical, que les deux objets aient été présentés séparément plutôt que dans un projet sur l'ensemble du secteur.

En réponse à l'intervention du Parti libéral-radical, une commissaire socialiste tient à signaler que la valeur reconnue de la façade de la rue Chouet 4 conditionne la décision de son maintien et de sa correcte rénovation. A propos de la démolition, elle rappelle que la loi sur les démolitions, transformations et rénovations prescrit les cas de dérogation permettant de démolir tout ou partie d'un bâtiment, comme de démontrer en cas de démolition que la reconstruction permet une sensible augmentation de la surface de plancher affectée au logement.

Un commissaire des Verts rappelle que l'ancien conseiller municipal Bernard Lescaze avait demandé, un jour, la liste des «ruines ruineuses propriétés de la Ville de Genève». La question se pose de savoir quoi faire de ces objets: vendre, démolir-reconstruire, rénover? Le groupe des Verts choisit de penser aux locataires qui y vivent et de prendre en compte la nécessité que la Ville joue son rôle dans le marché du logement, même si le rendement de ces immeubles est faible. Il approuve donc la proposition PR-902. Tout en félicitant le département de l'aménagement et des constructions pour son souci de rénover et d'entretien, il souhaiterait, pour créer de nouveaux logements, que davantage de droits de superficie soient accordés à des coopératives.

La proposition PR-902 est acceptée par 7 oui (2 EàG, 3 S, 2 Ve) et 6 abstentions (2 LR, 2 MCG, 2 UDC).

PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 3 450 000 francs destiné à la rénovation de l'immeuble situé au 4, rue Jean-Robert-Chouet, parcelle N° 3324, feuille N° 74, commune de Genève, section Cité.

Art. 2. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 3 450 000 francs.

Art. 3. – Un montant de 71 924 francs sera prélevé sur le crédit indiqué à l'article premier et attribué au Fonds d'art contemporain de la Ville de Genève institué par la délibération du Conseil municipal du 16 décembre 2008.

Art. 4. – La dépense prévue à l'article premier, à laquelle il convient d'ajouter le montant de 217 500 francs du crédit d'étude PR-175 voté le 25 mai 2002, sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.

Annexes

Annexe 1



Annexe 2

Sous-sol : atelier/dépôt, local à vélos et caves

Rez-de-chaussée : 2 logements (3 & 3,5 pièces)

1^{er} au 4^e étage : 2 logements/palier (4 & 3,5 pièces)

Combles : 1 logement (2 pièces) et 1 nouveau (4 pièces). Total : 12 logements.

