
MÉMORIAL

DES

SÉANCES DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA VILLE DE GENÈVE

Douzième séance – Mercredi 16 septembre 2009, à 20 h 30

Présidence de M^{me} Vera Figurek, présidente

La séance est ouverte à 20 h 30 dans la salle du Grand Conseil.

Font excuser leur absence: *M^{me} Sandrine Salerno*, vice-présidente, *MM. Patrice Mugny* et *Pierre Maudet*, conseillers administratifs, *M^{me} Fabienne Aubry Conne*, *MM. Jacques Baud*, *Christophe Buemi*, *M^{me} Maria Casares*, *M. Alexandre Chevalier*, *M^{me} Linda de Coulon*, *M. Guy Dossan*, *M^{mes} Nelly Hartlieb*, *Florence Kraft-Babel*, *Silvia Machado*, *M. Vincent Maitre*, *M^{me} Annina Pfund* et *M. Olivier Tauxe*.

Assistent à la séance: *M. Rémy Pagani*, maire, et *M. Manuel Tornare*, conseiller administratif.

CONVOCATION

Par lettre du 4 septembre 2009, le Conseil municipal est convoqué dans la salle du Grand Conseil pour mardi 15 septembre et mercredi 16 septembre 2009, à 17 h et 20 h 30, et pour samedi 3 octobre 2009, à 8 h et 10 h 15.

1. Communications du Conseil administratif.

M. Manuel Tornare, conseiller administratif. Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, j'étais absent tout à l'heure à la séance de 17 h, car je vous représentais à l'assemblée générale de l'Association des communes genevoises (ACG). Lors de la séance plénière du 3 octobre, je vous donnerai un certain nombre de bonnes nouvelles que je vous annonce déjà dans les grandes lignes. Nous avons obtenu de l'argent du Fonds d'équipement communal (FEC), qui deviendra prochainement le Fonds intercommunal (FI) en raison de la nouvelle loi sur la péréquation. L'assemblée de l'ACG a accepté à l'unanimité d'octroyer 500 000 francs pour la deuxième phase de la rénovation de la patinoire des Vernets; j'en remercie mes collègues conseillers administratifs, maires et maires adjoints du canton.

Nous recevrons également 600 000 francs de plus pour le parascolaire – cela figurera au budget 2010 – qui coûtera donc moins cher à la Ville. Des sommes que nous avons demandées ont aussi été votées pour la culture, et notamment pour le Grand Théâtre et les bibliobus. Je m'en réjouis – et vous aussi, je suppose!

Je voulais encore m'adresser à M. Queloz à propos d'une question orale qu'il m'a posée hier sur les travaux dans les préaux d'écoles, mais il n'est malheureusement pas présent dans cette enceinte. Je fais amende honorable et je reconnais que, dans certains préaux, il y a des travaux qui durent six mois; il est donc difficile de les effectuer uniquement pendant les vacances scolaires. En revanche, aux Eaux-Vives, la situation décrite par M. Queloz découlait bien d'une rumeur. Je lui donnerai demain une réponse écrite très complète, qui pourra figurer au *Mémorial*.

Mesdames et Messieurs, je vous annonce que le colloque de la petite enfance de cette année, qui se tiendra les 27 et 28 novembre au Théâtre du Léman, sera encore plus flamboyant que d'habitude, car nous marquerons le départ de M^{me} de Tassigny par la présence de conférenciers à sa hauteur. Il y aura entre autres Boris Cyrulnik, le pédopsychiatre mondialement connu. Je pense que ce sera un grand moment. Retenez donc cette date, et ceux que cela intéresse peuvent se servir de *flyers* annonçant le colloque.

2. Communications du bureau du Conseil municipal.

Néant.

Motion d'ordre

La présidente. Le bureau du Conseil municipal a été saisi d'une motion d'ordre demandant l'ajout à notre ordre du jour de la motion urgente M-879 de MM. Rémy Burri, Simon Brandt, Adrien Genecand, Guy Dossan, Olivier Fiumelli, Edgar Bordier, Salvatore Vitanza, M^{mes} Patricia Richard et Anne-Marie Gisler, intitulée «Pour une réouverture rapide du Restaurant du Parc des Eaux-Vives». Nous débattons immédiatement de cette motion d'ordre; je donne la parole pour trois minutes à l'un ou l'une des motionnaires, afin qu'il s'exprime sur l'urgence.

M. Rémy Burri (R). Nous nous permettons de proposer en urgence la motion M-879 concernant le Restaurant du Parc des Eaux-Vives pour les raisons suivantes. Cet été, nous avons appris dans la presse que ce haut lieu de la gastronomie genevoise serait fermé le 30 septembre. Nous pensons qu'il est urgent d'inciter le service des fermages de la Ville à prévoir la réouverture rapide de cet établissement. Nous vous encourageons donc, chers collègues, à accepter l'urgence de cette motion.

La présidente. Je donne à présent la parole pour une minute à un membre par groupe, pour s'exprimer sur l'urgence uniquement.

M. Jean-Charles Lathion (DC). Décidément, les biens immobiliers de la Ville de Genève – et notamment ses fermages – nous causent bien des soucis! Le Restaurant du Parc des Eaux Vives... Voilà un instrument au service de la population qui sera tout à coup fermé!

Des voix. Exprimez-vous sur l'urgence!

M. Jean-Charles Lathion. Ecoutez, Mesdames et Messieurs, je crois avoir un minimum de culture générale qui me permet d'appréhender les situations; je suis en train de parler de l'urgence! Comme j'essayais en vain de vous l'expliquer – mais il y a quelques sourds qui ont de la peine à me comprendre – cet instrument est au service de tous, et notamment des habitants de notre ville. Nous ne trouvons pas acceptable qu'il soit fermé. Nous ne voulons pas que cela se passe comme la fois précédente où, pour cause de travaux mais aussi de mauvaise gestion, ce restaurant a été fermé durant des années.

Nous souhaitons qu'il soit rouvert au plus vite. C'est pour cela, chers collègues de la gauche, qu'il est urgent de traiter la motion M-879 ce soir même.

M^{me} Salika Wenger (AGT). Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, il semble que nous n'ayons pas tous la même notion de l'urgence. Quant à prétendre que le Restaurant du Parc des Eaux-Vives est un haut lieu de la gastronomie genevoise, comme cela figure dans les invites de la motion M-879, c'est faire bien peu de cas du goût des Genevois! En tout cas, tel est mon avis, moi qui ai fréquenté l'endroit. Cela dit, je ne crois pas qu'il y ait urgence, et mon groupe ne la votera pas.

M. Jean-Marc Froidevaux (L). Je crois que l'urgence de la motion M-879 est évidente. Le Conseil municipal a toujours admis que les lieux publics devaient être accessibles à chacun. Nous nous sommes battus dans ce sens pour un certain nombre d'établissements municipaux ou non municipaux. Nous avons voté des crédits énormes en vue de la rénovation du Restaurant du Parc des Eaux-Vives, et nous avons systématiquement condamné l'hypothèse d'en faire un hôtel. Mais voilà que, pendant l'été, le Conseil administratif nous dit qu'il renonce à assurer le maintien de l'établissement, malgré les investissements astronomiques – et non pas gastronomiques! – consentis dans ce but, et qu'il ne gardera que des chambres d'hôtel.

C'est là une modification essentielle du cahier des charges du Restaurant du Parc des Eaux-Vives, et il me paraît évident que nous devons en débattre aujourd'hui; cette discussion ne peut être différée selon le cours ordinaire de nos débats, c'est-à-dire jusqu'au printemps prochain... Il y a une urgence évidente à déterminer le statut que notre municipalité entend donner à l'établissement concerné.

M^{me} Isabelle Brunier (S). Si je voulais faire de la provocation, je dirais que, pour certains, l'urgence consiste à manger de la brioche alors que d'autres n'ont pas de pain... En tout cas, pour nous, la motion M-879 n'est pas urgente, cela d'autant plus que la brasserie populaire reste ouverte et que des tractations sont certainement déjà en cours afin de trouver un repreneur pour la partie plus gastronomique de l'établissement.

M. Alexandre Wisard (Ve). L'urgence de la motion M-879 est toute relative, et le groupe des Verts la refusera. Par contre, il est urgent de travailler aux rapports de commission et de les voter, pour permettre à l'administration de faire son boulot et d'offrir des prestations à la population.

M. Jacques Hämmerli (UDC). Mesdames et Messieurs les conseillères et conseillers municipaux, je ne comprends pas la raison de cette motion urgente.

Pour moi, il n'y a pas d'urgence. Les fermages de la Ville dépendent du Conseil administratif. Comme cela vient d'être dit, la brasserie populaire de l'établissement dont nous parlons est encore ouverte. J'y ai d'ailleurs déjeuné tout à l'heure, et je me pose la question sur la qualification de «populaire» au vu des prix des consommations... En tout cas, c'est du populaire très supérieur! Je le répète, je ne comprends pas que l'on vienne nous parler de fermeture du Restaurant du Parc des Eaux-Vives. Sur le fond, il n'appartient pas au Conseil municipal, mais au Conseil administratif, de s'occuper des fermages.

Naturellement, on peut faire de la politique à n'importe quel sujet, mais nous reparlerons du Restaurant du Parc des Eaux-Vives dans quelques semaines, quand nous débattrons de la scandaleuse affaire de la création des chambres d'hôte – décision prise contre la position du Conseil municipal, en courbant même les règles élémentaires de la comptabilité. Je me réjouis déjà de pouvoir interpellier à cette occasion celles et ceux qui, dans cette salle, ont prêté la main à cette très vilaine affaire – une première dans l'histoire de la gestion des affaires communales! Je le répète, à ce moment-là, on a passé outre à trois votes du Conseil municipal. Nous reparlerons du restaurant dans ce contexte.

Mise aux voix, la motion d'ordre est refusée par 41 non contre 20 oui.

3. Pétitions.

La présidente. Nous avons reçu les pétitions suivantes qui seront renvoyées à la commission des pétitions:

- P-230, «Pour la conservation de la volière du Jardin botanique»;
- P-231, «Pour un accès amélioré et sécurisé au centre commercial Planète Charmilles pour les clients non motorisés»;
- P-232, «Pour le droit au sommeil et à la jouissance du parc Voltaire»;
- P-233, «Pour des pavillons autour de la rade qui respectent le développement durable et favorisent l'économie sociale et solidaire».

4. Rapport de la commission de l'aménagement et de l'environnement chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 22 avril 2009, sur demande du Département du territoire, en vue de l'adoption d'un projet de résolution approuvant le plan directeur communal «Genève 2020 – Renouveau durable d'une ville-centre» (PR-702 A)¹.

Rapport de M^{me} Sarah Klopmann.

Le plan directeur communal «Genève 2020 – Renouveau durable d'une ville-centre» a d'abord été présenté à la commission de l'aménagement grâce à la proposition PR-650 qui fixait l'agenda des démarches et qui fut ensuite acceptée par le Conseil municipal le 20 janvier 2009. Puis la commission a eu les retours de la consultation publique, qui s'est déroulée du 2 mars au 1^{er} avril 2009, en vue de pouvoir ensuite prendre position sur la résolution contenue dans la proposition PR-702, et ainsi sur le plan directeur. Ce rapport peut être pris comme la suite chronologique du rapport PR-650 A.

Vous trouverez dans ce rapport les auditions et discussions relatives aux observations concernant ce plan directeur communal (PDComm). La commission de l'aménagement s'est réunie pour cela le 28 avril, le 19 mai, le 25 mai et le 16 juin 2009, sous les présidences successives de M^{me} Anne-Marie Gisler et de M^{me} Claudia Heberlein Simonett.

Les notes de séances ont été prises par M. Christophe Vuilleumier.

Le 24 mars 2009, la commission de l'aménagement (avec les membres de la commission Agenda 21 qui le souhaitaient) a bénéficié d'une visite guidée de l'exposition publique qui s'est tenue du 3 mars au 1^{er} avril à la Bibliothèque de la Cité.

Séance du 28 avril 2009

(Avant la réception de la proposition PR-702 en séance plénière)

Présentation des observations reçues lors de la consultation publique et des réponses apportées par le département des constructions et de l'aménagement de la Ville de Genève

Audition de M. Pierre Chappuis, chef de projet au Service d'urbanisme, et de M. Daniel Schmitt, adjoint de direction au Service d'urbanisme

M. Chappuis mentionne que 26 observations concernant le plan directeur communal ont été reçues. Sept d'entre elles ont reçu une réponse globale. Il est

¹ «Mémorial 166^e année»: Proposition, 6684.

Proposition: plan directeur communal

nécessaire de distinguer les différents types d'observations. Trois observations insistent sur les personnes à mobilité réduite et semblent pertinentes. Il conviendra donc que la Ville complète le plan directeur communal à cet égard. Certaines observations ont, elles, un caractère plus local (Eaux-Vives, Eidguenots, etc.). Les trois conférences ont attiré quelque 200 personnes et l'exposition plus de 1000 personnes. Le site internet a vu 1350 visites provenant de 46 pays différents, entre le 22 février et le 2 avril 2009.

M. Schmitt rappelle que la proposition PR-650 décrivait les différentes étapes chronologiques en vue de l'acceptation de ce PDComm. Le jour de cette audition, nous en sommes à la cinquième étape et la sixième (vérification de conformité par le canton) est enclenchée. C'est cela qui leur permettra de déposer le projet (la proposition), qui lancera le délai de 90 jours durant lequel le Conseil municipal devra se prononcer. Le plénum devra donc voter ce rapport en septembre 2009. Le Conseil d'Etat aura, dès lors, 60 jours pour statuer.

Un journal des modifications entre la version 3 et 4 du document a été rédigé. Il n'y aura pas d'état 5 du plan directeur, afin d'éviter de multiplier les moutures.

Les aspects concernant la nature et le patrimoine bâti ont été améliorés. Ces questions patrimoniales font à présent l'objet d'un pan entier dans le chapitre «Développement».

Un commissaire demande ce qui se passera si la commission décide de modifier des éléments dans le plan directeur.

M. Chappuis répond que tout dépend de l'ampleur des modifications. Il remarque, cela étant, que le dossier a eu un bon suivi et qu'il serait donc étonnant d'assister à une remise en question générale.

Une commissaire trouvant la terminologie «ville durable» curieuse demande si cette appellation est usuelle.

M. Chappuis explique alors que c'est une notion environnementale, économique et sociale. Cette notion de durabilité n'a jamais été utilisée pour autre chose que pour le développement durable, il n'y a donc pas d'ambiguïté. Il peut toutefois être possible de changer cette terminologie.

Un membre de la commission remarque que toute l'iconographie concernant le travail et l'emploi est triste et négative, sans aucune notion d'épanouissement. Il ajoute qu'il n'y a que quelques lignes à cet égard alors que cet aspect occupe les gens huit heures par jour. Par ailleurs, la construction d'un centre commercial en dehors de la ville est, pour lui, un échec en matière d'aménagement. De plus,

il lui semble nécessaire de définir une stratégie de captation fiscale. Il ajoute que ce PDComm se concentre essentiellement sur le bien vivre à Genève, alors que ce n'est pas le seul aspect à prendre en compte.

Il est répondu que cette question n'est pas facile à insérer dans un document concernant l'aménagement du territoire. La priorité 7, «Une ville dynamique», évoque toutefois les notions de travail. De plus, il existe une réflexion pour les sites pouvant accueillir les centres commerciaux, mais les études ne sont pas encore suffisamment pertinentes pour avoir un impact sur le plan directeur.

Puis une autre commissaire remarque encore que les commerçant-e-s du centre-ville revendiquent que les Rues-Basses représentent un centre commercial. Elle donne également comme mauvais exemple qu'elle ne souhaite plus voir se reproduire la construction d'un grand magasin vers la place Grenus, qui a nécessité la destruction de nombreux logements et dont l'accès reste toujours très difficile.

Les postes de police municipale, qui sont en voie de réactualisation, ne sont pas pris en compte dans ce document.

Discussion sur la suite des travaux

Il est proposé de débiter les auditions avec les personnes ou organismes, du moins les professionnels, qui ont fait des observations.

La présidente mentionne que les observations proviennent notamment de l'Union des associations patronales genevoises, de la Fédération des entreprises romandes, de la Fédération genevoise des métiers du bâtiment, de la Chambre genevoise immobilière, de la Chambre du commerce, du Touring Club Suisse, de Groupement transports et économie, des Verts – Ville de Genève, d'associations de quartier, de l'association Charles-Martin, d'EcoAttitude et d'associations de parents d'élèves.

Une petite discussion sur comment la commission va procéder pour ces auditions s'ensuit.

Puis la présidente passe aux votes.

Mise aux voix, l'audition des groupements économiques est acceptée par 12 oui (1 AGT, 3 S, 2 Ve, 2 DC, 1 R, 2 L, 1 UDC) et 2 abstentions (1 AGT, 1 UDC).

Mise aux voix, l'audition des Verts – Ville de Genève est acceptée par 13 oui (2 AGT, 3 S, 2 Ve, 2 DC, 1 R, 2 L, 1 UDC) et 1 abstention (UDC).

Séance du 19 mai 2009

*Examen des observations reçues lors de la consultation publique
Audition de la Chambre genevoise immobilière (CGI), représentée par M. Genecand, président, et de M. Aumeunier, secrétaire général*

M. Aumeunier s'étonne, en premier lieu, de la manière dont les auditions sont organisées. Ce plan directeur a demandé des années de travail et il remarque que les auditions, quant à elles, sont faites dans un délai restreint (*n.d.l.r.: c'est la loi cantonale qui impose ces délais*). Il regrette cet état de fait, d'autant plus qu'il semblerait qu'il y ait quelques malentendus. Il mentionne, en effet, que ce plan directeur doit se conformer aux compétences cantonales, ce qui n'est pas, selon lui, le cas à certains égards. Il donne pour exemples le principe d'un logement pour un emploi, les exigences exorbitantes concernant la surélévation de bâtiments, ou encore la mobilité. Il mentionne, en outre, avoir le sentiment désagréable que ce plan directeur cherche à justifier le plan d'utilisation du sol (PUS). Ainsi, la CGI nourrit des craintes concernant les exigences illégales. Le droit de préemption suscite chez eux un certain nombre de préoccupations. M. Aumeunier se demande, par ailleurs, comment les 5000 logements de la Gérance immobilière municipale sont attribués, quels sont leur entretien et leur conformité. Il regrette également que ce plan directeur se projette à quinze ans sur la base des plans localisés de quartier (PLQ) existants uniquement. La CGI est toutefois heureuse de constater que le plan préconise de revaloriser les espaces publics, mais M. Aumeunier termine en déclarant qu'il est nécessaire de remettre ce plan directeur dans son cadre et de le conformer au droit supérieur.

Une commissaire en déduit donc que, d'après ce raisonnement, les zones de potentiel de développement de logements sont considérées comme de vieux PLQ.

M. Aumeunier acquiesce en remarquant qu'il est nécessaire d'en développer d'autres.

M. Genecand mentionne que la CGI est également heureuse de constater que la Ville a la volonté de construire plus de logements, mais il pense toutefois que le problème majeur relève de la définition de ce qui doit être construit.

Dans la même veine, un commissaire rappelle que le plan directeur tend à vouloir construire 3600 logements d'ici à 2020. Il se demande donc quelle proportion du besoin la Ville parvient actuellement à satisfaire, et si le plan directeur comporte, selon la CGI, les instruments pour parvenir à ce but.

M. Aumeunier acquiesce et déclare que les ambitions du plan directeur définissent 360 logements par année, alors même que ce chiffre est encore insuffisant puisqu'il correspond aux anciens chiffres. Il rappelle que le Canton doit construire 2600 logements par année, ce qui représente pour la Ville 750 loge-

ments. Il estime que ce plan directeur ne comporte pas d'instruments pour parvenir à ce résultat mais plutôt des contraintes.

A une commissaire qui demande quelles seraient les propositions de la CGI, il est répondu qu'il faut identifier le potentiel du parc immobilier, construire soi-même, développer de nouveaux PLQ, et collaborer avec le privé plutôt que négocier avec ce dernier en lui imposant des contraintes. Tant que le Canton ne parvient pas à construire plus de 1000 logements par année, il se confine dans la crise. Il précise qu'il est évident que la Ville de Genève ne peut pas à elle seule tout réformer.

Concernant les locaux commerciaux et artisanaux, la CGI trouve que les plans faits sont en retard d'une guerre et qu'il est nécessaire de savoir qui peut rester dans les locaux et faire preuve d'innovation face à la crise.

Séance du 25 mai 2009

(Séance conjointe avec la commission Agenda 21)

Examen des observations reçues lors de la consultation publique

Audition de la Fédération des entreprises romandes (FER), représentée par M^{me} Schopfer Sandoz

M^{me} Schopfer Sandoz salue l'aboutissement de ce plan directeur qui devait, selon elle, être terminé en 2005. La FER pensait que seuls les grands axes allaient être développés et trouve que ce plan directeur ne respecte pas l'article 11 de la loi sur l'aménagement du territoire et entravera les commerces du centre-ville. Il est évident que la création de logements est une bonne chose, mais la fédération constate qu'un certain nombre d'instruments manquent dans ce plan directeur pour parvenir à cet objectif. Leur avis est que le principe d'un logement pour un emploi représenterait un frein pour l'activité économique et que cette compétence relève d'ailleurs du Canton. La proportion de 30% de logements d'utilité publique (LUP) ne correspondrait pas aux dispositions supérieures. Par ailleurs, M^{me} Schopfer Sandoz rappelle que l'on trouve déjà une grande diversité de commerces à Genève et que la FER s'oppose donc à un renforcement de cet aspect. Elle déclare ensuite que la FER est surtout très inquiète à l'égard de la mobilité, qu'elle considère être une nécessité pour l'économie genevoise. La FER n'est pas opposée aux zones piétonnes mais pense que la création de parkings souterrains serait une idée judicieuse. M^{me} Schopfer Sandoz conclut en rappelant que la fédération pense que ce plan directeur communal est contraire au plan directeur cantonal sur un certain nombre de points et qu'il détériorera le centre-ville en le vidant de sa substance.

Une commissaire explique que tous les plans directeurs communaux sont soumis à l'aval du Canton et que les services cantonaux mettront – ou auraient mis,

puisqu'ils ont déjà préavisé – en lumière les problèmes, s'il y en avait. Concernant la mobilité, elle rappelle les normes OPAir et OPBruit (ordonnances de protection de l'air et du bruit) et qu'il est nécessaire de prendre des mesures d'ici à 2016 pour le respecter, sous peine de devoir payer d'effrayantes amendes. Elle ajoute également qu'il n'existe aucune obligation pour la Ville de supporter toute la charge des nouveaux logements et demande finalement quelles sont les propositions de la FER.

Il est répondu que c'est au Conseil municipal d'adopter le plan, que sa compatibilité avec le droit supérieur relève également de la responsabilité de la Ville et que, par ailleurs, le plan ne prévoit aucune mesure d'accompagnement pour les projets de réduction du trafic individuel.

La commission apprend également que la FER ne mène pas d'études sur l'attractivité des commerces, ni sur la qualité de vie.

Un autre commissaire félicite la FER qui a su trouver quelque chose à dire sur ce plan qui ne parle d'économie que sur trois lignes, et il demande si une simulation a été faite concernant les conséquences fiscales de ce plan.

M^{me} Schopfer Sandoz répond qu'il est bien évident pour la FER que les pertes fiscales seraient importantes, mais aucune simulation n'a été réalisée.

Il est demandé si la FER considère que l'économie va plus mal depuis vingt ans. La représentante de la fédération répond avoir toujours entendu que les chiffres d'affaires des commerces avaient diminué ces dernières années.

La question de la position de la FER par rapport au concept de développement durable reste sans réponse.

Il est soulevé le fait que les petits commerces se plaignent de la fermeture de commerces proches plus importants, car ces disparitions ont sur eux un impact négatif.

Ainsi, le maintien des activités est une notion importante pour la FER, qui regroupe de nombreuses entreprises privées, notamment des petites et moyennes entreprises.

La FER ne fonctionne pas par commissions mais comporte de nombreuses associations comme la Fédération du commerce genevois.

Une commissaire demande pourquoi le centre de Genève ne pourrait pas être une zone piétonne, à l'instar de nombreuses autres villes. M^{me} Schopfer Sandoz explique que plusieurs moyens de se déplacer sont nécessaires et que les TPG seuls ne suffisent pas.

S'ensuivent plusieurs commentaires. Un commissaire (CA21) pense que les petits commerces sont menacés par les grands commerces et se demande si les

autorités doivent intervenir dans ce principe de concurrence. Il imagine que ce devrait être le cas. Il évoque ensuite la mobilité et déclare ne pas comprendre le principe du libre choix. Il ajoute qu'il y a des questions de mentalité sur lesquelles travailler. Il pense finalement que l'intervention de la FER se base sur la crainte et déclare être en faveur d'une ville organisée intelligemment.

Une autre commissaire a l'impression que les commerçant-e-s se focalisent sur la mobilité et l'accessibilité alors qu'il existe d'autres aspects. Les petits commerces sont souvent remplacés par des bureaux ou des chaînes. Il conviendrait de réfléchir à la gestion des arcades.

Audition du Touring Club Suisse (TCS), représenté par M. Guy Zwahlen, président de la section genevoise, et M. Victor de Oliveira, ingénieur circulation

M. Zwahlen déclare que le TCS comprend les soucis de la Ville à l'égard de la qualité de vie, mais il estime que celle-ci ne doit pas se faire au détriment de la mobilité et qu'il serait nécessaire de terminer le contournement de la ville en construisant la traversée de la rade, avec laquelle une traversée ferroviaire pourrait être envisagée. Par ailleurs, il rappelle que le TCS a fait une campagne en faveur de la mobilité douce récemment. Il dit, en outre, que des aménagements cyclables plus importants seraient judicieux. Concernant l'assainissement du bruit, M. Zwahlen explique que des mesures pourraient être prises pour limiter les émissions de bruit, comme l'établissement d'ondes vertes, ce qui réduirait également la pollution de l'air. Des mesures de police devraient, selon lui, être prises, notamment à l'égard des personnes trafiquant leur véhicule. Cela étant, le TCS défend l'absolue nécessité de maintenir l'accessibilité (automobile, s'entend) au centre-ville, ainsi que des places de stationnement. En même temps, il est dit que le TCS est en faveur des zones piétonnes, encore si rares à Genève. Mais M. Zwahlen précise alors que des parkings de compensation sont nécessaires. Il signale ensuite qu'il est essentiel de rester attentif aux deux-roues motorisés, un moyen de transport largement utilisé. Il annonce que les nouveaux scooters sont devenus moins polluants et déclare que prendre des mesures négatives contre les deux-roues motorisés serait mal ressenti par la population.

Une commissaire demande comment favoriser les TPG sans réduire le trafic, sachant que le territoire est restreint.

Il lui est répondu qu'il y a des mesures à prendre et que, par exemple, à la rue de Lausanne, un site propre et des trottoirs plus modestes auraient été satisfaisants. Le TCS explique qu'une voie automobile de chaque côté peut suffire mais regrette alors que ces voies ne soient pas réservées aux voitures uniquement. Il ajoute que les feux qui passent au rouge quatre fois sur le même tronçon représentent, selon leur groupement, un autre problème, d'autant que toutes les pénétrantes n'ont quasiment plus qu'une seule voie. Le TCS trouve qu'il serait

plus judicieux d'avoir un trafic fluide plutôt que des arrêts et des redémarrages incessants.

Concernant le nombre de places de parc, le TCS estime qu'il faudrait au moins récupérer les 1260 places supprimées ces dernières années. Le TCS dit avoir des plaintes à cet égard provenant de tous les quartiers. Cependant, les zones bleues et les zones 30 km/h représentent un progrès, lorsqu'elles sont bien réalisées. Par exemple, le TCS estime qu'il ne faudrait pas faire de zones 30 km/h sur un trajet des TPG. Des mesures de modération de vitesse sont également nécessaires. Le TCS ne s'oppose pas au principe du «carsharing», puisqu'il défend le libre choix des modes de transport ainsi que leur complémentarité.

Concernant une remarque sur les nuisances entraînées par les voitures qui n'ont qu'une seule personne à leur bord et entravent les autres modes de transport, M. Zwahlen répond que c'est à la police de prendre les mesures nécessaires et que, par ailleurs, le covoiturage pourrait être développé et favorisé. Il ajoute que les deux-roues motorisés prennent moins de place sur l'espace public. Il termine en mentionnant que de créer des pistes cyclables en retrait des grands axes serait une stratégie plus judicieuse pour le TCS que de placer les vélos sur des routes où le trafic est important.

Le TCS pourrait mener une étude sur le covoiturage. Il serait, pour le TCS, possible d'imaginer des mesures positives comme des réductions de frais de parking pour les voitures transportant plusieurs passagers, une fiscalité revue, etc. Mais il serait alors nécessaire de régler la question avec les assurances, puisque ces dernières réduisent leurs prestations lorsqu'un passager est transporté à titre gracieux.

M. Zwahlen admet ensuite qu'il peut être possible de travailler de manière incitative pour diminuer le trafic, mais dit que les TPG n'arriveront pas à absorber la surmobilité prévue d'ici à 2020; Genève a encore un déficit en termes ferroviaires. Il reconnaît également que la mobilité diminuerait sans doute avec une parité entre le logement et l'emploi.

Un commissaire demande ce que pense le TCS de la politique de rebroussement qui ne permettra plus, selon lui, de traverser la ville en voiture. M. Zwahlen trouve que c'est la pire des politiques à appliquer, impensable et incohérente. Il pense tout de même qu'il faut éviter de traverser inutilement les quartiers, mais alors en créant au contraire des ceintures autour de la ville. Cependant, les gens doivent pouvoir passer d'un quartier à l'autre.

Audition de l'association Pro Vélo, représentée par M. Cattin et M. Broggin

M. Broggin explique que Pro Vélo soutient ce plan directeur communal, malgré quelques bémols. Il distribue alors un plan d'itinéraires vélos et déclare que

Pro Vélo est plus ambitieuse que la Ville en la matière. Il mentionne la voie verte, qui suit le trajet du CEVA, et admet que c'est une bonne chose mais ajoute que cela ne correspond pas véritablement aux besoins, tant en termes de facilité que d'attractivité. De plus, des éléments indiqués comme étant déjà aménagés ne le sont pas encore. Pro Vélo propose de suivre les rives de l'Arve, ce qui semble être également programmé par la Ville. Un prolongement du tracé sur les rives du lac et du Rhône devrait aussi être pris en compte. Par ailleurs, la Savoie prévoit une piste cyclable entre Genève et Chamonix, et la France imagine aussi une piste cyclable allant de Genève à la Méditerranée en suivant le Rhône. Pro Vélo estime que ces projets devraient figurer dans le plan. M. Broggni termine en déclarant que toutes ces propositions sont réalistes et que la plupart des tracés suggérés par leur association sont hors trafic, ce qui devrait permettre d'attirer de nouveaux cyclistes.

La piste cyclable sur le pont du Mont-Blanc imaginée par Pro Vélo passerait sur l'actuel trottoir côté lac, hors trafic. Une passerelle pour les piétons devrait être ajoutée de ce côté. La mixité avec les piétons est déconseillée sur ce tronçon en raison du nombre de personnes. Il n'est pas judicieux non plus de consacrer un trottoir pour les piétons et l'autre pour les cyclistes. De plus, les comptages indiquent que le besoin est surtout situé du côté du lac. Une autre solution serait de rétrécir les voies de circulation actuelles et d'ajouter une piste cyclable.

Pro Vélo préfère les pistes cyclables aux bandes cyclables, pour des raisons de sécurité et pour permettre aux cyclistes inexpérimenté-e-s de rouler plus tranquilles.

Tous les cheminements proposés se trouvent sur le domaine public. Le plan distribué donne une bonne idée de ces propositions, même si ce n'est qu'un croquis.

Pour répondre à une question, un des représentants de l'association explique que l'aménagement cyclable de la rue de Lausanne n'est pas l'exemple à suivre. Son parcours est coupé à plusieurs endroits dans la direction de la gare, ce qui est particulièrement dangereux. Pour des raisons techniques, le protocole d'accord n'avait pas été complètement respecté.

Les aménagements cyclables sont un des facteurs entraînant l'accroissement du nombre de cyclistes.

Il est précisé, sur demande d'une commissaire, que les scooters et les motos n'ont pas le droit d'emprunter les bandes cyclables; cette autorisation est donnée uniquement sur de courtes distances, si le deux-roues motorisé doit éviter un obstacle ou se présélectionner, et ce s'il n'y a pas d'entrave à la circulation cyclable. Il y a, à cet égard, un manque d'informations.

*Examen des observations reçues lors de la consultation publique**Audition des Verts – Ville de Genève, représentés par M^{me} Claudia Heberlein Simonett*

N.B.: La rapporteuse devait, dans un premier temps, également être auditionnée avec M^{me} Heberlein Simonett, mais la présidente et elle-même ont jugé qu'il valait mieux ne pas porter la double casquette d'auditionnée et rapporteuse en même temps.

M^{me} Heberlein Simonett déclare que les Verts – Ville de Genève sont satisfaits de ce plan directeur et qu'ils ne considèrent pas que la Ville outre passe ses compétences ou viole le droit supérieur. En outre, il est déjà arrivé que le plan directeur cantonal s'actualise avec des plans directeurs communaux.

Concernant le PDComm qui nous intéresse, les Verts – Ville de Genève regrettent que le développement durable ne fasse pas l'objet d'une transversalité, que ce thème ne soit pas la priorité qui chapeaute le tout. Le principe un logement pour un emploi favorise surtout le logement et ne nuit pas à l'emploi. M^{me} Heberlein Simonett explique que le système des coopératives d'habitation est un bon moyen pour obtenir des loyers modérés ainsi qu'une certaine mixité. Cela devrait être encouragé. Les écoquartiers également. La participation citoyenne est un élément clé de ce concept. Il conviendrait également d'appuyer, dans la priorité 4, «Une ville plurielle», le principe d'une économie durable et la création d'un écosite. La voie verte est une excellente chose et les Verts – Ville de Genève soutiennent cette idée. Mais ils souhaiteraient que des itinéraires transversaux, interquartiers notamment, soient également créés sur le même modèle. Par ailleurs, il est très regrettable pour les écologistes que les objectifs en matière de mobilité et d'énergie ne soient pas chiffrés (ceux concernant le logement sont précisément chiffrés).

Un point manquant gravement selon les Verts – Ville de Genève est la prise en compte des besoins des personnes à mobilité réduite et donc aussi des aînés. Mais, fort heureusement, la Ville a annoncé qu'elle répondra favorablement à cette critique.

Finalement, pour que cet outil soit réaliste, il est essentiel de le lier à des instruments comme le plan financier d'investissement. M^{me} Heberlein Simonett conclut en rappelant que son parti considère que la Ville a fait un bon travail.

Une commissaire dit être surprise par le fait que les Verts soutiennent le déclassement de zones pour le PAV alors qu'il ne présente aucune garantie sur des questions de développement durable, ni sur les points que les Verts viennent de développer. Elle trouve qu'il y a là une contradiction.

Il lui est répondu par deux commissaires des Verts que le PAV en est tout à fait à un autre stade que le reste de la ville pour le moment, et que la planification

style PDComm vient bien après un déclassement de zone qui ne permettra que bien plus tard de commencer à créer un bout de ville. Sur le secteur du PAV, il est maintenant question de principes et non d'une planification de détails. Le projet PAV en est encore à ses prémisses. Il est obligatoire de se lancer tôt ou tard dans un processus du type déclassement de zones pour pouvoir commencer d'imaginer la suite.

Séance du 16 juin 2009

Discussion finale sur le plan directeur communal

Les Verts sont globalement satisfaits de ce document qui prend en compte un certain nombre d'éléments qui leur sont chers, notamment concernant les déplacements des personnes à mobilité réduite, élément ajouté après la consultation publique. Ce groupe regrette toutefois que le développement durable ne chapeaute pas ce document. Les commissaires des Verts trouvent que les remarques des milieux économiques concernant un hypothétique non-respect de la loi sont fausses, comme le démontre d'ailleurs également la lettre de M. Cramer. La position de ce groupe a déjà été largement explicitée, puisque les Verts – Ville de Genève ont fait des observations lors de la consultation publique.

Une commissaire socialiste évoque également ce courrier et soulève quelques points, dont l'interrogation sur le principe «un emploi, un logement» en parallèle de la remarque des syndicats concernant l'étalement sur l'ensemble du territoire. Cette commissaire mentionne que cet équilibre conjugué un certain nombre d'objectifs poursuivis par le Canton mais s'étonne que ce dernier pense que le plan directeur soit en contradiction avec le projet d'agglomération. Elle souligne, par ailleurs, la préoccupation du magistrat concernant les espaces publics. Elle rappelle ensuite le concours European sur la pointe de la Jonction et regrette que le Conseil d'Etat ait abandonné ce projet. Elle déclare, en outre, que son groupe est fâché de considérer la réponse du Conseil d'Etat à l'égard des PLQ.

Une autre commissaire socialiste donne ensuite une vision plus générale sur le plan directeur. Son parti est satisfait de voir que les remarques qui ont été faites en cours de route ont été prises en compte. La démarche menée auprès des citoyen-ne-s est intéressante, tout comme l'enthousiasme qui a présidé à la réalisation de ce document.

Le groupe de l'Union démocratique du centre trouve ce plan directeur communal bien fait mais regrette toutefois la vision politique qui transparait; une vision politique que le groupe ne partage pas entièrement. Il ne peut pas faire fi des prises de position des milieux de droite, raison pour laquelle il refusera ce plan directeur communal.

Proposition: plan directeur communal

La représentante radicale trouve également ce plan éminemment politique. Certaines perspectives ne remportent pas l'aval de son groupe, notamment à l'égard des logements. Il est, pour les radicaux, navrant de ne pas avoir de vision concrète à l'orée de 2020, tant pour les logements que pour d'autres aspects. Les radicaux refuseront donc ce PDComm qu'ils trouvent limitatif.

Un commissaire libéral déclare partager l'opinion concernant l'enthousiasme qui a prévalu à la réalisation de ce document, mais mentionne que ce dernier tend à décrire une ville idéale non en fonction de ses besoins, mais en fonction de ses politiques. Malgré cela, son groupe ne se fait pas trop de souci puisque, généralement, ces plans directeurs ne sont pas suivis. Il se déclare par contre préoccupé par l'information donnée par le Conseil d'Etat au Conseil administratif. Il voit dans cette lettre, contrairement aux Verts, que le Canton se soucie du respect du droit supérieur et du logement. Pour les libéraux, rien de plus n'est programmé dans le plan directeur que ce qui a déjà été arrêté, alors qu'il faudrait, par le biais de ce plan, définir les espaces à densifier. Cela permettrait notamment de rejeter les recours déposés devant le Tribunal administratif. Par ailleurs, le commissaire ajoute que l'assiette fiscale peut être définie par le biais des plans directeurs et regrette que cette occasion ne soit pas saisie. Les libéraux ne pourront pas accepter ce plan directeur en l'état.

Une socialiste rappelle alors que le plan directeur est une obligation légale et déclare qu'il n'appartient pas à la Ville seule de supporter toute la charge concernant les logements à construire. Elle pense que des régions vouées au développement doivent être mises à contribution et qu'il ne faut pas asphyxier la ville.

Le Parti démocrate-chrétien salue la démarche et l'excellence du travail réalisé. Toutefois, une de leur représentante dit avoir le sentiment que ce sont les principes qui ont guidé ces travaux qui sont discutables, comme notamment la stratégie de rebroussement pour la circulation automobile et le ratio «un emploi, un logement». Cela devrait plutôt être réfléchi au cas par cas. Pour le moment, ce groupe s'abstiendra.

A gauche toute! rappelle que le plan précédent n'a jamais été voté et pense qu'il est important que cela le soit aujourd'hui. Ce groupe rappelle que M. Pillet a souligné que M. Pagani faisait un excellent travail en matière de logement. Pour eux, il s'agit d'une question importante; il est nécessaire de créer des logements à loyer raisonnable. Le représentant d'A gauche toute! rappelle encore que la ville de Genève possède une densité importante et que sa population ne diminue pas, contrairement à d'autres villes en Suisse.

Vote

La présidente passe alors au vote de la proposition PR-702.

Mise aux voix, la proposition PR-702, donc la résolution qu'elle contient et ainsi le plan directeur communal «Genève 2020 – Renouveau durable d'une ville-centre», est acceptée par 7 oui (1 AGT, 3 S, 3 Ve) contre 5 non (1 R, 2 L, 2 UDC) et 2 abstentions (DC).

En conclusion, la commission de l'aménagement vous invite à accepter le plan directeur communal «Genève 2020 – Renouveau durable d'une ville-centre». (*Voir ci-après le texte de la résolution adopté sans modification.*)

M^{me} Sarah Klopmann, rapporteuse (Ve). Ce plan directeur communal a fait l'objet d'un long examen en commission de l'aménagement et de l'environnement – désormais baptisée uniquement «commission de l'aménagement» – mais surtout, il a nécessité un très long travail de la part de l'administration municipale. Je crois que tout le monde, ici, salue cet excellent travail et la présentation qui en a été faite. Accepter le rapport PR-702 A consiste en fait à voter une résolution qui nous demande d'accepter ce plan directeur communal. Il s'agit donc, en clair, de voter oui ou non à ce projet.

Je précise que ledit rapport ne prend en considération que les comptes rendus et les retours de la consultation publique qui a eu lieu pendant un mois, dans le cadre du processus général de réflexion sur le plan directeur communal. Le reste de l'étude avait déjà été mené en commission lors de l'examen de la proposition PR-650, qui nous demandait d'avaliser le calendrier et les échéances prévues du processus d'acceptation du plan directeur communal. Je tenais à apporter cette précision. Si certains souhaitent consulter le compte rendu de toutes les séances consacrées à ce projet, il leur faut lire le rapport PR-650 A, en plus du rapport PR-702 A donc nous discutons en ce moment.

Par ailleurs, il était essentiel que nous parlions ce soir de ce dernier, car nous avons des délais légaux à respecter. A partir de l'ouverture de la discussion en commission, il ne restait que 90 jours pour accepter la résolution en séance plénière. L'intérêt de la voter maintenant est que le Conseil d'Etat actuel pourra la recevoir très prochainement et donc l'accepter – ce qu'il fera avec grand plaisir, j'en suis sûre.

Premier débat

M. Pascal Rubeli (UDC). Mesdames et Messieurs, chers collègues, comme l'a relevé la rapporteuse, ce plan directeur communal a demandé un très grand travail – un bon travail! – à l'administration. Il faut le reconnaître, c'est indiscutable. Cependant – et c'est normal – il reflète la vision politique de la majorité

actuelle, qui n'est pas la nôtre. Cela nous amène donc à adopter la position que je décrirai maintenant.

Certains milieux que nous souhaitions auditionner n'ont pas été entendus par la commission. Je le répète, ce plan directeur ne représente pas notre point de vue. Nous ne dénigrons surtout pas le travail qui a été fourni pour sa réalisation, car il est excellent. Mais il s'agit de l'aménagement du territoire, donc d'un domaine très important, et nous ne pouvons pas ne pas tenir compte du fait que notre vision politique de la ville et de son avenir ne s'accorde pas tout à fait – ou même pas du tout – avec celle qui est présentée dans ce document. Raison pour laquelle nous le refuserons, pour des raisons politiques.

M. Jean-Marc Froidevaux (L). Dire que ce plan directeur communal est du bon travail, c'est un euphémisme... C'est un travail magnifique réalisé par l'administration! La première question que l'on peut se poser, c'est de savoir combien de conseillers municipaux ont eu en main ce splendide document. J'aurais aimé que le magistrat en charge du département des constructions et de l'aménagement soit présent pour répondre à cette question. Chacun d'entre nous a été invité à aller chercher le plan directeur auprès de l'administration ou à se le faire adresser. Je serais curieux de savoir, au sein de ce Conseil municipal qui l'approuvera dans un instant, combien d'entre nous se sont intéressés à son contenu. Je pense que les 80 exemplaires tirés à cet effet sont restés en stock, à l'exception d'un ou deux, peut-être...

Voilà qui témoigne de deux aspects du problème. Tout d'abord, cela traduit le caractère politique du plan directeur communal, comme l'a souligné à l'instant M. Rubeli. Cela sous-entend également que, parce qu'il est politique, l'objet n'aurait alors pas d'intérêt. Voilà qui est fâcheux! Il s'agit d'un travail magnifique, mais il n'intéresse personne! L'administration a consacré un temps fou à faire des fiches particulièrement lisibles et prometteuses, mais cela n'intéresse personne, dans cette assemblée – même pas le magistrat concerné, puisqu'il n'est pas venu pour écouter les louanges qui lui sont tressées ce soir par les uns et les autres. Tout cela n'est pas très à l'honneur du Conseil municipal, de sa politique et du plan directeur.

Cela dit, on peut faire un excellent travail et se fourvoyer. En effet, la particularité d'un excellent travail, c'est qu'on se laisse emporter par l'excellence de ce que l'on fait! Le plan directeur communal comporte un nombre considérable de fiches détaillées, en particulier par rapport aux options politiques essentielles du mieux vivre à Genève, qui nous sont communes à tous: je veux parler de tout ce qui a trait à la mobilité douce, à la création d'espaces verts, de zones piétonnières et d'axes de pénétration verts. Ces aspects sont très bien développés dans

ce plan directeur, et il faut là encore souligner l'enthousiasme qui a présidé à la réalisation de ce travail.

Néanmoins, le plan directeur communal a deux défauts, ou plutôt un défaut essentiel qui apparaît sur deux volets fondamentaux. Un tel plan permet évidemment de donner des détails, mais c'est avant tout l'occasion de tracer des axes essentiels. Celui sur lequel nous nous rejoignons de manière unanime, c'est la nécessité de construire des logements. Or, le plan directeur communal oublie cet aspect, il ne comporte aucun élément supplémentaire à ceux déjà connus. Il n'a donc pas d'ambition sur l'axe politique le plus essentiel! J'en vois quelques-uns qui, à ces mots, me regardent stupéfaits...

Ce manque a été relevé par le Conseil d'Etat dans un courrier adressé au Conseil administratif et à la commission de l'aménagement et de l'environnement de l'époque qui a traité la proposition PR-702. Malheureusement, la rapporteuse n'a pas annexé ce courrier dans son rapport PR-702 A, pas plus qu'elle n'a mentionné les débats qu'il a occasionnés au sein de la commission. C'est une lacune objective et politique qui traduit simplement le malaise des commissaires face à l'évidence: ce plan directeur communal n'a pas prévu la construction de logements supplémentaires en ville de Genève; il n'a prévu que ceux qui sont d'ores et déjà programmés.

Cela démontre bien une ambition politique dérisoire, ou même pire, puisqu'elle freine la construction de nouveaux logements. Si le plan directeur communal avait été plus ambitieux, il aurait indiqué clairement quel type de logements on veut construire, au lieu de se contenter de phrases du genre: «On va construire dans les interstices à Champel...» Nous imaginons comme ce sera facile! On nous dit aussi que l'on préservera tel ou tel quartier; par exemple, celui de la Forêt – mais c'est évidemment un quartier très difficilement aménageable, compte tenu des groupes de pression qui s'y trouvent...

De plus, on ne fait que renforcer la probabilité des recours, car certains immeubles qu'un promoteur envisagera de construire – que ce soit l'Etat, la Ville ou un particulier – n'auront même pas été envisagés dans le plan directeur communal. En cela, ce projet fait fausse route. Si vous aviez lu ce document, chers collègues, il n'y aurait personne au Conseil municipal pour l'accepter.

L'élément parallèle dont je voulais parler reprend le débat que nous avons mené tout à l'heure sur le budget, et celui que nous avons eu hier sur la fiscalité. Un plan directeur, c'est l'occasion de fixer des règles de fiscalité. Nous savons tous, ici, qu'il y a des communes qui ont des privilèges fiscaux et d'autres qui vivent des situations fiscales extrêmement difficiles. Ces dernières se disent que c'est injuste, qu'elles n'ont pas de zone industrielle pour assurer leur prospérité économique, tandis que d'autres communes ont de telles réserves financières que leur budget de financement est garanti pour des années à venir. Or, il se trouve

que celles-ci ont des zones industrielles particulièrement bien dotées; c'est le cas de Plan-les-Ouates, par exemple.

Un plan directeur est l'occasion de réfléchir à la finalité du travail prévu et à la manière de l'exécuter. Il s'agit de savoir quel type d'activités l'on veut avoir, et où l'on veut les exercer. Pourtant, le document dont nous discutons ce soir, à trop se concentrer sur les choses essentielles comme la qualité de la vie, fait fi de l'opportunité qu'il représente d'être aussi un instrument de planification fiscale. En cela, pour le groupe libéral, ce plan directeur communal ne peut être considéré comme satisfaisant.

Il a omis la construction de logements, mais nous pourrions encore passer là-dessus, car nous savons que ce but est extrêmement difficile à atteindre. De plus, il n'a pas tenu compte de la dimension fiscale et de la nécessité de prévoir des zones industrielles, dont la nature est précisément de garantir la prospérité économique de la ville. C'est pourtant là ce qui permet ensuite d'éviter d'entendre des discours lénifiants comme ceux de tout à l'heure, sur la nécessité de prévoir des coups de sabre dans la politique sociale de la Ville... Au lieu de tenir de tels propos, nous pourrions nous servir du plan directeur communal pour définir les souches fiscales à défendre.

Malheureusement, cette dimension a été oubliée dans le travail réalisé par l'administration, dans sa recherche de perfection. Il n'en demeure pas moins que cet élément nous est essentiel à tous, car la prospérité économique est le fondement de la répartition des richesses, un objectif qui nous est commun. C'est en effet la valeur qui fonde notre démocratie.

Au vu de cet oubli, Mesdames et Messieurs, je vous suggère de considérer, dans un élan unanime, que ce plan directeur communal mérite non pas d'être condamné, mais repris et complété, afin que les deux dimensions que je viens de mentionner y soient pleinement prises en compte. Je le répète, quant au reste, le travail de l'administration ne justifie aucune critique. Cependant, à défaut de cette amélioration que nous demandons, les libéraux ne pourront souscrire au plan directeur communal.

M^{me} Sarah Klopmann (Ve). Nous discutons maintenant d'un document concernant l'aménagement, certes, mais c'est un document qui est aussi éminemment politique, comme certains l'ont dit. L'aménagement est quelque chose de politique et, surtout, d'essentiel pour la qualité de vie. Or, la qualité de vie à Genève peut encore être améliorée.

Le représentant de l'Union démocratique du centre nous a dit que son groupe n'accepterait pas le plan directeur communal, parce qu'il n'a pas pu auditionner

les milieux qu'il voulait. Excusez-moi mais, en tant que commissaire et surtout en tant que rapporteuse, je tombe des nues! A aucun moment nous n'avons refusé une audition! Si les milieux en question n'ont pas été entendus, c'est parce que l'Union démocratique du centre n'a pas demandé leur audition!

Ensuite, les libéraux s'étonnent que nous discussions aujourd'hui d'un document que tous les membres du Conseil municipal n'ont pas eu entre les mains. Il nous a pourtant été expliqué à plusieurs reprises, à la commission de l'aménagement, que l'on ne pouvait pas imprimer ledit document en un grand nombre d'exemplaires pour cause de budgets réduits. Cependant, on nous a précisé aussi que le plan directeur communal figurait sur l'internet, notamment sur l'intraCM. Il a également fait l'objet d'une exposition publique à la bibliothèque de la Cité. J'aimerais donc bien savoir en quoi les personnes intéressées à ce document ont été empêchées de le consulter.

M. Froidevaux prétend aussi que les personnes qui l'auraient lu ne pourraient vouloir l'accepter. Je le rassure: les Verts ont pris le temps d'étudier ce document, ils l'ont bien lu, et ils en sont très contents. Ce plan directeur communal est très intéressant. D'ailleurs, un plan directeur communal est quelque chose d'intéressant par nature. Il relève d'une obligation légale, certes, mais c'est surtout la seule occasion que nous ayons de réfléchir à ce que nous entendons faire, et où. Ce n'est qu'ensuite que nous nous penchons sur le comment. D'abord, on réfléchit au plan directeur communal, ensuite on regarde par quels moyens réaliser les objectifs prévus et, à la fin, on se penche sur leur aspect. Trop souvent, en Ville de Genève, on rêve d'abord à quoi ressemblera tel ou tel endroit et on ne se demande qu'après comment l'utiliser! Dans le cas présent, nous sommes ravis de constater que, pour une fois, c'est vraiment l'utilisation des lieux qui a été prise en compte en priorité. C'est donc bien ce que nous voulons offrir à la population en matière d'aménagement qui est le postulat de base du plan directeur communal.

Les Verts sont globalement contents de ce document. Evidemment, nous avons plusieurs critiques à formuler, ce qui est normal pour un projet de cette ampleur. Tout d'abord, nous déplorons l'ordre donné aux différentes priorités figurant dans ce plan. En effet, la «ville durable» ne vient qu'en sixième position, alors que le développement durable est, aux yeux des Verts, la dimension qui doit chapeauter le tout et présider à toutes les autres réflexions. Le Conseil administratif partage sans doute notre point de vue, puisque la section Agenda 21 est maintenant transversale au sein de l'administration. Nous pensons que les options et objectifs à atteindre figurant au plan directeur communal doivent être pensés en fonction du développement durable.

Cela dit, l'ordre de présentation des priorités, nous pourrions évidemment en discuter pendant mille ans, il reste subjectif. Je rappelle juste au passage que les trois premières concernent toutes le logement... (*Brouhaha.*) Madame la prési-

dente, je vois que vous êtes, vous aussi, en train de discuter, mais vous pourriez quand même sonner la cloche pour demander le silence, s'il vous plaît! (*La présidente fait sonner la cloche.*) Merci beaucoup, Madame! Je disais donc que les trois premières priorités du plan directeur communal concernent toutes le logement; c'est normal, car c'est une nécessité, mais il faut souligner que leur présentation s'accompagne de réels objectifs chiffrés. Il est donc faux de prétendre qu'il n'y a pas de volonté de créer de nouveaux logements.

Le plan directeur communal a aussi des bons points que nous souhaitons souligner particulièrement. Je pense notamment à la création de la voie verte pour la mobilité douce; elle traversera toute la ville, ce qui rend cet aménagement public très intéressant pour la population. Il y a aussi la volonté de créer un meilleur accès à l'eau, ainsi que d'autres projets ayant trait à la mobilité douce. La Ville souhaite maintenant une mobilité plus raisonnée et moins polluante, ce qui est très bien. Le seul ennui, c'est que ce ne sont là que des mots! Contrairement au logement, à propos duquel le plan directeur communal comporte des objectifs chiffrés, rien de tel n'apparaît pour la mobilité douce. Aucun objectif n'est défini, aucun chiffre n'est donné! C'est vraiment très dommage, car nous le demandons depuis très longtemps. Evidemment, la volonté des autorités de faire de Genève une ville plus durable et plus écolo nous convient, mais nous espérons que ce ne sont pas que des paroles en l'air, comme c'est malheureusement souvent le cas.

Dans le cadre de la consultation publique, plusieurs groupes ont fait des commentaires concernant le plan directeur communal, certaines personnes se sont même exprimées à titre individuel. La section Ville de Genève des Verts, dans sa grande sagacité, a également participé à cette consultation. Entre autres, nous avons mis en exergue le manque d'aménagements permettant aux personnes à mobilité réduite d'accéder à divers lieux, mais nous avons entendu l'administration et le Conseil administratif nous dire que ce point serait amélioré, et nous en sommes ravis.

Comme nous le demandons très souvent, nous avons également souligné qu'il faudrait aménager des petites voies vertes dans le style de la grande qui est prévue, mais dans tous les quartiers. L'intéressant, c'est d'avoir des dessertes de mobilité douce intra et interquartiers, et nous aimerions qu'il soit possible de passer d'un quartier à l'autre comme cela.

A présent, nous nous réjouissons que le plan directeur communal devienne réalité, et qu'on n'en reste pas à des mots dans un gros document en papier. Malgré ce qu'en pensent les libéraux, nous estimons qu'il s'agit d'un document de planification. Mais là où nous rejoignons leur avis, c'est qu'il doit impérativement être joint au plan financier d'investissement (PFI) car, sinon, tout ce qu'il comporte ne restera que vaines paroles. Nous demandons donc instamment au Conseil administratif que le prochain PFI soit présenté en fonction de ce plan

directeur communal. Nous nous réjouissons de l'accepter et que le Conseil d'Etat, qui avait l'air enthousiaste, le valide lui aussi.

Pour terminer, je mentionnerai encore deux points. D'abord, nous nous réjouissons de constater que dans ce plan figure le U cyclable que nous avons tant de mal à obtenir en ville. Ensuite, je suggère à M. Pagani d'envoyer notre initiative «200 rues piétonnes» au Conseil d'Etat en même temps que ce plan directeur communal!

M^{me} Anne-Marie Gisler (R). Comme l'ont déjà dit mes préopinants, le groupe radical souhaite également souligner la qualité particulière du travail des services de l'administration dans l'élaboration du plan directeur communal. Nous saluons également l'ensemble des procédures qui ont accompagné la présentation de ce document, et notamment, en commission, le suivi des différentes modifications qu'un projet de ce type ne manque pas de connaître au cours de son examen.

Par ailleurs, je suis heureuse de constater que notre maire, qui est en charge du département des constructions et de l'aménagement, nous a rejoints dans cette enceinte. J'aurais trouvé assez fort de café que nous passions au débat sur le plan directeur communal en son absence... (*Remarque de M. Pagani.*) Je souligne votre présence, Monsieur Pagani, et je m'en réjouis, car je trouve que cet objet la mérite! Voilà pour mes remarques préliminaires.

Comme cela a également déjà été dit, nous estimons que, logiquement, un plan directeur communal est d'abord et avant tout un outil politique, un catalogue d'idées. Bien évidemment, la vision politique qui ressort de ce document ne correspond pas forcément à celle du groupe radical, je ne surprendrai personne en le faisant remarquer.

Je souhaite à présent revenir sur trois des thématiques essentielles et des axes forts autour desquels s'articule le document qui nous est soumis. D'abord, la question du logement. Comme cela a été souligné à différentes reprises par plusieurs personnes concernées que la commission a eu l'occasion d'entendre au cours de son examen, les logements quantifiés et les objectifs de construction figurant au plan directeur communal restent relativement modestes. En effet, il est question, pour la décennie à venir, de réaliser 3600 logements qui sont pour la plupart déjà prévus par les plans localisés de quartier existants. Sur ce point, compte tenu du programme politique du Conseil administratif, il nous semble que le plan directeur communal est relativement faible.

La deuxième thématique que je souhaitais évoquer est celle de la mobilité; c'est en effet un point central, s'agissant de notre ville. Je n'apprends rien à personne en disant que, actuellement, il est tout simplement impossible de circuler

à Genève – non seulement en voiture, mais également en transports publics et à vélo, puisqu'une rue sur deux est éventrée et qu'il faut la contourner, son utilisation normale étant rendue impossible par les travaux.

La mobilité devait donc forcément constituer l'un des thèmes centraux du plan directeur communal. Or nous estimons que tel n'est pas le cas, et que les projets y afférents sont plus ou moins inexistantes – mise à part la voie verte, qui est effectivement une initiative intéressante, car elle ouvrira le territoire à davantage de verdure et permettra aux gens de sortir «aisément» du territoire bâti. En ce qui concerne les autres types de mobilité – professionnelle, individuelle ou collective – il nous semble que, là encore, le plan directeur communal pêche par sa singulière modestie.

Un autre aspect qui nous a paru particulièrement inexistant, c'est celui qui a été abordé par mon collègue libéral Jean-Marc Froidevaux, à savoir la fiscalité. Nous notons dans le plan directeur communal une singulière absence d'ambition en termes économiques; absolument rien n'a été prévu, envisagé ou souhaité en matière de développement économique de la Ville – quel que soit le type d'économie visée, d'ailleurs.

Un dernier point à relever nous paraît, quant à lui, plutôt réussi. Je veux parler du traitement et de la valorisation des espaces publics, afin de permettre aux citoyens de mieux profiter de leur environnement immédiat. Dans ce domaine, nous estimons que le plan directeur communal atteint à peu près ses objectifs.

Pour résumer, de manière générale, nous regrettons les déclarations d'intentions peu accompagnées d'outils de réalisation, et nous ne voyons pas très bien de quelle manière la concrétisation de ces différents objectifs pourra se faire. Vous l'aurez compris, Mesdames et Messieurs, le groupe radical ne pourra pas accepter la résolution de la proposition PR-702.

M. Pierre Rumo (AGT). Pour le Conseil municipal, c'est un événement assez exceptionnel que de pouvoir s'exprimer sur un plan directeur communal. Je rappelle que le précédent, proposé par M^{me} Jacqueline Burnand en 1993, n'a jamais été présenté à notre plénum.

Certains ont soulevé le manque d'ambition, voire même l'ambition dérisoire de ce plan directeur communal, tout en relevant le magnifique travail fourni par l'administration pour son élaboration. A cet égard, j'aimerais souligner quelques points. Je commence par le logement, puisque c'est la thématique principale – en tout cas, aux yeux d'A gauche toute! La ville de Genève a une densité extrêmement importante. On ne peut donc pas construire encore des centaines, voire des milliers de logements dans notre ville.

Toutefois, grâce au travail effectué par les prédécesseurs de M. Pagani, M^{me} Burnand et M. Ferrazino notamment, Genève a connu un certain développement; en tout cas, le nombre des habitants de la ville n'a pas diminué. C'est l'une des seules villes de Suisse qui n'ait pas perdu des habitants durant ces vingt dernières années. Cela est dû en particulier au plan d'utilisation du sol (PUS), qui a permis que le nombre d'habitants de notre ville ne baisse pas de manière significative – au contraire, il a même augmenté, ce qui, je le répète, n'est pas le cas de la plupart des villes suisses.

Le plan directeur communal prévoit la construction de logements. Mon groupe espère qu'il s'agira plutôt de logements sociaux, car nous constatons actuellement, avec la crise économique, que le problème principal des habitants de notre ville est le paiement de leur loyer. Par conséquent, la construction de logements avec des loyers raisonnables me paraît extrêmement importante, que ce soient des logements sociaux ou des logements d'utilité publique chers à M. Mark Muller. A ce propos, M. Pillet, président de l'Association des promoteurs constructeurs genevois, a eu plusieurs fois l'occasion de dire que M. Pagani – qui est son partenaire, mais pas forcément son ami politique – faisait un excellent travail dans le domaine de l'aménagement, et notamment de la construction de logements.

Le préopinant libéral, M. Froidevaux, a parlé du manque d'ambition du plan directeur communal concernant l'aspect économique et, notamment, les zones industrielles. Je lui demande où il verrait ces friches industrielles pour installer de nouvelles entreprises en masse! Pour ma part, je connais assez bien la ville et je ne vois pas à quel endroit nous pourrions encore accueillir de nombreuses entreprises qui permettraient d'améliorer – c'est vrai – la fiscalité de notre municipalité.

Pour en revenir au logement, je rappelle que, lorsque le Conseil administratif propose d'acheter des terrains ou des immeubles par voie de préemption, les libéraux refusent. C'est en tout cas ce qu'ils ont fait pour le chemin des Eidguenots et à Frontenex, sous prétexte que ces achats manquaient d'ambition. Tel est leur refrain, quand ils veulent refuser des achats, alors que le Conseil administratif a la sagesse de procéder par petits pas dans ce domaine.

Il semble très important au groupe A gauche toute! que le Conseil municipal accepte la résolution de la proposition PR-702. Je l'ai dit, cela fait plusieurs années – pour ne pas dire plusieurs lustres – que notre plénum n'a pas eu l'occasion de s'exprimer sur cette question. Mon groupe votera donc la résolution avec enthousiasme, et il espère que la majorité du Conseil municipal fera de même.

M^{me} Diana Duarte Rizzolio (S). Comme le groupe socialiste l'a déjà souligné en commission et en séance plénière, notamment lorsque nous avons traité la proposition PR-650, ce plan directeur communal est un excellent outil de travail

qui comprend de nombreux clins d'œil aux travaux de plusieurs commissions de ce parlement municipal ainsi que des services de la Ville. Les socialistes sont attentifs aux priorités qui leur sont chères et qui figurent dans ce plan directeur définissant l'image de notre ville à l'horizon de l'année 2020, tels que le principe de la mixité logements-emplois, la construction de logements supplémentaires, y compris ceux à bon marché, le maintien de la diversité des activités, les espaces publics, la mise en valeur de notre patrimoine, le développement du mobilier urbain et le maintien des commerces de proximité.

Notre groupe est satisfait de constater que les remarques émises en cours d'examen de ce document ont été prises en compte. Nous saluons la démarche de réflexion publique entreprise auprès des citoyennes et des citoyens intéressés, et l'enthousiasme des services de la Ville dans la réalisation de ce plan directeur et des documents conjoints.

Les socialistes souhaitent toutefois relever, une fois de plus, qu'il n'appartient pas à la Ville de Genève seule de supporter toute la charge des logements à construire. Certaines régions ont été prévues à cet effet dans d'autres communes de notre canton. C'est donc avec enthousiasme, pour utiliser le même terme que mon préopinant, que le groupe socialiste acceptera la résolution de la proposition PR-702 et suivra attentivement les différentes étapes de la réalisation du plan directeur communal.

M^{me} Alexandra Rys (DC). Les démocrates-chrétiens, comme les autres groupes, saluent également la qualité du travail fourni par les services municipaux pour l'élaboration du plan directeur communal. Nous avons particulièrement apprécié leur capacité de projection dans l'avenir. Bien souvent, dans cette enceinte, nous avons fait remarquer que l'aménagement de la ville était pensé à la petite semaine, au fil des terrains où tout à coup il y avait une opportunité de réaliser quelque chose. Le plan directeur communal, au contraire, présente vraiment une vision globale, dans le temps et dans l'espace, et nous apprécions beaucoup ce nouveau souffle dans le domaine de l'aménagement.

Là où ce document nous trouve moins enthousiastes, c'est qu'il est fondé sur quelques grandes idées dont certaines sont discutables, par exemple «un emploi, un logement». A propos du projet Praille-Acacias-Vernets (PAV), notre groupe a déjà eu l'occasion de dire que l'une des contributions majeures de la Ville à la réflexion consistait à faire accepter l'idée que, dans ce cas, il fallait qu'il y ait un logement pour un emploi. Mais ce qui est vrai pour le PAV l'est-il forcément dans d'autres quartiers, telle une généralité coulée dans le bronze? Nous pensons que ce ne sera pas forcément le cas. Le principe «un emploi, un logement» qui sous-tend le plan directeur communal n'est donc pas valable pour l'ensemble de la commune, mais il doit être appliqué au cas par cas, après examen.

D'autres principes émis dans ce document ne nous trouvent, cette fois, pas du tout d'accord. Je pense surtout, en matière de circulation, au rebroussement, c'est-à-dire au projet de mettre fin au trafic de transit à travers les quartiers en laissant les automobilistes y pénétrer, puis en les obligeant à faire demi-tour, à rebrousser chemin et à contourner le quartier pour arriver à destination. Cette idée ne tient pas la route – on me permettra le jeu de mots – et nous ne pouvons pas l'approuver.

Notre groupe maintiendra ce soir, lors du vote, la position qu'il a adoptée en commission, à savoir l'abstention. Nous nous abstiendrons pour souligner ce que je viens de dire: à notre sens, ce plan directeur communal comporte trop d'éléments ambigus qui peuvent s'avérer positifs ou négatifs selon la manière dont ils seront appliqués. Cette incertitude nous déplaît. En revanche, nous ne souhaitons pas refuser ce document, car nous pensons que ce serait faire injure à la qualité du travail réalisé.

M^{me} Nicole Valiquier Grecuccio (S). Je voudrais brièvement intervenir au nom du groupe socialiste pour répondre à quelques objections formulées au cours du débat. Bien sûr, comme l'a dit ma collègue Diana Duarte Rizzolio, nous nous associons aux compliments adressés aux services municipaux pour leur travail, mais nous aimerions soulever d'autres points.

M. Froidevaux s'est dit très préoccupé par le problème du logement; le Parti socialiste, vous le pensez bien, chers collègues, l'est également. Mais nous voudrions rappeler certaines choses. La Ville de Genève est l'une des rares communes à construire du logement; je n'aurai pas l'arrogance de dire qu'elle est la seule, puisque nombre de communes périurbaines, c'est-à-dire les moins bien loties du point de vue financier, contribuent largement à cet effort, comme le démontrent les statistiques. Mais les communes qui ont les moyens financiers de construire, elles, ne construisent pas. Je n'ai pas besoin d'épiloguer là-dessus... Là encore, on peut se référer aux statistiques en la matière.

La Ville de Genève, quant à elle, a largement contribué aux efforts de construction de logements. Lors de la précédente législature, nous avons adopté différents plans localisés de quartier pour réaliser pas moins de 1500 logements, et je défie quiconque de dire que c'est un chiffre insuffisant en regard de l'effort fourni par les autres communes. C'est un chiffre impressionnant, la commune de Genève a assumé toutes ses responsabilités en matière de construction de logements. D'ailleurs, je rappelle que, lors de la précédente législature, il n'y avait pas de combats stériles sur ces questions-là entre la gauche et la droite: nous étions tous unanimes à dire que l'on pouvait construire avec intelligence.

Ce combat pour le logement est poursuivi par la majorité du Conseil administratif et la majorité politique que je représente. M. Rumo a eu tout à fait raison de

souligner les remarques positives de l'Association des promoteurs constructeurs genevois. Aujourd'hui, j'ai eu l'occasion d'en discuter avec M. Pillet; il n'est plus président de ladite association, je le signale à l'intention de M. Rumo, mais il n'en demeure pas moins un promoteur actif dont je respecte éminemment le travail. Et une fois encore, il relève l'excellente coopération avec la Ville de Genève en matière de construction de logements. Je mentionnerai l'opération au chemin Jean-Louis-Prévost, que certains ici ont contestée et que la gauche a soutenue; ce projet a été concrétisé grâce à un effort conjoint, un partenariat intelligent entre le public et le privé.

J'aimerais encore répondre à M^{me} Rys au sujet du principe «un emploi, un logement». Il ne s'agit pas d'une doctrine qui s'appliquera à l'échelle de l'aménagement «timbre-poste», c'est-à-dire de l'aménagement parcellaire, car cela ne serait d'aucune utilité. C'est un concept général que le Parti socialiste partage avec les organisations syndicales. Soutenir le principe «un emploi, un logement», c'est affirmer que, si l'on n'accompagne pas la création d'activités par la construction de logements, on aggrave grandement la crise du logement; si, au contraire, on ne fait que construire du logement, on aggrave le déséquilibre en termes de déplacements – et donc de risques environnementaux – puisque l'on oblige les gens qui travaillent à faire de nombreux déplacements pour aller de leur domicile à leur emploi.

Le concept «un emploi, un logement» est une façon de dire que nous devons parvenir à un urbanisme équilibré, et ce non pas seulement à l'échelle de la commune, mais également à celle du canton et même de l'agglomération. Ce principe permet de conjuguer les efforts de logement et les activités, afin d'assurer un équilibre répondant au droit au logement et à la volonté de créer des places de travail pour l'ensemble des salariées et des salariés de ce canton, ainsi que des indépendants, puisqu'ils participent eux aussi à l'effort économique. Et tout cela, dans le respect de l'environnement.

J'ai entendu les autres réserves émises par M^{me} Rys, que je respecte, comme chacun le sait, mais j'aimerais lui dire – vous lui transmettez mes propos, Madame la présidente – que les réponses qui peuvent être apportées à ce qui lui semble encore vague le seront par le projet lui-même, qui se développera dans les domaines de l'architecture et de l'urbanisme. C'est bien de cela qu'il est question dans le plan directeur communal: un projet que notre collectivité est capable de produire et de porter avec enthousiasme, afin de répondre aux questions qui se posent. Il s'agira de vérifier sur le terrain la réalisation de tout ce que nous essayons de promouvoir ici en matière de construction de logements, de développement des activités et de mixité sociale. Personnellement – et mon parti avec moi, je pense – j'ai confiance, car nous avons affaire à des professionnels qui savent très bien montrer que la qualité du projet répond concrètement aux questions qui se posent sur le territoire genevois.

Le dernier point que je voulais soulever est l'adhésion au plan directeur communal, somme toute positive, que le Département cantonal du territoire a manifestée. Néanmoins, le Parti socialiste a relevé deux points de divergence entre le Canton et la Ville, et nous continuons à penser que c'est cette dernière qui a raison. Il s'agit de l'indication du pourcentage de logements sociaux que l'on veut atteindre. Nous avons d'ailleurs adopté la motion M-636 qui va dans ce sens. Nous savons que les plans localisés de quartier sont réalisés dans un délai plus ou moins long – hélas, souvent long; indiquer le pourcentage de logements sociaux à construire permet simplement aux promoteurs ou à la collectivité publique de se référer au plan et de se rappeler la volonté exprimée par le Conseil municipal en la matière. Le Parti socialiste continue à penser qu'il faut inscrire le pourcentage de logements sociaux que l'on veut atteindre, car cela permet de garantir leur faisabilité à long terme.

Une autre réserve a été émise concernant l'avenir de la pointe de la Jonction. Le Parti socialiste déposera à nouveau une motion à ce sujet, en appui à la motion M-377 adoptée par le Conseil municipal, afin d'avoir un vrai projet urbain de qualité à cet endroit. En effet, le Canton est très réticent à développer le projet voulu par notre plénum, où il n'avait d'ailleurs pas suscité d'opposition gauchedroite. Nous pensons qu'il faut développer la pointe de la Jonction en y assurant toute la poésie que mérite ce lieu.

Cela dit, je rejoins les propos de ma collègue Diana Duarte Rizzolio et je rappelle que ce plan directeur communal est le signe d'une véritable volonté de développer un projet urbain. Nous devrions donc l'accueillir avec enthousiasme, heureux d'avoir enfin un instrument légal qui nous permette de travailler. Je rappelle que, jusqu'à présent, la Ville de Genève s'appuyait sur un plan directeur qui n'avait malheureusement jamais été voté par le Conseil municipal.

M. Jean-Marc Froidevaux (L). La belle unanimité sur le logement évoquée par la représentante du groupe socialiste n'a pas changé: nous sommes encore et toujours parfaitement unanimes sur la nécessité de construire du logement. Là où nous divergeons, c'est quand on fait de la politique politicienne à ce sujet. Voilà ce qui est insupportable! Quand on utilise des mots pour faire croire à des réalités que l'on croit réaliser par ce seul moyen, on provoque une confusion scandaleuse et on se fourvoie. Construire des logements, c'est un acte fort, promoteur et courageux, par lequel nous nous engageons en toute sincérité.

Je cite un exemple. On vient de nous dire que la Ville de Genève a été généreuse dans la réalisation de nouveaux logements – sous-entendu sur le territoire de la ville, puisque la municipalité elle-même ne construit plus de logements depuis de nombreuses années, mais délègue. Sur le territoire de la ville de Genève, nous

a dit à l'instant M^{me} Valiquer Grecuccio, en l'espace d'une législature, on a fourni 1500 logements. Eh bien, bravo aux promoteurs qui ont permis ce résultat!

Je rappelle néanmoins que la Ville de Genève s'était engagée à réaliser sur son territoire, pendant la même législature et grâce aux mêmes promoteurs, 1000 logements par année. Tel était l'engagement pris par écrit par le magistrat Ferrazino. Nous ne lui reprochons pas de ne pas l'avoir tenu ou de ne pas avoir pu le tenir; simplement, prétendre que nous avons été efficaces pour avoir construit 1500 logements, c'est oublier que, pendant la même période, nous avions promis d'en construire 3000 de plus, puisque nous nous basions sur une prévision de 1000 logements au moins par année, et non par législature. Voilà un bon exemple de l'art de se payer de mots, au lieu d'être actifs.

On nous dit qu'il est impossible de construire en ville de Genève, car c'est une ville déjà très densifiée. Mais regardons ce que nous dit à ce sujet le plan directeur communal, dont je souligne une fois encore, et avec sincérité, l'excellence. Je commence par le secteur Boissière-Allières, qui est en plein développement aux Eaux-Vives: pour optimiser l'utilisation du sol, on prévoit un indice minimum de 1,2. Mais c'est un indice de village! Pas d'un secteur urbain! C'est très loin de ce que l'on peut attendre dans une ville.

Le Conseil municipal a eu des débats interminables pour dire qu'il était scandaleux de fermer une poste, de ne pas trouver une boucherie ou une boulangerie à tel et tel endroit, et j'en passe. Mais si l'on adopte en ville des indices d'utilisation du sol normalement appliqués dans des villages, il sera impossible de garantir le maintien d'une poste, la prospérité d'un boulanger ou d'un boucher! Par la force des choses, puisque l'on n'offre pas cette possibilité d'avoir des commerces de proximité, on crée des mouvements automobiles qui seront ensuite fustigés par ceux-là mêmes qui disent ce soir que tout est parfait en matière de mobilité dans le plan directeur communal. Je ne le conteste pas, je dis simplement que c'est une occasion ratée en matière d'immobilier.

Je poursuis ma réflexion sur la densification du sol. En ce qui concerne le triangle de Soret, on prévoit une densification modérée dont l'indice d'utilisation du sol est – je vous le donne en mille – de 0,6. Je rappelle que, en zone villas, on peut arriver avec une dérogation jusqu'à 0,4, et qu'en zone village on est à 0,8. Et voilà que dans le triangle de Soret, au centre-ville, on est en dessous! Comment prétendre, après cela, que la Ville est généreuse en matière de construction de logements?

Mais pour Champel et Florissant, par contre, c'est-à-dire des quartiers qui passent pour ne pas être chers à la gauche, le plan directeur communal nous dit que l'on évaluera les potentiels de densification dans les interstices. Alors là, on peut y aller, on peut bourrer, les gars! Quelle manière de concevoir l'aménagement de la ville! Prétendre que l'on va réaliser des immeubles dans les interstices

à Champel, c'est partir avec une probabilité de réussite absolument nulle! C'est dommage. Un indice d'utilisation du sol de 0,6 à Soret et le projet de construire dans les interstices à Champel, cela signifie que l'on construira très peu là où il est possible de le faire, et que l'on va à l'affrontement dans des quartiers comme Champel. Et ensuite, on nous dira que la concertation n'aboutit pas!

J'ajoute que la rapporteuse me prête des propos que je n'ai pas tenus. Je n'ai jamais dit que les conseillers municipaux avaient été empêchés de consulter le plan directeur communal, j'ai dit qu'ils ont été peu intéressés à ce travail exceptionnel. Voilà ce que je regrette, et cela s'arrête là. Cependant, j'ai fait un reproche à la rapporteuse à propos duquel je n'ai pas entendu un mot de sa part. Je lui ai dit qu'il était fâcheux que la correspondance adressée au Conseil administratif – qui nous l'a transmise – par le Conseil d'Etat ne figure pas en annexe à son rapport PR-702 A.

J'en mentionne donc brièvement le contenu. Tout d'abord, ce courrier indique que le plan directeur communal n'est pas conforme au droit supérieur sur un certain nombre de points. Le Conseil municipal a beau lui réserver un accueil enthousiaste et saluer tous les projets qu'il contient, il doit s'attendre, d'entrée de cause, à un effet de nullification de la part du Conseil d'Etat. Voilà ce qui ressort de cette lettre que, pour une raison politique – car cet objet est effectivement de nature politique – la rapporteuse n'a pas transmise.

En ce qui concerne le logement, le Conseil d'Etat n'y va pas par quatre chemins, et je suis beaucoup plus tendre que lui quand j'affirme que l'action de la Ville de Genève est insuffisante en la matière. Là encore, nous devons nous attendre, vu les indices d'utilisation du sol que je viens de citer, à un effet de nullification sans autre de la part du Conseil d'Etat. Cette politique n'est pas celle qui est souhaitée pour l'ensemble de la communauté genevoise, voire pour la communauté valdo-franco-genevoise. Nous devons prendre cela en compte. Genève n'est pas un village! Il y a des villages à proximité, où les amateurs de ruralité ont le loisir d'aller habiter... En ce qui concerne la ville, comme le titre du plan directeur le dit bien, il s'agit d'une ville-centre; elle a donc des responsabilités de ville-centre à assumer, c'est important.

Je ne conclurai pas en laissant M. Rumo dans l'expectative sur le sens des zones industrielles. Il va de soi qu'il n'y a pas de place, en ville de Genève, pour développer de telles zones, et cela non pas pour des raisons ayant trait au plan directeur communal, mais à cause des normes de protection contre le bruit. Nous n'aménagerons donc pas des zones industrielles de toutes pièces au centre-ville.

Par contre, quelqu'un a mentionné tout à l'heure un outil extrêmement efficace depuis la nuit des temps, quoiqu'il ne soit entré en vigueur que le 1^{er} janvier de l'année dernière: c'est le plan d'utilisation du sol (PUS). Sa vertu fondamentale consiste à interdire l'agrandissement des locaux commerciaux. Cela signifie,

en clair, que les locaux commerciaux actuels voués à s'agrandir devront déménager. Nous en avons déjà fait l'expérience avec un certain nombre d'horlogers, qui avaient tous leur siège sur le territoire municipal de Genève, et dont la fiscalité fait aujourd'hui le bonheur d'autres communes et du Canton, au lieu d'assurer notre prospérité...

En adoptant le PUS, nous avons choisi de faire du logement tout en interdisant à la zone économique de se développer. Mais, si elle ne se développe pas, la fiscalité non plus! Par la force des choses, cela signifie que, tandis que les charges augmentent, nous aurons de moins en moins de ressources pour les assumer – et ce n'est pas l'augmentation des impôts qui apportera une solution à ce problème, car elle ne déterminera qu'une seule chose: l'activation des déménagements!

Notre seule parade demeure le développement de zones d'activités à haut rendement, c'est-à-dire les activités bancaires et commerciales. Mais, là encore, nous avons un signe très net du caractère déplorable de la manière dont la Ville gère les activités commerciales: c'est la transformation des Rues-Basses en toutes sortes de choses, sauf en une zone commerciale, et la création autour de Genève de centres commerciaux supposés attirer la clientèle. Pourtant, de tous les centres commerciaux de Genève et des alentours, le centre-ville a la vocation d'être le plus séduisant, le plus attractif, le mieux fourni et le mieux achalandé.

Il y a une obstination politique à faire en sorte que ce genre de lieux commerciaux disparaissent du centre-ville, et donc à faire disparaître avec eux les rentrées fiscales qu'ils apportent. Le plan directeur communal, en feignant d'ignorer la nécessité du commerce pour financer l'ensemble des activités de la Ville, se fourvoie.

M^{me} Sarah Klopmann (Ve). Tout d'abord, je voudrais rassurer M^{me} Rys en ce qui concerne le concept «un emploi, un logement», car je constate que le groupe démocrate-chrétien s'interroge beaucoup à ce sujet. Ce principe relève de notre priorité première, à savoir une ville équilibrée, et donc des logements près des emplois. Cela est essentiel pour assurer une véritable vie dans la ville et pour une mobilité intelligente. En effet, si l'on crée, d'un côté, un village où l'on dort et, de l'autre côté, une ville où l'on travaille, cela signifie que les gens feront tous les jours l'aller-retour en voiture. C'est ce que nous essayons maintenant d'éviter, de manière un peu plus intelligente qu'avant.

Mais ce que se demandent surtout les démocrates-chrétiens, c'est si ce principe dont nous avons beaucoup parlé à propos du PAV est applicable partout. Pour ma part, je répondrai à cette question en la transformant: le concept «un emploi, un logement» est un principe d'aménagement global qui a toute sa raison d'être dans le plan directeur communal, car il est à l'échelle d'une grande ville

– la deuxième ville la plus dense d'Europe. C'est un principe raisonné qui permet la mixité d'infrastructures et d'activités, ce que nous avons toujours soutenu. Je crois donc qu'il serait plus juste de se demander si ce qui est valable partout ailleurs l'est aussi pour le PAV! J'aimerais vraiment rassurer le Parti démocrate-chrétien à ce sujet.

Quant aux libéraux, ils essaient de jouer sur le principe de politique politique du logement... En effet, nous faisons souvent ici de la politique politique, quand nous parlons logement. Mais certains ne comprennent pas que, s'il y a dans le plan directeur communal un nombre de logements peut-être moins élevé que nous l'aurions souhaité, mais similaire à celui prévu par de nombreux autres plans communaux, c'est peut-être parce que le travail se fait déjà depuis longtemps et que lesdits plans ne sont pas si mauvais que cela! Je dirais même qu'ils sont relativement intelligents!

Une autre remarque a été faite concernant une annexe qui ne figurerait pas au rapport PR-702 A. En effet, elle n'y figure pas; j'ai fait le choix de ne mettre aucune annexe, car elles étaient trop nombreuses. C'est un choix subjectif, je le reconnais, et vous pouvez tout à fait le regretter, Monsieur Froidevaux. Mais j'ai cette lettre du Conseil d'Etat ici sur mon ordinateur et, si vous voulez que je la lise, je le fais volontiers. Cependant, nous faisons quant à nous une autre analyse que vous de ce courrier. Si vous y avez vu un commentaire négatif de la part de l'Etat, pour notre part, nous y avons vu quelque chose de rassurant.

Tout au long des auditions des milieux de la droite, les groupements que nous avons entendus tenaient tous plus ou moins le même discours, puisqu'ils avaient participé ensemble à la consultation publique. C'est normal. Ils nous ont tous dit que ce plan directeur communal ne correspondait pas au droit supérieur; mais nous nous demandions de quel droit supérieur ils parlaient et nous en avons déduit que, dans ce cas, il devait s'agir des lois concernant l'aménagement du territoire à Genève. Nous estimons, quant à nous, que le courrier de l'Etat va justement dans le sens inverse. Je rassure complètement le Conseil municipal sur le fait que le plan directeur communal correspond non seulement aux lois cantonales, mais aussi et surtout au plan directeur cantonal.

Par ailleurs, étant donné qu'il appartient au Conseil d'Etat, au final, de valider ce plan directeur communal, je pense que, s'il contenait de réelles incohérences et un véritable non-respect de la loi, nous le saurions déjà. De toute façon, l'Etat aura maintenant l'occasion de le dire! Je réitère donc ma demande au Conseil municipal de voter la résolution de la proposition PR-702 avec enthousiasme.

M. Pierre Rumo (AGT). J'aimerais juste revenir sur un ou deux points évoqués par M. Froidevaux, et notamment sur la densité «de village» de 1,2 prévue

Proposition: plan directeur communal

dans certains quartiers. Il est vrai que, à certains endroits, on pourrait peut-être envisager une densité plus importante. Mais il y a eu une sorte de consensus, au sein du Conseil municipal, pour choisir une densité de ce genre. Nous l'avons adoptée dans de nombreux plans localisés de quartier et, même si elle peut sembler relativement faible, elle a été acceptée par une très grande majorité de notre plénum.

M. Froidevaux a également évoqué un taux de densité très faible de 0,6 dans le cadre d'un projet à l'avenue Soret. Mais il oublie que ce quartier a déjà de nombreux immeubles et même des tours – la cité Vieusseux n'est pas très loin – et que l'on ne peut tout de même pas le densifier de façon trop importante; il faut garder des poumons de verdure pour les habitants.

En ce qui concerne les locaux commerciaux, j'ai été heureux d'apprendre que M. Froidevaux n'envisageait pas l'installation de nombreuses entreprises dans notre cité. Malgré tout, il déplore que l'on ne puisse pas y aménager suffisamment de locaux commerciaux. Je rappelle que la ville de Genève connaît un problème avec la disparition de nombreux commerçants – ou, en tout cas, la menace qui pèse sur eux – notamment à la rue de la Corratierie et à la place du Molard. Je pense que le plan directeur communal et le PUS sont deux outils qui doivent permettre de garder des locaux commerciaux dans notre cité, notamment sur des axes aussi importants. Je crois que M. Pagani a engagé le dialogue avec ces commerçants, afin qu'ils puissent se battre et conserver leur lieu de travail. Ce n'est peut-être pas directement le plan directeur communal qui règle ce problème, mais plutôt le PUS.

Bien des lieux de vie du centre-ville disparaissent; je pense aux cafés-restaurants menacés de fermeture, sans parler des cinémas, que l'on pourra bientôt compter sur les doigts de la main! Celui des Grottes et le Broadway ne sont plus en activité, le Ciné 17 est fermé pour des vacances estivales qui me semblent très longues... Je le répète, de nombreux lieux d'animation sont menacés de disparition dans notre centre-ville. Je pense qu'il faut voter la résolution de la proposition PR-702, et donc accepter le plan directeur communal, pour y remédier.

En dernier lieu, je souligne que M. Froidevaux ne s'est pas prononcé sur le fait que les libéraux ne votent pratiquement jamais un droit de préemption proposé par la municipalité, car ils déplorent toujours le caractère dérisoire et le manque d'ambition de ces projets!

M. Rémy Pagani, maire. Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, j'ai deux choses à dire en préambule. Tout d'abord, je m'explique sur mon absence en début de séance. Il se trouve que bien des choses font appel à notre

responsabilité et que j'ai dû régler le problème d'une balayeuse de la voirie qui avait pris feu. Car c'est aussi l'activité du Conseil administratif que d'être sur le front à tout moment...

Ensuite, je tiens à remercier vraiment du fond du cœur l'ensemble de l'administration – et pas seulement M^{me} Wiedmer-Dozio, directrice du Service d'urbanisme, ainsi que ses collaborateurs – car un véritable travail transversal a été réalisé. Tout le monde s'y est mis: les fonctionnaires qui travaillent sur l'Agenda 21, la Gérance immobilière municipale (GIM), le Service des espaces verts et de l'environnement (SEVE), et même les services du département de la culture, car le plan directeur communal comprend des options qui les concernent aussi. Elles sont importantes pour faire vivre la ville et y prévoir des prestations à long terme.

Je réitère donc mes remerciements à l'ensemble des collaborateurs et des collaboratrices de l'administration municipale, ainsi qu'à la population qui s'est mobilisée quand nous avons organisé la réflexion publique et les conférences y afférentes. Nous avons aussi organisé une exposition que certains membres du Conseil municipal ont honorée de leurs remarques. Enfin, je salue le travail de la commission de l'aménagement, qui a été associée dès le départ au processus de rédaction de ce plan directeur.

Nous pouvons donc aujourd'hui toutes et tous nous féliciter du résultat. J'ai apprécié la position de M^{me} Rys et du Parti démocrate-chrétien, qui reconnaissent qu'un travail très important a été fourni. Le plan directeur communal définit des perspectives jusqu'en 2020, c'est-à-dire à long terme, pour que l'administration municipale puisse les réaliser. Nous avons tous participé à cet effort, moi y compris, et cela nous engage les uns vis-à-vis des autres, s'agissant de réaliser ce qui est prévu dans ce plan directeur communal.

Cela d'autant plus que – fait exceptionnel – depuis un certain temps, les plans directeurs communaux, comme celui qui vient d'être adopté par le Conseil d'Etat pour la commune de Carouge, engagent les autorités entre elles. Cela signifie que le Conseil d'Etat, s'il adopte ce plan directeur communal après que le Conseil municipal aura voté la résolution de la proposition PR-702, ne pourra plus se cacher derrière son petit doigt et prétendre qu'il n'a jamais pris d'engagement en la matière. Il y a une résolution, et il y aura une décision du Conseil d'Etat qui fera en sorte que les autorités se seront mutuellement engagées à respecter le plan directeur communal. Merci donc du fond du cœur à toutes les personnes qui ont donné de leur temps, de leur énergie et de leur réflexion pour son élaboration.

J'en viens à la discussion de fond engagée notamment par les libéraux, qui ne manqueront pas, j'en suis conscient, d'engager les milieux qu'ils représentent à

faire opposition à ce plan directeur communal. C'est en tout cas ce que laissent entendre leurs observations à cet égard. Il y a quelque chose d'essentiel à protéger, en ville de Genève, une richesse fondamentale que nous avons réussi à préserver jusqu'à maintenant: le nombre de ses habitants. Un graphique montre que notre commune a perdu des habitants à la fin des années 1960 et 1970; ensuite, grâce aux instruments légaux et à la mobilisation des habitants, les autorités ont fait en sorte que les quartiers restent populaires et que tout le monde puisse y habiter.

Toujours est-il que, aujourd'hui, nous avons encore un déficit en nombre de logements. Au niveau du rapport emplois-logements, nous sommes à 0,9, alors que la majorité des villes suisses sont à 1; elles ont donc un logement pour un emploi. Nous devons donc combler ce déficit pour préserver le caractère populaire de nos quartiers, c'est-à-dire pour que des habitants de toutes catégories sociales puissent continuer à y vivre sans se faire éjecter en banlieue, comme c'est le cas dans d'autres cités avec tous les problèmes que cela entraîne. La France connaît une exacerbation de ce problème: les gens qui vivent dans la périphérie se sentent exclus de la communauté, car vivre en ville signifie faire partie intégrante d'une collectivité. Nous devons protéger cette richesse et nous battre pour revenir à un équilibre entre emplois et logements.

J'apprécie aussi que le Conseil municipal ait défendu ce concept «un emploi, un logement» devant les autorités cantonales sans attendre le vote de ce soir. Ainsi, grâce à l'exemple du PAV, le Conseil d'Etat s'est rendu compte que la municipalité – je n'ose pas dire M. Pagani – avait raison, et qu'il fallait essayer de passer de 6000 à 14 000 ou 15 000 nouveaux logements. La réflexion de la Ville a donc eu de l'effet au plan politique auprès du Grand Conseil et du Conseil d'Etat. Je m'en réjouis car, indirectement, c'est le premier des effets attendus grâce au plan directeur communal.

Quant à la construction en ville, qui a été abordée tout à l'heure, il y aurait bien des choses à dire. Je citerai un chiffre significatif qui montre bien ce qu'a réalisé la Ville de Genève en la matière au cours des quarante ou cinquante dernières années. Notre commune, qui couvre 6,4% du territoire cantonal, regroupe la moitié des logements genevois! Cela veut dire que nous ne pouvons plus construire la ville en ville. C'était vrai dans les années 1980, cela ne l'est plus aujourd'hui.

Nous pouvons seulement – et tel est l'objectif du plan directeur communal – participer à l'effort que doit fournir le Canton. Le plan directeur cantonal et le projet d'agglomération stipulent que l'Etat a décidé de construire environ 3000 logements par an. La Ville en construira 10% sur son territoire communal, et c'est déjà un gros effort. Nous avons donc pris des mesures dans ce sens, et elles figureront au plan financier d'investissement.

Sur les 360 logements que devront réaliser annuellement la municipalité et la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social, en tout cas 100 seront des habitations bon marché (HBM). Nous avons inauguré un chantier à la rue de Carouge et, dans quelques jours, nous en inaugurerons un autre à la rue du Cendrier. Et ainsi de suite... Je le répète, nous mènerons les opérations en coopération avec la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social, afin qu'au moins 100 logements HBM à 3650 francs la pièce par an soient offerts à la population chaque année.

Nous faciliterons la tâche aux promoteurs par des opérations de mixité et des plans localisés de quartier, comme nous l'avons fait et comme je l'ai fait depuis deux ans. Je crois ne pas être le seul à constater que les milieux immobiliers se réjouissent de la collaboration que l'administration municipale a avec eux pour faciliter leurs projets.

Je demande à celles et à ceux qui disent que la Ville de Genève doit faire un effort en matière de construction de logements d'adresser la même remarque au Canton. Quand j'étais député, nous avons déclassé la Chapelle-les-Sciez, les Communaux d'Ambilly et les Vergers. Mais, aujourd'hui encore, rien ne se construit à ces endroits. Le plan directeur cantonal a été voté il y a six ou sept ans, mais il n'a pas été suivi d'effet.

La Ville participe à l'effort commun, mais il faut que le Canton et les communes avec lesquelles nous collaborons se mettent aussi à construire! Elles ne doivent pas dire, comme je l'ai déjà entendu au cours de discussions sur le projet d'agglomération: «Nous, nous ne ferons rien, c'est la Ville qui fera tout, puisque les gens vont y travailler, alors qu'ils ne font que dormir chez nous.» Cette situation n'est plus possible.

Si nous voulons rendre la vie vivable en ville – et elle l'est déjà passablement, à Genève – et surtout l'améliorer, nous devons changer cette logique qui veut que, tous les matins, des gens viennent travailler en ville pour en repartir tous les soirs. Ce va-et-vient occasionne un trafic de transit structurellement inscrit dans notre urbanisme, et c'est bien cela que veut changer le plan directeur communal. Cette situation est due au fait que, dans les années 1960, on a cru qu'il était plus facile de faire des affaires au centre-ville et d'envoyer les gens dormir à l'extérieur; pour nous, au contraire – et telle est l'idéologie qui sous-tend ce plan directeur – la ville doit être d'abord un lieu où l'on vit, un lieu de cohésion sociale, et ensuite un lieu où l'on travaille, avec l'ensemble des prestations qui doivent être fournies aux petites et moyennes entreprises.

Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, je vous remercie de votre attention et je vous remercie de voter la résolution de la proposition PR-702. (*Applaudissements.*)

Deuxième débat

Mise aux voix, la résolution est acceptée par 36 oui contre 20 non (7 abstentions).

Elle est ainsi conçue:

RÉSOLUTION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

sur proposition du Conseil administratif;

vu l'article 30A, alinéa 2, de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 1985;

vu l'article premier et l'article 2, alinéa 1, de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 1980;

vu l'article 11 bis de la loi cantonale d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987, entrée en vigueur le 1^{er} août 1987;

vu les directives de l'Etat de Genève de 2003 à propos de l'établissement du plan directeur communal;

vu la proposition PR-650, relative à l'examen anticipé du projet de plan directeur communal «Genève 2020 – Renouveau d'une ville-centre», approuvée par le Conseil municipal le 21 janvier 2009,

arrête:

Article unique. – Approuve sous forme de résolution le plan directeur communal «Genève 2020 – Renouveau durable d'une ville-centre».

5. Rapport de la commission des finances chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 11 mars 2009 en vue de l'ouverture d'un crédit budgétaire supplémentaire de 700 000 francs destiné au subventionnement du projet de pavillon «Basel – Geneva – Zurich: Better Water – Best Urban Life» à l'Exposition universelle de Shanghai 2010 (PR-693 A)¹.

Rapport de M. Alexandre Wisard.

Cette proposition a été renvoyée par le Conseil municipal à la commission des finances le 6 avril 2009. Sous la présidence de M. Christian Zaugg, elle a été examinée lors d'une unique séance, le 6 mai 2009.

Le rapporteur remercie M^{me} Paulina Castillo pour la grande qualité de sa prise de notes, fort précieuse pour la rédaction du présent rapport.

Rappel de la proposition

Du 1^{er} mai au 31 octobre 2010, la ville de Shanghai accueillera la prochaine Exposition universelle sur le thème de la qualité de la vie en ville (*Better City – Better Life*). Plus de 70 millions de visiteurs sont attendus à cet événement où, pour la première fois dans l'histoire des expositions universelles, les villes bénéficieront d'un espace réservé dans lequel elles pourront présenter leurs meilleures pratiques en matière de gestion urbaine.

Les trois villes suisses de Bâle, Genève et Zurich, qui occupent les premières places mondiales en matière de qualité de vie en milieu urbain, ont décidé de s'associer pour monter ensemble un projet de pavillon commun, sur le thème de l'eau, soulignant le rôle essentiel de l'or bleu comme facteur de bien-être dans une ville.

Le budget total de l'opération est estimé entre 4,5 et 5 millions de francs, avec un financement public/parapublic de 3 millions de francs environ. Le solde est pris en charge par des fonds privés.

Les 3 millions publics sont répartis équitablement entre chacune des trois villes à hauteur de 1 million de francs à charge de chaque partenaire.

Pour la Ville de Genève, une partie de ce budget de 1 million est déjà assurée par le budget de fonctionnement courant. La présente demande de crédit extraordinaire de 700 000 francs vient donc compléter ce financement de base.

¹ «Mémorial 166^e année»: Proposition, 6144.

Séance du 6 mai 2009

Présentation de la proposition par M. Manuel Tornare, maire de la Ville, chargé du département de la cohésion sociale, de la jeunesse et des sports, accompagné de M. Samy Kanaan, directeur du département, et de M. Thomas Wenger, délégué à l'information et communication

M. Tornare se félicite du bon accueil qu'a reçu cette proposition en séance plénière. Il indique que chaque ville cherche à mettre en place un partenariat public/privé de 50%/50%. Toutefois, l'arrivée de la crise économique oblige à réduire la voilure.

Le Conseil administratif ne demande pas 1 million de francs mais 700 000 francs en crédit extraordinaire, car le différentiel a déjà été avancé sur les budgets de fonctionnement liés au Conseil administratif et à la mairie.

Pour M. Tornare, ce projet est une occasion unique de travailler ensemble entre principales villes suisses, et de raffermir ainsi les liens internes au pays.

Le thème commun retenu est celui de la gestion de l'eau en milieu urbain. Pour le volet genevois de l'exposition, c'est l'assainissement du lac Léman qui a été retenu et traité en partenariat notamment avec l'Association pour la sauvegarde du Léman (ASL).

La Ville de Zurich évoquera également l'assainissement de son lac éponyme, alors que Bâle traitera de la dépollution du Rhin.

M. Kanaan complète l'information à la commission en précisant qu'à moins d'une année de l'ouverture de l'Exposition de Shanghai, prévue pour mémoire le 1^{er} mai 2010, le projet évolue rapidement. Les Chinois sont très demandeurs d'informations et de retours d'expériences sur le thème de la qualité de vie en milieu urbain. Ils se rendent compte qu'une bonne gestion de l'eau devrait être mise en place en Chine, si l'on considère l'état de dégradation des eaux des fleuves et des rives de ce pays.

La Suisse dispose d'un savoir-faire en la matière qu'elle peut mettre en avant.

Si Bâle va présenter l'assainissement réussi du Rhin suite à la catastrophe de Schweizerhalle, Zurich va mettre en avant sa gestion de l'eau potable en relation avec l'assainissement du lac de Zurich, qui fournit plus de 70% de l'eau potable distribuée en ville.

La Ville de Genève a pris contact avec tous les partenaires potentiels concernés, soit, pour les institutionnels, l'Etat de Genève (Département du territoire – Direction générale de l'eau), ou la promotion économique (Département de l'économie et de la santé), Services industriels de Genève ou encore la Commission internationale pour la protection des eaux du Léman (CIPEL).

La Ville n'a pas oublié le monde associatif, puisque l'ASL et la Fondation Braillard ont été approchées. Enfin, l'entreprise Merck Serono qui bénéficie du projet Genève-Lac-Nations (GLN) a également été sollicitée.

Pour Genève, M. Wenger ajoute qu'il a été décidé de mettre en avant la *success story* de l'assainissement du lac Léman. Fortement pollué à la fin des années 1970, avec son lot d'interdictions de baignade et de recommandations à éviter de consommer certaines espèces de poissons trop contaminés, c'est tout un vaste programme qui a été mis en place par les collectivités publiques suisses et françaises pour restaurer la qualité des eaux.

Ce programme a été pris en charge par les trois cantons suisses et le département français de la Haute-Savoie, sous l'accompagnement et la surveillance attentive de la CIPEL qui est d'ailleurs l'un des partenaires du volet genevois du pavillon de Shanghai.

Deux stratégies parallèles seront présentées à Shanghai. La première est le fait des collectivités publiques, elle est curative et consiste en la construction de réseaux d'assainissement performants tout autour du Léman. La seconde est préventive, et le rôle du monde associatif est mis en avant via les actions de l'ASL en faveur de la communication (campagne dans les écoles, publication d'une bande dessinée, etc.).

M. Kanaan remarque que l'image de la Suisse en Chine est excellente, mais très classique, avec le chocolat et les montres. La dimension innovatrice de notre pays est moins connue, et c'est cela qu'il faudra faire ressortir avec les pavillons des trois villes suisses. Le public cible des 70 millions de visiteurs attendus, pour l'essentiel des Chinois, on le devine, sera les responsables des villes chinoises, les entreprises chinoises et universités.

Il termine sa présentation sur les aspects budgétaires.

Un budget de base a été élaboré qui oscille entre 4,5 millions (version minimale) et 5,35 millions (version souhaitée).

La Ville de Zurich et le Canton de Bâle-Ville ont déjà voté leur contribution spécifique de 1 million de francs. Le Canton de Zurich a décidé, de lui-même, de soutenir l'opération en rajoutant une contribution de 500 000 francs.

Des sponsors privés se sont engagés, comme Swiss Re pour 300 000 francs ou Titono Montres pour 150 000 francs. Messe Schweiz, qui est l'équivalent bâlois de Palexpo à Genève, s'engage pour 300 000 francs. On est donc proche de la version souhaitée du budget.

Pour le cas genevois, des discussions sont encore en cours avec le Canton, avec Genève Place Financière, avec Merck Serono, mais tout indique que c'est le budget maximal qui pourrait être obtenu, conclut M. Kanaan.

Proposition: pavillon à l'Exposition universelle de Shanghai 2010

Il ajoute que le soutien de Lake Geneva Region, association de promotion économique de la région lémanique, est déjà acquis à hauteur de 150 000 francs, et il précise finalement que le concept d'exploitation n'est toutefois pas encore finalisé.

Aux multiples questions de la commission, on retiendra que:

- plusieurs grandes entreprises locales genevoises ou internationales ayant leur siège central à Genève ne se sont pas encore engagées, contrairement à ce qui a été observé en Suisse alémanique, attendant probablement la décision du Conseil municipal de la Ville de Genève, et peut-être du Canton, pour se déterminer;
- les entreprises locales genevoises ont de grandes difficultés à s'implanter sur le marché chinois, vu sa dimension. Cela explique leur retenue à s'engager financièrement dans un projet où le retour sur investissement n'est pas du tout évident;
- les entreprises genevoises feront leur promotion et présenteront leur savoir-faire via la Lake Geneva Region, qui organisera des tournées à Shanghai mais aussi dans la province de Ubaï. L'Office de la promotion économique du Canton de Genève guidera cette opération;
- le thème de la privatisation de l'eau ne devrait pas être abordé dans le pavillon des villes suisses, car il n'est pas d'actualité. Si la distribution de l'eau potable helvétique est très clairement une mission de service public, il est relevé la prise de conscience générale qu'ailleurs qu'en Suisse l'eau est considérée comme un bien universel et essentiel pour la santé, et que sa distribution doit demeurer en main des collectivités publiques;
- les Services industriels de Genève ne sont, pour le moment, pas partenaire du projet, car le marché chinois n'est pas une priorité pour cette entreprise publique de proximité;
- il n'y aura pas de tourisme administratif dans le cadre de cette exposition universelle de la part de la Ville de Genève, et encore moins d'ingérence dans la politique intérieure de la Chine.

Arrivée au terme de ses travaux, la commission des finances décide de voter.

Prise de position et vote

La position des groupes va de l'intérêt poli, à l'intérêt marqué, tout en passant par le réjouissement, voire enfin à l'enthousiasme. Sont mis en avant le renforcement des liens entre les cantons via les villes concernées, le savoir-faire helvétique, l'ouverture au monde ou, enfin, l'effondrement du Röstigraben, toutes choses qui réjouissent les commissaires.

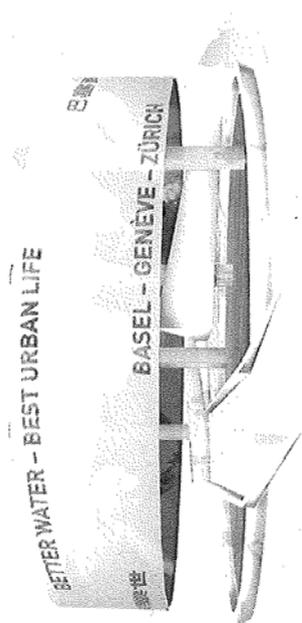
1504

SÉANCE DU 16 SEPTEMBRE 2009 (soir)

Proposition: pavillon à l'Exposition universelle de Shanghai 2010

Au vote final, c'est donc à l'unanimité des 15 commissaires présents que cette proposition est acceptée. (*Voir ci-après le texte de l'arrêté adopté sans modification.*)

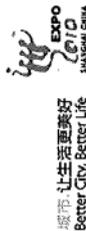
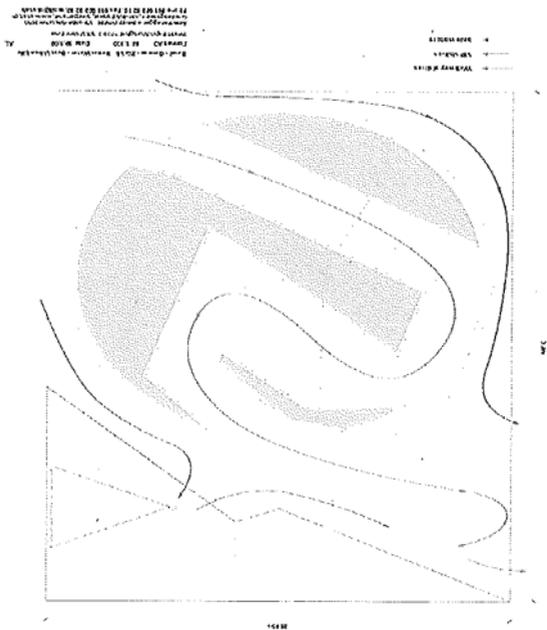
C) Le pavillon des trois villes suisses – La structure



C) Le pavillon des trois villes suisses – La structure

➤ La passerelle

- présentation des trois « best cases » de Bâle, Genève et Zürich.



C) Le pavillon des trois villes suisses – La structure

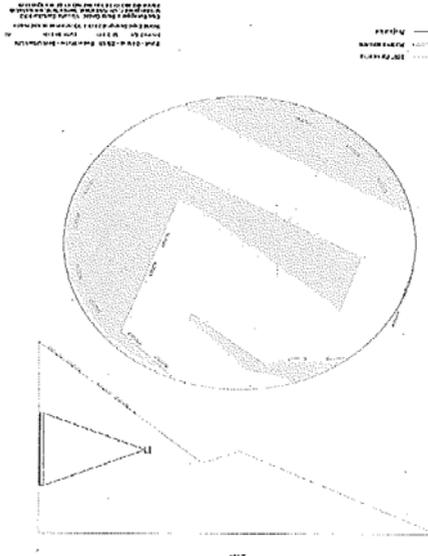
- **Écran géant sur 360°
degrés**
- visualisation de l'impact positif des investissements en faveur d'une eau de qualité.



C) Le pavillon des trois villes suisses – La structure

➤ Auditoire

- Capacité: 120 sièges
- Évènements spéciaux, conférences et présentations, approfondissement des cas et d'autres thèmes autour de l'eau en milieu urbain.



C) Le pavillon des trois villes suisses – La gestion du pavillon

- L'animation du pavillon comprend:
 - Les animations quotidiennes du pavillon pour les visiteurs.
 - L'accueil sur mesure pour les délégations officielles.
 - Les événements spéciaux (« Semaine genevoise », sponsors, réceptions officielles, etc.)



C) Le pavillon des trois villes suisses– La gestion du pavillon

- Présence sur place:
- Un chef de site chargé de la gestion du pavillon (engagé par l'association des trois villes suisses).
 - Un représentant de chaque ville par tournus
 - Personnel local pour l'animation quotidienne du pavillon.

C) Les pavillon des villes suisses – Coûts et financements

- Budget entre 4.5 (version minimale) et 5.3 millions (version souhaitée).
Voir tableau joint
- Le financement du budget de base est déjà quasiment assuré (sous réserve du vote du Conseil municipal)

Contribution de base des trois villes	SFr. 3'000'000
Canton de Zurich	SFr. 500'000
Sponsors privés à forte probabilité de confirmation (Titoni et Swiss Re)	SFr. 450'000
Lake Geneva Region	SFr. 150'000
Messe Schweiz	SFr. 300'000
Fondation Bâle Place Financière	SFr. 150'000
Novartis	SFr. 600'000
Total provisoire	SFr. 5'150'000

La présidente. Chers collègues, je me permets de vous rappeler que la proposition PR-693 a été votée à l'unanimité en commission des finances.

M. Alexandre Wisard, rapporteur (Ve). En effet, cet objet n'a posé aucun problème, il a été traité en une seule séance de commission puis voté à l'unanimité. Il est vrai qu'il s'agit d'une proposition enthousiasmante! La seule question qui demeure pendante, c'est celle du financement complémentaire qui devait être trouvé avec la fondation Genève Place financière, Merck Serono et d'autres. Nous attendons de M. Tornare qu'il nous dise quelles ressources complémentaires ses services ont pu trouver en quatre mois.

Premier débat

M. Manuel Tornare, conseiller administratif. Mesdames et Messieurs, j'aimerais faire un petit rappel historique. Il y a cinq ans, le Conseil administratif et le département de la cohésion sociale, de la jeunesse et des sports ont organisé un forum sur la qualité de vie qui a remporté un grand succès. Il s'est déroulé à la salle communale de Plainpalais et dans différents quartiers de la ville, car nous avions voulu associer tous les habitants, qu'ils soient Suisses ou étrangers, à cette réflexion. Cela rejoint les propos que le maire tenait tout à l'heure à propos de l'urbanisme.

Près de 350 élus venus d'Europe et d'Asie sont venus à ce colloque. Parmi eux, il y avait une vingtaine de maires de grandes villes et de villes moyennes chinoises, qui se sont montrés très intéressés par ce qui s'est dit lors de ce forum. Il y avait aussi les représentants du Bureau international des expositions (BIE), qui apporte un appui logistique aux expositions universelles; ils étaient venus en délégation avec le secrétaire général, M. Loscertales, ainsi que le président de l'époque, ancien ambassadeur de Chine auprès des Nations Unies à Genève, qui parle parfaitement français et qui est parfaitement intégré à la vie genevoise. Tous étaient enthousiastes!

Ils ont donc proposé à la Ville de Genève d'être, en quelque sorte, la «mairaine» d'un pavillon des villes à l'Exposition universelle de Shanghai, qui se tiendra du 1^{er} mai au 31 octobre 2010. C'est la première fois dans l'histoire de cette institution que les villes auront un pavillon à côté des nations; au début, cette idée a dû faire son chemin, mais de nombreuses villes européennes, américaines, asiatiques et africaines ont décidé de postuler et de demander une place au sein de ce pavillon des villes.

Trois villes suisses ont été retenues, et d'autres écartées – ce fut le cas de Berne et Lugano, entre autres. Il a bien fallu que le BIE et les responsables de

Proposition: pavillon à l'Exposition universelle de Shanghai 2010

l'Exposition universelle à Shanghai fassent des choix. Les trois villes retenues sont Genève, Zurich et Bâle-Ville. Ce sera pour elles, de mai à octobre 2010, une occasion unique de présenter ce qu'elles sont, tout en convergeant vers un thème unique: l'assainissement des eaux.

M. Wisard a fait un excellent rapport sur la proposition PR-693, je ne l'en remercierai jamais assez. Je crois qu'il est très intéressé par cette problématiques, non seulement en tant qu'écologiste, mais aussi comme professionnel. Or, l'assainissement des eaux intéresse beaucoup la Chine, et surtout les maires des grandes villes et des villes moyennes. Le Conseil administratif reçoit régulièrement des délégations de villes chinoises – le maire l'a fait encore récemment – qui sont assez perturbées par l'industrialisation actuelle non maîtrisée et un peu sauvage de leur pays. La Chine est moins en crise que le reste du monde, et elle n'arrive pas toujours à maîtriser la pollution de l'air, de l'eau ou de la terre. Ils sont donc intéressés par les expériences que nous menons en la matière.

Je me souviens que, il y a trente ans – certains disent que j'ai un âge canonique, surtout au Parti socialiste... – je ne pouvais pas me baigner dans le lac Léman, car il était pollué. Grâce à la très dynamique Association de sauvegarde du Léman (ASL), présidée à l'heure actuelle par le professeur Jean-Bernard Lachavanne, on a constaté depuis trente ans une grande prise de conscience de la part des communes riveraines suisses et françaises, mais aussi des cantons du Valais, de Vaud et de Genève. De nombreux acteurs publics et privés se sont mis ensemble pour assainir le lac Léman. A présent, sa propreté est à peu près analogue à celle du lac d'Annecy, qui a été assaini après la guerre par un maire intelligent et déjà écolo, M. Bosson, père du maire actuel.

Zurich a été confrontée au même problème, il y a quelques années: le lac était sale. Les autorités non seulement de la Ville de Zurich, mais également des communes riveraines, ont pris le taureau par les cornes, et il est vrai que le lac de Zurich est aujourd'hui presque aussi propre que le nôtre. Bâle a tardé à faire le pas, surtout le canton de Bâle-Ville, mais il y a aujourd'hui des saumons qui commencent à remonter le Rhin en direction de l'Allemagne et de la Hollande; c'est très bon signe, même si on ne les mangerait peut-être pas...

Nous montrerons tout cela dans le pavillon des trois villes suisses, où nous mettrons en avant nos expériences en matière d'assainissement de l'eau. D'après ce que l'on nous a dit, cela intéressera les visiteurs de l'Exposition universelle, qu'ils soient Chinois ou d'une autre nationalité. Environ 80 millions de personnes sont attendues! Ce sera évidemment en majorité des Chinois, mais il y aura également des élus – des leviers d'opinion – des gens de la finance chinoise ou internationale, des économistes, des scientifiques...

C'est important, surtout en période de crise, pour l'image des villes de Genève, Zurich et Bâle. Cette exposition universelle est aussi une occasion pour

elles de travailler ensemble, et je remercie les membres de la commission des finances qui me l'ont fait remarquer. Le Conseil administratif tient beaucoup à cette dimension. On reproche souvent à Genève de regarder un peu trop du côté de la France ou même de l'Afrique... Eh bien, nous avons compris le message et, même si nous avons évidemment continué à travailler avec des partenaires européens, africains et d'outre-atlantique, nous avons renforcé nos liens avec des villes de toute la Suisse. Le Conseil administratif a suscité la création de la Coordination des villes de Suisse romande, qui fonctionne bien, depuis trois ans. Je crois que le prétexte du pavillon commun aux trois villes suisses est un acte fondateur. Nous nous entendons bien, et nous pourrions peut-être lancer d'autres initiatives communes, à l'avenir.

Pour répondre à la question d'Alexandre Wisard en ce qui concerne le financement de l'opération, il est évident qu'il s'agit d'un partenariat privé-public. C'est essentiel. Chacune des trois villes doit trouver dans ses fonds propres environ 1 million de francs. Je vous remercie d'avance, Mesdames et Messieurs, de voter tout à l'heure les 700 000 francs demandés dans la proposition PR-693, qui ont déjà été acceptés à l'unanimité par la commission des finances. Ce montant sera indispensable pour le pavillon Genève-Zurich-Bâle.

Nous avons trouvé des sponsors privés et quelques mécènes, même si ce fut plus difficile que nous ne le pensions en raison de la crise économique. Nous avons obtenu 600 000 francs de Novartis, 300 000 francs de Messe Schweiz, 150 000 francs de Lake Geneva Region, de Swiss Re et des montres Titoni. Le Canton de Zurich a aussi mis de l'argent dans ce projet, et nous attendons un signe en ce sens du Canton de Genève. M. Unger m'a promis l'autre jour, lors d'un entretien, que le Canton ferait un effort, mais il attend évidemment le vote du Conseil municipal de ce soir, qui aura une grande force symbolique. Bâle Place financière a également participé. J'ai encore des rendez-vous prévus avec certains horlogers de la place et certaines banques du canton de Genève, afin de trouver des fonds. Pour le moment, nous avons obtenu environ 2 millions de francs des sponsors, ce qui représente de leur part un effort pécuniaire extrêmement important.

Nous avons également conclu des partenariats avec le Canton, la Direction générale de l'eau, la Promotion économique, avec qui nous travaillons main dans la main, et je les en remercie. Evidemment, il faut mentionner aussi les Services industriels de Genève (SIG). Pour eux, Shanghai était une étape obligée, vu les opérations qu'ils ont menées concernant l'eau à Genève. Je cite encore, parmi nos partenaires, l'ASL, la Fondation Braillard Architectes, la Commission internationale pour la protection des eaux du lac Léman (CIPEL), qui est un organisme officiel franco-suisse.

Comme l'a dit M. Wisard, il s'agit d'un beau projet, d'un projet concret, et il est important pour Genève. «Better City, Best Life», tel est le thème généri-

que des pavillons des villes à Shanghai. Comme je l'ai dit, la Ville de Genève a choisi d'axer sa présentation sur les pratiques développées avec d'autres partenaires pour assainir les eaux, centre de l'attention du pavillon des trois villes helvétiques. En tout cas, Mesdames et Messieurs, je puis vous dire que le Conseil administratif a soutenu ce projet avec un bel enthousiasme, comme l'a fait la commission des finances – et je l'en remercie. Je crois que ce projet est tout à l'honneur de notre bonne ville de Genève.

M. Olivier Fiumelli (R). Le groupe radical rejoint les propos de M. Tornare sur la qualité du projet exposé dans la proposition PR-693. L'Exposition universelle de Shanghai sera effectivement une grande manifestation, et il est bon et important que notre ville y soit présente. Toutefois, nous nous posons quand même certaines questions. Nous avons entendu hier des slogans du style «moins d'impôts égale moins de crèches», et nous nous demandons si l'on ne devrait pas plutôt dire «moins d'impôts égale moins de Shanghai»! Nous souhaiterions avoir une vraie discussion sur les priorités de la Ville, raison pour laquelle nous demandons de reporter le vote de cet objet après la votation sur la baisse d'impôts du 27 septembre. Telle est la suggestion du groupe radical.

La présidente. Cela ressemble à une motion d'ordre... Monsieur Fiumelli, encore trois personnes ont demandé la parole. Pendant que nous finissons le débat, je vous demande de déposer votre motion d'ordre auprès du bureau, s'il vous plaît. M. Tornare vous répondra tout à l'heure.

M. Alain de Kalbermatten (DC). En ce qui concerne cette motion d'ordre, je crois que nous désengager maintenant du projet serait une très mauvaise idée. Il ne faudrait pas perdre la face devant les Chinois, même si c'est un peu une spécialité radicale... Chers collègues, le groupe démocrate-chrétien accueille avec enthousiasme cette demande de crédit. Et cela d'autant plus que ce projet représente une aventure magnifique pour notre ville et ses associées.

Etre représenté à l'Exposition universelle de Shanghai est d'une importance capitale, il faut que notre savoir-faire dans le domaine de l'eau rayonne jusque là-bas. Certes, cela a son coût, mais n'oublions pas que cette exposition permettra de donner une meilleure qualité de vie aux milliards de Chinois. Comme vous le savez, ce pays est l'un des plus dynamiques sur le plan économique, mais il est hélas bien pauvre en ce qui concerne la gestion des ressources naturelles et l'écologie. On peut dire que nous faisons tout pour laisser à nos enfants une planète plus viable, en ayant un pavillon à Shanghai.

On peut même aller plus loin que les principes d'une meilleure gestion urbaine et d'une meilleure qualité de vie, et se rendre compte que les 700 000 francs demandés représentent en fait un investissement qui permettra aux experts et aux entreprises genevoises de travailler également en Extrême-Orient.

Pour la petite histoire, j'ai eu le plaisir de visiter Shanghai cet été. J'ai pu constater que c'est toute une ville – que dis-je, tout un peuple! – qui se prépare à cette exposition universelle. J'ai d'ailleurs le plaisir d'offrir à M. Tornare un pin's à l'effigie de la mascotte de l'exposition. Cette mascotte, qui rentrera chez elle épinglée sur le torse viril de notre magistrat, sera animée d'une nouvelle énergie, celle de l'esprit de Genève. Merci et bon voyage! (*Applaudissements.*)

M. Alexis Barbey (L). *Timeo Danaos et dona ferentes...* Je crains les Grecs, même porteurs de cadeaux! Je critique suffisamment souvent les projets du Conseil administratif pour pouvoir, cette fois-ci, me démarquer un peu de mes bonnes habitudes et dire à quel point j'ai trouvé ce projet de Shanghai extrêmement bien ficelé. D'une part, il allie différents échelons du pays, puisque la Confédération y aura un pavillon assez amusant qui mettra en rapport l'ancien et le nouveau, l'ancien étant la couverture de verdure de ce pavillon sur lequel il y aura – le nouveau – un télésiège comme ceux de chez nous sur les pistes et les pâturages.

Le pavillon des villes suisses sera, lui aussi, une première. Pour une fois, des villes qui ont beaucoup en commun s'allient pour défendre ensemble non pas seulement leur promotion économique, mais l'excellence de l'environnement dans lequel elles vivent, l'excellence de la créativité de leurs entreprises. Ainsi, elles parviendront à faire un grand projet ensemble, plutôt que plusieurs petits projets séparément. Comme nous avons pu le lire dans le dossier y afférent, la thématique retenue, celle de l'eau, permettra de développer différents points de vue extrêmement intéressants et différents selon qu'il s'agit de Bâle, de Zurich ou de Genève. Les trois villes montreront néanmoins qu'elles sont riches d'une véritable expérience en la matière, dont elles peuvent se prévaloir et qu'elles désirent partager avec le reste du monde.

A part l'alliance entre villes et l'alliance entre villes et Confédération, ce projet prévoit également une très forte présence de l'industrie privée, dont la participation financière est tout sauf négligeable. Pour ces entreprises, l'aspect promotionnel de l'opération implique, la distance étant grande, de multiplier les investissements directs qu'elles ont consentis pour tirer profit de cette vitrine. La Chine, c'est grand; vu depuis Genève, c'est encore plus grand! C'est aussi très loin, mais je crois néanmoins que c'est un pays dont le développement économique est tel que nous ne pouvons pas l'ignorer et rater une occasion comme celle-

là. La présence genevoise à Shanghai ne doit pas être un alibi, mais une opération intelligente et constructive.

Le désavantage, naturellement, c'est que tout cela n'est pas gratuit... Cependant, à côté des nombreux autres projets que nous votons au Conseil municipal, je crois que nous avons la chance et l'opportunité, cette fois-ci, de voter un projet réellement porteur d'avenir – en tout cas, à nos yeux. C'est vraiment un projet intelligent qui représente un investissement pour le futur, c'est pourquoi les libéraux l'appuieront.

M. Gérard Deshusses (S). Mesdames et Messieurs les conseillères et conseillers municipaux, mon préopinant M. Barbey vient de tenir les propos que je m'apprêtais à prononcer. Nous tenons tout particulièrement à féliciter notre magistrat, M. Tornare, car le projet qu'il nous a soumis dans la proposition PR-693 est excellent, et il correspond à l'esprit de Genève. Mais surtout, en cette période de crise, il offre une vitrine à la Ville de Genève et, plus largement, à la Suisse, pour que nos entreprises et notre industrie puissent se développer dans un pays qui est le marché de demain. En outre, le thème de l'eau est celui qui devrait nous préoccuper le plus dans les années et les décennies à venir, tant il est vrai que la pureté de l'eau potable est vraiment la difficulté principale à laquelle nous serons confrontés.

Le Parti socialiste est fier de savoir que la Ville de Genève est la marraine du pavillon des villes suisses à l'Exposition universelle de Shanghai. Cette fierté est partagée par l'ensemble de ce Conseil municipal, et elle devra l'être par toute la population. Nous sommes à notre place là-bas, à Shanghai, pour défendre ce que nous faisons ici et pour partager notre savoir et nos capacités dans les domaines industriels et économiques. Bravo, Monsieur le magistrat!

A cela s'ajoute – je le souligne encore – que l'on nous a souvent reproché, à nous Genevois, d'être un *Sonderfall*, de pratiquer les *Genfereien* plus souvent qu'à notre tour et d'avoir le dos tourné à la Suisse. On nous dit que nous sommes proches de l'Europe et des autres continents, car nous sommes petits et isolés et que nous partageons les valeurs des autres, mais pas celles de nos compagnons d'armes, les Confédérés. Eh bien, ce soir, en nous alliant avec Zurich et Bâle, nous montrons que nous sommes aussi capables de sentiments confédéraux et d'élaborer avec nos amis alémaniques de véritables projets d'avenir.

M^{me} Hélène Ecuyer (AGT). Pour une fois que le magistrat M. Manuel Tornare présente un projet largement à l'avance pour participer une exposition, voilà

que les radicaux le lui reprochent et veulent en retarder l'avancement! Je suis extrêmement étonnée de la réaction de M. Fiumelli. Pourquoi attendre les votations du 27 septembre pour parler d'un projet élaboré en lien avec d'autres villes alémaniques qui, elles, se fichent que Genève participe ou ne participe pas à ce pavillon de Shanghai? Ce n'est pas leur problème! Pour une fois qu'une ville romande comme Genève peut participer à une exposition universelle en collaboration avec des villes alémaniques, il est important de le relever.

Notre participation à cette exposition est importante, car la Chine est un grand pays qui manque d'eau potable, et la Suisse est un tout petit pays qui regorge d'eau potable. Les expériences des uns et des autres ne peuvent qu'aboutir à des ouvertures valorisantes, autant pour un pays que pour l'autre. Les échanges de ce genre sont toujours très constructifs, et je pense qu'il est important que la Ville vote ce soir le crédit demandé dans la proposition PR-693 et n'attende pas les calendes grecques au risque de se dire qu'il est trop tard et qu'elle le regrette. Nous voterons oui!

M^{me} Charlotte Meierhofer (AGT). Chers collègues, je ne suis pas membre de la commission des finances, mais je tiens à soutenir le Conseil administratif. L'eau, c'est la vie. Je vous demande donc instamment de voter le crédit demandé dans la proposition PR-693.

M. Jacques Hämmerli (UDC). Mesdames et Messieurs les conseillères et conseillers municipaux, l'Union démocratique du centre votera ce crédit ce soir, car il a été donné satisfaction à ses préoccupations. En effet, nous voulions être sûrs qu'il n'y aurait pas ce que j'appelle le *Beamten Tourismus*, ou tourisme administratif; mais surtout, il me semblait très important qu'il n'y ait aucune ingérence de notre part dans la politique intérieure de la Chine, c'est-à-dire que nous observions une attitude respectueuse à l'endroit de nos hôtes chinois.

Même si cela en agace certains, je me permets de rappeler que, en 1949, la Confédération suisse fut le premier Etat à reconnaître l'Etat chinois, sous Mao Tse Tung. Tel est l'un des principes cardinaux de notre politique étrangère: la Suisse ne reconnaît pas les gouvernements, mais les Etats.

M. Alexandre Wisard (Ve). J'interviens brièvement, puisque beaucoup de choses ont déjà été dites et que c'est l'enthousiasme qui prévaut, ce soir, pour accueillir la proposition PR-693. Je rappelle à cette occasion qu'il y a trois principaux centres de production de richesses en Suisse: les agglomérations bâloise, zurichoise et genevoise, celles qui justement s'associent pour mettre en avant leur

Proposition: pavillon à l'Exposition universelle de Shanghai 2010

savoir-faire à l'Exposition universelle de Shanghai. C'est une véritable *success story* en matière de protection des eaux!

Pour nous, les Verts, cela illustre bien, à l'échelle du pays, ce que peut être le vivre ensemble. En effet, Zurich, Bâle et Genève monteront ce projet ensemble. Nous sommes donc nous aussi enthousiastes, nous vous le confirmons, et nous voterons la proposition PR-693.

Par contre, notre enthousiasme est nettement plus timoré à l'égard de la position radicale. Je ne vois pas en quoi reporter ce vote nous ferait avancer avec ce projet! Nous refuserons donc la motion d'ordre des radicaux.

M. Olivier Fiumelli (R). Je le répète, le Parti radical soutient ce projet, qui est excellent à nos yeux. Je ne reprendrai pas tous les arguments qui viennent d'être développés par chaque groupe. Nous pensons néanmoins qu'il n'était pas prioritaire, mais je ne veux pas allonger le débat et nous retirons notre motion d'ordre.

M. Manuel Tornare, conseiller administratif. Je suis très ému, évidemment... J'aimerais remercier un certain nombre de personnes. D'abord, le groupe démocrate-chrétien qui m'a offert un pin's, métonymie, selon lui, de la virilité... La métonymie étant une figure de style qui veut qu'on cite la partie pour le tout!

Mesdames et Messieurs, ce qui me plaît aussi – cela a été dit par certains d'entre vous – c'est que ce projet redorera l'image de la Suisse, qui en a pris un coup ces derniers temps, que ce soit à l'intérieur ou à l'extérieur. C'est une manière de revaloriser notre image en Chine, et vous savez que les Chinois aiment la Suisse. Comme l'a très justement dit Jacques Hämmerli, c'est Max Petitpierre, excellent conseiller fédéral radical, qui avait eu l'audace politique – et il fut l'un des premiers – de reconnaître l'Etat chinois – mais pas le régime, car on pourrait avoir des réserves à cet égard. Il était un visionnaire, et il avait vu juste.

Ce matin, j'ai été très sensible au discours d'un autre excellent conseiller fédéral, à mes yeux, à savoir M. Couchepin. Notre ami Couchepin a dit, je le cite: «La Suisse est forte, parce qu'elle sait aussi reconnaître ses faiblesses.» En allant à l'Exposition universelle de Shanghai, nous essaierons d'offrir une autre image de la Suisse et de montrer notre savoir-faire.

Je confirme au Parti libéral – et je remercie Alexis Barbey pour ses propos de tout à l'heure – que nous continuerons de travailler avec des industries genevoises

qui s'implantent de plus en plus à Shanghai. Je m'y suis rendu au mois de mai – ce n'était pas du tourisme administratif! – et j'ai visité la nouvelle maison Vacheron Constantin, qui est magnifique. Elle est située dans une ancienne maison de colons français, dans le quartier français qui est le plus beau de Shanghai et qui est un des seuls à être bien conservé. Vacheron Constantin montre ses collections à Shanghai et a aussi des ateliers de réparation sur place, maintenant. Hier, j'avais dans mon bureau le directeur de la maison Piaget, qui fera exactement la même chose et inaugurera très bientôt une succursale à Shanghai. C'est bien pour l'emploi, évidemment.

Enfin, je termine en disant que nous travaillons main dans la main avec le consul très dynamique de Suisse à Shanghai, avec tous nos consuls dans les villes situées en bordure de mer et, bien évidemment, avec l'ambassadeur de Suisse à Pékin qui était, il y a quelques mois encore, ambassadeur de Suisse auprès des Nations Unies à Genève.

Deuxième débat

Mis aux voix article par article et dans son ensemble, l'arrêté est accepté à l'unanimité (56 oui).

Il est ainsi conçu:

ARRÊTÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettre d), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit budgétaire supplémentaire de 700 000 francs au titre de subvention unique à l'association des trois villes «World Expo 2010 Shanghai Basel Geneva Zurich» en vue de la réalisation d'un projet de pavillon commun sur le thème de l'eau en milieu urbain lors de l'Exposition universelle de Shanghai en 2010.

Art 2. – La charge supplémentaire prévue à l'article premier sera couverte par des économies équivalentes de charges ou par de nouveaux produits dans le budget de fonctionnement 2009.

Propositions: rénovation de bâtiments situés à la rue de l'Industrie

Art. 3. – La charge prévue à l'article premier sera imputée aux comptes budgétaires 2009 sur la cellule A80010 («Conseil administratif»), nature comptable 365000, sous un OTP à créer avec l'intitulé «Association des trois villes World Expo 2010 Shanghai Basel Geneva Zurich».

Un troisième débat n'étant pas réclamé, l'arrêté devient définitif.

6.a) Proposition du Conseil administratif du 26 août 2009 en vue de l'ouverture d'un crédit de 1 379 000 francs destiné à la rénovation du bâtiment situé à la rue de l'Industrie 8, parcelle 42, feuille 71 du cadastre de la commune de Genève, section Cité, propriété de la Ville de Genève (PR-725).

Préambule

Acquis en 1970 par la Ville de Genève, l'immeuble sis 8, rue de l'Industrie a échappé à la démolition grâce au large mouvement populaire qui a permis le sauvetage du quartier des Grottes, sauvetage concrétisé par la décision des autorités politiques de Genève de renoncer à la grande opération de démolition-reconstruction en 1977. Dès les années 1980, les autorités cantonales et municipales se sont engagées avec la Fondation pour l'aménagement des Grottes (FAG) à maintenir la rue de l'Industrie dans son gabarit, conformément à l'image directrice du quartier, préservant ainsi les qualités architecturales, urbaines et historiques de l'ensemble.

La Ville de Genève s'est attachée à restaurer ce quartier en respectant cette image. Dans ce cadre, l'étude de rénovation, objet de la présente proposition, a été menée en concertation avec les habitants réunis en association.

L'immeuble a fait l'objet d'une étude groupée avec les Nos 11 et 12, rue de l'Industrie qui nécessitent des travaux d'une envergure comparable. Les trois propositions sont d'ailleurs déposées simultanément. Les travaux de rénovation des trois bâtiments devraient dans l'idéal être menés de front.

Historique de l'opération

1836	Construction du bâtiment.
1970	Achat de l'immeuble par la Ville de Genève pour un montant de 54 000 francs.

Propositions: rénovation de bâtiments situés à la rue de l'Industrie

21 août 1995	Dépôt d'une première demande d'autorisation de construire.
7 février 1996	Autorisation délivrée par le DAEL.
27 février 1996	Dépôt d'un recours de l'Asloca contre l'autorisation.
7 juin 1996	Suspension de la cause par la Commission cantonale de recours en matière de constructions, après accord des parties.
1998	Bâtiment occupé par des squatters.
Mai 2002	Nouvelle orientation prise par le Conseil administratif, à savoir l'affectation des bâtiments 8, 11 et 12 rue de l'Industrie à un projet de logements associatifs. Décision consécutive au dialogue entrepris avec les groupements d'occupants et le collectif «Les Baigneuses».
Dès novembre 2003	Le département de l'aménagement, des constructions et de la voirie entame un dialogue avec les différents collectifs d'occupants qui constituent l'association «L'Industrie» en vue de l'élaboration d'un programme d'affectation des trois bâtiments.
2 avril 2004	La Commission cantonale de recours en matière de constructions raye la cause du rôle après renonciation par la Ville de Genève aux autorisations de construire de 1996.
14 mars 2006	Vote par le Conseil municipal du crédit d'études (PR-353) pour la rénovation des immeubles 8, 11 et 12 rue de l'Industrie, dont un montant de 100 000 francs est attribué au 8.
Mars 2008	Attribution du mandat d'architecte.
Mai 2009	Approbation des plans de projet par les représentants de l'association «L'Industrie», la Gérance immobilière municipale et le Service d'architecture.

Notice historique

Dans le quartier des Grottes, la rue de l'Industrie constitue l'un des derniers témoins de la phase initiale de formation du faubourg. L'irrégularité de cette voie est partiellement due à la topographie naturelle du secteur, et en particulier à la présence encore sensible du ravin de l'ancien nant des Grottes. D'un point de vue architectural, la rue vaut surtout par la diversité de ses édifices: il s'agit de constructions modestes, mêlant habitat populaire, commerce et artisanat, et for-

Propositions: rénovation de bâtiments situés à la rue de l'Industrie

ment ensemble un type de paysage suburbain dont il ne reste pratiquement plus d'exemples à Genève.

Le bâtiment sis au 8, rue de l'Industrie appartient à la première génération de l'habitat dans ce secteur. Il a été édifié en 1836 à front de rue par un entrepreneur, lequel possédait tout le terrain formant le côté pair de la rue de l'Industrie. Il fait partie d'une opération unitaire, impliquant la construction de cinq bâtiments contigus et alignés. Le bâtiment contenait à l'origine un four souterrain, ce qui laisse supposer qu'il y avait là une boulangerie. Les deux niveaux, composés chacun de trois pièces, étaient surmontés d'une mansarde formant un appartement d'une chambre et cuisine, et deux ateliers. Extérieurement, la façade sur rue se signale par un fronton édifié postérieurement, qui lui confère un caractère singulier.

Concertation avec les habitants

Dans le cadre du processus participatif mis en place par la Ville de Genève, les habitants ont pris part à tous les stades d'avancement de l'étude et approuvé le projet final.

Exposé des motifs

L'immeuble n'a jamais bénéficié de travaux de rénovation et se trouve actuellement dans un état de dégradation avancée.

Le bâtiment a été évalué selon la méthode Stratus (instrument de planification stratégique de l'entretien de patrimoines immobiliers). Il a reçu la valeur de 0.29 sur 1, ce qui signifie que l'immeuble est considéré comme en très mauvais état. Il ne dispose ni d'installations de chauffage, ni de ventilation, ni de salles de bains conformes aux normes usuelles.

Des interventions sur la structure porteuse et sur l'enveloppe ainsi que sur les installations techniques et sanitaires, sont nécessaires afin de rendre l'habitabilité conforme aux standards actuels et d'assurer la pérennité de l'édifice. Outre la conservation du patrimoine bâti, cette réhabilitation est l'occasion d'adapter la typologie de ce bâtiment à une réalité locale, celle d'une tranche de la population genevoise demandeuse de logements modestes, habitant de manière collective et qui trouve dans les locaux communautaires la possibilité de s'ouvrir sur la rue et sur le quartier.

Dans cette optique, ce bâtiment qui comptait à l'origine trois petits logements offrira une unité d'habitation unique destinée à six personnes proposant aussi des locaux à usage collectif.

Obligations légales et de sécurité

La réalisation des travaux proposés s'inscrit dans la volonté manifestée par le Conseil administratif d'accentuer ses efforts en matière de rénovation du patrimoine immobilier de la Ville de Genève et d'économie d'énergie. Elle répond en outre à l'obligation légale qu'a un propriétaire d'entretenir son bâtiment (normes en matière de responsabilité civile, plus particulièrement l'article 58 CO) et à celle d'assurer la sécurité des occupants et des passants.

Description de l'ouvrage (états actuel et futur), caractéristiques et descriptif des travaux*Etat actuel*Description

Il s'agit d'un immeuble mitoyen de deux étages sur rez supérieur et un sous-sol aligné sur la rue avec un pignon d'un gabarit de 10,5 m. Une toiture en double bâtière coiffe la construction. La surface au sol est de 60 m² sur une parcelle totalisant 89 m² qui comporte encore une cour de 30 m².

L'immeuble contient en tout trois appartements pour un total de neuf pièces.

Le sous-sol, en partie excavé, contient quatre caves et deux dépôts. Il donne accès à la cour.

Le rez-de-chaussée et le 1^{er} sont occupés chacun par un appartement de trois pièces.

Au 2^e étage, la distribution originale du logement a disparu.

Les W.-C. sont situés sur les paliers. Aucun appartement n'a de salle de bains, de chauffage central et d'eau chaude.

Les combles, anciennement affectés en greniers, sont accessibles par une trappe depuis l'appartement du 2^e étage.

Caractéristiques

Le mode de construction est modeste. Les façades crépies sont à colombage et les murs mitoyens en maçonnerie de briques. Le tout repose sur un socle en maçonnerie de moellons.

L'ensemble de la structure porteuse horizontale est en bois (poutre maîtresse, solivage). La charpente est constituée d'une seule ferme, parallèle aux murs mitoyens. Le bâtiment a subi un rehaussement ponctuel du toit (en double bâtière) pour créer les pignons sur rue et cour.

Les fenêtres sont en bois.

Propositions: rénovation de bâtiments situés à la rue de l'Industrie

Les installations techniques sont quasi inexistantes, les pièces sont chauffées au moyen de poêles à bois.

L'ensemble est dans un état vétuste, voire pour certaines parties, délabré.

*Etat futur*Parti pris architectural

Etant donné le caractère particulier de la rue de l'Industrie, le projet ne prévoit pas de modification du gabarit existant. Il s'agit d'une rénovation respectueuse de la substance historique du bâtiment. La distribution verticale d'origine (escaliers) et le système porteur sont conservés et assainis ainsi que tous les éléments ne présentant pas d'altérations irrécupérables.

Cependant, la typologie existante, l'habitabilité et le niveau de confort sont revus pour être adaptés au programme élaboré par la Ville de Genève en concertation avec les habitants.

Les façades ne subiront pas de modifications majeures.

Typologie et distribution

Le programme prévoit un habitat à vocation communautaire. La nouvelle distribution introduit à ce titre des espaces communs et des chambres privées.

Le sous-sol gardera une partie des caves avec une nouvelle répartition et accueillera une salle de bains, une buanderie et un local technique.

Le rez-de-chaussée sera composé de la cuisine et de deux chambres, le 1^{er} étage d'un salon et de deux chambres semblables à celles du rez-de-chaussée. Quant au 2^e étage, il contiendra un séjour et deux chambres.

Les combles ne seront pas aménagés mais isolés.

En outre, une porte-fenêtre sera créée au rez-de-chaussée pour donner accès à la cour depuis la cuisine.

Descriptif des travaux

Démolition

- Création de deux ouvertures dans la façade.
- Démolition des galandages existants y compris démontage des portes, cuisines et W.-C.
- Démontage de la toiture, y compris ferblanterie et chevrons; tri et récupération des tuiles.
- Démontage des évacuations en plomb.

Structure

- Réfection et traitement du plancher, renforcement et vérification des têtes de solives, remplacement si nécessaire.
- Renforcement de la capacité portante des poutres maîtresses.

Maçonnerie

- Assainissement et traitement fongicide de l'ensemble des murs et du sol du sous-sol; piquage, réfection des crépis et création d'une chape isolée.
- Assainissement et changement des canalisations.
- Réfection des pierres à eau et des seuils de porte (entrée, accès au sous-sol).

Toiture

- Assainissement et traitement de la charpente
- Remplacement et isolation des jouées sur les deux façades.
- Remplacement du chevronnage, des tuiles (panache), isolation thermique de la toiture et mise en place d'une sous-couverture.
- Remplacement de l'ensemble de la ferblanterie de la toiture.
- Création de nouvelles tabatières.

Façades

- Piquage des crépis des façades, assainissement des pièces de structure du colombage, pose d'un crépi isolant.
- Remplacement des fenêtres avec simple vitrage par des fenêtres à verre isolant et remplacement des volets, pose de fenêtres aux combles.
- Remplacement des tablettes de fenêtres et réfection partielle des jambages et linteaux.

Installations techniques

- Création d'un local technique, avec sous-station de chauffage, distribution sanitaire et tableaux électriques.
- Réfection de l'ensemble des installations et distributions techniques eau, gaz, électricité, ventilation, téléphone et télévision.
- Pose de corps de chauffe à basse température.
- Création d'une nouvelle colonne de chute et de ventilation.

Galandage et doublage

- Création de nouvelles parois type placoplâtre.
- Pose d'un doublage isolant intérieur sur les murs extérieurs.

Menuiserie

- Réfection de l'escalier, des limons, marches, contremarches et garde-corps.
- Réfection et isolation de la porte d'entrée.
- Création d'une fermeture et d'une échelle d'accès escamotable au grenier.
- Pose de portes de communication entre les chambres et de meubles de cuisine.

Propositions: rénovation de bâtiments situés à la rue de l'Industrie

Sols et revêtements intérieurs

- Réparation et traitement des planchers.
- Réfection des plafonds.
- Réfection des enduits intérieurs et peinture sur l'ensemble des surfaces.
- Pose de carrelage dans les salles de bains et la cuisine.

Aménagements extérieurs

- Réfection du dallage de la cour et curage de l'évacuation de sol.
- Création d'un escalier d'accès en béton à la cuisine.

Adéquation à l'Agenda 21 de la Ville de Genève

Amélioration de la qualité de l'air

L'immeuble est situé dans la «zone à émissions excessives», telle que définie par l'OPAir et par le Service cantonal de protection de l'air. La solution technique d'une pompe à chaleur géothermique permet de n'engendrer localement aucune émission polluante due à la combustion de matières fossiles.

Amélioration des conditions d'habitabilité, de confort et de sécurité des logements de la Ville

Les matériaux utilisés seront adaptés à la nature de ceux existants (toiture de charpente traditionnelle, isolation en laine de bois, tuiles récupérées panachées avec des neuves, etc.). Ils seront choisis selon les recommandations publiées par Eco-Bau. Les peintures seront à base de chaux sur les supports minéraux et à base d'huile naturelle pour le bois. Ces choix devraient garantir des logements avec un environnement intérieur sain.

Concept énergétique

Ce projet de rénovation à haute performance énergétique est conforme avec la stratégie générale «100 % renouvelable en 2050».

Ainsi, l'enveloppe thermique du bâtiment sera renforcée afin de réduire de 50% les besoins de chaleur pour le chauffage. Les mesures entreprises concerneront tous les éléments de construction: fenêtres, façades, toiture et dalle sur sous-sol.

La production de chaleur pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire de ce bâtiment sera assurée par une pompe à chaleur (PAC). Elle puisera une partie de son énergie (70%) dans le sous-sol grâce à cinq sondes géothermiques. Le solde d'énergie à fournir (30%) proviendra de l'électricité.

Propositions: rénovation de bâtiments situés à la rue de l'Industrie

Les énergies primaires nécessaires à l'approvisionnement énergétique de l'immeuble seront la chaleur de la terre et l'électricité.

Une installation solaire thermique ou photovoltaïque n'est pas envisagée du fait de l'importance des ombres portées sur la toiture par le bâti environnant.

Amélioration de la qualité thermique de l'enveloppe

Afin de réduire les besoins d'énergie du bâtiment, un soin particulier sera apporté au traitement des éléments de construction en contact avec l'air extérieur.

Le bâtiment existant est constitué de murs à colombage de 20 cm d'épaisseur, de fenêtres à simple vitrage avec cadre bois et d'une toiture en pente non isolés.

Les améliorations prévues pour les éléments de construction en contact avec l'air extérieur sont:

- façade: crépi existant remplacé par un crépi isolant;
- isolation intérieure en béton cellulaire ;
- toiture: isolation du plancher des combles (non chauffés);
- dalle sur sous-sol: isolation;
- menuiserie: remplacement des vitrages existants par des vitrages isolants.

Selon la norme SIA 380/1 (éd. 2007), l'indice de dépense énergétique du bâtiment pour le chauffage sera réduit de moitié et ramené à environ 175 MJ/m².

Outre les économies d'énergie qu'il va engendrer, le renforcement de l'enveloppe permettra d'améliorer sensiblement le confort des occupants du bâtiment.

Description des installations techniques

Chauffage-ventilation

Actuellement, il n'existe aucune installation centralisée dans le bâtiment pour le chauffage, la préparation de l'eau chaude sanitaire (ECS) ou pour la ventilation des locaux. Les installations actuelles ne présentent pas de garanties en matière de sécurité incendie.

Le projet prévoit la mise en place des installations suivantes:

Production de chaleur pour le chauffage des locaux et la préparation de l'eau chaude sanitaire

La production de chaleur sera assurée par une pompe à chaleur d'une puissance de 50 kW. Cette dernière fonctionnera grâce à des sondes géothermiques (cinq forages de 200 m de profondeur).

Propositions: rénovation de bâtiments situés à la rue de l'Industrie

Cette installation, implantée dans le bâtiment du 11, rue de l'Industrie, sera également utilisée pour les 8 et 12.

La chaleur sera acheminée par une conduite à distance enterrée et distribuée depuis une sous-station propre à chaque immeuble.

Distribution de chaleur pour le chauffage

Avec radiateurs à basse température.

Ventilation-aération

Le bâtiment sera équipé d'un système de ventilation-aération à double flux avec récupération d'énergie à haut rendement. L'air vicié des cuisines et des locaux sanitaires sera extrait. L'air neuf de compensation sera amené dans les pièces de séjour et dans les chambres.

Sanitaires

Afin de réduire les consommations d'eau, les robinetteries répondront au label de basse consommation «Energy». Les chasses d'eau des W.-C. auront une contenance de 6 litres avec double commande.

La récupération d'eau de pluie a été étudiée mais non retenue en raison d'un équilibre financier défavorable.

Electricité

Les appareils et installations seront conçus de façon à limiter la consommation d'électricité dans le sens de la recommandation SIA 380/4 et du standard Minergie.

Il est prévu de réduire la consommation par un dispositif de régulation au moyen de détecteurs de présence et l'usage systématique de self électronique de classe A2.

Les équipements électriques, luminaires et appareils électroménagers seront choisis en fonction des performances requises en classe AAA+.

Programme et surfaces

Surfaces nettes, selon la norme SIA 416	m ²	m ²
Sous-sol		48,31
Dégagement et escalier	8,49	
Chaufferie	6,04	
Dépôts	10,45	
Buanderie	5,60	

1530

SÉANCE DU 16 SEPTEMBRE 2009 (soir)

Propositions: rénovation de bâtiments situés à la rue de l'Industrie

Salle de bain/W.-C.	8,09	
Caves	9,64	
Rez-de-chaussée		50,64
Dégagement et escalier	5,74	
Cuisine/salle commune	20,50	
Chambres	24,40	
1 ^{er} étage		52,12
Dégagement et escalier	4,02	
Séjour	23,80	
Chambres	24,30	
2 ^e étage		51,75
Dégagement et escalier	4,45	
Séjour	17,50	
Salle de bain	5,50	
Chambre	24,30	
Combles		55,08
Greniers	55,08	
Total des surfaces		<u>257,90</u>

Estimation des coûts

<i>CFC Libellé</i>	<i>Prix unitaire</i>	<i>Total arrondi</i>
0 <u>Terrain</u>		70 000
01 Parcelle N° 42, feuille 71 du cadastre de la commune de Genève, section Cité	54 000	
05 Conduite de raccordement aux réseaux (hors parcelle)	13 500	
06 Voies d'accès (hors parcelle)	2 500	
1 <u>Travaux préparatoires</u>		59 300
10 Relevés, études géotechniques	3 000	
11 Déblaiement, préparation du terrain	56 300	
2 <u>Bâtiment</u>		1 053 700
21 Gros œuvre 1	310 700	
22 Gros œuvre 2	165 000	
23 Installations électriques	43 000	
24 Chauffage, ventilation, conditionnement d'air (install.)	101 800	
25 Installations sanitaires	47 800	
27 Aménagements intérieurs 1	104 300	
28 Aménagements intérieurs 2	138 800	
29 Honoraires	142 300	

Propositions: rénovation de bâtiments situés à la rue de l'Industrie

4	<u>Aménagements extérieurs</u>		9 000
41	Constructions	9 000	
5	<u>Frais secondaires et comptes d'attente</u>		105 000
51	Autorisations, taxes	25 000	
52	Echantillons, maquettes, reproductions, documents	10 000	
56	Autres frais secondaires	20 000	
58	Comptes d'attente provisions et réserves	50 000	
	Coût total de la construction		1 297 000
	Taxe sur la valeur ajoutée (TVA) 7,6% appliquée sur les CFC 05 à 58	94 468	94 510
	Coût total de la construction TTC		1 391 510
	<u>Frais administratifs et financiers</u>		
	Prestations du personnel pour les investissements 5% du coût total de la construction TTC – 01	66 876	66 876
	Intérêts intercalaires [Taux DSF (3,25%) x (coût total de la construction TTC – 01 + prestations des services)/2 x 24 mois/12]	45 642	45 642
	Fonds d'art contemporain 2% de coût total de la construction – 01 + prestations des services + intérêts intercalaires	29 001	29 001
	Coût général de la construction TTC		1 533 029
	<u>A déduire</u>		154 000
	Parcelle N° 42, feuille 71 du cadastre de la commune de Genève, section Cité	54 000	
	Crédit d'étude PR-353, voté le 14 mars 2006 sous le N° 012.047.02	100 000	
	Total du crédit demandé arrondi à		1 379 029 <u>1 379 000</u>

Validité des coûts

Les prix indiqués dans le chapitre «Estimation des coûts» sont ceux du mois de juin 2009.

Valeurs statistiques

Selon CFC, norme SIA 416

Surface de plancher SP

304,25 m²

Surface nette SN

257,90 m²

Propositions: rénovation de bâtiments situés à la rue de l'Industrie

Surface utile SU	234,61 m ²
Volume bâti VB	717,00 m ³
Prix au m ² de plancher, CFC 2 / SP (HT 1 053 700 francs / 304,25 m ²)	3 463 francs HT

Subvention

Une demande de subvention sera déposée auprès du Fonds énergie des collectivités afin de participer à l'investissement pour la mise en œuvre d'une solution de chauffage géothermique compatible avec la stratégie générale «100 % renouvelable en 2050».

Autorisation de construire ou de démolir

Ce projet de rénovation fait l'objet d'une demande d'autorisation de construire définitive déposée en été 2009.

Fixation des loyers après travaux

Dans le plan financier ci-annexé, le 52,77% des travaux est donc rentabilisé et répercuté sur les loyers sous forme d'une majoration de ceux-ci.

L'amortissement se fait sur 30 ans.

Le calcul des loyers tient compte de l'application de la LDTR ainsi que des règles de la jurisprudence du Tribunal fédéral relatives aux dispositions du Code des obligations sur les loyers et du nouveau règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève.

On notera enfin que le plan financier fait partie intégrante de la demande d'autorisation de construire.

Délais

Les travaux pourront démarrer dès le vote du Conseil municipal et une fois le délai référendaire écoulé. Ils dureront 18 mois.

La mise en exploitation est prévue en 2012.

Régime foncier

L'immeuble rue de l'Industrie 8 est situé sur la parcelle 42, feuille 71 du cadastre de la commune de Genève, section cité, propriété de la Ville de Genève, contenant 89 m².

Propositions: rénovation de bâtiments situés à la rue de l'Industrie

Référence au 4^e plan financier d'investissement 2009-2020

Cet objet est prévu sous le N° 012.046.03 du 4^e plan financier d'investissements PFI 2009-2020 pour un montant de 1 260 000 francs. De plus, cet objet est déjà au bénéfice d'un crédit d'étude, pour un montant de 100 000 francs, PR-353, voté le 14 mars 2006 sous le N° 012.046.02, soit un montant total de 1 360 000 francs.

Deux crédits d'étude très anciens encore ouverts – dont le gestionnaire est le Service des bâtiments – l'un au montant de 21 602 francs – PR-138 voté le 25 avril 1989, l'autre au montant de 25 000 francs – PR-226 voté le 20 mars 1990, seront prochainement bouclés par ce service. Ils ont servi à mener les premières études dont le projet n'a pas abouti en raison des recours déposés.

Budget prévisionnel d'exploitation et charge financière

Nouvel état locatif total	31 067
Charges annuelles (eau, gaz, électricité, etc.)	4 240
Charge financière annuelle sur 1 533 029 francs comprenant les intérêts au taux de 3,25% et l'amortissement au moyen de 30 annuités	80 760

Gestion financière, maîtrise de l'ouvrage et maîtrise de l'œuvre

Le service gestionnaire du crédit de construction est le Service d'architecture. Le service bénéficiaire est la Gérance immobilière municipale.

Au bénéfice de ce qui précède, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver le projet d'arrêté suivant:

PROJET D'ARRÊTÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 1 379 000 francs destiné à la rénovation du bâtiment situé rue de l'Industrie 8,

Propositions: rénovation de bâtiments situés à la rue de l'Industrie

parcelle N° 42, feuille 71 du cadastre de la commune de Genève, section Cité, propriété de la Ville de Genève.

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 1 379 000 francs.

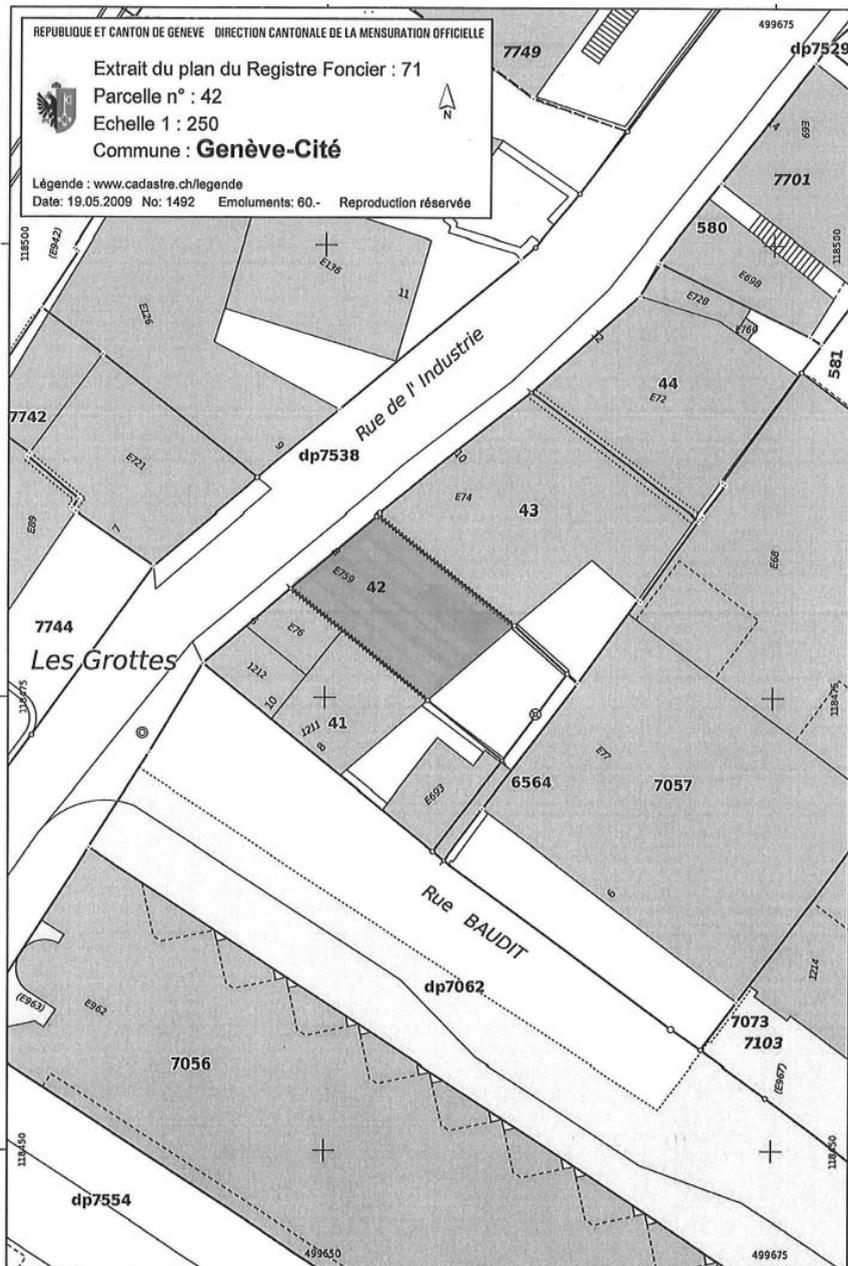
Art. 3. – Un montant de 29 001 francs sera prélevé sur le crédit indiqué à l'article premier et attribué au Fonds d'art contemporain de la Ville de Genève institué par la délibération du Conseil municipal du 16 décembre 2008.

Art. 4. – La dépense prévue à l'article premier, à laquelle il convient d'ajouter le montant de 100 000 francs de la ligne budgétaire N° 012.046.02 du crédit d'étude PR-353 voté le 14 mars 2006 et le montant de 54 000 francs pour la parcelle N° 42, soit un montant total de 1 533 000 francs, sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève dans le patrimoine financier.

Art. 5. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, modifier, épurer et radier toutes servitudes permettant la réalisation de cette opération.

- Annexes:*
- Plans de situation
 - Plans des sous-sol, rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^e étages, façades et coupes
 - Dossier photographique
 - Plan financier

Propositions: rénovation de bâtiments situés à la rue de l'Industrie



Propositions: rénovation de bâtiments situés à la rue de l'Industrie



Ville de Genève

Division de l'aménagement et des constructions

Auteur du plan : Atelier Ehrat-Santos-Vaucher

Projet : Rénovation d'une maison (Logement communautaire)

Echelle : 1:100

Fichier DWG : Industrie_8_P_01_sous_sold.wg

Fichier Scan : -

Imprimé le : 29.05.2009 réf. : 51744

Dessiné le : 04.05.2009 par : NP

Modifié le : - par : -

Modification : -

Rue de l'Industrie 8

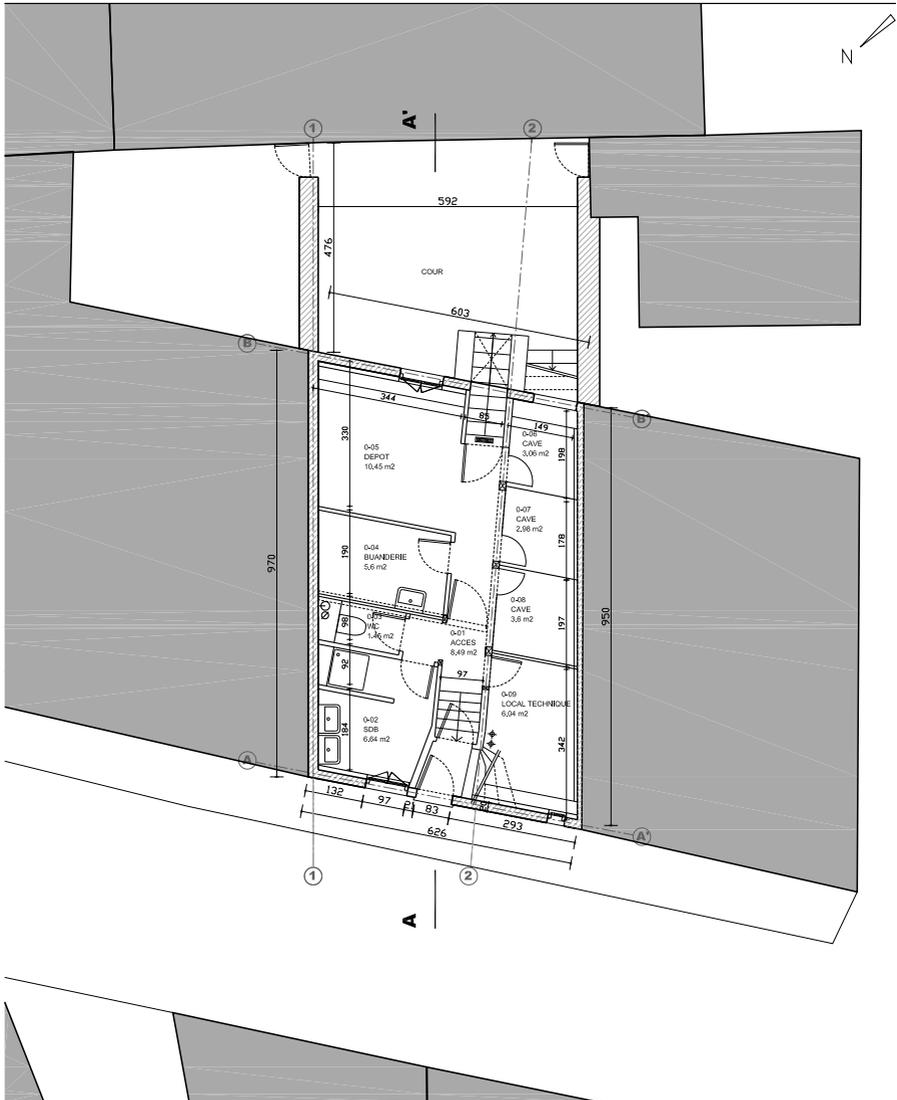
N° de projet : 210E759

N° de plan : 01

Indice :

Plan : Sous-sol

Aurisation de construire





Ville de Genève

DIVISION de l'aménagement et des constructions

Auteur du plan : Atelier Ehrat-Santos-Vaucher

Projet : Rénovation d'une maison (Logement communautaire)

Echelle : 1:100

Fichier DWG : Industrie_8_P_10_rez_de_chaussee.dwg

Fichier Scan : -

Imprimé le : 29.05.2009 réf. : 51756

Dessiné le : 04.05.2009 par : NP

Modifié le : - par : -

Modification : -

Rue de l'Industrie 8

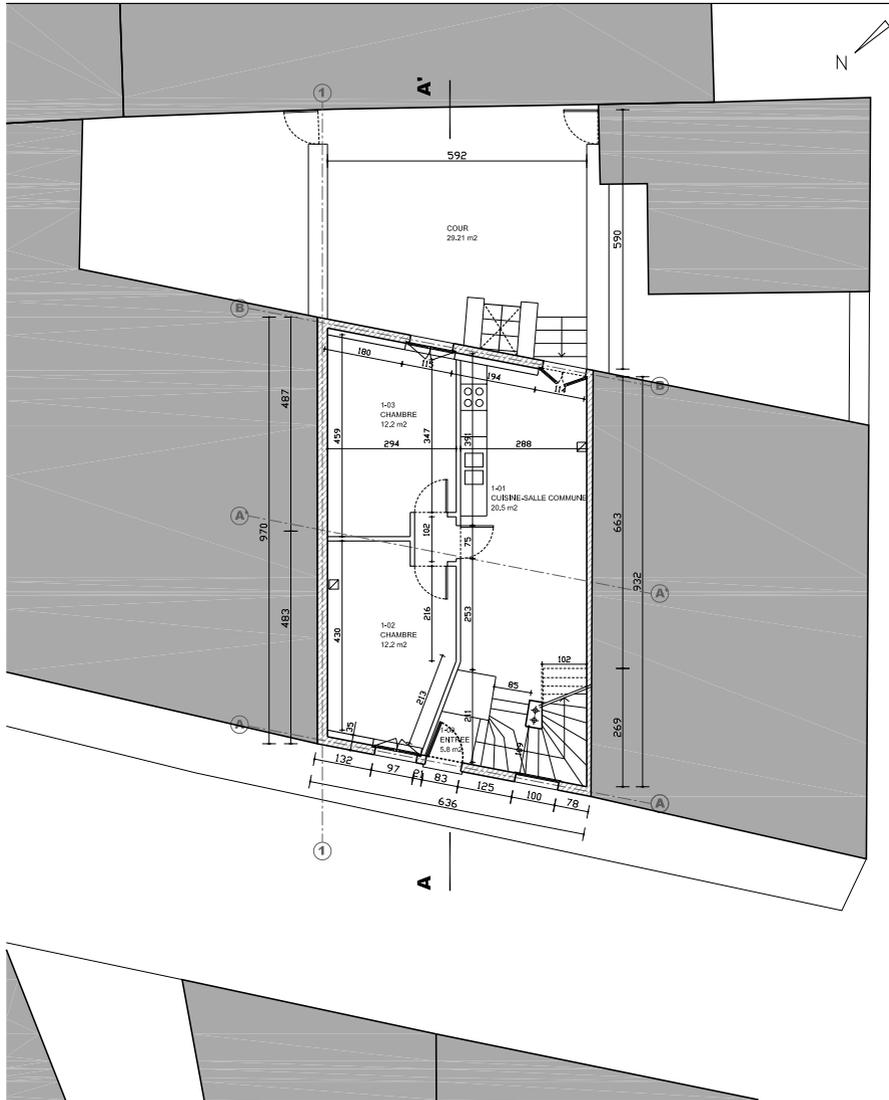
N° de projet : 210E759

N° de plan : 10

Indice :

Plan : Rez-de-chaussée

Autorisation de construire



Propositions: rénovation de bâtiments situés à la rue de l'Industrie



Ville de Genève

Division de l'aménagement et des constructions

Auteur du plan : Atelier Ehrat-Santos-Vaucher

Projet : Rénovation d'une maison (Logement communautaire)

Echelle : 1:100

Fichier DWG : Industrie_8_P_11_1er_etage.dwg

Fichier Scan : -

Imprimé le : 29.05.2009 réf. : 51757

Dessiné le : 04.05.2009 par : NP

Modifié le : - par : -

Modification : -

Rue de l'Industrie 8

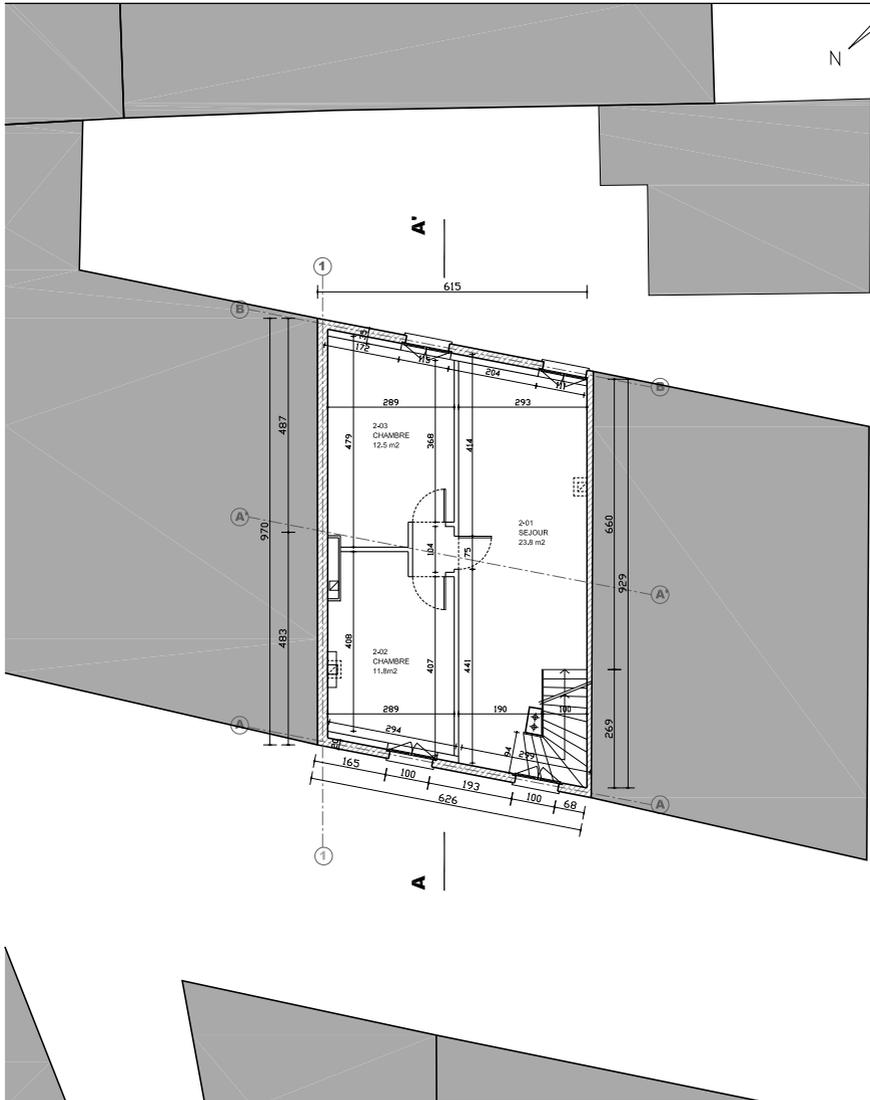
N° de projet : 210E759

N° de plan : 11

Indice :

Plan : 1er étage

Autorisation de construire



1540

SÉANCE DU 16 SEPTEMBRE 2009 (soir)

Propositions: rénovation de bâtiments situés à la rue de l'Industrie



Ville de Genève

Division de l'aménagement et des constructions

Auteur du plan : Atelier Ehrat-Santos-Vaucher

Projet : Rénovation d'une maison (Logement communautaire)

Echelle : 1:100

Fichier DWG : Industrie_8_P_12_2e_etage.dwg

Fichier Scan : -

Imprimé le : 29.05.2009 réf. : 51758

Dessiné le : 04.05.2009 par : NP

Modifié le : - par : -

Modification : -

Rue de l'Industrie 8

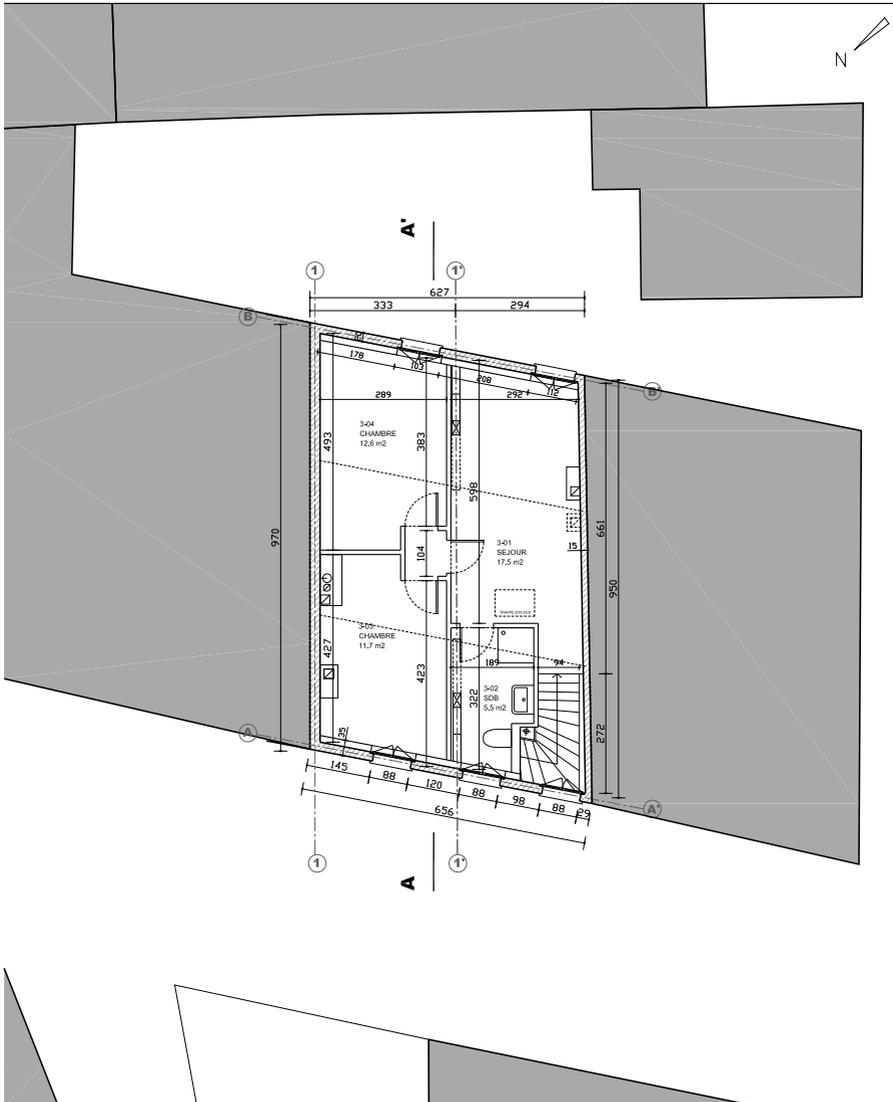
N° de projet : 210E759

N° de plan : 12

Indice :

Plan : 2eme étage

Autorisation de construire





Ville de Genève

Division de l'aménagement et des constructions

Auteur du plan : Atelier Ehrat-Santos-Vaucher

Projet : Rénovation d'une maison (Logement communautaire)

Echelle : 1:100

Fichier DWG : Industrie_8_P_220_toiture.dwg

Fichier Scan : -

Imprimé le : 29.05.2009 réf. : 51760

Dessiné le : 04.05.2009 par : NP

Modifié le : - par : -

Modification : -

Rue de l'Industrie 8

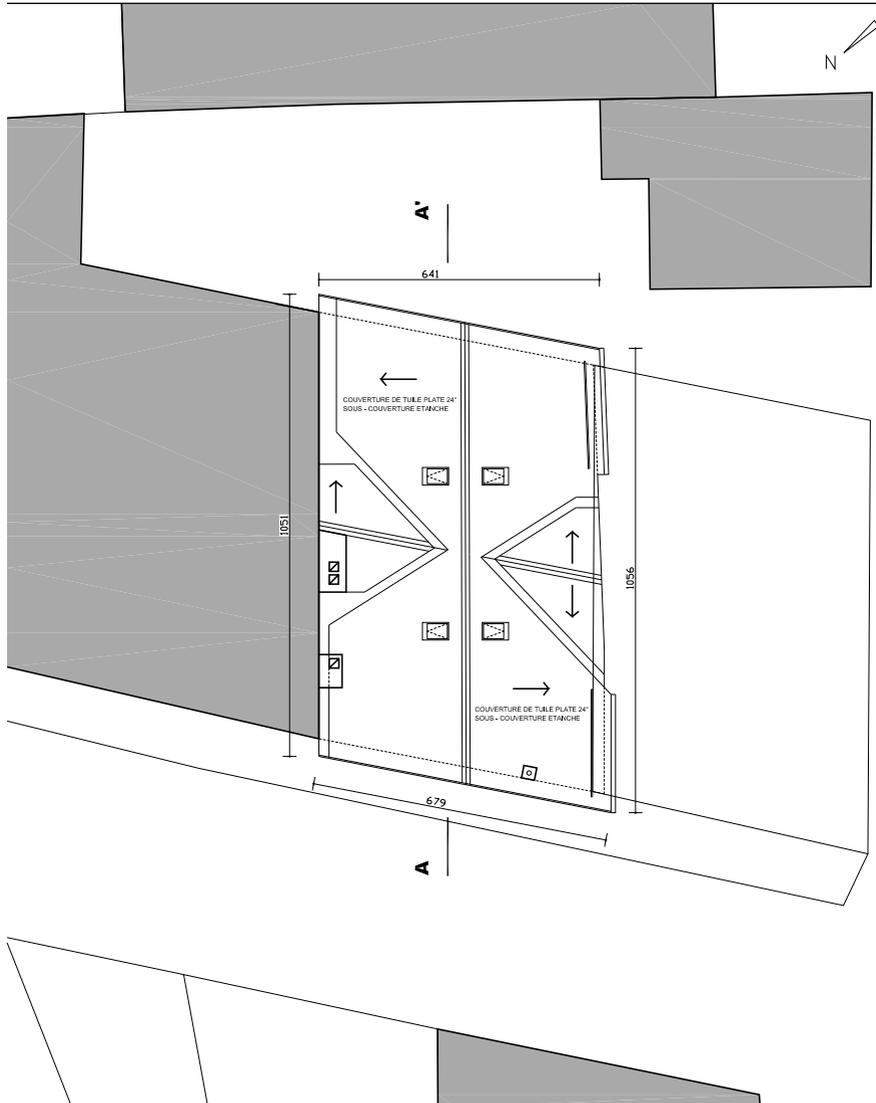
N° de projet : 210E759

N° de plan : 220

Indice :

Plan : Toiture

Autorisation de construire



SÉANCE DU 16 SEPTEMBRE 2009 (soir)

Propositions: rénovation de bâtiments situés à la rue de l'Industrie

1543



Ville de Genève

Division de l'aménagement et des constructions

Auteur du plan : Atelier Ehrat-Santos-Vaucher

Projet : **Rénovation d'une maison (Logement communautaire)**

Echelle : 1:100

Fichier DWG : Industrie_8_P_230_coupe_longitudinale.dwg

Fichier Scan : -

Imprimé le : 29.05.2009

réf. : 51768

N° de projet : **210E759**

N° de plan : **230**

Index :

Dessiné le : 04.05.2009

par : NP

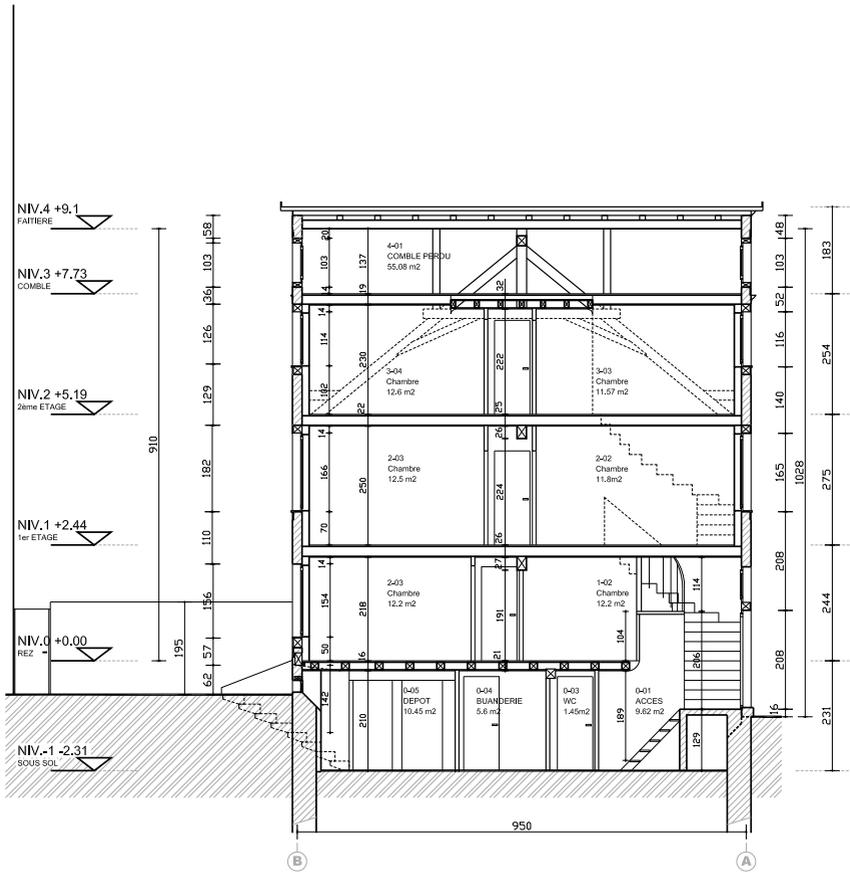
Plan : **Coupe longitudinale AA'**

Autorisation de construire

Modifié le : -

par : -

Modification : -





Ville de Genève

Division de l'aménagement et des constructions

Auteur du plan : Atelier Ehrat-Santos-Vaucher

Projet : Rénovation d'une maison (Logement communautaire)

Echelle : 1:100

Fichier DWG : Industrie_8_P_243_facade_ouest.dwg

Fichier Scan : -

Imprimé le : 29.05.2009

réf. : 51766

N° de projet : 210E759

N° de plan : 243

Indice :

Dessiné le : 04.05.2009

par : NP

Plan : Façade Ouest

Modifié le : -

par : -

Autorisation de construire

Modification : -



Propositions: rénovation de bâtiments situés à la rue de l'Industrie



Ville de Genève

Division de l'aménagement et des constructions

Auteur du plan : Atelier Ehrat-Santos-Vaucher

Projet : Rénovation d'une maison (Logement communautaire)

Echelle : 1:100

Fichier DWG : Industrie_8_P_241_facade_est.dwg

Fichier Scan : -

Imprimé le : 29.05.2009

réf. : 51761

N° de projet : 210E759

N° de plan : 241

Indice :

Dessiné le : 04.05.2009

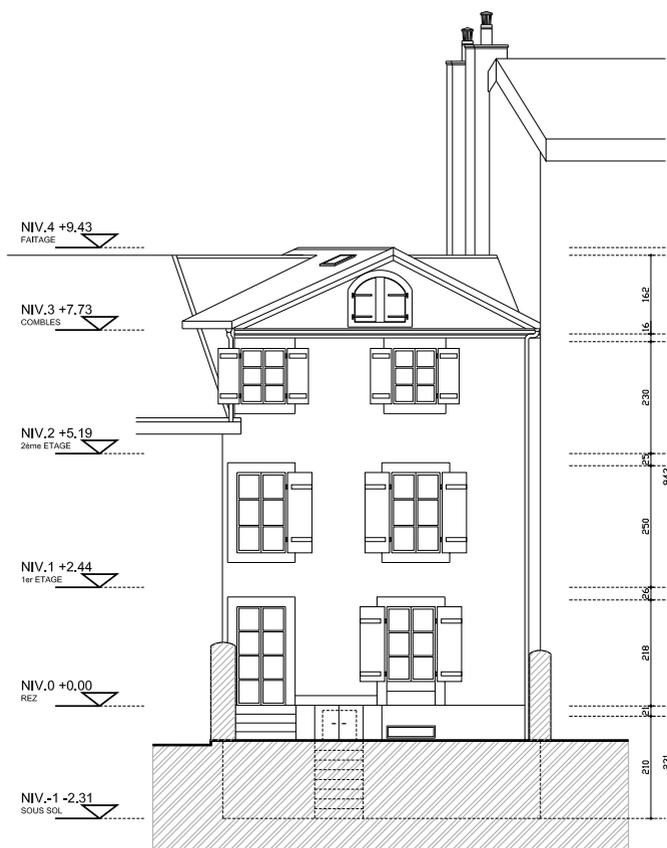
par : NP

Plan : Façade Est (sur cour)

Autorisation de construire

Modifié le : -

Modification : -



RUE DE L'INDUSTRIE 8
DOSSIER PHOTOS



Propositions: rénovation de bâtiments situés à la rue de l'Industrie



1548

SÉANCE DU 16 SEPTEMBRE 2009 (soir)

Propositions: rénovation de bâtiments situés à la rue de l'Industrie



Propositions: rénovation de bâtiments situés à la rue de l'Industrie



RUE DE L'INDUSTRIE 8

Rénovation d'un immeuble pour des logements collectifs

Calcul du loyer après travaux en tenant compte de l'état locatif actuel, des travaux			
rentabilisés à	52.77%	et amortis sur	30 ans

A. LOCAUX CONTENUS DANS LE BATIMENT (avant travaux)

Parkings	cases	0
Arcades	m2	0
Dépôts	m2	0
Logements	pièces	9

Selon état locatif de la Gérance immobilière municipale du 18 mai 2009

B. INVESTISSEMENT

1'079'384

1'053'700	/	2 x 18 / 12 x	3.25%	1'079'384
Dont le	52.77%	représente		569'601
Montant des travaux à prendre en considération				<u>569'601</u>

C. EXPLOITATION

31'067

Taux de rendement moyen	3.25%	/	2	1.63%	
Amortissement sur	30	ans		3.33%	
Charges d'exploitation				<u>0.50%</u>	
Rendement total des travaux				5.45%	x 569'601
Etat locatif actuel					<u>0</u>
Etat locatif après travaux					<u>31'067</u>

D. ETAT LOCATIF FUTUR

31'067

Parkings	cases	0	x	-	0
Arcade	m2	0	x	-	0
Dépôts	m2	80	x	10	800
Logements	pièces	3363	x	9	<u>30'267</u>
Total					<u>31'067</u>



Mges

6.b) Proposition du Conseil administratif du 26 août 2009 en vue de l'ouverture d'un crédit de 1 846 500 francs destiné à la rénovation du bâtiment situé à la rue de l'Industrie 11, parcelle 7738, feuille 72 du cadastre de la commune de Genève, section Cité, propriété de la Ville de Genève (PR-726).

Préambule

Acquis en 1962 par la Ville de Genève, l'immeuble sis 11, rue de l'Industrie a échappé à la démolition grâce au large mouvement populaire qui a permis le sauvetage du quartier des Grottes, sauvetage concrétisé par la décision des autorités politiques de Genève de renoncer à la grande opération de démolition-reconstruction en 1977. Dès les années 1980, les autorités cantonales et municipales se sont engagées avec la Fondation pour l'aménagement des Grottes (FAG) à maintenir la rue de l'Industrie dans son gabarit, conformément à l'image directrice du quartier, préservant ainsi les qualités architecturales, urbaines et historiques de l'ensemble.

La Ville de Genève s'est attachée à restaurer ce quartier en respectant cette image. Dans ce cadre, l'étude de rénovation, objet de la présente proposition, a été menée en concertation avec les habitants réunis en association.

L'immeuble a fait l'objet d'une étude groupée avec les N^{os} 8 et 12, rue de l'Industrie qui nécessitent des travaux d'une envergure comparable. Les trois propositions sont d'ailleurs déposées simultanément. Les travaux de rénovation des trois bâtiments devraient dans l'idéal être menés de front.

Historique de l'opération

1857	Edification du bâtiment.
1962	Achat par la Ville de Genève pour un montant de 56 500 francs.
1998	Bâtiment occupé illégalement par l'association Mitra.
Octobre 1998	Dépôt de plainte du Conseil administratif auprès du chef de la police pour occupation illicite et dommages à la propriété.
Mai 2002	Nouvelle orientation prise par le Conseil administratif, à savoir l'affectation des bâtiments 8, 11 et 12, rue de l'Industrie à un projet de logements associatifs. Décision consécutive au dialogue entrepris avec les groupements d'occupants et le collectif «Les Baigneuses».
Dès novembre 2003	Le département de l'aménagement, des constructions et de la voirie entame un dialogue avec les différents collec-

	tifs des occupants qui constituent l'association L'Industrie, dont fait partie l'association Mitra, en vue de l'élaboration d'un programme d'affectation de trois bâtiments.
14 mars 2006	Vote par le Conseil municipal du crédit d'études (PR-353) pour la rénovation des immeubles 8, 11 et 12, rue de l'Industrie, dont un montant de 80 000 francs est attribué au 11.
Mars 2008	Attribution du mandat d'architecte.
Mai 2009	Approbation des plans de projet par les représentants de l'association «L'Industrie», la Gérance immobilière municipale et le Service d'architecture.

Notice historique

Dans le quartier des Grottes, la rue de l'Industrie constitue l'un des derniers témoins de la phase initiale de formation du faubourg. L'irrégularité de cette voie est partiellement due à la topographie naturelle du secteur, et en particulier à la présence encore sensible du ravin de l'ancien nant des Grottes. D'un point de vue architectural, la rue vaut surtout par la diversité de ses édifices: il s'agit de constructions modestes, mêlant habitat populaire, commerce et artisanat, et formant ensemble un type de paysage suburbain dont il ne reste pratiquement plus d'exemples à Genève.

Contrairement à son vis-à-vis, le côté impair de la rue de l'Industrie présente un bâti dispersé, dans lequel le N° 11 apparaît comme particulièrement significatif. Cet immeuble a été édifié en 1857 sur un terrain gagné partiellement sur le nant. Son implantation en biais par rapport à la rue est dictée par la forme de la parcelle prise entre le tracé oblique de l'ancien cours d'eau et les limites du N° 9 voisin. Construit par un entrepreneur pour un sellier, il s'apparente aux autres édifices de type faubourien, tout en manifestant une volonté de décor par la présence d'encadrements en roche au rez-de-chaussée et de galeries en bois découpé à l'étage.

Concertation avec les habitants

Dans le cadre du processus participatif mis en place par la Ville de Genève, les habitants ont pris part à tous les stades d'avancement de l'étude et approuvé le projet final.

Exposé des motifs

L'immeuble n'a jamais bénéficié de travaux de rénovation et se trouve actuellement dans un état de dégradation avancée.

Propositions: rénovation de bâtiments situés à la rue de l'Industrie

Le bâtiment a été évalué selon la méthode Stratus (instrument de planification stratégique de l'entretien de patrimoines immobiliers). Il a reçu la valeur de 0.14 sur 1, ce qui signifie que l'immeuble est considéré comme en très mauvais état. Il ne dispose ni d'installations de chauffage, ni de ventilation, ni de salles de bains conformes aux normes usuelles.

Des interventions, aussi bien sur la structure porteuse que sur l'enveloppe ou encore sur les installations techniques et sanitaires, sont nécessaires afin de rendre l'habitabilité conforme aux standards actuels et d'assurer la pérennité de l'édifice.

Outre la conservation du patrimoine bâti, cette réhabilitation est l'occasion d'adapter la typologie de ce bâtiment à une réalité locale, celle d'une tranche de la population genevoise demandeuse de logements modestes, habitant de manière collective et qui trouve dans les locaux communautaires la possibilité de s'ouvrir sur la rue et sur le quartier.

Ce bâtiment fonctionne aujourd'hui déjà comme une seule unité d'habitation. La typologie ne subira que peu de changements pour répondre au programme destiné à loger 5 personnes. Le rez-de-chaussée abrite déjà un local de réunion ouvert à des activités extérieures qui fait partie de l'espace de la rue par ses arcades vitrées et sa vocation semi-publique.

Il accueillera au sous-sol le local destiné à l'installation de la chaufferie collective pour les bâtiments 8, 11 et 12, rue de l'Industrie.

Obligations légales et de sécurité

La réalisation des travaux proposés s'inscrit dans la volonté manifestée par le Conseil administratif d'accentuer ses efforts en matière de rénovation du patrimoine immobilier de la Ville de Genève et d'économie d'énergie. Elle répond en outre à l'obligation légale qu'a un propriétaire d'entretenir son bâtiment (normes en matière de responsabilité civile, plus particulièrement l'article 58 CO) et à celle d'assurer la sécurité des occupants et des passants.

Description de l'ouvrage (état actuel et futur), caractéristiques et descriptif des travaux

Etat actuel

Description

Il s'agit d'un immeuble avec pignon en biais sur la rue précédé d'une petite cour. Son gabarit est de 13 m au faite du toit en bâtière. Il comporte deux étages sur rez-de-chaussée, des combles et un sous-sol. La surface au sol est de 80 m² sur

Propositions: rénovation de bâtiments situés à la rue de l'Industrie

une parcelle totalisant 882 m², occupée par plusieurs bâtiments. La cour comptabilise 20 m². L'immeuble compte un total de huit pièces et une arcade.

Le sous-sol est entièrement excavé et sans divisions. L'accès au sous-sol, actuellement condamné, se fait par l'extérieur.

Le rez-de-chaussée est occupé par une arcade, l'entrée et un W.-C.

Le 1^{er} étage comporte la cuisine/salle à manger et le salon avec un W.-C. sur le palier.

Le 2^e étage est composé d'une salle de bains sans W.-C. et de trois chambres.

Les combles contiennent un grenier et une chambre.

Le bâtiment n'a pas de chauffage central, l'eau chaude est produite avec des petits boilers.

Caractéristiques

La distribution intérieure indique une construction modeste, cependant l'expression des façades est travaillée. La façade sur rue est constituée au rez-de-chaussée d'un socle en pierre qui se prolonge en forme de pilastre jusqu'au linteau des baies de l'arcade et un chaînage d'angle qui monte jusqu'au bandeau marquant l'assise des fenêtres du 1^{er} étage. Les encadrements des fenêtres du 2^e étage et des combles sont en molasse.

Les façades sont porteuses sans refend intérieur. Trois façades sont constituées de murs en maçonnerie de moellons avec crépi extérieur. La 4^e façade comportant la galerie et les escaliers est plus légère, constituée de bois et de briques. Cette particularité constructive (peu de report de charge) a certainement été dictée par la présence du Nant des Grottes qui coulait au pied de la façade, entre le N° 11 et le N° 13.

L'ensemble de la structure porteuse horizontale est en bois (solivage). La charpente de toiture est constituée d'une seule ferme.

Les fenêtres sont en bois et les encadrements en molasse.

Les installations techniques sont précaires (W.-C. sur le palier, à l'extérieur), les pièces sont chauffées au moyen de poêles à bois. L'ensemble est dans un état vétuste.

Etat futur

Parti pris architectural

Etant donné le caractère particulier de la rue de l'Industrie, le projet ne prévoit pas de modification du gabarit existant. Les façades ne subiront pas de modifica-

Propositions: rénovation de bâtiments situés à la rue de l'Industrie

tions majeures, exception faite de la façade nord dont la galerie sera fermée. Une lucarne rampante sera créée en toiture.

La distribution verticale d'origine et le système porteur sont conservés et assainis, ainsi que tous les éléments ne présentant pas d'altérations irrécupérables.

La typologie existante n'est que peu modifiée, déplacement de cloisons pour une meilleure habitabilité, amélioration du confort général (chauffage), création d'une pièce supplémentaire dans les combles pour l'adaptation au programme élaboré par les habitants et la Ville de Genève.

Typologie et distribution

Le projet prévoit un habitat à vocation communautaire. La distribution existante est conservée avec quelques améliorations des espaces communs, telles que la fermeture de la galerie en façade nord.

Le sous-sol recevra de nouvelles caves et accueillera la centrale de chauffe commune aux N^{os} 8, 11 et 12 (cf. concept énergétique).

Le rez-de-chaussée est composé d'un local de réunion, d'un local de stockage et d'un W.-C. sur le palier.

Le 1^{er} étage comporte la cuisine/salle à manger et le séjour avec un W.-C. sur le palier.

Le 2^e étage est constitué de trois chambres, d'une salle de bains et d'un W.-C. sur le palier.

Les combles seront réaménagés et contiendront deux chambres et une salle de bains.

Descriptif des travaux

Démolition

- Réouverture de l'accès à la cave.
- Démolition de galandages existants, des portes et carrelages des cuisine et salle de bains.
- Démontage de la toiture, y.c. ferblanterie et chevrons, tri et récupération des tuiles.
- Démontage du bardage des W.-C. des paliers.
- Démontage des évacuations en plomb.

Structure

- Réfection et traitement des planchers, renforcement et vérification des têtes de solives, remplacement si nécessaire.

Propositions: rénovation de bâtiments situés à la rue de l'Industrie

- Obturation d'une trémie.
- Création d'un sommier en béton armé pour reprise des solives du rez-de-chaussée.
- Création d'une semelle d'appui pour la galerie.

Maçonnerie

- Assainissement et traitement fongicide de l'ensemble des murs et du sol du sous-sol, piquage, réfection des crépis et création d'une chape isolée.
- Assainissement et changement partiel des canalisations.
- Réfection des massifs de cheminée et arasées; assainissement des conduites de cheminées.

Toiture

- Assainissement et traitement de la charpente maîtresse et des pannes.
- Création d'une lucarne rampante.
- Remplacement des chevrons et des tuiles (panache); isolation thermique de la toiture et mise en place d'une sous-couverture.
- Remplacement de l'ensemble de la ferblanterie de la toiture, y. c. ventilation, descentes EP et solin.
- Création de trois ouvertures (type velux).

Façades

- Piquage des crépis des façades, assainissement de pièces de structure à colombage au rez-de-chaussée, pose d'un crépi isolant.
- Remplacement des fenêtres à simple vitrage par des fenêtres à verre isolant; remplacement et réparation des volets.
- Réparation des encadrements de fenêtre en molasse.
- Réparation, redressement et fermeture de la galerie, réfection des balustrades.

Installations techniques

- Création d'une centrale de chauffage.
- Réfection de l'ensemble des installations techniques eau, gaz, électricité, ventilation, téléphone et télévision (cf. concept énergétique).
- Pose de corps de chauffe à basse température.
- Création de nouvelles colonnes de chute et de ventilation.
- Réfection de la salle de bains existante, des W.-C. sur les paliers, création d'une nouvelle salle de bains dans les combles et d'un agencement de cuisine.

Galandage et doublage

- Création de nouvelles parois, type placoplâtre.
- Pose d'un doublage isolant intérieur sur l'ensemble des façades.

Propositions: rénovation de bâtiments situés à la rue de l'Industrie

Menuiserie

- Sablage et réfection de l'escalier, des limons, marches, contremarches et garde-corps.
- Réfection et isolation de la porte d'entrée.
- Réparation, changement et création de portes de communication.

Sols et revêtements intérieurs

- Réparation et traitement des planchers.
- Réfection partielle des plafonds.
- Réfection des enduits intérieurs et peinture sur l'ensemble des surfaces.
- Pose de carrelage dans les salles de bains et la cuisine.

Aménagements extérieurs

- Fouille pour raccordements
- Réfection du dallage de la cour.

Adéquation à l'Agenda 21 de la Ville de Genève*Amélioration de la qualité de l'air*

L'immeuble est situé dans la «zone à émissions excessives», telle que définie par l'OPAir et par le Service cantonal de protection de l'air. La solution technique d'une pompe à chaleur géothermique permet de n'engendrer localement aucune émission polluante due à la combustion de matières fossiles.

Amélioration des conditions d'habitabilité, de confort et de sécurité des logements de la Ville

Les matériaux utilisés seront adaptés à la nature de ceux existants (toiture de charpente traditionnelle, isolation en laine de bois, tuiles récupérées panachées avec des neuves, etc.). Ils seront choisis selon les recommandations publiées par Eco-Bau. Les peintures seront à base de chaux sur les supports minéraux et à base d'huile naturelle pour le bois. Ces choix devraient garantir des logements avec un environnement intérieur sain.

Concept énergétique

Ce projet de rénovation à haute performance énergétique est conforme avec la stratégie générale «100% renouvelable en 2050».

Ainsi, l'enveloppe thermique du bâtiment sera renforcée afin de réduire de 50% les besoins de chaleur pour le chauffage. Les mesures entreprises concer-

Propositions: rénovation de bâtiments situés à la rue de l'Industrie

neront tous les éléments de construction: fenêtres, façades, toiture et dalle sur sous-sol.

La production de chaleur pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire de ce bâtiment sera assurée par une pompe à chaleur (PAC). Elle puisera une partie de son énergie (70%) dans le sous-sol grâce à 5 sondes géothermiques. Le solde d'énergie à fournir (30%) proviendra de l'électricité.

Les énergies primaires nécessaires à l'approvisionnement énergétique de l'immeuble seront la chaleur de la terre et l'électricité.

Une installation solaire thermique ou photovoltaïque n'est pas envisagée du fait de l'importance des ombres portées sur la toiture par le bâti environnant.

Amélioration de la qualité thermique de l'enveloppe

Afin de réduire les besoins d'énergie du bâtiment, un soin particulier sera apporté au traitement des éléments de construction en contact avec l'air extérieur.

Le bâtiment existant est constitué de murs à colombage de 20 cm d'épaisseur, de fenêtres à simple vitrage avec cadre bois et d'une toiture en pente non isolés.

Les améliorations prévues pour les éléments de construction en contact avec l'air extérieur sont:

- façade: crépi existant remplacé par un crépi isolant;
- isolation intérieure en béton cellulaire;
- toiture: isolation du plancher des combles (non chauffés);
- dalle sur sous-sol: isolation;
- menuiserie: remplacement des vitrages existants par des vitrages isolants.

Selon la norme SIA 380/1 (éd. 2007), l'indice de dépense énergétique du bâtiment pour le chauffage sera réduit de moitié et ramené à environ 175 MJ/m².

Outre les économies d'énergie qu'il va engendrer, le renforcement de l'enveloppe permettra d'améliorer sensiblement le confort des occupants du bâtiment.

Description des installations techniques

Chauffage-ventilation

Actuellement, il n'existe aucune installation centralisée dans le bâtiment pour le chauffage, la préparation de l'eau chaude sanitaire (ECS) ou pour la ventilation

Propositions: rénovation de bâtiments situés à la rue de l'Industrie

des locaux. Les installations actuelles ne présentent pas de garanties en matière de sécurité incendie.

Le projet prévoit la mise en place des installations suivantes:

Production de chaleur pour le chauffage des locaux et la préparation de l'eau chaude sanitaire

La production de chaleur sera assurée par une pompe à chaleur d'une puissance de 50 kW. Cette dernière fonctionnera grâce à des sondes géothermiques (cinq forages de 200 m de profondeur).

Cette installation, implantée dans le bâtiment du 11, rue de l'Industrie, sera également utilisée pour les 8 et 12.

Distribution de chaleur pour le chauffage

Avec radiateurs à basse température.

Ventilation-aération

Le bâtiment sera équipé d'un système de ventilation-aération à double flux avec récupération d'énergie à haut rendement. L'air vicié des cuisines et des locaux sanitaires sera extrait. L'air neuf de compensation sera amené dans les pièces de séjour et dans les chambres.

Sanitaires

Afin de réduire les consommations d'eau, les robinetteries répondront au label de basse consommation «Energy». Les chasses d'eau des W.-C. auront une contenance de 6 litres avec double commande.

La récupération d'eau de pluie a été étudiée mais non retenue en raison d'un équilibre financier défavorable.

Electricité

Les appareils et installations seront conçus de façon à limiter la consommation d'électricité dans le sens de la recommandation SIA 380/4 et du standard Minergie.

Il est prévu de réduire la consommation par un dispositif de régulation au moyen de détecteurs de présence et l'usage systématique de self électronique de classe A2.

Les équipement électriques, luminaires et appareils électroménagers seront choisis en fonction des performances requises en classe AAA+.

Programme et surfaces

Surfaces nettes, selon la norme SIA 416	m ²	m ²
Sous-sol		53,40
Dégagement et escalier	9,40	
Centrale de chauffe	19,60	
Caves	24,40	
Rez-de-chaussée		63,45
Dégagement et escalier	15,80	
Local communautaire	35,00	
Cuisine/stock	11,00	
W.-C.	1,65	
1 ^{er} étage		63,80
Dégagement et escalier	10,80	
Cuisine/salle communautaire	28,20	
Séjour	23,80	
W.-C.	1,00	
2 ^e étage		60,81
Dégagement et escalier	12,78	
Salle de bain/W.-C.	7,63	
Chambres (3)	40,40	
Combles		54,80
Dégagement et escalier	9,60	
Grenier	5,70	
Chambres (2)	34,60	
Salle de bain	4,90	
Total des surfaces		<u>296,26</u>

Estimation des coûts

<i>CFC Libellé</i>	<i>Prix unitaire</i>	<i>Total arrondi</i>
0 <u>Terrain</u>		368 449
01 Parcelle N° 7738, feuille 72 du cadastre de la commune de Genève, section Cité	349 849	
05 Conduite de raccordement aux réseaux (hors parcelle)	16 600	
06 Voies d'accès (hors parcelle)	2 000	
1 <u>Travaux préparatoires</u>		70 800
10 Relevés, études géotechniques	4 400	
11 Déblaiement, préparation du terrain	66 400	

Propositions: rénovation de bâtiments situés à la rue de l'Industrie

2	<u>Bâtiment</u>		1 357 000
21	Gros œuvre 1	425 500	
22	Gros œuvre 2	201 500	
23	Installations électriques	47 000	
24	Chauffage, ventilation, conditionnement d'air (install.)	117 200	
25	Installations sanitaires	53 800	
27	Aménagements intérieurs 1	101 400	
28	Aménagements intérieurs 2	197 700	
29	Honoraires	212 900	
4	<u>Aménagements extérieurs</u>		42 500
41	Constructions	42 500	
5	<u>Frais secondaires et comptes d'attente</u>		130 000
51	Autorisations, taxes	25 000	
52	Echantillons, maquettes, reproductions, documents	10 000	
56	Autres frais secondaires	30 000	
58	Comptes d'attente provisions et réserves 8%	65 000	
	Coût total de la construction		1 968 749
	Taxe sur la valeur ajoutée (TVA) 7,6% appliquée sur les CFC 05 à 58	123 036	123 040
	Coût total de la construction TTC		2 091 789
	<u>Frais administratifs et financiers</u>		
	Prestations du personnel pour les investissements 5% du coût total de la construction TTC – 01	87 097	87 100
	Intérêts intercalaires [Taux DSF (3,25%) x (coût total de la construction TTC – 01 + prestations des services)/2 x 24 mois/12]	59 444	59 444
	Fonds d'art contemporain 2% de coût total de la construction – 01 + prestations des services + intérêts intercalaires	37 769	37 769
	Coût général de la construction TTC		2 276 102
	<u>A déduire</u>		429 849
	Parcelle N° 7738, feuille 72 du cadastre de la commune de Genève, section Cité	349 849	
	Crédit d'étude PR-353, voté le 14 mars 2006 sous le N° 012.047.02	80 000	
	Total du crédit demandé		1 846 253
	arrondi à		1 846 500

Validité des coûts

Les prix indiqués dans le chapitre «Estimation des coûts» sont ceux du mois de juin 2009.

Valeurs statistiques

Selon CFC, norme SIA 416

Surface de plancher SP 383,40 m²

Surface nette SN 296,26 m²

Surface utile SU 218,43 m²

Volume bâti VB 1 111,00 m³

Prix au m² de plancher, CFC 2 / SP 3 539 francs HT
(HT 1 357 000 francs / 383,40 m²)

Subvention

Une demande de subvention sera déposée auprès du Fonds énergie des collectivités afin de participer à l'investissement pour la mise en œuvre d'une solution de chauffage géothermique compatible avec la stratégie générale «100% renouvelable en 2050».

Autorisation de construire ou de démolir

Ce projet de rénovation fait l'objet d'une demande d'autorisation de construire définitive déposée en été 2009.

Fixation des loyers après travaux

Dans le plan financier ci-annexé, le 50,65% des travaux est donc rentabilisé et répercuté sur les loyers sous forme d'une majoration de ceux-ci.

L'amortissement se fait sur 30 ans.

Le calcul des loyers tient compte de l'application de la LDTR ainsi que des règles de la jurisprudence du Tribunal fédéral relatives aux dispositions du Code des obligations sur les loyers et du nouveau règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève.

On notera enfin que le plan financier fait partie intégrante de la demande d'autorisation de construire.

Propositions: rénovation de bâtiments situés à la rue de l'Industrie

Délais

Les travaux pourront démarrer dès le vote du Conseil municipal et une fois le délai référendaire écoulé. Ils dureront 18 mois.

La mise en exploitation est prévue en 2012.

Régime foncier

L'immeuble rue de l'Industrie 11 est situé sur la parcelle 7738, feuille 72 du cadastre de la commune de Genève, section Cité, propriété de la Ville de Genève, contenant 882 m².

Référence au 4^e plan financier d'investissement 2009-2020

Cet objet est prévu sous le N° 012.047.03 du 4^e plan financier d'investissements PFI 2009-2020 pour un montant de 950 000 francs. De plus, cet objet est déjà au bénéfice d'un crédit d'étude, pour un montant de 80 000 francs, PR-353, voté le 14 mars 2006 sous le N° 012.047.02, soit un montant total de 1 030 000 francs.

Budget prévisionnel d'exploitation et charge financière

Nouvel état locatif total	38 404
Charges annuelles (eau, gaz, électricité, etc.)	5 080
Charge financière annuelle sur 2 276 102 francs comprenant les intérêts au taux de 3,25% et l'amortissement au moyen de 30 annuités	119 910

Gestion financière, maîtrise de l'ouvrage et maîtrise de l'œuvre

Le service gestionnaire du crédit de construction est le Service d'architecture. Le service bénéficiaire est la Gérance immobilière municipale.

Au bénéfice de ce qui précède, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver le projet d'arrêté suivant:

PROJET D'ARRÊTÉ

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;

Propositions: rénovation de bâtiments situés à la rue de l'Industrie

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 1 846 500 francs destiné à la rénovation du bâtiment situé rue de l'Industrie 11, parcelle N° 7738, feuille 72 du cadastre de la commune de Genève, section Cité, propriété de la Ville de Genève.

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 1 846 500 francs.

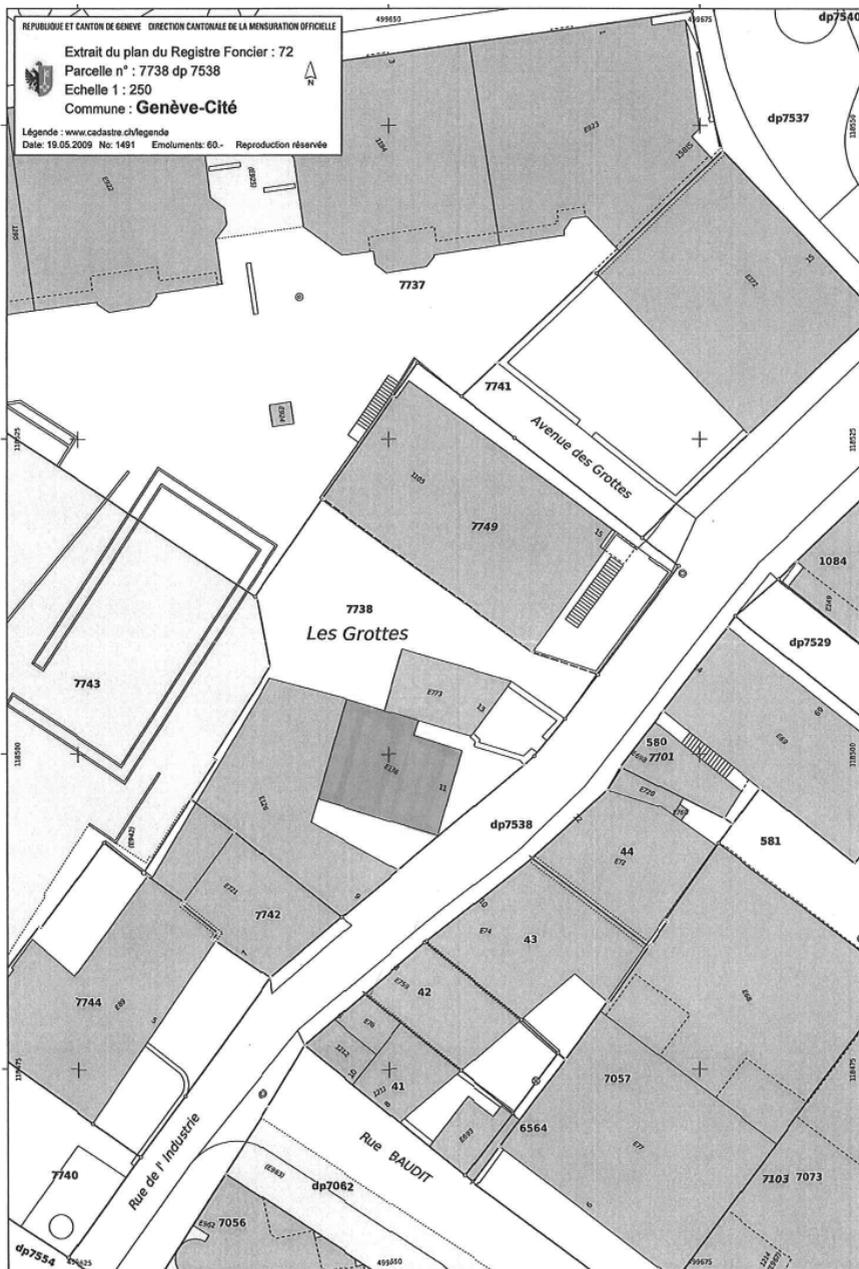
Art. 3. – Un montant de 37 769 francs sera prélevé sur le crédit indiqué à l'article premier et attribué au Fonds d'art contemporain de la Ville de Genève institué par la délibération du Conseil municipal du 16 décembre 2008.

Art. 4. – La dépense prévue à l'article premier, à laquelle il convient d'ajouter le montant de 80 000 francs de la ligne budgétaire N° 012.047.02 du crédit d'étude PR-353 voté le 14 mars 2006 et le montant de 348 949 francs représentant la parcelle N° 7738, soit un montant total de 2 275 449 francs, sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève dans le patrimoine financier.

Art. 5. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, modifier, épurer et radier toutes servitudes permettant la réalisation de cette opération.

- Annexes:*
- Plans de situation
 - Plans des sous-sol, rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^e étages, façades et coupes
 - Dossier photographique
 - Plan financier

Propositions: rénovation de bâtiments situés à la rue de l'Industrie



SÉANCE DU 16 SEPTEMBRE 2009 (soir) 1567
 Propositions: rénovation de bâtiments situés à la rue de l'Industrie



Ville de Genève

Division de l'aménagement et des constructions

Auteur du plan : Atelier Ehrat-Santos-Vaucher

Projet : Rénovation d'une maison (Logement communautaire)

Echelle : 1:100

Fichier DWG : Industrie_11_P_01_sous_sol.dwg

Fichier Scan : -

Imprimé le : 29.05.2009

réf. : 46983

Dessiné le : 04.05.2009

par : NP

Modifié le : -

par : -

Modification : -

Rue de l'Industrie 11

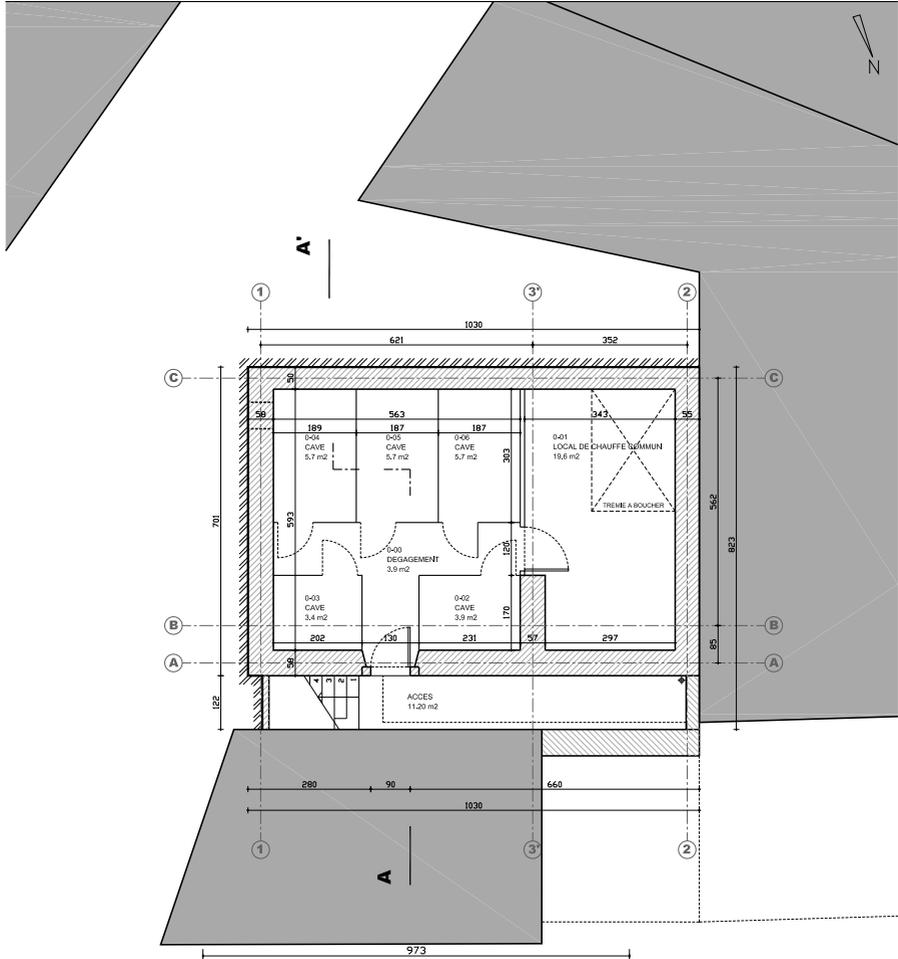
N° de projet : 210E136

N° de plan : 01

Indice :

Plan : Sous-sol

Autorisation de construire



1568

SÉANCE DU 16 SEPTEMBRE 2009 (soir)

Propositions: rénovation de bâtiments situés à la rue de l'Industrie



Ville de Genève

DMsion de l'aménagement et des constructions

Auteur du plan : Atelier Ehrat-Santos-Vaucher

Projet : Etude de rénovation pour logements associatifs

Echelle : 1:100

Fichier DWG : Industrie_11_P_10_rez_de_chaussee.dwg

Fichier Scan : -

Imprimé le : 29.05.2009 réf. : 46985

Dessiné le : 04.05.2009 par : NP

Modifié le : -

Modification : -

Rue de l'Industrie 11

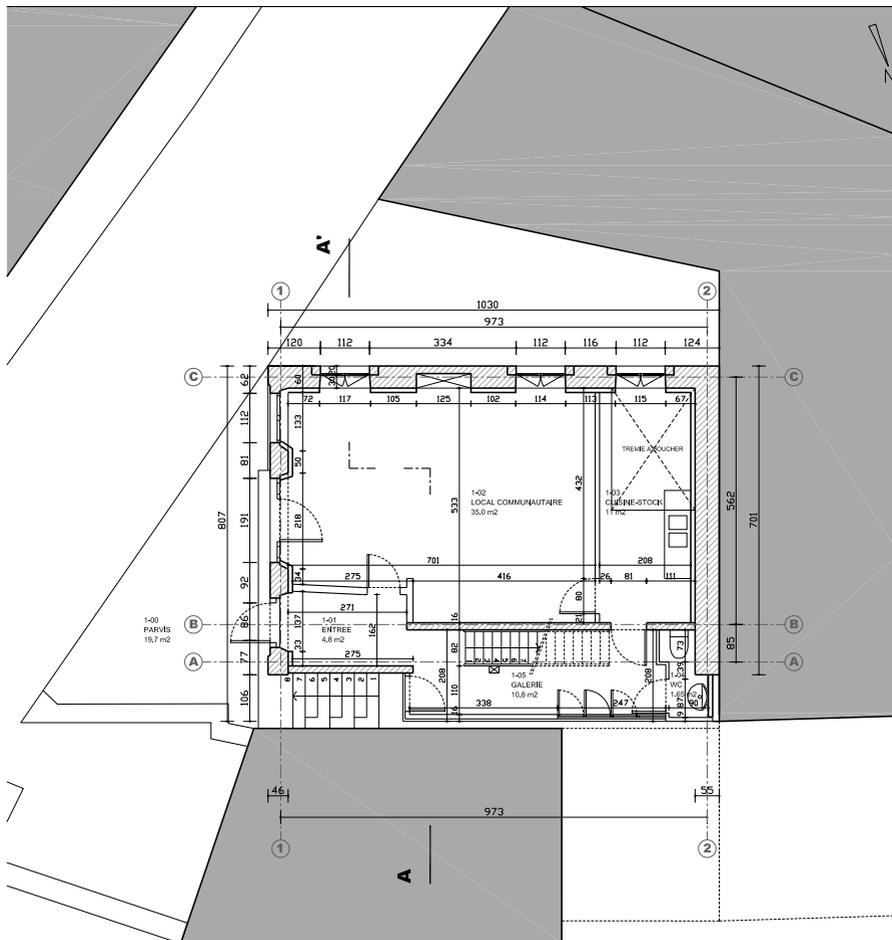
N° de projet : 210E136

N° de plan : 10

Indice :

Plan : Rez de chaussée

Projet



SÉANCE DU 16 SEPTEMBRE 2009 (soir) 1569
 Propositions: rénovation de bâtiments situés à la rue de l'Industrie



Ville de Genève

DMsion de l'aménagement et des constructions

Auteur du plan : Atelier Ehrat-Santos-Vaucher

Projet : Rénovation d'une maison (Logement communautaire)

Echelle : 1:100

Fichier DWG : Industrie_11_P_11_1er_etage.dwg

Fichier Scan : -

Imprimé le : 29.05.2009

réf. : 46987

Dessiné le : 04.05.2009

par : NP

Modifié le : -

par : -

Modification : -

Rue de l'Industrie 11

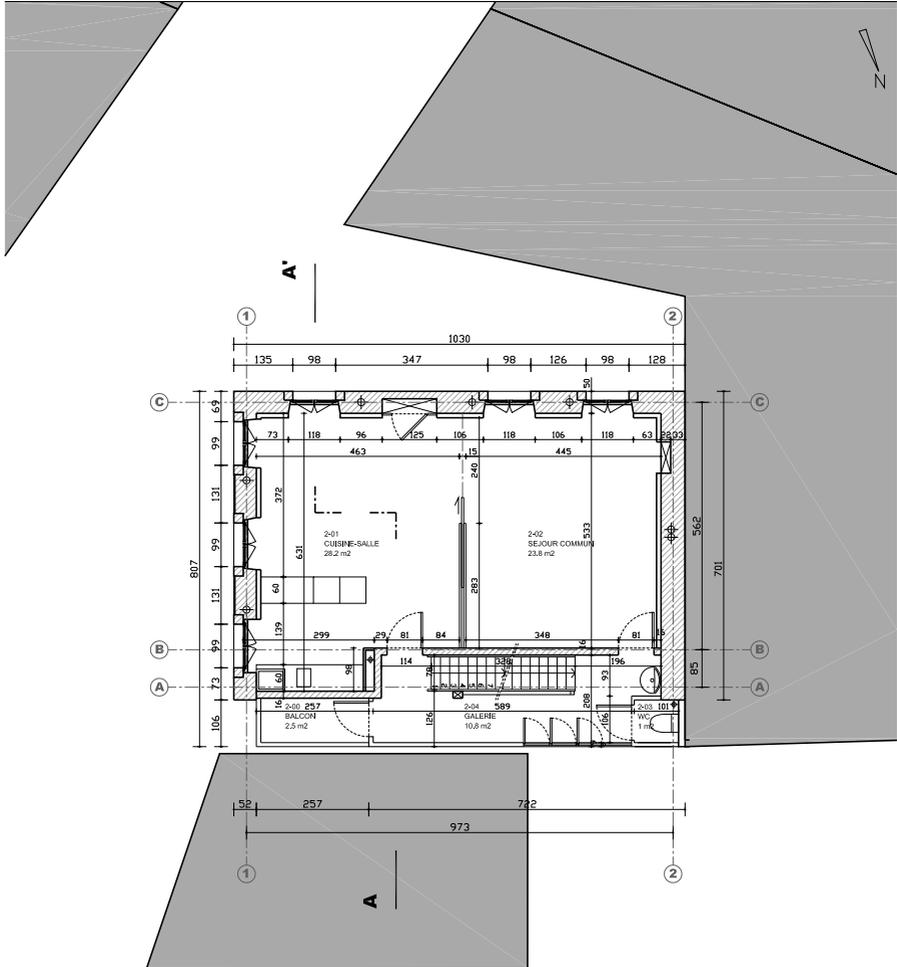
N° de projet : 210E136

N° de plan : 11

Indice :

Plan : 1er étage

Autorisation de construire





Ville de Genève

DMSon de l'aménagement et des constructions

Auteur du plan : Atelier Ehrat-Santos-Vaucher

Projet : Rénovation d'une maison (Logement communautaire)

Echelle : 1:100

Fichier DWG : Industrie_11_P_12_2e_etage.dwg

Fichier Scan : -

Imprimé le : 29.05.2009

réf. : 46989

Dessiné le : 04.05.2009

par : NP

Modifié le : -

par : -

Modification : -

Rue de l'Industrie 11

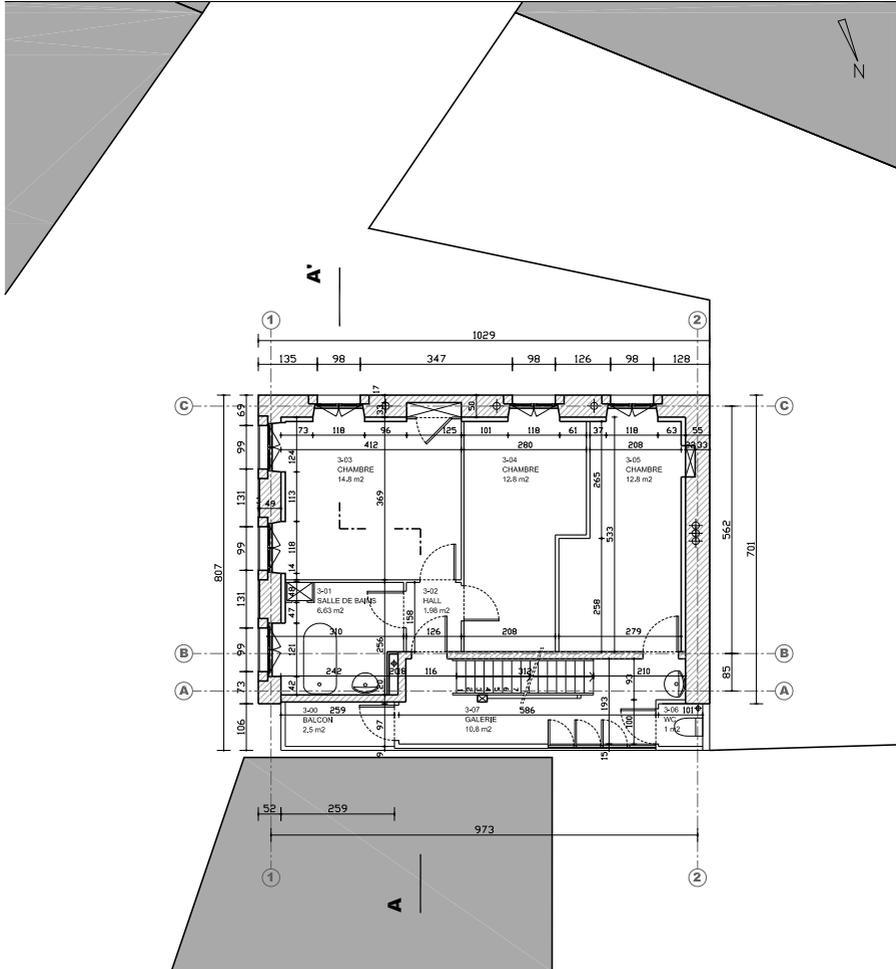
N° de projet : 210E136

N° de plan : 12

Indice :

Plan : 2ème étage

Autorisation de construire



SÉANCE DU 16 SEPTEMBRE 2009 (soir) 1571
 Propositions: rénovation de bâtiments situés à la rue de l'Industrie



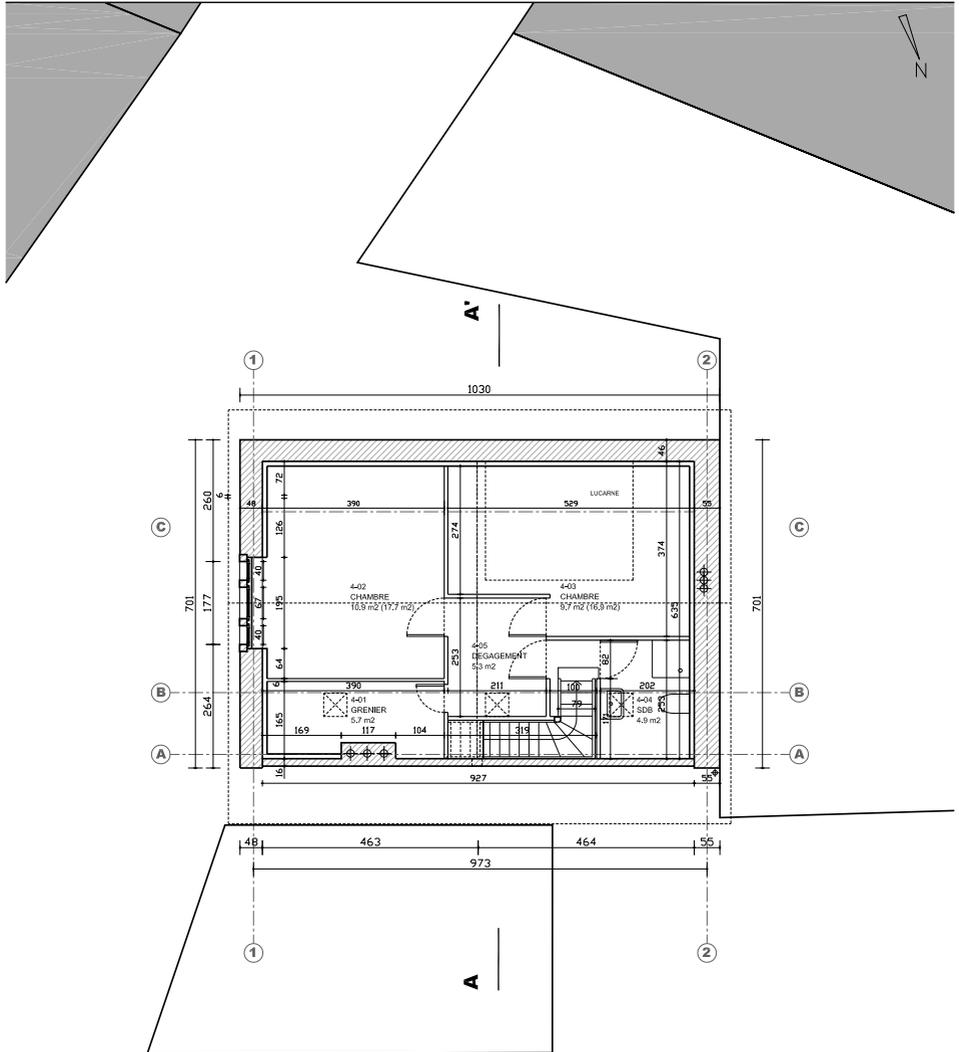
Ville de Genève
 Division de l'aménagement et des constructions

Auteur du plan : Ateller Ehrat-Santos-Vaucher

Projet : Rénovation d'une maison (Logement communautaire)

Echelle : 1:100
 Fichier DWG : Industrie_11_P_200_combles.dwg
 Fichier Scan : -
 Imprimé le : 29.05.2009 réf. : 46991
 Dessiné le : 04.05.2009 par : NP
 Modifié le : -
 Modification : -

N° de projet : 210E136 N° de plan : 200 Indice :
 Plan : Combles
 Autorisation de construire





Ville de Genève

DMSlon de l'aménagement et des constructions

Auteur du plan : Atelier Ehrat-Santos-Vaucher

Projet : Rénovation d'une maison (Logement communautaire)

Echelle : 1:100

Fichier DWG : Industrie_11_P_200_combles.dwg

Fichier Scan : -

Imprimé le : 29.05.2009

réf. : 46992

N° de projet : 210E136

N° de plan : 220

Indice :

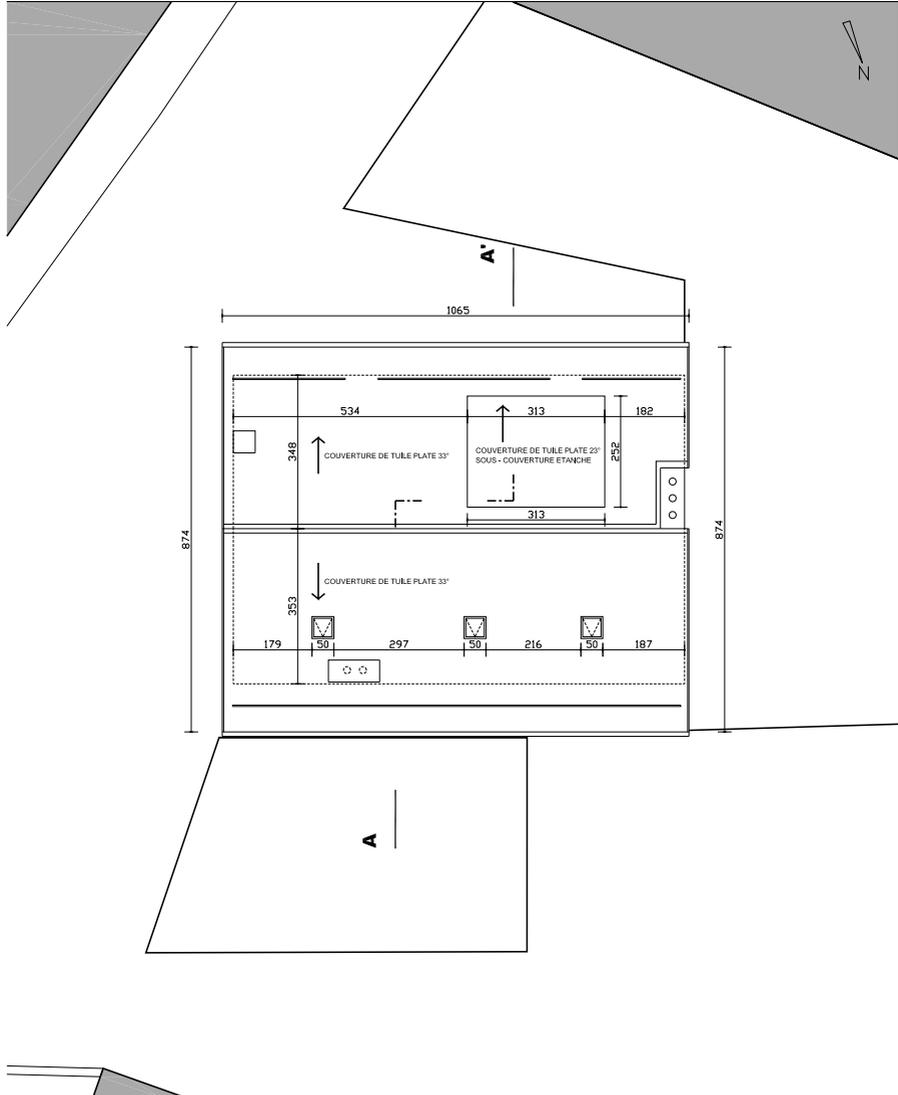
Dessiné le : 04.05.2009

par : NP

Plan : Toiture

Autorisation de construire

Modifié le : -



SÉANCE DU 16 SEPTEMBRE 2009 (soir) 1573
 Propositions: rénovation de bâtiments situés à la rue de l'Industrie



Ville de Genève

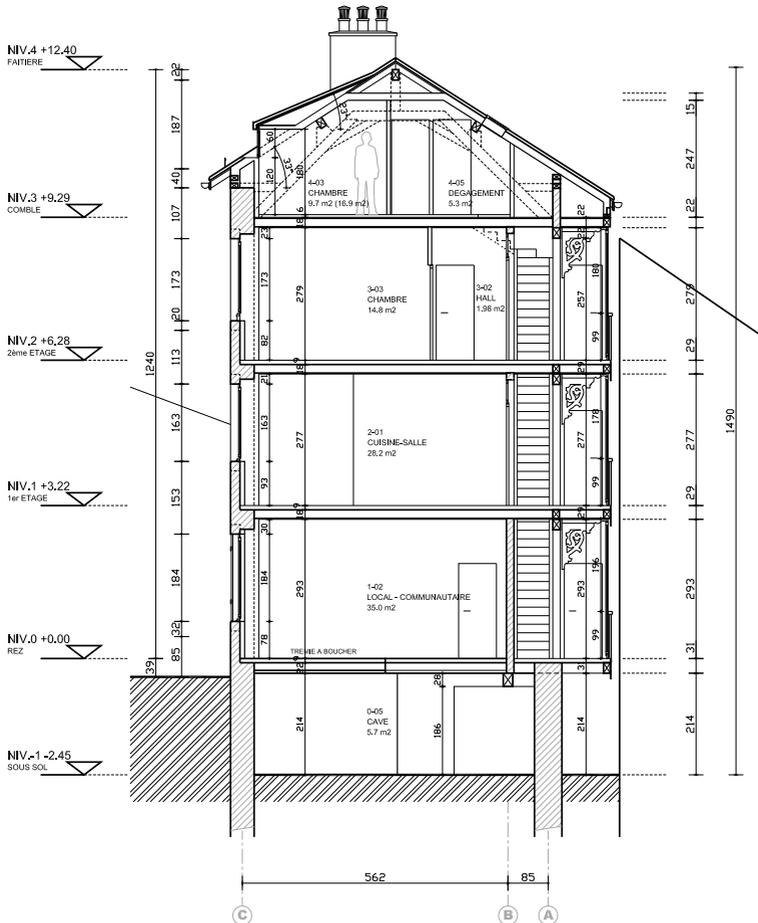
Division de l'aménagement et des constructions

Auteur du plan : Atelier Ehrat-Santos-Vaucher

Projet : Rénovation d'une maison (Logement communautaire)

Echelle : 1:100
 Fichier DWG : Industrie_11_P_231_coupe_transversale.dwg
 Fichier Scan : -
 Imprimé le : 29.05.2009 réf. : 46995
 Dessiné le : 04.05.2009 par : NP
 Modifié le : - par : -
 Modification : -

Rue de l'Industrie 11
 N° de projet : 210E136 N° de plan : 231 Indice :
 Plan : Coupe Transversale AA'
 Autorisation de construire



1574

SÉANCE DU 16 SEPTEMBRE 2009 (soir)

Propositions: rénovation de bâtiments situés à la rue de l'Industrie



Ville de Genève

Division de l'aménagement et des constructions

Auteur du plan : Atelier Ehrat-Santos-Vaucher

Projet : Rénovation d'une maison (Logement communautaire)

Echelle : 1:100

Fichier DWG : Industrie_11_P_241_facade_est.dwg

Fichier Scan : -

Imprimé le : 29.05.2009

réf. : 46997

Rue de l'Industrie 11

N° de projet : 210E136

N° de plan : 241

Indice :

Dessiné le : 04.05.2009

par : NP

Plan : Façade Est

Modifié le : -

par : -

Autorisation de construire

Modification : -

NIV.4 +12,64
FATAGENIV.3 +9,29
COMBLENIV.2 +6,28
2ème ETAGENIV.1 +3,22
1er ETAGENIV.0 +0,00
REZNIV.-1 -2,45
SOUS SOL

SÉANCE DU 16 SEPTEMBRE 2009 (soir)
Propositions: rénovation de bâtiments situés à la rue de l'Industrie

1575



Ville de Genève

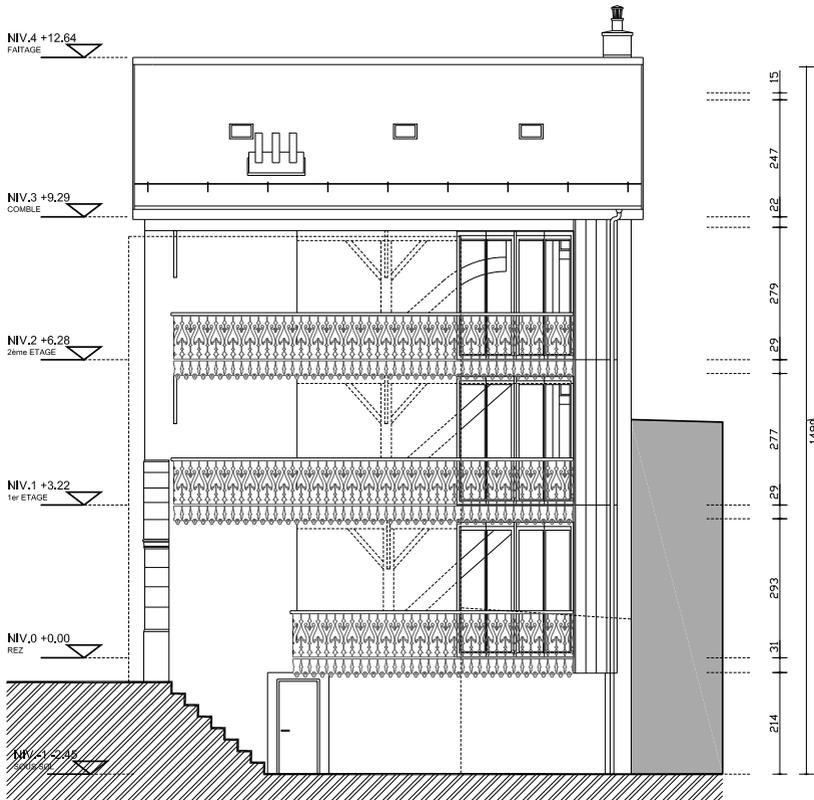
Division de l'aménagement et des constructions

Auteur du plan : Atelier Ehrat-Santos-Vaucher

Projet : Rénovation d'une maison (Logement communautaire)

Echelle : 1:100
Fichier DWG : Industrie_11_P_240_facade_nord.dwg
Fichier Scan : -
Imprimé le : 29.05.2009 réf. : 47002
Dessiné le : 04.05.2009 par : NP
Modifié le : - par : -
Modification : -

N° de projet : 210E136 N° de plan : 240 Indice :
Plan : Façade Nord
Autorisation de construire



1576

SÉANCE DU 16 SEPTEMBRE 2009 (soir)

Propositions: rénovation de bâtiments situés à la rue de l'Industrie



Ville de Genève

Division de l'aménagement et des constructions

Auteur du plan : Atelier Ehrat-Santos-Vaucher

Projet : Rénovation d'une maison (Logement communautaire)

Echelle : 1:100

Fichier DWG : Industrie_11_P_242_facade_sud.dwg

Fichier Scan : -

Imprimé le : 29.05.2009

réf. : 47001

N° de projet : 210E136

N° de plan : 242

Indice : -

Dessiné le : 04.05.2009

par : NP

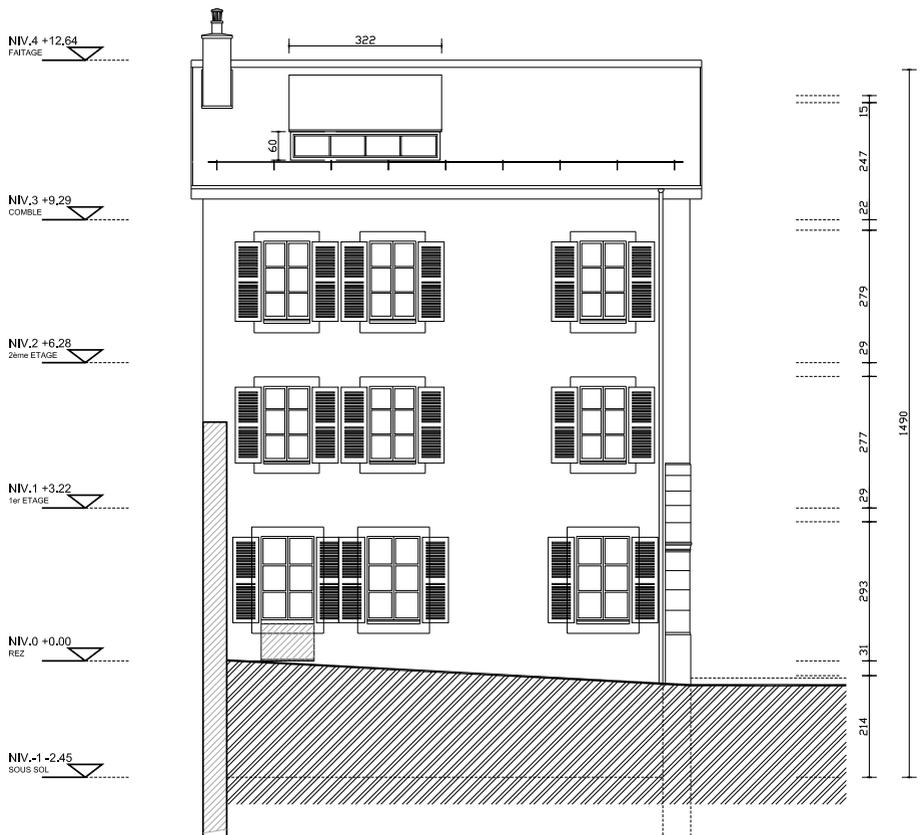
Plan : Façade Sud

Modifié le : -

par : -

Autorisation de construire

Modification : -



RUE DE L'INDUSTRIE 11
DOSSIER PHOTOS



1578

SÉANCE DU 16 SEPTEMBRE 2009 (soir)

Propositions: rénovation de bâtiments situés à la rue de l'Industrie



Propositions: rénovation de bâtiments situés à la rue de l'Industrie



1580

SÉANCE DU 16 SEPTEMBRE 2009 (soir)

Propositions: rénovation de bâtiments situés à la rue de l'Industrie



Propositions: rénovation de bâtiments situés à la rue de l'Industrie



Rue de l'Industrie 11

Rénovation d'un immeuble pour des logements collectifs

Calcul du loyer après travaux en tenant compte de l'état locatif actuel, des travaux rentabilisés à 50.65% et amortis sur 30 ans

A. LOCAUX CONTENUS DANS LE BATIMENT (avant travaux)

Parkings	cases	0
Arcades	m2	0
Dépôts	m2	42
Logements	pièces	9

Selon état locatif de la Gérance immobilière municipale du 18 mai 2009

B. INVESTISSEMENT

1'390'077

1'357'000 / 2 x 18 / 12 x 3.25% 1'390'077

Dont le 50.65% représente 704'122

Montant des travaux à prendre en considération 704'122

C. EXPLOITATION

38'404

Taux de rendement moyen	3.25%	/	2	1.63%	
Amortissement sur	30	ans		3.33%	
Charges d'exploitation				0.50%	
Rendement total des travaux				5.45%	x 704'122
Etat locatif actuel					38'404
					<u>0</u>
Etat locatif après travaux					<u>38'404</u>

D. ETAT LOCATIF FUTUR

38'404

Parkings	cases	0	x	-	0
Arcade	m2	250	x	46	11'500
Dépôts	m2	0	x	-	0
Logements	pièces	3363	x	8	26'904
Total					<u>38'404</u>



6.c) Proposition du Conseil administratif du 26 août 2009 en vue de l'ouverture d'un crédit de 1 645 500 francs destiné à la rénovation du bâtiment situé à la rue de l'Industrie 12, parcelle 44, feuille 71 du cadastre de la commune de Genève, section Cité, propriété de la Ville de Genève (PR-727).

Préambule

Acquis en 1980 par la Ville de Genève, l'immeuble sis 12, rue de l'Industrie a échappé à la démolition grâce au large mouvement populaire qui a permis le sauvetage du quartier des Grottes, sauvetage concrétisé par la décision des autorités politiques de Genève de renoncer à la grande opération de démolition-reconstruction en 1977. Dès les années 1980, les autorités cantonales et municipales se sont engagées avec la Fondation pour l'aménagement des Grottes (FAG) à maintenir la rue de l'Industrie dans son gabarit, conformément à l'image directrice du quartier, préservant ainsi les qualités architecturales, urbaines et historiques de l'ensemble.

La Ville de Genève s'est attachée à restaurer ce quartier en respectant cette image. Dans ce cadre, l'étude de rénovation, objet de la présente proposition, a été menée en concertation avec les habitants réunis en association.

L'immeuble a fait l'objet d'une étude groupée avec les N^{os} 8 et 11, rue de l'Industrie qui nécessitent des travaux d'une envergure comparable. Les trois propositions sont d'ailleurs déposées simultanément. Les travaux de rénovation des trois bâtiments devraient dans l'idéal être menés de front.

Historique de l'opération

1863	Edification du bâtiment.
1980	Achat par la Ville de Genève.
21 août 1995	Dépôt d'une première demande d'autorisation de construire.
7 février 1996	Autorisation délivrée par le DAEL.
27 février 1996	Dépôt d'un recours de l'Asloca contre l'autorisation.
7 juin 1996	Suspension de la cause par la Commission cantonale de recours en matière de constructions après accord des parties.
1998	Bâtiment occupé par des squatters.
26 novembre 1998	Un incendie d'origine indéterminée se déclare dans les combles et détruit complètement la toiture et les deux derniers étages de l'immeuble.

Propositions: rénovation de bâtiments situés à la rue de l'Industrie

- 2002 Divers travaux sont exécutés suite à l'incendie, notamment la pose d'une toiture provisoire et le renforcement de la structure, dans l'attente d'une rénovation de l'immeuble.
- Mai 2002 Nouvelle orientation prise par le Conseil administratif, à savoir l'affectation des bâtiments 8, 11 et 12, rue de l'Industrie à un projet de logements associatifs. Décision consécutive au dialogue entrepris avec les groupements d'occupants et le collectif «Les Baigneuses».
- Dès novembre 2003 Le département de l'aménagement, des constructions et de la voirie entame un dialogue avec les différents collectifs d'occupants qui constituent l'association «L'Industrie» en vue de l'élaboration d'un programme d'affectation des trois bâtiments.
- 2 avril 2004 La Commission cantonale de recours en matière de constructions raye la cause du rôle après renonciation par la Ville de Genève aux autorisations de construire de 1996.
- 14 mars 2006 Vote par le Conseil municipal du crédit d'études (PR-353) pour la rénovation des immeubles 8, 11 et 12, rue de l'Industrie, dont un montant de 110 000 francs est attribué au 12.
- Mars 2008 Attribution du mandat d'architecte
- Mai 2009 Approbation des plans de projet par les représentants de l'association «L'Industrie», la Gérance immobilière municipale et le Service d'architecture.

Notice historique

Dans le quartier des Grottes, la rue de l'Industrie constitue l'un des derniers témoins de la phase initiale de formation du faubourg. L'irrégularité de cette voie est partiellement due à la topographie naturelle du secteur, et en particulier à la présence encore sensible du ravin de l'ancien nant des Grottes. D'un point de vue architectural, la rue vaut surtout par la diversité de ses édifices: il s'agit de constructions modestes, mêlant habitat populaire, commerce et artisanat, et formant ensemble un type de paysage suburbain dont il ne reste pratiquement plus d'exemples à Genève.

Le N° 12 a été édifié en 1863. Sa façade sur rue présente un aspect régulier, préfigurant les ordonnances répétitives de la rue des Grottes qui vont s'imposer dès les années 1860. Comme le N° 8, il répond au type d'édifice caractéristique des faubourgs de la ville: faible gabarit (2 étages sur rez), fonction mixte (artisanat-logement), toiture à deux pans.

Le long de la façade nord coulait à l'origine le nant des Grottes.

Concertation avec les habitants

Dans le cadre du processus participatif mis en place par la Ville de Genève, les habitants ont pris part à tous les stades d'avancement de l'étude et approuvé le projet final.

Exposé des motifs

L'immeuble n'a jamais bénéficié de travaux de rénovation et se trouve actuellement dans un état de dégradation avancée, aggravé par l'incendie de novembre 1998 qui détruisit complètement le toit et les combles.

Le bâtiment a été évalué selon la méthode Stratus (instrument de planification stratégique de l'entretien de patrimoines immobiliers). Il a reçu la valeur de 0.18 sur 1, ce qui signifie que l'immeuble est considéré comme en très mauvais état. Il ne dispose ni d'installations de chauffage, ni de ventilation, ni de salles de bains conformes aux normes usuelles.

Cet état nécessite des interventions aussi bien sur la structure porteuse que sur l'enveloppe ou encore sur les installations techniques et sanitaires, afin de rendre l'habitabilité conforme aux standards actuels et d'assurer la pérennité de l'édifice. Outre la conservation du patrimoine bâti, cette réhabilitation est l'occasion d'adapter la typologie de ce bâtiment à une réalité locale, celle d'une tranche de la population genevoise demandeuse de logements modestes, habitant de manière collective et qui trouve dans les locaux communautaires la possibilité de s'ouvrir sur la rue et sur le quartier.

Dans cette optique, ce bâtiment qui héberge actuellement un collectif de huit personnes, permettra de loger le même nombre de personnes en assainissant le dernier niveau aujourd'hui inhabitable. La réouverture des arcades murées permettra, à l'instar du N° 11, de mettre en contact le local de réunion avec l'espace public, de créer un atelier et de redonner l'accès aux locaux du sous-sol. Cette opération offrira ainsi la possibilité de renforcer le caractère convivial qui caractérise déjà cet espace public si particulier du noyau historique des Grottes.

Obligations légales et de sécurité

La réalisation des travaux proposés s'inscrit dans la volonté manifestée par le Conseil administratif d'accentuer ses efforts en matière de rénovation du patrimoine immobilier de la Ville de Genève et d'économie d'énergie. Elle répond en outre à l'obligation légale qu'a un propriétaire d'entretenir son bâtiment (normes en matière de responsabilité civile, plus particulièrement l'article 58 CO) et à celle d'assurer la sécurité des occupants et des passants.

Description de l'ouvrage (état actuel et futur), caractéristiques et descriptif des travauxDescription

Il s'agit d'un immeuble de deux étages sur rez-de-chaussée avec combles habitables. Son gabarit est de 13,68 m au faite du toit en terrasson. La surface au sol est de 97 m² sur une parcelle totalisant 116 m².

L'immeuble est actuellement habité de manière communautaire avec un séjour, une cuisine et huit chambres. Les combles sont inhabitables suite à l'incendie de novembre 1998.

Le sous-sol est entièrement excavé avec une division centrale constituée d'un refend porteur. Le sol est en terre battue. L'accès extérieur au sous-sol est actuellement condamné. Une trémie a été aménagée dans la dalle du rez-de-chaussée pour y accéder.

Le rez-de-chaussée est occupé par deux locaux, l'entrée et un W.-C.

Le 1^{er} étage comporte la cuisine/salle à manger et trois chambres.

Le 2^e étage est composé de deux chambres. Les combles et les surcombles sont libres de toutes divisions et vides.

Le bâtiment n'a ni chauffage central, ni production d'eau chaude. Le chauffage se fait avec des poêles à bois.

Caractéristiques

Les façades ainsi que la distribution intérieure du bâtiment indiquent une construction modeste.

Sur la façade arrière, les pièces s'ouvrant sur la cour ont été rendues aveugles à la suite de l'extension du bâtiment voisin. Les trois façades sont porteuses sans refend intérieur, sauf au sous-sol. Elles sont constituées de murs en maçonnerie de moellons avec crépi extérieur.

L'ensemble de la structure porteuse horizontale est en bois. La charpente de toiture est constituée d'une seule ferme. Cet ensemble a subi un affaissement ponctuel au centre du bâtiment et les planchers accusent des pentes non négligeables. Des travaux d'étayage provisoire ont été réalisés ainsi que la pose d'une toiture provisoire.

Les fenêtres sont en bois et les encadrements en molasse, bien que ces derniers ne soient pas exprimés sur la façade rue.

Les installations techniques sont inexistantes (un seul W.-C. à l'extérieur). L'ensemble est dans un état plus que précaire. Les éléments nécessitant une intervention importante sont le système porteur en bois dans son ensemble et la toiture.

Parti pris architectural

Contrairement aux autres bâtiments de la rue, le N° 12 a subi une grande altération au niveau de la toiture et des combles. Les lucarnes et la couverture ont disparu et la charpente est irrécupérable. Il s'agira donc de la refaire complètement.

Le projet ne prévoit pas de modification du gabarit de l'existant, si ce n'est le changement d'inclinaison de la pente de la toiture sur laquelle des lucarnes rampantes seront créées ainsi qu'un puits de lumière pour l'éclairage naturel des espaces ayant perdu leur jour.

La façade sur rue ne subira pas de modifications, la façade nord recevra une isolation extérieure avec un bardage.

A l'intérieur, la distribution verticale d'origine (escaliers), le système porteur des 1^{er} et 2^e étages et les combles sont conservés et assainis. Le plancher en bois du rez-de-chaussée sera démoli et refait en béton armé.

Les fenêtres en simple vitrage seront remplacées par de nouvelles fenêtres isolées.

Typologie et distribution

Le projet prévoit un habitat à vocation communautaire. La distribution mise en place par les habitants est maintenue, avec quelques modifications nécessaires permettant la création des sanitaires.

Le sous-sol recevra un local communautaire, des nouvelles caves et un local technique pour la sous-station de chauffage (cf. concept énergétique).

Le rez-de-chaussée sera composé d'un local communautaire, d'un atelier pour artiste ainsi que de leurs W.-C. respectifs.

Le 1^{er} étage comportera la cuisine/salle à manger, deux chambres et une salle de bain.

Le 2^e étage sera constitué de trois chambres et d'une salle de bain.

Les combles seront réaménagés en trois chambres.

Les surcombles abriteront le galetas et seront isolés.

Descriptif des travaux

Démolition

- Réouverture de l'accès aux caves.
- Démontage des étais provisoires.

Propositions: rénovation de bâtiments situés à la rue de l'Industrie

- Démontage de la couverture provisoire, des résidus de la toiture calcinée, y compris ferblanterie et chevrons.
- Démolition de galandages existants et des anciens carrelages de cuisine.
- Démontage du plancher des surcombles et de la ferme.
- Démontage du plancher du rez-de-chaussée et de la terrasse extérieure.
- Démontage des évacuations en plomb.

Structure

- Création d'une dalle à hourdis avec chape de ciment.
- Rehaussement, réfection et traitement des planchers, renforcement et vérification des têtes de solives, remplacement si nécessaire.
- Création de renforts antisismiques en béton armé.
- Création de trémies pour puits de lumière.
- Création d'un nouveau plancher en bois pour les surcombles.

Maçonnerie

- Réfection des crépis intérieurs et création d'une chape isolée au sous-sol.
- Création d'une terrasse.
- Création de nouvelles canalisations et introductions.
- Réfection des massifs de cheminées et arasées; assainissement des conduites de cheminées.
- Réfection du couronnement de façade.

Toiture

- Création d'une nouvelle charpente de toiture.
- Création d'une nouvelle toiture isolée, couverture en tuiles plates.
- Création de lucarnes rampantes.
- Création d'une fenêtre de toit (puits de lumière).
- Remplacement de l'ensemble de la ferblanterie de la toiture, y compris ventilation, descentes d'eaux pluviales et solin.
- Création de 4 ouvertures (type velux).

Façades

- Piquage des crépis des façades, assainissement des pièces de la structure à colombage au rez-de-chaussée, pose d'un crépi isolant.
- Création d'une isolation extérieure avec bardage.
- Remplacement des fenêtres à simple vitrage par des fenêtres à verres isolants; pose de nouveaux volets en façade rue et de nouveaux stores à rouleau en façade nord.
- Réparation des encadrements de fenêtres en molasse.
- Création de nouvelles vitrines isolées.
- Réfection et isolation de la porte d'entrée.

Installations techniques

- Réfection de l'ensemble des installations techniques d'alimentation d'eau, gaz, électricité, ventilation, téléphone et télévision.

Propositions: rénovation de bâtiments situés à la rue de l'Industrie

- Création d'une sous-station de chauffage (cf. concept énergétique), d'une distribution sanitaire et de tableaux électriques.
- Pose de corps de chauffe à basse température.
- Création de nouvelles colonnes de chute et de ventilation.
- Création de salles de bain et d'un aménagement de cuisine.
- Création d'une ventilation à double flux.

Galandages et doublages

- Création de nouvelles parois type placoplâtre.
- Doublage en plâtre de parois existantes.
- Pose d'un doublage isolant intérieur en façade rue.
- Création du puits de lumière.

Menuiserie

- Sablage et réparation des escaliers, limons, marches, contremarches et garde-corps.
- Création de portes de communication.
- Création d'une trappe avec escalier escamotable.

Sols et revêtements intérieurs

- Réparation et traitement des planchers.
- Création de plafonds en plaques de plâtre.
- Réfection des enduits intérieurs et peinture sur l'ensemble des surfaces.
- Pose de carrelages dans les salles de bains et la cuisine.

Aménagements extérieurs

- Fouille pour raccordements.
- Création d'une rampe d'accès au sous-sol.

Adéquation à l'Agenda 21 de la Ville de Genève*Amélioration de la qualité de l'air*

L'immeuble est situé dans la «zone à émissions excessives», telle que définie par l'OPAir et par le Service cantonal de protection de l'air. La solution technique d'une pompe à chaleur géothermique permet de n'engendrer localement aucune émission polluante due à la combustion de matières fossiles.

Amélioration des conditions d'habitabilité, de confort et de sécurité des logements de la Ville

Les matériaux utilisés seront adaptés à la nature de ceux existants (toiture de charpente traditionnelle, isolation en laine de bois, tuiles récupérées panachées avec des neuves, etc.). Ils seront choisis selon les recommandations publiées par Eco-Bau. Les peintures seront à base de chaux sur les supports minéraux et à base

d'huile naturelle pour le bois. Ces choix devraient garantir des logements avec un environnement intérieur sain.

Concept énergétique

Ce projet de rénovation à haute performance énergétique est conforme avec la stratégie générale «100 % renouvelable en 2050».

Ainsi, l'enveloppe thermique du bâtiment sera renforcée afin de réduire de 50% les besoins de chaleur pour le chauffage. Les mesures entreprises concerneront tous les éléments de construction: fenêtres, façades, toiture et dalle sur sous-sol.

La production de chaleur pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire de ce bâtiment sera assurée par une pompe à chaleur (PAC). Elle puisera une partie de son énergie (70%) dans le sous-sol grâce à cinq sondes géothermiques. Le solde d'énergie à fournir (30%) proviendra de l'électricité.

Les énergies primaires nécessaires à l'approvisionnement énergétique de l'immeuble seront la chaleur de la terre et l'électricité.

Une installation solaire thermique ou photovoltaïque n'est pas envisagée du fait de l'importance des ombres portées sur la toiture par le bâti environnant.

Amélioration de la qualité thermique de l'enveloppe

Afin de réduire les besoins d'énergie du bâtiment, un soin particulier sera apporté au traitement des éléments de construction en contact avec l'air extérieur.

Le bâtiment existant est constitué de murs épais, de fenêtres à simple vitrage avec cadre bois et d'une toiture en pente non isolés.

Les améliorations prévues pour les éléments de construction en contact avec l'air extérieur sont:

- façade: crépi existant remplacé par un crépi isolant;
- isolation intérieure en béton cellulaire;
- toiture: réfection et isolation de la toiture;
- dalle sur sous-sol: isolation de la dalle;
- menuiserie: remplacement des vitrages existants par des vitrages isolants, réfection des vitrines.

Selon la norme SIA 380/1 (ed. 2007), l'indice de dépense énergétique du bâtiment pour le chauffage sera réduit de moitié et ramené à environ 160 MJ/m².

Outre les économies d'énergie qu'il va engendrer, le renforcement de l'enveloppe permettra d'améliorer sensiblement le confort des occupants du bâtiment.

Description des installations techniques

Chauffage-ventilation

Actuellement, il n'existe aucune installation centralisée dans le bâtiment pour le chauffage, la préparation d'ECS ou pour la ventilation des locaux. Les installations actuelles ne présentent pas toutes les garanties de sécurité, notamment en termes de sécurité incendie.

Le projet prévoit la mise en place des installations suivantes:

Production de chaleur pour le chauffage des locaux et la préparation d'eau chaude sanitaire

La production de chaleur sera assurée par une pompe à chaleur d'une puissance de 50 kW. Cette dernière fonctionnera grâce à des sondes géothermiques (cinq forages de 200 m de profondeur).

Cette installation, implantée dans le bâtiment du 11, rue de l'Industrie, sera également utilisée pour les 8 et 12.

La chaleur sera acheminée par une conduite à distance enterrée et distribuée depuis une sous-station propre à chaque immeuble.

Distribution de chaleur pour le chauffage

Avec radiateurs à basse température.

Ventilation-aération

Le bâtiment sera équipé d'un système de ventilation-aération à double flux avec récupération d'énergie à haut rendement. L'air vicié des cuisines et des locaux sanitaires sera extrait. L'air neuf de compensation sera amené dans les pièces de séjour et dans les chambres.

Sanitaires

Afin de réduire les consommations d'eau, les robinetteries répondront au label de basse consommation «Energy ». Les chasses d'eau des W.-C. auront une contenance de 6 litres avec double commande.

La récupération d'eau de pluie a été étudiée mais non retenue en raison d'un équilibre financier défavorable.

Electricité

Les appareils et installations seront conçus de façon à limiter la consommation d'électricité dans le sens de la recommandation SIA 380/4 et du standard Minergie.

Il est prévu de réduire la consommation par un dispositif de régulation au moyen de détecteurs de présence et l'usage systématique de self électronique de classe A2.

Les équipements électriques, luminaires et appareils électroménagers seront choisis en fonction des performances requises en classe AAA+.

Programme et surfaces

Surfaces nettes, selon la norme SIA 416	m ²	m ²
Sous-sol		75,90
Dégagements	16,00	
Local communautaire	29,10	
Local technique	4,00	
Caves	26,80	
Rez-de-chaussée		83,31
Dégagement et escalier	5,49	
Atelier	19,67	
Local communautaire	54,15	
W.-C.	4,00	
1 ^{er} étage		79,05
Dégagement et escalier	7,30	
Cuisine/séjour	22,30	
Salle de bain	12,15	
Chambres (2)	37,30	
2 ^e étage		77,17
Dégagement et escalier	8,87	
Chambres (3)	54,60	
Salle de bain	14,10	
Combles		76,40
Dégagement et escalier	8,10	
Chambres (3.5)	68,30	
Surcombles		44,10
Galets	44,10	
Total des surfaces		<hr/> 435,93

Propositions: rénovation de bâtiments situés à la rue de l'Industrie

Estimation des coûts

<i>CFC Libellé</i>	<i>Prix unitaire</i>	<i>Total arrondi</i>
0 <u>Terrain</u>		144 126
01 Parcelle N° 44, feuille 71 du cadastre de la commune de Genève, section Cité	135 626	
05 Conduite de raccordement aux réseaux (hors parcelle)	7 200	
06 Voies d'accès (hors parcelle)	1 300	
1 <u>Travaux préparatoires</u>		88 100
10 Relevés, études géotechniques	5 700	
11 Déblaiement, préparation du terrain	82 400	
2 <u>Bâtiment</u>		1 566 600
21 Gros œuvre 1	460 000	
22 Gros œuvre 2	194 000	
23 Installations électriques	55 000	
24 Chauffage, ventilation, conditionnement d'air (install.)	133 600	
25 Installations sanitaires	56 600	
27 Aménagements intérieurs 1	131 000	
28 Aménagements intérieurs 2	266 000	
29 Honoraires	270 400	
4 <u>Aménagements extérieurs</u>		16 500
41 Constructions	16 500	
5 <u>Frais secondaires et comptes d'attente</u>		143 000
51 Autorisations, taxes	25 000	
52 Echantillons, maquettes, reproductions, documents	10 000	
56 Autres frais secondaires	30 000	
58 Comptes d'attente provisions et réserves	78 000	
Coût total de la construction		1 958 326
Taxe sur la valeur ajoutée (TVA) 7,6% appliquée sur les CFC 05 à 58	138 525	138 600
Coût total de la construction TTC		2 096 926
<u>Frais administratifs et financiers</u>		
Prestations du personnel pour les investissements 5% du coût total de la construction TTC – 01	98 065	98 069
Intérêts intercalaires [Taux DSF (3,25% x (coût total de la construction TTC – 01 + prestations des services) /2 x 24 mois/12]	71 337	71 337

Propositions: rénovation de bâtiments situés à la rue de l'Industrie

Fonds d'art contemporain		
2% de coût total de la construction – 01 + prestations des services + intérêts intercalaires	41 187	<u>41 187</u>
Coût général de la construction TTC		2 307 519
<u>A déduire</u>		662 195
Parcelle N° 44, feuille 71 du cadastre de la commune de Genève, section Cité	135 626	
Indemnités versées par la compagnie d'assurances pour l'incendie du 26 novembre 1998, montant prélevé du compte 287270		
préfinancement par des tiers	416 569	
Crédit d'étude PR-353, voté le 14 mars 2006 sous le N° 012.047.02	110 000	
Total du crédit demandé		<u>1 645 324</u>
arrondi à		<u>1 645 500</u>

Validité des coûts

Les prix indiqués dans le chapitre «Estimation des coûts» sont ceux du mois de juin 2009.

Valeurs statistiques

Selon CFC, norme SIA 416	
Surface de plancher SP	536,23 m ²
Surface nette SN	435,93 m ²
Surface utile SU	382,83 m ²
Volume bâti VB	1573,00 m ³
Prix au m ² de plancher, CFC 2 / SP (HT 1 566 600 francs / 536,23 m ²)	2 921 francs HT

Subvention

Une demande de subvention sera déposée auprès du Fonds énergie des collectivités afin de participer à l'investissement pour la mise en œuvre d'une solution de chauffage géothermique compatible avec la stratégie générale «100 % renouvelable en 2050».

Autorisation de construire ou de démolir

Ce projet de rénovation fait l'objet d'une demande d'autorisation de construire définitive déposée en été 2009.

Fixation des loyers après travaux

Dans le plan financier ci-annexé, le 64,15% des travaux est donc rentabilisé et répercuté sur les loyers sous forme d'une majoration de ceux-ci.

L'amortissement se fait sur 30 ans.

Le calcul des loyers tient compte de l'application de la LDTR ainsi que des règles de la jurisprudence du Tribunal fédéral relatives aux dispositions du Code des obligations sur les loyers et du nouveau règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève.

On notera enfin que le plan financier fait partie intégrante de la demande d'autorisation de construire.

Délais

Les travaux pourront démarrer dès le vote du Conseil municipal et une fois le délai référendaire écoulé. Ils dureront 18 mois.

La mise en exploitation est prévue en 2012.

Régime foncier

L'immeuble rue de l'Industrie 12 est situé sur la parcelle 44, feuille 71 du cadastre de la commune de Genève, section Cité, propriété de la Ville de Genève, contenant 116 m².

Référence au 4^e plan financier d'investissement 2009-2020

Cet objet est prévu sous le N° 012.046.05 du 4^e plan financier d'investissements PFI 2009-2020 pour un montant de 1 300 000 francs. De plus, cet objet est déjà au bénéfice d'un crédit d'étude, pour un montant de 110 000 francs, PR-353, voté le 14 mars 2006 sous le N° 012.046.04, soit un montant total de 1 410 000 francs.

Deux crédits d'étude très anciens encore ouverts – dont le gestionnaire est le Service des bâtiments – l'un au montant de 21 602 francs – PR-138 voté le 25 avril 1989, l'autre au montant de 25 000 francs – PR-226 voté le 20 mars 1990, seront prochainement bouclés par ce service. Ils ont servi à mener les premières études dont le projet n'a pas abouti en raison des recours déposés.

Budget prévisionnel d'exploitation et charge financière

Nouvel état locatif total	56 132
Charges annuelles (eau, gaz, électricité, etc.)	5 780
Charge financière annuelle sur 2 307 519 francs comprenant les intérêts au taux de 3,25% et l'amortissement au moyen de 30 annuités	121 560

Gestion financière, maîtrise de l'ouvrage et maîtrise de l'œuvre

Le service gestionnaire du crédit de construction est le Service d'architecture. Le service bénéficiaire est la Gérance immobilière municipale.

Au bénéfice de ce qui précède, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver le projet d'arrêté suivant:

PROJET D'ARRÊTÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 1 645 500 francs destiné à la rénovation du bâtiment situé rue de l'Industrie 12, parcelle N° 44, feuille 71 du cadastre de la commune de Genève, section Cité, propriété de la Ville de Genève.

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 1 645 500 francs.

Art. 3. – Un montant de 41 187 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.

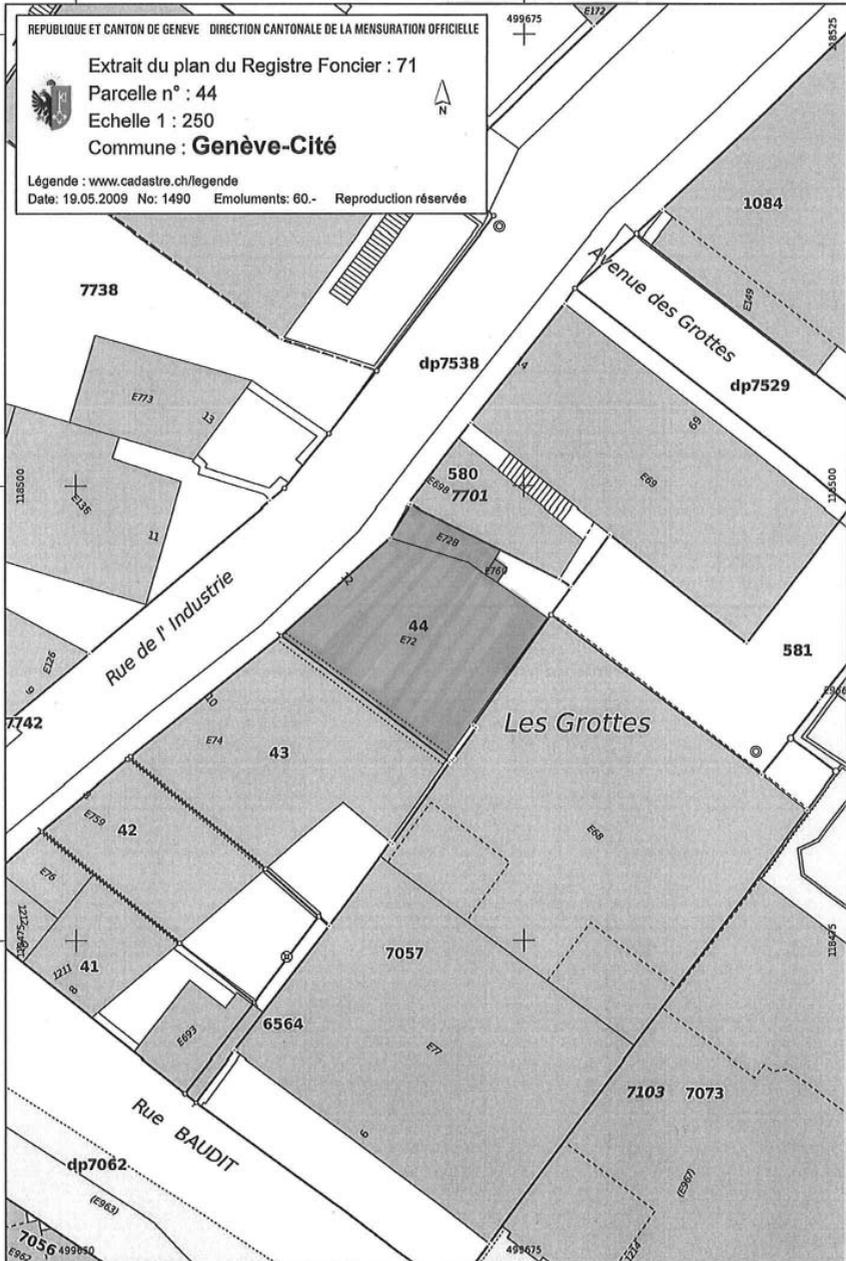
Art. 4. – La dépense prévue à l'article premier, à laquelle il convient d'ajouter le montant de 110 000 francs de la ligne budgétaire 012.046.04 du crédit d'étude voté le 14 mars 2006, le montant de 135 626 francs pour la parcelle N° 44 et le

Propositions: rénovation de bâtiments situés à la rue de l'Industrie

montant de 416 569 francs représentant les indemnités versées par les compagnies d'assurances pour l'incendie du 28 novembre 1998, soit un montant total de 2 307 695 francs, sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève dans le patrimoine financier.

Art. 5. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, modifier, épurer et radier toutes servitudes permettant la réalisation de cette opération.

- Annexes:*
- Plans de situation
 - Plans des sous-sol, rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^e étages, façades et coupes
 - Dossier photographique
 - Plan financier



Propositions: rénovation de bâtiments situés à la rue de l'Industrie



1600

SÉANCE DU 16 SEPTEMBRE 2009 (soir)

Propositions: rénovation de bâtiments situés à la rue de l'Industrie



Ville de Genève

DMsion de l'aménagement et des constructions

Auteur du plan : ATELIER Ehrat-Santos-Vaucher

Projet : Rénovation d'une maison (Logement communautaire)

Echelle : 1:100

Fichier DWG : Industrie_12_P_01_sous_sol.dwg

Fichier Scan : -

Imprimé le : 29.05.2009

réf. : 51767

Dessiné le : 04.05.2009

par : NP

Modifié le : -

par : -

Modification : -

Rue de l'Industrie 12

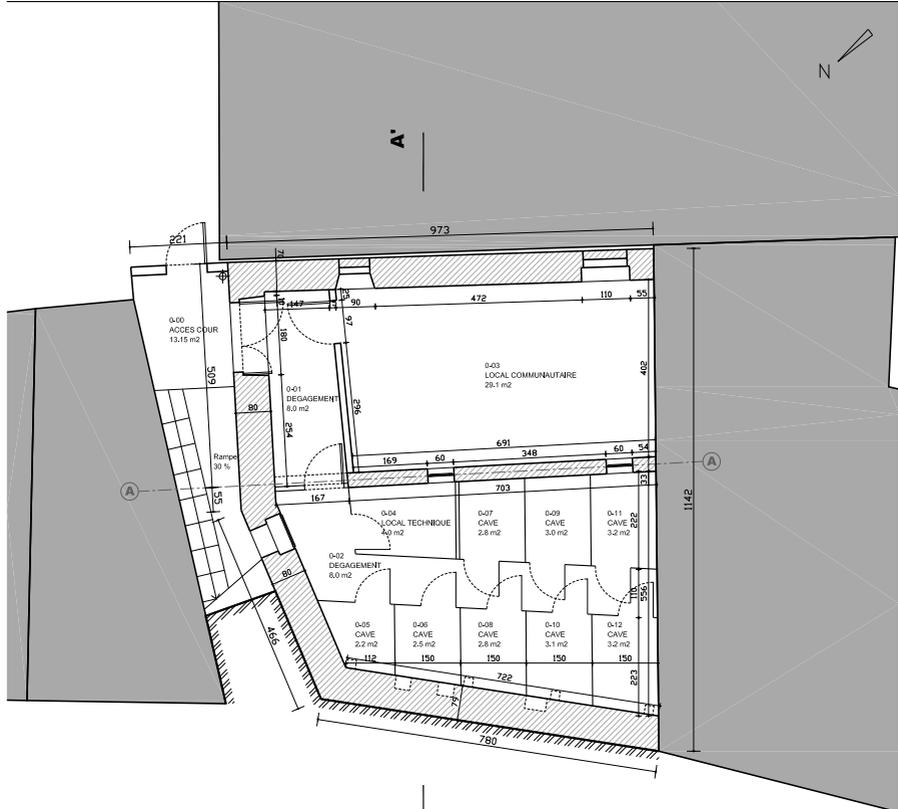
N° de projet : 2100E72

N° de plan : 01

Indice :

Plan : Sous-sol

Autorisation de construire



SÉANCE DU 16 SEPTEMBRE 2009 (soir)

Propositions: rénovation de bâtiments situés à la rue de l'Industrie

1603



Ville de Genève

DMsion de l'aménagement et des constructions

Auteur du plan : Atelier Ehrat-Santos-Vaucher

Projet : **Rénovation d'une maison (Logement communautaire)**

Echelle : 1:100

Fichier DWG : Industrie_12_P_12_2e_etage.dwg

Fichier Scan : -

Imprimé le : 29.05.2009

réf. : 51773

Dessiné le : 04.05.2009

par : NP

Modifié le : -

par : -

Modification : -

Rue de l'Industrie 12

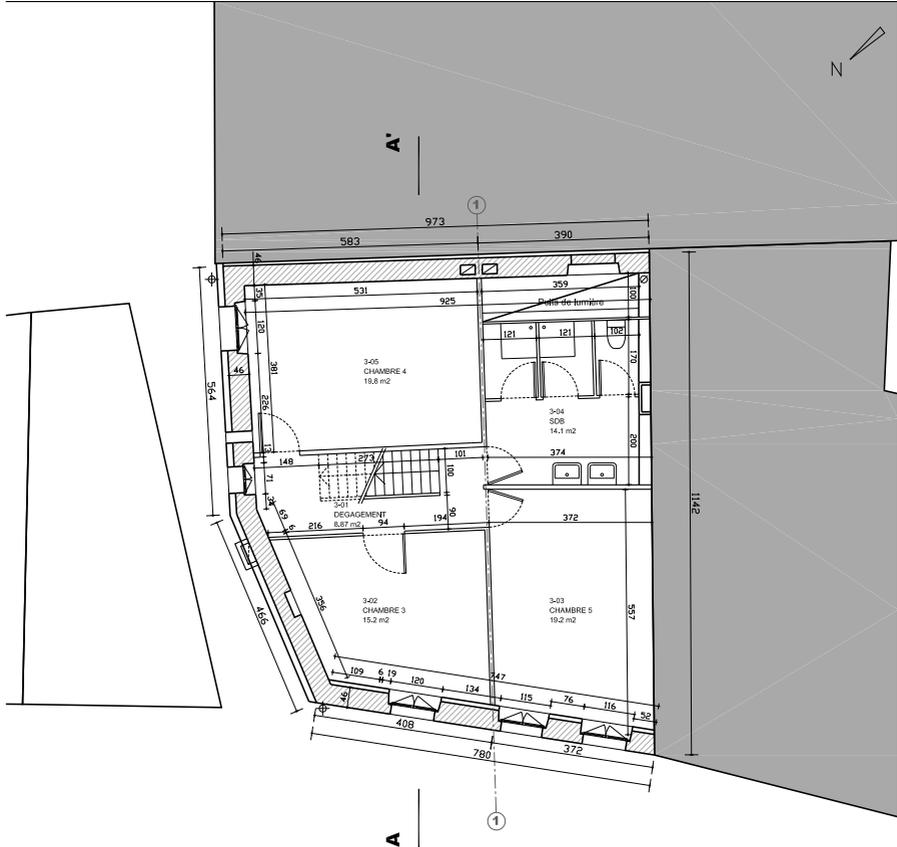
N° de projet : **2100E72**

N° de plan : **12**

Indice :

Plan : **2ème étage**

Autorisation de construire



SÉANCE DU 16 SEPTEMBRE 2009 (soir)

Propositions: rénovation de bâtiments situés à la rue de l'Industrie

1605



Ville de Genève

DMsion de l'aménagement et des constructions

Auteur du plan : **Atelier Ehrat-Santos-Vaucher**

Projet : **Rénovation d'une maison (Logement communautaire)**

Echelle : 1:100

Fichier DWG : Industrie_12_P_201_surcombles.dwg

Fichier Scan : -

Imprimé le : 29.05.2009 réf. : 51777

Dessiné le : 04.05.2009 par : NP

Modifié le : -

Modification : -

Rue de l'Industrie 12

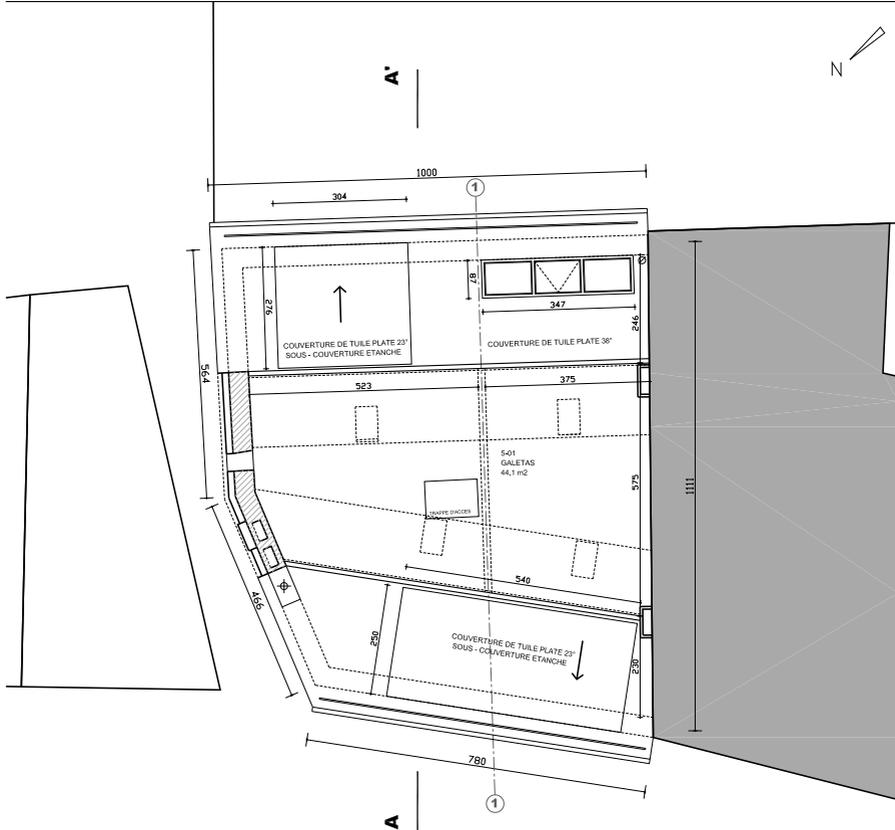
N° de projet : **2100E72**

N° de plan : **201**

Indice :

Plan : **Surcombles**

Autorisation de construire



1606

SÉANCE DU 16 SEPTEMBRE 2009 (soir)

Propositions: rénovation de bâtiments situés à la rue de l'Industrie



Ville de Genève

Division de l'aménagement et des constructions

Auteur du plan : Atelier Ehrat-Santos-Vaucher

Projet : Rénovation d'une maison (Logement communautaire)

Echelle : 1:100

Fichier DWG : Industrie_12_P_220_toiture.dwg

Fichier Scan : -

Imprimé le : 29.05.2009

réf. : 51778

N° de projet : 2100E72

N° de plan : 220

Indice :

Dessiné le : 04.05.2009

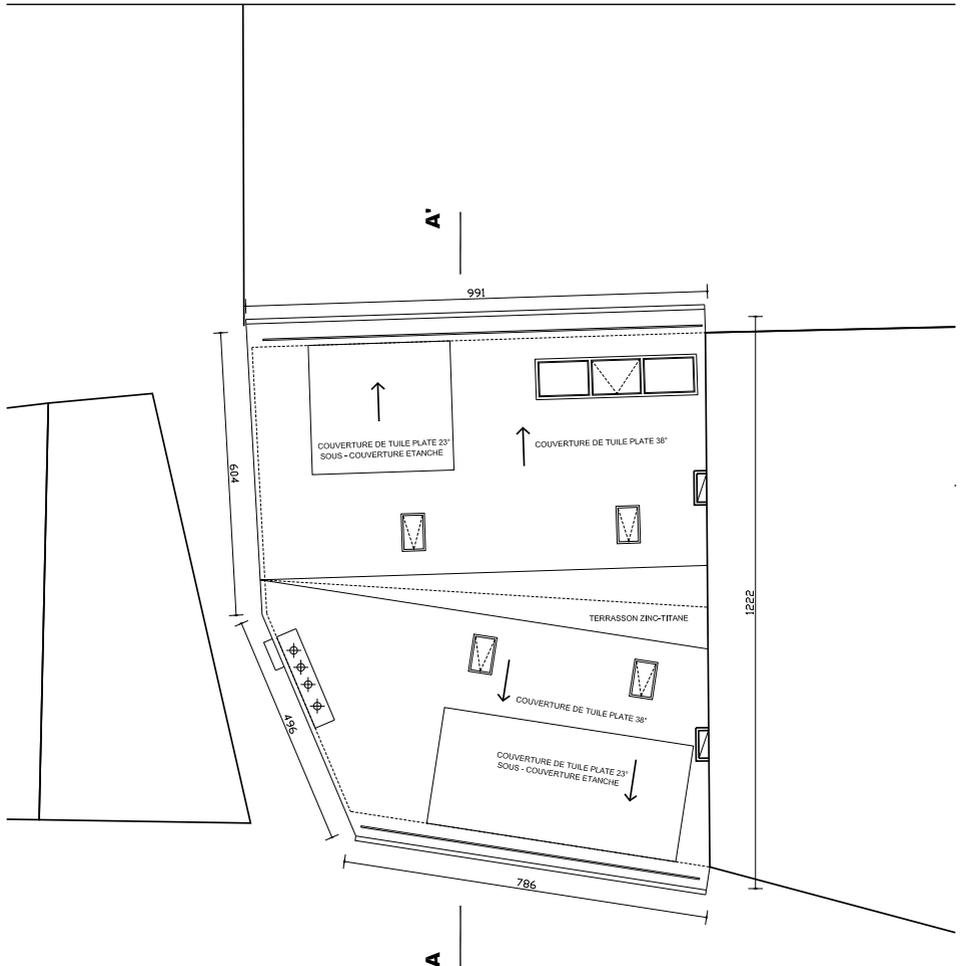
par : NP

Plan : Toiture

Modifié le : -

par : -

Autorisation de construire



SÉANCE DU 16 SEPTEMBRE 2009 (soir) 1607
 Propositions: rénovation de bâtiments situés à la rue de l'Industrie



Ville de Genève

Division de l'aménagement et des constructions

Auteur du plan : Atelier Ehrat-Santos-Vaucher

Projet : Rénovation d'une maison (Logement communautaire)

Echelle : 1:100

Fichier DWG : Industrie_12_P_231_coupe_transversale.dwg

Fichier Scan : -

Imprimé le : 29.05.2009

réf. : 51785

Dessiné le : 04.05.2009

par : NP

Modifié le : -

par : -

N° de projet : 2100E72

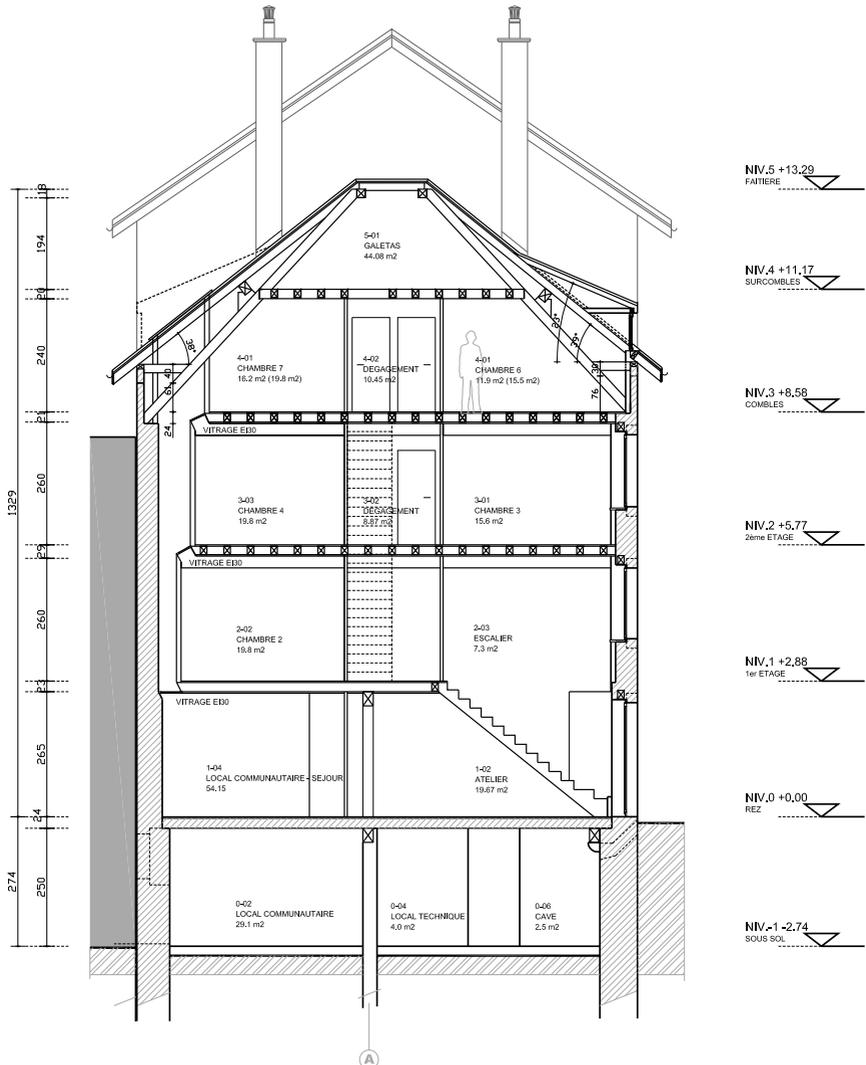
N° de plan : 231

Indice :

Plan : Coupe transversale AA'

Autorisation de construire

Modification : -



1608

SÉANCE DU 16 SEPTEMBRE 2009 (soir)

Propositions: rénovation de bâtiments situés à la rue de l'Industrie



Ville de Genève

Division de l'aménagement et des constructions

Auteur du plan : Atelier Ehrat-Santos-Vaucher

Projet : Rénovation d'une maison (Logement communautaire)

Echelle : 1:100

Fichier DWG : Industrie_12_P_240_facade_nord.dwg

Fichier Scan : -

Rue de l'Industrie 12

N° de projet : 2100E72

N° de plan : 240

Indice :

Imprimé le : 29.05.2009

réf. : 51783

Dessiné le : 04.05.2009

par : NP

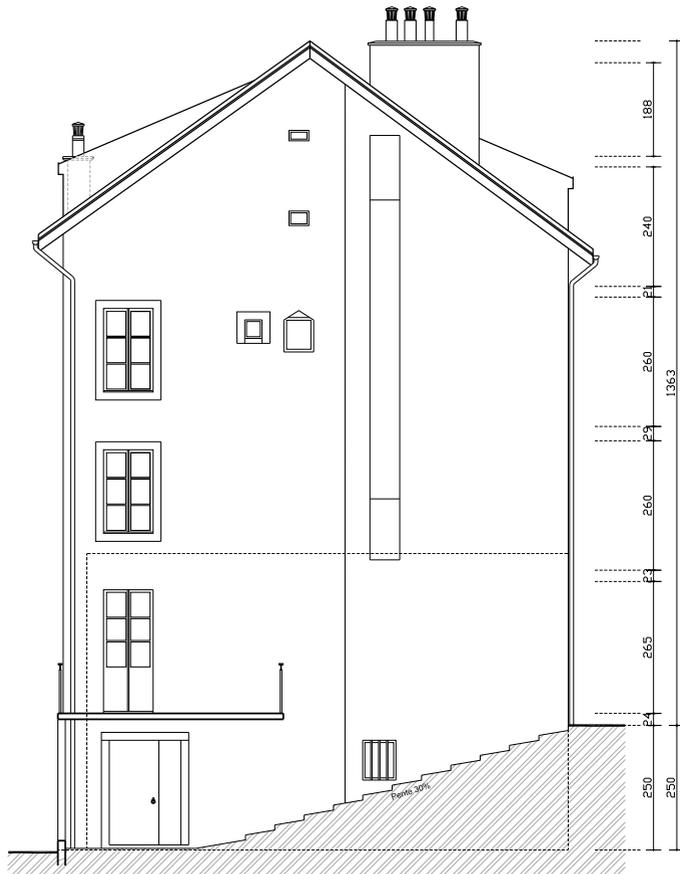
Plan : Façade Nord

Modifié le : -

par : -

Autorisation de construire

Modification : -

NIV.5 +13.63
FATIGAGENIV.4 +11.17
SURCOMBLESNIV.3 +8.58
COMBLESNIV.2 +5.77
2ème ETAGENIV.1 +2.88
1er ETAGENIV.0 +0.00
REZNIV.-1 -2.74
SOUS SOL

SÉANCE DU 16 SEPTEMBRE 2009 (soir) 1609
 Propositions: rénovation de bâtiments situés à la rue de l'Industrie



Ville de Genève

Division de l'aménagement et des constructions

Auteur du plan : Atelier Ehrat-Santos-Vaucher

Projet : **Rénovation d'une maison (Logement communautaire)**

Echelle : 1:100

Fichier DWG : Industrie_12_P_243_facade_ouest.dwg

Fichier Scan : -

Imprimé le : 29.04.2009

réf. : 51781

N° de projet : **2100E72**

N° de plan : **243**

Indice :

Dessiné le : 04.05.2009

par : NP

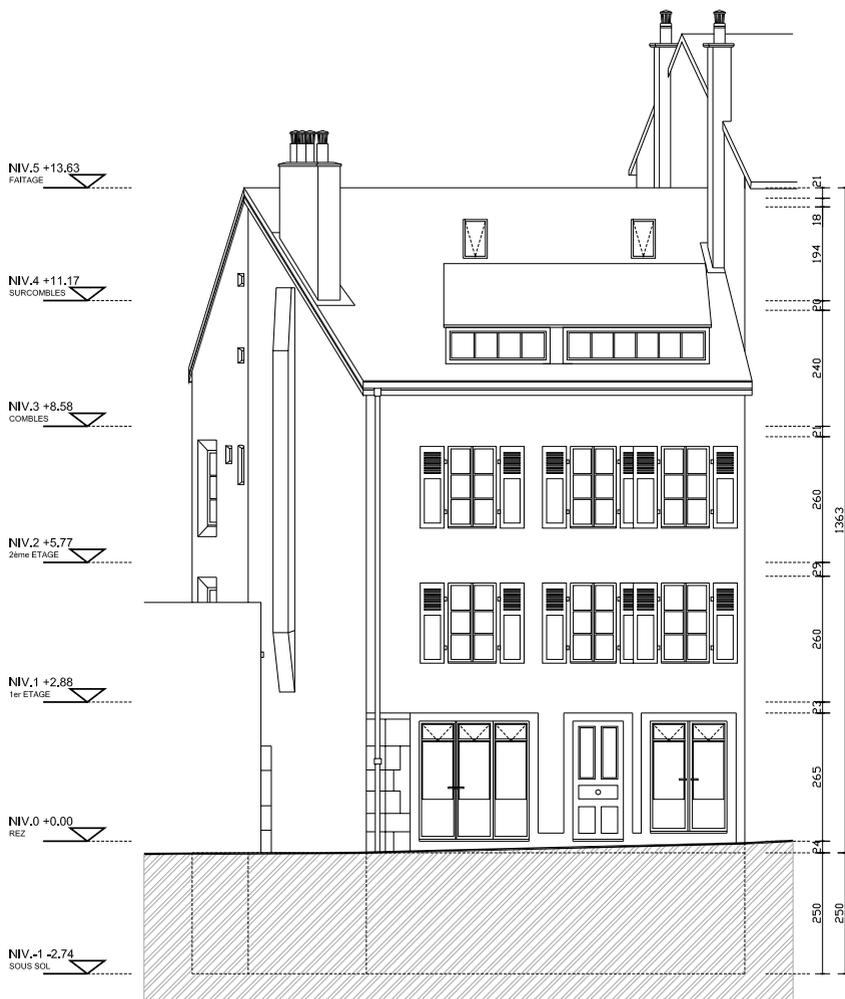
Plan : **Façade Ouest**

Modifié le : -

par : -

Autorisation de construire

Modification : -



1610

SÉANCE DU 16 SEPTEMBRE 2009 (soir)

Propositions: rénovation de bâtiments situés à la rue de l'Industrie



Ville de Genève

Division de l'aménagement et des constructions

Auteur du plan : Atelier Ehrat-Santos-Vaucher

Projet : Rénovation d'une maison (Logement communautaire)

Echelle : 1:100

Fichier DWG : Industrie_12_P_243_facade_est.dwg

Fichier Scan : -

Imprimé le : 29.05.2009

réf. : 51781

Rue de l'Industrie 12

N° de projet : 2100E72

N° de plan : 243

Indice :

Dessiné le : 04.05.2009

par : NP

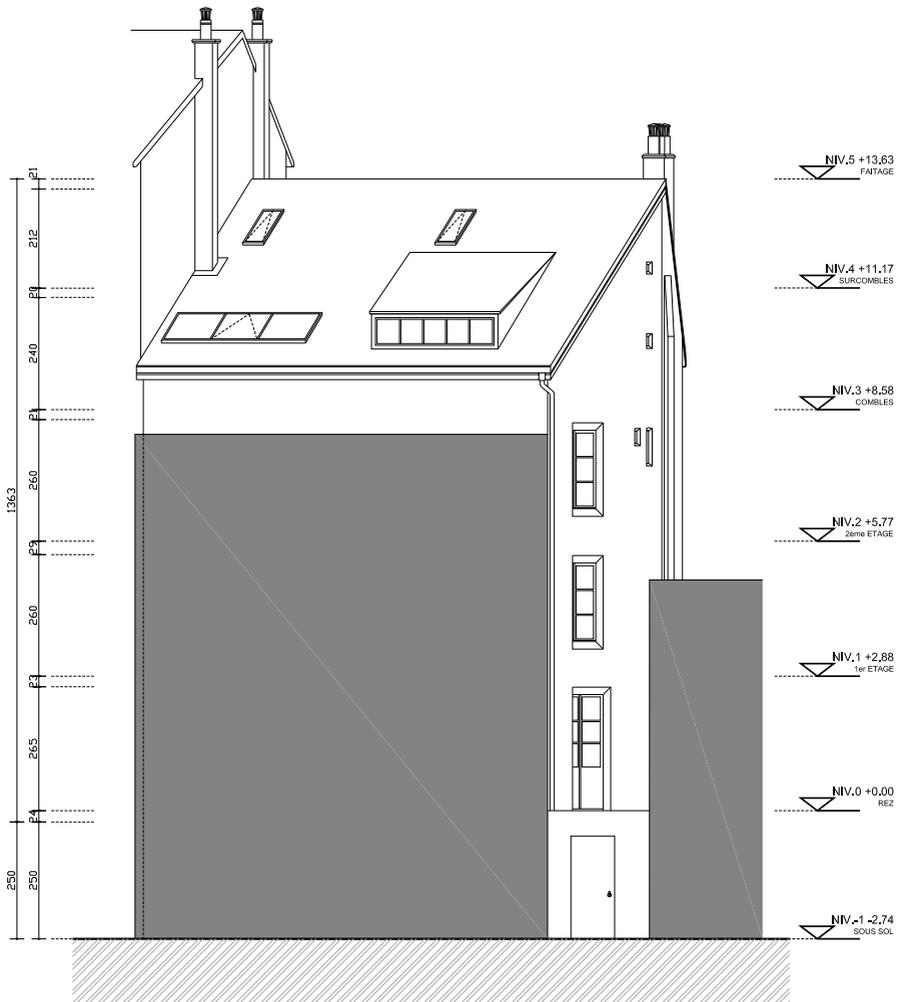
Plan : Façade Ouest

Modifié le : -

par : -

Autorisation de construire

Modification : -



RUE DE L'INDUSTRIE 12
DOSSIER PHOTOS





Propositions: rénovation de bâtiments situés à la rue de l'Industrie



Rue de l'Industrie 12

Rénovation d'un immeuble pour des logements collectifs

Calcul du loyer après travaux en tenant compte de l'état locatif actuel, des travaux
rentabilisés à 64.15% et amortis sur 30 ans

A. LOCAUX CONTENUS DANS LE BATIMENT (avant travaux)

Parkings	cases	0
Arcades	m2	0
Dépôts	m2	30
Logements	pièces	4

Selon état locatif de la Gérance immobilière municipale du 18 mai 2009

B. INVESTISSEMENT

1'604'171

1'566'000	/	2 x 18 / 12 x	3.25%	1'604'171
Dont le	64.15%	représente		1'029'149
Montant des travaux à prendre en considération				<u>1'029'149</u>

C. EXPLOITATION

56'132

Taux de rendement moyen	3.25%	/	2	1.63%	
Amortissement sur	30	ans		3.33%	
Charges d'exploitation				0.50%	
Rendement total des travaux				5.45% x 1'029'149	56'132
Etat locatif actuel					<u>0</u>
(soit pour pièces, pce/an, + parkings et dépôt)					<u>56'132</u>
Etat locatif après travaux					<u>56'132</u>

D. ETAT LOCATIF FUTUR

56'132

Parkings	cases	0	x	-	0
Local communautaire rez inférieur		80		29	2'320
Local communautaire rez		250	x	54	13'500
Atelier rez		250	x	20	5'000
Logements	pièces	3363	x	10.5	<u>35'312</u>
Total					<u>56'132</u>



La parole n'étant pas demandée en préconsultation, la prise en considération de la proposition PR-725 et son renvoi à la commission des travaux et des constructions sont mis aux voix; ils sont acceptés sans opposition (46 oui et 2 abstentions).

Mis aux voix, la prise en considération de la proposition PR-726 et son renvoi à la commission des travaux et des constructions sont acceptés sans opposition (47 oui et 1 abstention).

Mis aux voix, la prise en considération de la proposition PR-727 et son renvoi à la commission des travaux et des constructions sont acceptés sans opposition (49 oui et 1 abstention).

7. Proposition du Conseil administratif du 26 août 2009 en vue de l'ouverture d'un crédit de 355 360 francs destiné à l'amélioration et à la rénovation de l'éclairage du quai du Seujet, côté promenade piétonne et axe routier, ainsi que du passage sous le pont de la Coulouvrenière (PR-729).

Préambule

Le présent document fait partie intégrante de la réflexion globale de l'éclairage public dans notre ville et plus particulièrement dans le cadre du plan lumière. Une première demande de crédit, la proposition PR-694, a été déposée en mars 2009 visant à assainir un grand nombre de points lumineux à lampes à vapeur de mercure sur le territoire communal. Cette action s'inscrit dans un objectif énergétique et qualitatif.

La présente demande concerne le premier «projet pilote» d'une série de quatre. Leur but vise à démontrer, à titre d'exemple, la valeur ajoutée d'un éclairage adapté, au bon endroit et au bon moment. Dans ce sens, le quai du Seujet ainsi que les trois autres «projets pilotes», soit la place du Bourg-de-Four, le prieuré de Saint-Jean et la place de Neuve, ont été identifiés car ils représentent tous des problématiques multiples liées à la lumière.

Un projet de modification de trafic fera l'objet d'une autre demande de crédit.

Exposé des motifs

Ce site a été retenu suite à des demandes de riverains, particulièrement de l'association des habitants «Vivre au Seujet» ainsi que de la police cantonale, d'augmenter la lumière le long des deux côtés du quai, surtout entre la passerelle du barrage du Seujet et le pont de la Coulouvrenière.

Le projet du quai du Seujet a pour enjeu principal de démontrer que ce n'est pas tant la quantité mais bien la qualité de la lumière (du concept d'éclairage en général) qui va susciter la notion de confort, et par conséquent, améliorer le sentiment de sécurité.

Afin de trouver plusieurs pistes de réflexion et des propositions différentes, la Ville de Genève a lancé un appel à idées auprès de trois professionnels, remporté par une conceptrice lumière belge. Suite à cela, la faisabilité technique et financière du projet a été vérifiée.

La proposition d'éclairage se concentre principalement sur la promenade piétonne, mais tient également compte de l'éclairage public routier actuel vétuste à intégrer dans la réflexion globale, en vue d'un éventuel remplacement. Il n'est en revanche pas envisageable de modifier la distance entre les mâts existants.

Le projet a été présenté à l'association fin octobre 2008, en complément du projet de modification de trafic.

Description du projet

L'inspiration principale du projet provient des tanneurs autrefois implantés sur le quai du Seujet. En effet, au XVII^e siècle, de nombreux artisans possédaient des «édifices spécifiques destinés à la préparation des peaux, constructions longtemps appelées «affaitements». Ce mot s'appliquait également aux ateliers des teinturiers ou des fabricants d'aiguillettes et de lacets¹. Le projet y fait référence, par extension, en «simulant» par des ronds blancs ou colorés projetés au sol les cuves utilisées pour teindre les peaux.

Le quai piéton

La promenade piétonne, le long du Rhône, représente environ 800 m. Il n'y a actuellement aucun éclairage direct le long de ce tronçon. Le parcours peut être convivial et est très fréquenté pendant la journée, particulièrement l'été. Cependant, dès la nuit tombée, ce cheminement se révèle être moins confortable et ne donne pas particulièrement envie de s'y arrêter. Un éclairage adéquat pourra participer à améliorer la convivialité de ce site proche de l'eau, dans le même esprit que le projet du «Fil du Rhône» qui se propose de revaloriser les berges du Rhône, particulièrement au centre-ville.

Le but du concept d'éclairage est multiple:

- apporter un éclairage confortable pour les usagers et accompagner au mieux leur déplacement;

¹ Extrait de: «Genève. Saint-Gervais», les Monuments d'art et d'histoire du canton de Genève, tome II, édité par la Société d'histoire de l'art en Suisse SHAS, Berne, 2001.

- «rythmer» ce parcours qui peut aussi s'avérer un peu ennuyeux et long;
- contribuer à l'embellissement de ce site du centre-ville et le revaloriser.

L'idée principale est de projeter des cercles au sol pour rappeler la forme ronde des cuves des tanneurs qui y étaient implantés autrefois ainsi que les bains de couleurs.

Cela crée des ronds de lumière ponctuellement tout au long du quai piéton. Ceux-ci sont de lumière douce et blanche et accompagnent cyclistes et piétons dans leurs passages quotidiens en semaine. Durant le week-end, ils prennent un air de fête et deviennent colorés.

Le quai routier

L'installation actuelle existante se compose de 20 mâts en acier, chacun étant équipé par un luminaire fonctionnant avec une lampe à vapeur de mercure 250W. La moyenne d'âge est supérieure à 30 ans, la majorité des éléments ayant été installés entre 1973 et 1976.

Le but de cette rénovation est essentiellement de:

- changer les luminaires d'ancienne génération (réflecteur vétuste, appareillage avec ballast ferromagnétique avec perte énergétique élevée, vasque non adaptée);
- remplacer les sources à vapeur de mercure 250W par des nouvelles sources lumineuses, des lampes à décharge 100W, à haut rendement énergétique, catégorie A et avec un indice de rendu des couleurs élevé.

Passage sous le pont de la Coulouvrenière

L'éclairage actuel, réalisé avec des lampes à vapeur de sodium, n'est pas adéquat ni très avenant particulièrement pour les piétons. Il s'agit donc de le rénover de façon plus ludique. Etant donné que cet espace se situe entre deux quais, il peut être traité telle une liaison, mais de manière complètement différente.

Description des travaux

Amélioration et rénovation de l'éclairage public du quai du Seujet et du passage sous le pont de la Coulouvrenière

Installation pour chaque mât

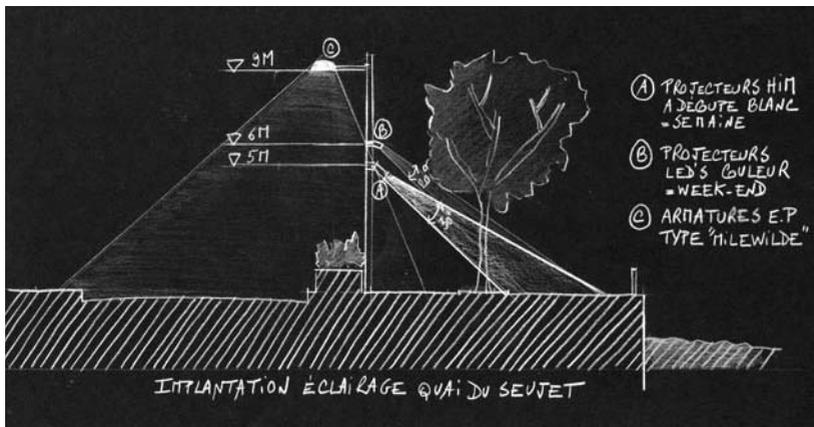
Le quai piéton:

- deux projecteurs de semaine: hauteur: 5 m. Fonctionnement: de la tombée de la nuit au lever du jour (avec diminution de l'éclairage dès minuit au lever du jour), du lundi soir au jeudi soir;

- quatre mini-projecteurs de week-end: hauteur: 6 m. Fonctionnement: dès la tombée de la nuit au lever du jour, du vendredi soir au dimanche soir.

Le quai routier:

- un luminaire pour voirie: hauteur, environ 10 m. Fonctionnement: dès la tombée de la nuit au lever du jour.



Coupe schématique avec les projecteurs côté quai piétons et les luminaires côté voirie

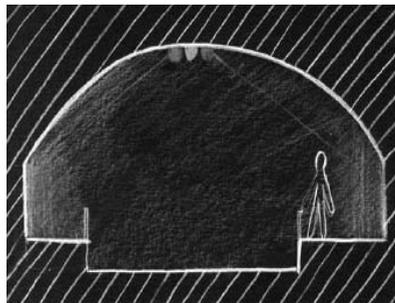
Passage sous le pont de la Coulouvrenière

Sous la voûte, les luminaires routiers existants (en vapeur de sodium, donc de lumière jaune) seront remplacés par des tubes fluorescents avec filtres rouges, bleus et verts, de manière à l'animer par une large gamme de lumières colorées.

Ce passage entre les deux quais sera mieux valorisé et mieux appréhendé, particulièrement par les piétons.



Passage existant sous le pont de la Coulouvrenière



Coupe schématique du passage avec les tubes fluorescents

Câblage

Le câblage électrique en sous-sol qui alimente les points lumineux est en grande majorité sous tube et sera conservé. En revanche, les câbles alimentant les luminaires situés à l'intérieur des mâts seront remplacés en même temps que ceux-ci.

Trois alimentations électriques différentes sont nécessaires pour ce projet. Deux câblages électriques différents pour les projecteurs qui fonctionneront durant la semaine et ceux qui seront allumés durant le week-end permettent de réaliser deux scénarios. Il faut, en plus, un troisième câblage pour le luminaire côté chaussée, en fonction «éclairage public».

Ces trois «systèmes» seront réunis sur chaque mât tout au long du quai du Seujet, à l'exception des trois derniers en direction du pont de Sous-Terre, pour lesquels seul le luminaire de l'éclairage public sera modifié.

Réseau en sous-sol

Un des éléments relativement complexe durant l'étude de ce projet fut de trouver une solution, sans modifier tout le réseau d'alimentation actuel souterrain, pour répartir les nouvelles charges de manière équilibrée et favorable. A ce titre, des modifications sur deux coffrets à proximité sont nécessaires.

Agenda 21, options écologiques

La rénovation de l'éclairage des voiries, en remplaçant des lampes à vapeur de mercure 250W par des lampes à halogénure métallique 100W, permet d'«ajouter» de la lumière du côté de la promenade piétonne. La puissance définitive reste à confirmer, mais le bilan de consommation électrique ne sera pas supérieur à l'installation existante, voire même plus modeste, tout en permettant un net progrès de la qualité de la lumière sur le site. En effet, une meilleure répartition de la lumière des deux côtés ainsi que l'amélioration de l'efficacité des nouveaux appareils d'éclairage permettent d'arriver à ce résultat.

Au cours du démontage des éléments d'éclairage vétustes, toutes les composantes seront triées et recyclées selon les normes en vigueur, en apportant un soin particulier aux éléments sensibles tels que les selfs ferromagnétiques et les lampes.

Concernant le choix des matériaux, seuls les recyclables seront retenus. Les mâts prévus sont en acier; les luminaires sont certifiés par les normes environnementales en vigueur pour recyclage complet en fin de vie. Les éléments translucides de protection seront en verre plat. Le choix des luminaires veillera à ce qu'il n'y ait aucune dispersion lumineuse au-dessus de l'horizontale.

Estimation du coût

Fr.

23 Installations électriques (fourniture et pose)	
a) luminaires pour axe routier (20 pièces)	30 000
b) projecteur à gobos – semaine (40 pièces)	100 000
c) projecteur à led's – week-end (80 pièces)	40 000
d) luminaires fluorescents colorés	10 000
e) transformation des coffrets EP 1012 et 1067	29 500
f) raccordements électriques divers	70 000
45 Travaux de génie civil	10 000
59 Honoraires ingénieur électricien et éclairagiste / phase étude	36 600
59 Honoraires ingénieur électricien et éclairagiste / phase travaux	23 350
Coût HT	<u>349 450</u>
TVA 7,6%	<u>26 560</u>
Sous-total	<u>376 010</u>
Prestation des services pour l'investissement 5% du sous-total	<u>18 800</u>
Coût total de la réalisation	<u>394 810</u>
A déduire: montant partiel de l'étude de la PR-495, votée le 20.03.07 (PFI 101.030.03 Etude de renouvellement des éclairages publics) (36 660 + TVA 2790)	<u>39 450</u>
Total du crédit demandé	<u><u>355 360</u></u>

Vu la durée des travaux, il n'y a pas d'intérêts intercalaires.

Validité des coûts

L'estimation du coût des travaux d'électricité est basée sur des devis estimatifs des mandataires concepteur lumière et ingénieur électricien du printemps 2009.

Aucune hausse éventuelle des prix n'est comprise dans les montants devisés.

Autorisation de construire

Ce projet n'a pas besoin d'une autorisation de construire car il n'y a pas de modification de l'emprise au sol des éléments d'éclairage. Cependant, étant donné la modification que cet éclairage apportera au site, le Service de l'aménagement urbain et de la mobilité va entamer les consultations habituelles afin de permettre aux personnes et services concernés de pouvoir se prononcer à son sujet.

Programme des travaux et délais

Les travaux débiteront deux mois après le vote du Conseil municipal. Leur durée est estimée à deux mois, le calendrier dépendant des recommandations inhérentes à la nature des travaux et aux rendez-vous de police nécessaires.

Plan financier d'investissement (PFI)

L'objet figure au 4^e plan financier d'investissement 2009-2020 sous la rubrique N° 101.900.14, PRA; «Renouvellement des éclairages publics – 3^e étape» pour un montant de 1 500 000 francs.

Budget prévisionnel d'exploitation

La réalisation de ce projet entraîne une charge annuelle d'exploitation supplémentaire de 3500 francs (314150/21045099 Entretien de l'éclairage public). Cette charge supplémentaire sera compensée par une action du plan lumière visant à supprimer l'éclairage redondant. Du plus, la consommation électrique est identique; en effet, les luminaires routiers seront remplacés par des sources plus efficaces et moins puissantes. L'économie réalisée sera affectée à l'éclairage du quai piéton.

Charges financières

La charge financière annuelle sur le montant de 355 360 francs, comprenant les intérêts au taux de 3,25% et l'amortissement au moyen de 10 annuités, se montera à 42 190 francs.

Maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre

Le service gestionnaire et bénéficiaire du crédit est le Service de l'aménagement urbain et de la mobilité.

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

PROJET D'ARRÊTÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 355 360 francs, destiné à l'amélioration et à la rénovation de l'éclairage du quai du Seujet, côté promenade piétonne et axe routier, ainsi que du passage sous le pont de la Coulouvrenière.

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 355 360 francs.

Art. 3. – La dépense nette prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, et amortie au moyen de 10 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2013 à 2022.

Art. 4. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, épurer ou radier toute servitude dans le périmètre concerné, afin de pouvoir réaliser l'aménagement projeté.

La proposition est renvoyée à la commission de l'aménagement sans débat de préconsultation.

8. Proposition du Conseil administratif du 26 août 2009, sur demande du Département du territoire, en vue de l'approbation des projets de plan et règlement directeurs N° 29702-222, qui prévoient la construction d'un bâtiment affecté à des activités administratives, industrielles et artisanales ainsi que d'un parking de 400 places pour l'Organisation mondiale du commerce (OMC) dans le quartier de Sécheron, le long de la rue Kazem-Radjavi, sur les parcelles 4491 (Etat de Genève), 5037 part. (Ville de Genève) et 5068 part. (CFF) (PR-730).

A l'appui de sa demande, le Département du territoire nous a transmis les explications suivantes sous la forme de l'exposé des motifs ci-après:

Exposé des motifs

«Les projets de plan et règlement directeurs N° 29702-222, dressés par le Département du territoire le 16 juillet 2008, déterminent les conditions permet-

tant la réalisation de constructions affectées à des activités administratives et à des activités industrielles et artisanales sur trois parcelles situées entre la rue Kazem-Radjavi et les voies CFF, feuilles 83 et 84 du cadastre de la Ville de Genève.

1. *Périmètre et données foncières*

Ce périmètre, d'une superficie de 15 860 m², situé en zone industrielle et artisanale, est constitué de la parcelle N° 4491 (environ 15 340 m²), propriété de l'Etat de Genève, d'une partie de la parcelle N° 5037 (environ 120 m²), propriété de la Ville de Genève, et d'une partie de la parcelle N° 5068 (environ 400 m²), propriété des CFF.

2. *Objectifs généraux*

Conformément au plan directeur cantonal, dans sa version de janvier 2007, approuvée par le Conseil d'Etat le 28 mars 2007, et par le Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication le 28 juin 2007, ce projet s'inscrit dans le périmètre d'aménagement coordonné (PAC) Sécheron (fiche 2.19). En raison du développement des infrastructures de transports résultant de la mise en service de la ligne de tram sur l'avenue de France et la création de la halte CFF de Sécheron, le secteur de Sécheron devient potentiellement un pôle d'échange et d'activités caractérisé par une forte concentration d'activités de service et d'équipement. Sa situation stratégique, à la fois centrale et proche des organisations internationales, appelle un réaménagement cohérent. Le concept de l'aménagement cantonal précise à ce propos qu'il s'agit de mettre en valeur les lieux centraux structurants de l'agglomération en relation avec le réseau des transports collectifs.

Le projet répond aux objectifs d'aménagement détaillés dans la fiche 2.19 du plan directeur cantonal, à savoir favoriser l'intégration d'activités de service et d'activités industrielles de pointe en situation urbaine et contribuer au développement des organisations internationales (en liaison avec le plan directeur de quartier du Jardin des Nations).

Ce projet est par ailleurs conforme au programme localisé Montbrillant-Sécheron défini par le plan directeur communal, actuellement à l'enquête technique. Partant du constat de l'actuelle sous-utilisation du site, il contribue à rendre possible le renouvellement d'une centralité urbaine et la valorisation d'un potentiel d'activités, au sens large du terme (pp. 129-131).

Ce projet de plan directeur, établi en vertu de l'art. 19, al. 7, LaLAT, vient préciser l'aménagement de la zone 2 affectée à des activités mixtes projetées, actuellement en cours de procédure. Une taxe d'équipement sera payée sur une base volontaire par les futurs constructeurs.

3. *Description du site et contraintes*

Le périmètre du projet de plan directeur ne contient pas d'élément bâti ayant une valeur patrimoniale. Il est actuellement occupé par un parking provisoire d'environ 400 places au profit de l'Organisation mondiale du commerce (OMC). La végétation y est rare et ne nécessite aucune mesure conservatoire.

Ce périmètre est situé à l'ouest d'un secteur occupé par plusieurs sociétés, dont une grande entreprise spécialisée dans la biotechnologie, ainsi que des activités industrielles et artisanales. Comme en témoigne cette grande entreprise, la notion d'industrie a sensiblement évolué. Si l'affectation industrielle est dans ce dernier cas pleinement établie, son impact, notamment en terme d'emplois, n'est guère différent de celui d'un centre administratif.

Conformément aux prescriptions de la Direction générale de la mobilité (DGM), le carrefour entre l'avenue de la Paix, le chemin des Mines et la rue Kazem-Radjavi devra être réaménagé. La sortie des futurs parkings devra se faire directement sur l'avenue de la Paix, entre les voies CFF et l'Organisation mondiale de la météorologie (OMM), par l'aménagement d'une nouvelle voie de desserte et d'un nouveau carrefour.

4. *Historique*

Le projet de plan directeur prévoit d'abroger le plan localisé de quartier N° 28426-222, adopté par Conseil d'Etat le 5 octobre 1992. Bien qu'en force, ce PLQ est resté jusqu'à présent sans effet.

En juin 2006, le Conseil d'Etat charge le Département du territoire (DT) d'étudier la modification du PLQ N° 28426-222, pour permettre la construction sur la parcelle 4491 d'un parking, en ouvrage souterrain, pour l'OMC, et d'adapter ce plan aux nouveaux projets envisagés pour ce secteur par la Fondation pour les terrains industriels (FTI). Il demande aussi un crédit d'étude complémentaire destiné à l'étude du parking de l'OMC à ce nouvel emplacement, et décide de confier la suite de cette étude à la Fondation des parkings. Enfin, il décide de conclure avec la FTI une convention écrite régissant les problèmes fonciers, financiers et techniques, ainsi que la coordination en vue de la réalisation du parking de l'OMC, des bâtiments d'activités et leurs sous-sols. La réalisation du parking de l'OMC est conforme aux engagements pris lors de la signature, le 2 juin 1995, entre la Confédération et l'OMC d'un accord de siège et d'un contrat d'infrastructure pour l'implantation de cette dernière à Genève.

En 2008, le Conseil d'Etat décide de favoriser sur son terrain le regroupement d'une grande multinationale présente à Genève de longue date et qui a besoin pour sa croissance de concentrer ses activités sur un site unique, tout en réservant au moins 25% du potentiel constructif pour le développement d'activités en lien avec les biotechnologies ou les hautes technologies.

Cette multinationale a lancé au printemps 2009 un concours international d'architecture pour la réalisation conjointe de son bâtiment administratif, le parking de 400 places destiné à l'OMC et un bâtiment pour les biotechnologies.

Par ailleurs le projet de loi d'investissement pour la construction du parking de l'OMC sera prochainement déposé auprès du Grand Conseil.

5. *Caractéristiques du projet de plan directeur*

Ce projet de plan directeur prévoit:

- une limite d'implantation des constructions projetées hors sol;
- une altitude maximale de la dalle de couverture fixée à 418 m, soit une hauteur des constructions d'environ 28 m;
- une affectation à raison d'au minimum 25% à des activités industrielles et artisanales, et d'au maximum 75% à des activités administratives;
- un indice d'utilisation du sol (IUS) d'au maximum 4,0, après cession gratuite des emprises destinées au domaine public communal, ce qui représente une surface brute de plancher (SBP) limitée à environ 48 000 m²;
- une cession gratuite au domaine public communal destinée au réaménagement de la rue Kazem-Radjavi;
- des servitudes de passage public permettant la sortie des véhicules des constructions projetées vers l'avenue de la Paix et le maintien de la sortie du parking souterrain de l'OMM;
- le raccordement des constructions projetées au réseau hydrothermique Genève-Lac-Nations (GLN);
- un DS OPB IV a été retenu pour l'ensemble du périmètre en raison de l'affectation d'une partie de celui-ci à des activités industrielles et artisanales.

6. *Conclusion*

Par sa localisation sur le territoire genevois, ce projet de plan directeur permet la construction de bâtiments affectés à des activités industrielles et administratives, pouvant également accueillir un parking destiné aux usagers de bâtiments administratifs, dans de bonnes conditions d'aménagement et d'accessibilité.»

Commentaires du Conseil administratif

Début 2009, le Conseil municipal s'est prononcé sur le projet de modification de zone dans le quartier de Sécheron. Ce projet de loi visait à créer une zone 2

(projet P+R et logements étudiants) et une zone 2 affectée à des activités mixtes (périmètre du projet de plan directeur). Dans son arrêté du 6 avril dernier, le Conseil municipal a donné un préavis favorable tout en réservant des conditions quant à la création de la zone 2 affectée à des activités mixtes.

Ce projet de plan directeur est établi en vertu de l'art. 19, al. 7, LaLAT. Cet article stipule que «dans la mesure où cette zone prévoit une mixité d'activités (...) un plan directeur, au sens de l'article 2 de la loi générale sur les zones de développement industriel, du 13 décembre 1984, fixe les modalités d'aménagement de la zone.»

Ce plan directeur abroge et remplace le plan localisé de quartier N° 28426 adopté par le Conseil d'Etat le 5 octobre 1992.

La Ville de Genève a été consultée dans le cadre de l'enquête technique du projet de règlement et plan directeurs. Dans son préavis du 30 avril, elle relève un certain nombre d'éléments à modifier. La plupart ont été pris en compte, en revanche ceux précisés ci-après sont encore à intégrer:

- préciser dans le plan et le règlement la nécessité de réaliser un aménagement paysager et arboré de la rue Kazem-Radjavi dans la continuité des aménagements extérieurs réalisés par l'entreprise Merck Serono International SA par le retrait en sous-sol et en élévation de l'alignement des futures constructions ;
- spécifier à l'art. 6 point 3 du règlement du plan que la capacité maximale des parkings à l'intérieur du périmètre est de 400 places destinées à l'OMC (selon l'accord de siège du 12 juin 1995) et de maximum 160 places destinées aux futurs exploitants de la parcelle, ce qui implique que le nombre de sous-sols ne doit pas excéder trois niveaux.

Par ailleurs dans un courrier du 1^{er} juillet 2009, le Département du territoire a confirmé que «le Conseil d'Etat a décidé d'octroyer un droit de superficie à cette multinationale, laquelle a donné son accord pour participer aux frais d'équipement qu'elle aurait dû verser si le choix de la zone de développement avait été retenu.»

Compte tenu que la rue Kazem-Radjavi sera cédée gratuitement à la Ville de Genève après réalisation, ce projet n'entraîne pas de frais particuliers pour la Ville de Genève.

Echanges fonciers entre l'Etat de Genève et la Ville de Genève en lien avec la sortie des véhicules (P+R et parking OMC) sur l'avenue de la Paix et l'empiètement du P+R sur l'avenue de France (projet d'arrêté II).

En compensation de cette cession gratuite au domaine public de la Ville de Genève de la rue Kazem-Radjavi aménagée, la Ville de Genève cède à l'Etat:

- la parcelle 5037B, section Petit-Saconnex, d’une surface d’environ 65 m² selon le dossier de mutation 14/2009 annexé, permettant la sortie des véhicules sur l’avenue de la Paix;
- la parcelle dp 4606A, section Petit-Saconnex, d’une surface d’environ 168 m², correspondant à l’empiètement du bâtiment P+R sur l’avenue de France, selon dossier de mutation 12/2009 annexé. Cette surface devra être désaffectée afin de la passer au domaine privé de la Ville de Genève avant cession à l’Etat de Genève.

Au vu des explications qui précèdent, le Conseil administratif vous invite, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver les projets d’arrêtés suivants:

PROJET D’ARRÊTÉ I

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l’article 30, alinéa 1, lettres k) et r), de la loi sur l’administration des communes du 13 avril 1984;

vu l’article 19, alinéa 7 de la loi d’application de la loi fédérale sur l’aménagement du territoire du 4 juin 1987;

vu la demande du Département du territoire;

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article premier. – De donner un préavis favorable sous conditions aux projets de règlement et plan directeurs N° 29702-222.

Art. 2. – De charger le Conseil administratif de s’assurer en lien avec l’Etat de Genève que les garanties nécessaires à la réalisation d’un aménagement paysager qualitatif et continu de la rue Kazem-Radjavi, décrit à l’article 7, al. 3 du projet de règlement, soient assurées.

Art. 3. – De charger le Conseil administratif à demander à l’Etat de Genève de préciser à l’article 6, al. 3 les capacités maximales des parkings projetés sur le périmètre, à savoir 400 places pour l’Organisation mondiale du commerce (OMC) et 160 places pour le futur bâtiment affecté à des activités administratives (75%), industrielles et artisanales (25%) qui occupera la parcelle N° 4491.

PROJET D'ARRÊTÉ II

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettre k), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu l'article 11 de la loi sur le domaine public du 24 juin 1961;

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article premier. – Le Conseil administratif est autorisé à désaffecter la parcelle dp 4606A, selon TM 12/2009, d'une surface d'environ 168 m², et de la céder à l'Etat de Genève ainsi que la parcelle 5037B, d'une surface d'environ 65 m², selon TM 14/2009. En compensation l'Etat de Genève cède gratuitement au domaine public de la Ville de Genève la rue Kazem-Radjavi une fois celle-ci aménagée aux frais de l'Etat de Genève.

Art. 2. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, modifier, épurer, radier toute servitude à charge et au profit des parcelles concernées dans le périmètre du plan directeur N° 29702-222.

Annexes: – plan N° 29702-222 et règlement directeurs
– TM 12/2009 et 14/2009

SÉANCE DU 16 SEPTEMBRE 2009 (soir)
Proposition: plan et règlement directeurs à Sécheron

REGLEMENT

annexé au plan directeur N° 29702-222, Sécheron, rue Kazem-Radjavi

Article 1. Champ d'application

1.
Les présents plan et règlement directeurs procèdent de la loi n° ..., du ..., modifiant les limites de zones sur le territoire de la Ville de Genève, section Petit-Saconnex, créant une zone 2 affectée à des activités mixtes dans le secteur de Sécheron, entre la rue Kazem-Radjavi et les voies ferrées, et de la loi sur les constructions et installations diverses, du 25 mars 1961, délimitant la zone ferroviaire située à l'ouest du même secteur. Le périmètre de validité du plan et du règlement directeur est représenté par le plan n° 29702-222 visé à l'article 2 ci-après.

Article 2. Plan directeur

Le plan directeur, constitué du plan n° 29702-222, fixe notamment :

- La limite d'implantation des constructions hors-sol et sous-sol
- L'indice d'utilisation du sol (IUS)
- Le réseau des dessertes routières
- La localisation du stationnement sur le domaine public
- Le réseau des canalisations des eaux usées et des eaux pluviales
- Les emprises qui doivent être cédées gratuitement au domaine public communal
- Le réseau hydrothermique du projet Genève-Lac-Nations (GLN)

Ce plan vaut également plan localisé de quartier au sens de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités, du 9 mars 1929, pour sa partie située en zone ferroviaire.

Mention de ce plan et du présent règlement directeur est faite au registre foncier.

Article 3. Affectation des terrains

1.
Conformément à l'article 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986, le degré de sensibilité IV est attribué aux biens-fonds compris dans le périmètre du plan directeur.

2.
La zone 2 affectée à des activités mixtes est destinée à raison d'au minimum 25 % à des activités industrielles et artisanales, et d'au maximum 75 % à des activités administratives.

3.
Les dépôts à ciel ouvert ne sont pas autorisés sur ces terrains.

4.
Des logements ne peuvent être aménagés que s'ils sont indispensables pour assurer la garde ou la surveillance des installations projetées.

Article 4. Règles applicables aux constructions et installations

1.
La limite d'implantation des constructions prévue par le plan n° 29702-222 circonscrit le secteur constructible hors-sol et sous-sol.

2.
L'indice d'utilisation du sol, qui indique le rapport entre la surface brute de plancher utile (surface déterminante) et la surface de terrain appartenant au domaine privé, avant cession au domaine public, ne peut être inférieure à 2.

SÉANCE DU 16 SEPTEMBRE 2009 (soir)
Proposition: plan et règlement directeurs à Sécheron

1631

Article 5. Equipement

1.
Le plan directeur situe les canalisations principales des eaux usées et eaux pluviales existantes.
2.
Les eaux polluées et les eaux non polluées provenant de l'ensemble du périmètre seront raccordées en système séparatif aux collecteurs appropriés du système public d'assainissement des eaux de la rue Kazem-Radjavi.
3.
Les normes de rejet doivent être respectées. Les entreprises doivent prévoir, s'il y a lieu, un ouvrage permettant d'éviter les déversements accidentels de produits polluants dans les eaux pluviales.
4.
Les modalités techniques, administratives et financières relatives à la mise en place du système public d'assainissement des eaux sont définies entre le service de planification de l'eau du département du territoire et les autorités de la Ville de Genève.
5.
L'alimentation des terrains en eau et en électricité dépend des besoins de l'utilisateur et des possibilités des Services industriels de Genève. Elle dépend des entreprises privées pour les communications. Chaque cas doit faire l'objet d'une demande de raccordement, en bonne et due forme, auprès des services et opérateurs concernés. La réalisation des réseaux d'alimentation de la parcelle s'effectue aux frais du requérant.
6.
Concernant les opérateurs privés de communication, leurs interventions sont soumises à l'accord du propriétaire du fonds et doivent faire l'objet d'une requête en autorisation.
7.
L'équipement de la zone comprend également la pose de poteaux-incendie à front des voies existantes et projetées, aux emplacements désignés par l'Inspection cantonale du service du feu. Les frais entraînés par les mesures de protection interne de(s) l'entreprise(s), y compris la pose éventuelle de poteaux-incendie supplémentaires, sont supportés par les intéressés.
8.
Le ou les superficiaires ont l'obligation de prendre toutes les mesures nécessaires pour éviter les dommages que des courants vagabonds pourraient causer à leurs installations.

Article 6. Accès à la zone - Stationnement

1.
L'accès au périmètre du plan directeur s'effectuera depuis l'avenue de la Paix par la rue Kazem-Radjavi (entrée) et par la future desserte longeant les voies CFF (sortie).
2.
Sous réserve de l'alinéa 5, l'ensemble du stationnement généré par le programme est réalisé à l'intérieur de la limite d'implantation des constructions. Les places de stationnement réservées aux utilisateurs permanents et occasionnels des entreprises sont prévues en fonction des normes édictées par la direction générale de la mobilité (DGM, DT).
3.
Un parking pourra par ailleurs être réalisé à l'intérieur de la limite d'implantation des constructions, au profit de l'organisation mondiale du commerce (OMC).
4.
Les terrains situés sur la rue Kazem-Radjavi et à l'extrémité sud du périmètre, à l'endroit de la future passerelle franchissant les voies ferrées prévue par le plan directeur, sont cédés gratuitement au domaine public communal, après réalisation par les constructeurs.

SÉANCE DU 16 SEPTEMBRE 2009 (soir)

Proposition: plan et règlement directeurs à Sécheron

5.

Le stationnement est interdit sur les chaussées et trottoirs, à l'exception des places prévus par le plan directeur le long de la rue Kazem-Radjavi. Des places de stationnement vélos sécurisées devront se situer à proximité des entrées.

6.

La ou les entreprises devront mettre en place un plan de mobilité d'entreprise, de façon à minimiser les déplacements professionnels et pendulaires en transports individuels et leurs impacts.

Article 7. Aménagements paysagers

1.

L'aménagement paysager des espaces libres sur fonds privé ainsi que leur entretien sont à la charge des exploitants.

2.

Chaque requête en autorisation de construire doit comporter un plan des aménagements extérieurs, avec un projet d'arborisation et de plantation, qui doit être réalisé simultanément aux constructions. Ce plan doit être soumis notamment à la direction générale de la nature et du paysage (DGNP) et coordonné le cas échéant entre les diverses entreprises.

La réalisation et l'entretien des aménagements extérieurs sont à la charge des entreprises concernées.

3.

En cas de toitures plates, ces dernières pourront être végétalisées et leur conception devra être soumise à la DGNP lors des demandes en autorisation de construire.

Article 8. Programme de réalisation

L'équipement des terrains situés dans le périmètre de validité du plan directeur comporte plusieurs catégories de travaux, à réaliser progressivement ou simultanément, en fonction des disponibilités financières des collectivités publiques, des opportunités foncières et des besoins des entreprises:

- A. création et/ou adaptation du réseau principal des canalisations des eaux usées et des eaux pluviales, ainsi que du réseau d'alimentation;
- B. construction, prolongement ou élargissement des dessertes routières avec éclairage public, ainsi que des carrefours.

Article 9. Autres conditions

Il peut être demandé d'autres prestations, telles que cession de terrains, constitution de servitudes, afin de garantir le respect des objectifs des plan et règlement directeurs.

Article 10. Dérogations

Si les circonstances le justifient et que cette mesure ne porte pas atteinte au but général visé, l'office des autorisations de construire (OAC) du département des constructions et des technologies de l'information (DCTI) peut, après consultation de la Ville de Genève et de la commission d'urbanisme, déroger aux dispositions des présents plan et règlement directeurs.

DOSSIER DE MUTATION No : 12/2009

Commune : GENEVE
Section : PETIT-SACONNEX
Plan : 14
Immeuble : 4606

ORIGINAL RF

COPY

MUTATION PARCELLAIRE

Pièces du dossier :

- 1. Titre (1)
- 2. Anciens immeubles (1)
- 3. Formation et état descriptif des nouveaux immeubles (1)
- 4. Plan (1)
- 5. Coupes (0)

Dossier technique :

- Esquisse manuscrite de terrain (1)
- Mesures originales de levé (0)
- Calcul complet de point(s) fixe(s) (0)
- Calcul complet des levés (0)

ATTENTION:
Mutation conforme au projet
Limites et surfaces susceptibles de
modifications par un nouveau tableau de
mutation(Art. 129 L.A.C.C.S.)

Acte dressé par :
Maître : DE CANDOLLE
Réf.
Acte accepté le :

Direction de l'aménagement
Emoluments
Préavis favorable sous condition.
Voir rapport annexé N°
Autorisations de construire réservées.
Genève, le 9 Mars 2009

Service de l'Agriculture
 Décision de la compétence de la
commission foncière agricole
 Décision duannexée
 Emoluments
Genève, le

L'auteur du dossier :

Christian HALLER
INGENIEUR EPFL-SIA GEOMETRE OFFICIEL
4, rue du Lièvre 1227 ACACIAS - GENEVE
Tél: 41 22 827 16 40 Fax: 41 22 827 16 49
e-mail : bureau@haller-ga.ch

Dossier n° 2537.6 / AB

Etabli le : 3.03.2009
Modifié le : 31.03.2009
Modifié le:
Vérifié le:

Service de la Mensuration Officielle
Emoluments
Introduction en base de données
effectuée le
Visa accordé sous condition.

Dépôt le:

**FORMATION ET ETAT DESCRIPTIF
 DES NOUVEAUX IMMEUBLES**

Mutation : 12/2009

Page 3

Commune : GENEVE

Section : PETIT-SACONNEX

Objets	Numéros	Formations / Désignations	Corr. math. m2	Surfaces m2	Observations
Plan	14				
Immeuble Situation	5370	dp4606A RIGOT Sécheron Valais		168	NOUVEAU
Immeuble Situation	dp 4606	dp4606B RIGOT Sécheron Valais			NOUVEAU domaine public communal Bâtiment souterrain (2118) de 60m2 surface totale 60m2
		Surface totale des nouveaux immeubles		168	LEVE ET ABORNEMENT APRES TRAVAUX.



Christian HALLER
 INGENIEUR EPFL-SIA GEOMETRE OFFICIEL
 à nord du Léman 1227 ACACIAS - GENEVE
 Tél: 41 22 827 16 40 Fax 41 22 827 16 49
 e-mail : haller@epfl-sia.ch

Signature

1636

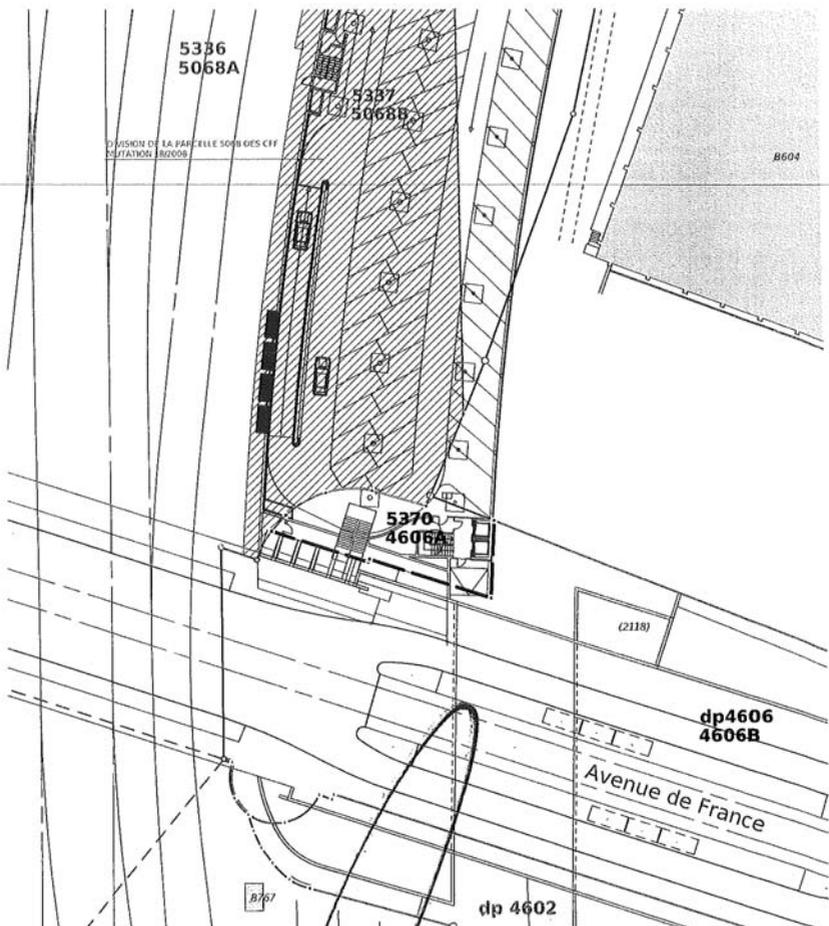
SÉANCE DU 16 SEPTEMBRE 2009 (soir)
Proposition: plan et règlement directeurs à Sécheron

EXTRAIT DU PLAN DU REGISTRE FONCIER

Commune : GENEVE Section : Petit-Saconnex Mutation : 12/2009

Plan(s) : 14

Parcelle(s) : 5068



Christian HALLER

ingénieur EPFL-SIA Géomètre officiel AGG
4, rue de Liège 1227 GENEVE-ACACIAS

Tél: 41 22 827 16 40

Fax: 41 22 827 16 19

E-Mail: bureau@haller-sa.ch

Dossier No. 2537.6

Etabli, le 3.03.2009 / AB

Modifié le 31.03.2009

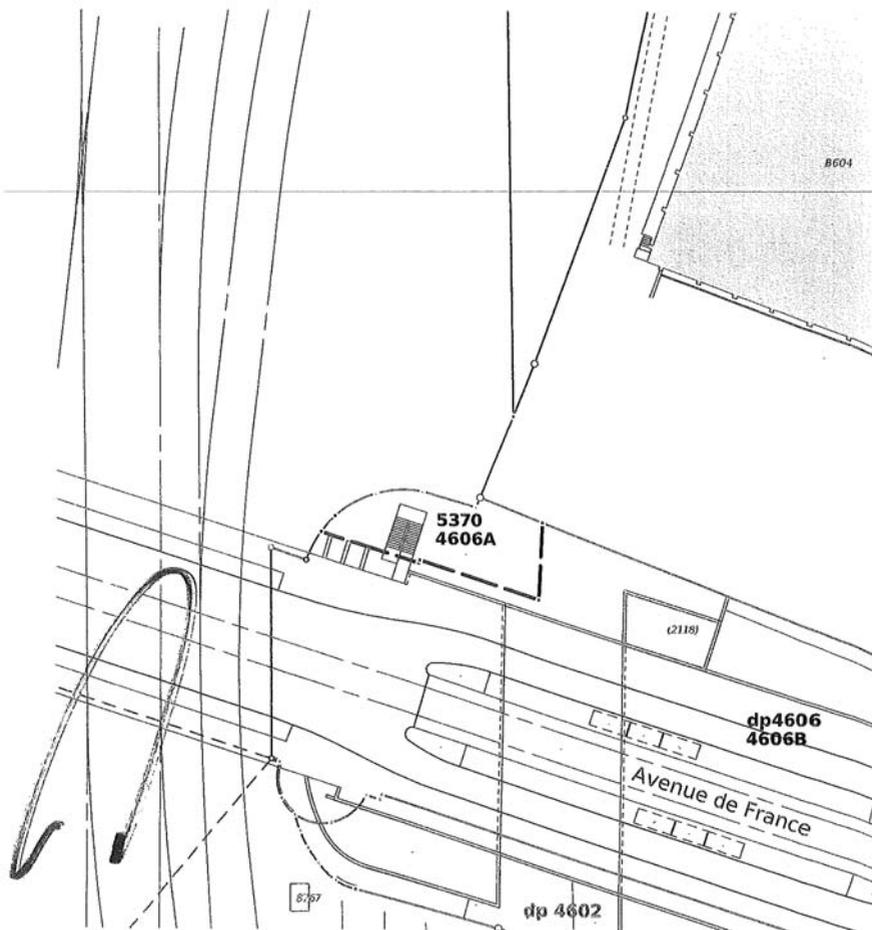
Echelle : 1:500

EXTRAIT DU PLAN DU REGISTRE FONCIER

Commune : GENEVE Section : Petit-Saconnex Mutation : 12/2009

Plan(s) : 14

Parcelle(s) : 4606



Christian HALLER

ingénieur EPFL-SIA - géomètre officiel AGG
c. rue de Livrane 1227 GENEVE-ACACMS

Tél: 41 22 627 16 40
Fax: 41 22 627 16 49
E-mail: bureau@haller-sa.ch

Dossier No. 2537.6

Etabli, le 3.03.2009 / AB
Modifié le 31.03.2009

Echelle : 1:500

DOSSIER DE MUTATION No : 14/2009

Commune : GENEVE
Section : PETIT-SACONNEX
 Plan : 14
 Immeuble : 5037

ORIGINAL RF

**TIRAGE
 PROVISOIRE**

MUTATION PARCELLAIRE

Pièces du dossier :

- | | |
|---|-----|
| 1. Titre | (1) |
| 2. Anciens immeubles | (1) |
| 3. Formation et état descriptif
des nouveaux immeubles | (1) |
| 4. Plan | (1) |
| 5. Coupes | (0) |

Dossier technique :

- | | |
|------------------------------------|-----|
| Esquisse manuscrite de terrain | (1) |
| Mesures originales de levé | (0) |
| Calcul complet de point(s) fixe(s) | (0) |
| Calcul complet des levés | (0) |

ATTENTION:

Mutation conforme au projet
 Limites et surfaces susceptibles de
 modifications par un nouveau tableau de
 mutation(Art. 129 L.A.C.C.S.)

Acte dressé par :

Maître : DE CANDOLLE

Réf.

Acte accepté le :

Direction de l'aménagement

Emoluments

Préavis favorable sous condition.

Voir rapport annexé N°

Autorisations de construire réservées.

Genève, le

Service de l'agriculture

Décision de la compétence de la
commission foncière agricole

Décision du annexée

Emoluments

Genève, le

L'auteur du dossier :

Christian HALLER

INGENIEUR EPFL-SIA GEOMETRE OFFICIEL

4, rue du Lièvre 1227 ACACIAS - GENEVE

Tél: 41 22 827 16 40 Fax: 41 22 827 16 49

e-mail : bureau@haller-sa.ch

Dossier n° 2537.6 / AB

Etabli le : 3.03.2009

Modifié le:

Modifié le:

Véifié le:



Service de la Mensuration Officielle

Emoluments

Introduction en base de données

effectuée le

Visa accordé sous condition.

Dépt le:

ANCIENS IMMEUBLES

Mutation : 14/2009

Page 2

Commune : GENEVE

Section : PETIT-SACONNEX

Numéros	Observations	Surfaces R.F. m2	Diff. m2	Surfaces corrigées m2	Parcelles divisées	
					en	surface m2
5037		2095	1	2096	A B C	311 65 1720
TOTAUX		2095	1	2096		2096



Christian HALLER
 INGENIEUR EPFL-SIA GEOMETRE OFFICIEL
 4, rue du Lièvre 1227 ACACIAS - GENEVE
 Tél: 41 22 827 16 40 Fax: 41 22 827 16 49
 e-mail : bureau@haller-sa.ch

Signature

U2537A.XLS

**FORMATION ET ETAT DESCRIPTIF
DES NOUVEAUX IMMEUBLES**

Mutation : 14/2009

Page 3

Commune : GENEVE

Section : PETIT-SACONNEX

Objets	Numéros	Formations / Désignations	Corr. math. m2	Surfaces m2	Observations
Plan	14				
Immeuble Situation	5372	5037A Sécheron RIGOT		311 /	NOUVEAU
Bâtiment	2139	Bâtiment plus petit que 20m2		7	Bâtiment électricité souterrain (2144) de 15m2 Surface totale 15 m2
Immeuble Situation	5373	5037B Sécheron RIGOT		65 /	NOUVEAU
Immeuble Situation	5374	5037C Sécheron RIGOT		1720 /	NOUVEAU
					LEVE ET ABORNEMENT APRES TRAVAUX.
		Surface totale des nouveaux immeubles		2096	



Christian HALLER
INGENIEUR EPFL-SIA GEOMETRE OFFICIEL
4, rue du Lièvre 1227 ACACIAS - GENEVE
Tél: 41 22 827 16 40 Fax: 41 22 827 16 49
e-mail : bureau@haller-sa.ch

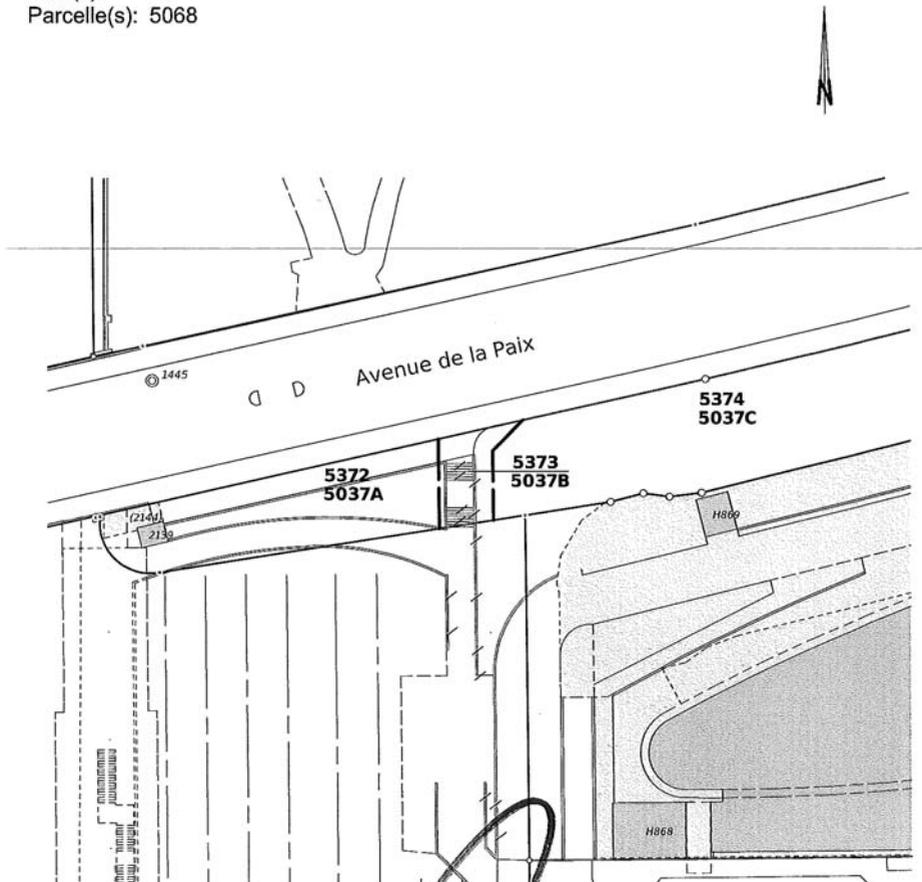
Signature

EXTRAIT DU PLAN DU REGISTRE FONCIER

Commune : GENEVE Section : Petit-Saconnex Mutation : 14/2009

Plan(s): 14

Parcelle(s): 5068



Christian HALLER

Ingénieur EPFL-SIA Géomètre officiel AGG
4, rue du Lévrot 1227 GENEVE-ACACIAS

Tél: 41 22 827 16 40

Fax: 41 22 827 16 49

E-Mail: bureau@haller-sa.ch

Dossier No. 2537.6 Etabli, le 3.04.2008 / AB

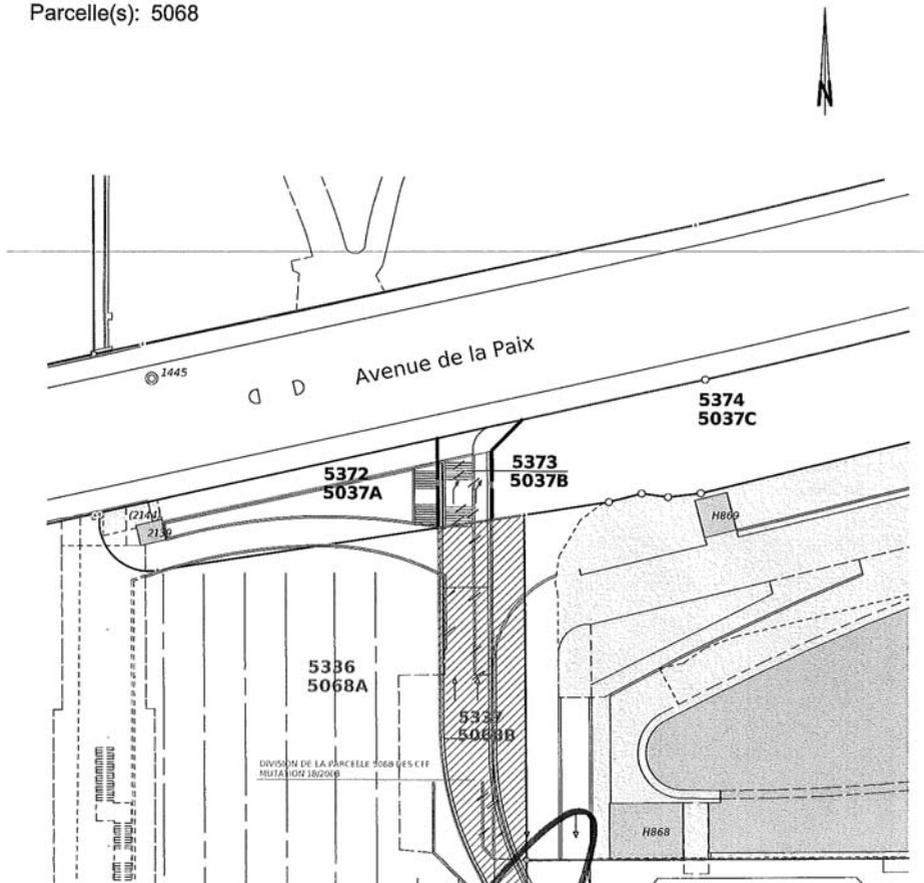
Echelle : 1:500

EXTRAIT DU PLAN DU REGISTRE FONCIER

Commune : GENEVE Section : Petit-Saconnex Mutation : 14/2009

Plan(s) : 14

Parcelle(s) : 5068



Christian HALLER

Ingénieur EPFL-SIA Géomètre officiel AGG
 4, rue du Livron 1227 GENEVE-ACACIAS

Tél: 41 22 827 16 40

Fax: 41 22 827 16 49

E-Mail: bureau@haller-sa.ch

Dossier No. 2537.6 Etabli, le 3.04.2008 / AB

Echelle : 1:500

La parole n'étant pas demandée en préconsultation, la prise en considération de la proposition et son renvoi à la commission de l'aménagement sont acceptés par 42 oui contre 7 non.

9. Proposition du Conseil administratif du 26 août 2009 en vue de l'ouverture d'un crédit de 1 740 000 francs destiné à l'organisation d'un concours d'architecture et aux études pour la construction d'un demi-groupe scolaire sur les anciens terrains des Services industriels de Genève à la Jonction, situés boulevard Saint-Georges 21, sur les parcelles N^{os} 3340 et 3384, feuille 6 du cadastre de la commune de Genève, section Plainpalais (PR-731).

Préambule

Le périmètre dans lequel le demi-groupe scolaire est appelé à être édifié est celui qui accueillera l'écoquartier «Carré vert» de la Jonction, une fois le chantier de décontamination terminé.

L'augmentation de population qui résultera de la construction de 250 à 300 logements, ainsi que la transformation de l'école des Plantaporêts en espace de vie enfantine, justifient pleinement la construction de cet équipement sur le site.

Exposé des motifs

Selon le rapport de la planification scolaire du secteur N° 4 «Jonction», établi en mars 2009 et confirmé en juillet 2009 par le Service d'urbanisme de la Ville de Genève, conjointement avec le Service de recherche en éducation (SRED) de l'Etat et le Service des écoles et institutions pour l'enfance de la Ville de Genève, la construction des logements dans l'écoquartier concerné induira un apport supplémentaire d'une centaine d'élèves, venant s'ajouter à ceux qui viendront de l'école des Plantaporêts après sa transformation en espace de vie enfantine.

La décision de changer l'affectation de cette école répond à plusieurs impératifs.

Construite en 1902, elle ne correspond plus au règlement en vigueur, ni aux standards actuels de l'enseignement, en raison de la petitesse des classes (moins de 50 m² pour certaines) et de l'absence d'une réelle salle d'éducation physique, permettant de donner des cours avec des moyens modernes.

Par ailleurs, le quartier manque cruellement de places pour la petite enfance. A la rentrée 2008, le taux de demandes ayant pu être satisfaites pour ce quartier était de 44%, taux inférieur à la moyenne pour l'ensemble de la Ville de Genève. Plus de 150 enfants du quartier de la Jonction sont inscrits au Bureau d'information petite enfance (BIPE) et sont en attente d'une place. La création d'un espace de vie enfantine d'une capacité d'une centaine de places permettra de répondre à ces besoins.

Ainsi, la construction d'un nouveau groupe scolaire de huit classes permettra d'accueillir les élèves des Plantaporrêts ainsi que les enfants des nouveaux immeubles, dans un cadre éducatif adéquat et répondant aux exigences actuelles de l'enseignement.

Outre la création d'une salle de gymnastique qui, en dehors des horaires scolaires, pourra être mise à la disposition des associations du quartier, ce demi-groupe permettra de développer des locaux parascolaires mieux adaptés à la forte augmentation de la demande.

La création d'un nouveau restaurant scolaire d'une capacité de 100 places permettra, non seulement de minimiser les déplacements des enfants en offrant sur le site un lieu de repas, mais également d'augmenter l'offre dans le quartier. En effet, l'augmentation continue du nombre de repas servis, de presque 10% par an, a porté les différents restaurants scolaires du quartier de la Jonction à saturation, et seules des solutions provisoires permettent de garder une offre suffisante.

La synergie avec la cuisine de production, maintenue dans l'école des Plantaporrêts, permettra une livraison en liaison froide, conforme aux recommandations d'hygiène et de sécurité alimentaires en vigueur.

Enfin s'ajouteront au programme scolaire un local pour le personnel du Service des espaces verts et de l'environnement ainsi que deux locaux de musique insonorisés.

Programme

Le programme se fonde sur le règlement relatif à la construction, à la rénovation et à la transformation des locaux scolaires de l'enseignement primaire (C 1, 5, 6).

La future parcelle dévolue à l'école devra avoir une surface minimale de 5000 m².

- *Enseignement:*
 - 8 salles d'études
 - 2 ateliers

- 2 salles d'activité
- 6 salles pour les activités parascolaires
- 2 salles d'enseignement des langues
- *Sport:*
 - Salle de sport de 30 x 16 x 7 m
 - Local matériel
 - Vestiaires filles, garçons et enseignants
- *Communs:*
 - Réfectoire de 100 places avec office de remise en température
 - Bureau / rangement / divers
 - Appartement de service
 - Sanitaires à chaque niveau + ascenseur
 - Dépôts et locaux techniques
- *Divers:*
 - Locaux pour le personnel du Service des espaces verts et de l'environnement: vestiaires hommes/femmes, réfectoire
 - Deux salles de musique insonorisées, permettant la pratique de la musique électrique
- *Aménagements extérieurs:*
 - Un ou deux préaux couverts
 - Un ou deux préaux ouverts
 - Deux à trois places de livraison
 - Un couvert à bicyclettes

Estimation sommaire du coût de l'opération

Le montant total de l'opération de construction du demi-groupe scolaire se monte à 19 000 000 de francs.

Coût de l'étude

Le coût total inclut les phases de l'avant-projet, du projet, du devis général, y compris le dépôt de la requête en autorisation de construire, ainsi qu'une partie de la phase d'appels d'offres selon la répartition suivante.

	Fr.	Total
V	Frais secondaires	
V0	Frais secondaires généraux	35 000
V1	Concours	
	Coût général de l'organisation du concours	225 000

SÉANCE DU 16 SEPTEMBRE 2009 (soir)
 Proposition: demi-groupe scolaire sur le site d'Artamis

	Honoraires jury	27 000	
	Somme totale mise à disposition pour les prix	161 000	
	Documents pour les participants		
	Photographies et plaquettes de présentation, maquettes	37 000	
W	Honoraires études		1 355 000
W2	Honoraires ouvrage		
	Honoraires architecte	870 000	
	Honoraires ingénieur civil	225 000	
	Honoraires ingénieurs CVSE	205 000	
	Honoraires spécialistes	45 000	
	Divers et imprévus	10 000	
V-W	Coût total du crédit d'étude HT		1 615 000
Z	Taxe sur la valeur ajoutée (7,6%) appliquée sur les positions V-W = 122 740, admis à		125 000
	Total du crédit d'étude demandé TTC (V-Z)		<u>1 740 000</u>

Programme financier d'investissements

Cet objet est prévu sous le numéro 031.095.01 du 5^e plan financier d'investissement PFI 2010-2021, pour un montant de 1 300 000 francs.

Charge financière

Si l'étude est suivie de réalisation, la dépense sera ajoutée à celle de la réalisation et amortie sur la durée totale d'amortissement de la réalisation.

En l'absence de réalisation, la charge financière annuelle sur 1 740 000 francs, comprenant les intérêts au taux de 3,25% et l'amortissement au moyen de 5 annuités, sera de 382 650 francs.

Maîtrise de l'ouvrage et maîtrise d'œuvre

Le service gestionnaire du crédit d'étude est le Service d'architecture. Le bénéficiaire est le Service des écoles et des institutions pour l'enfance.

Régime foncier

Les anciens terrains des SIG sont situés boulevard Saint-Georges 21, sur les parcelles N^{os} 3340 et 3384, feuille 6, du cadastre de la commune de Genève,

section Plainpalais. Ces parcelles sont respectivement propriété de la Ville de Genève et des SIG. Un remaniement parcellaire sera effectué dans le cadre de l'aménagement définitif du périmètre.

Au bénéfice de ce qui précède, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver le projet d'arrêté ci-après:

PROJET D'ARRÊTÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition du Conseil administratif,

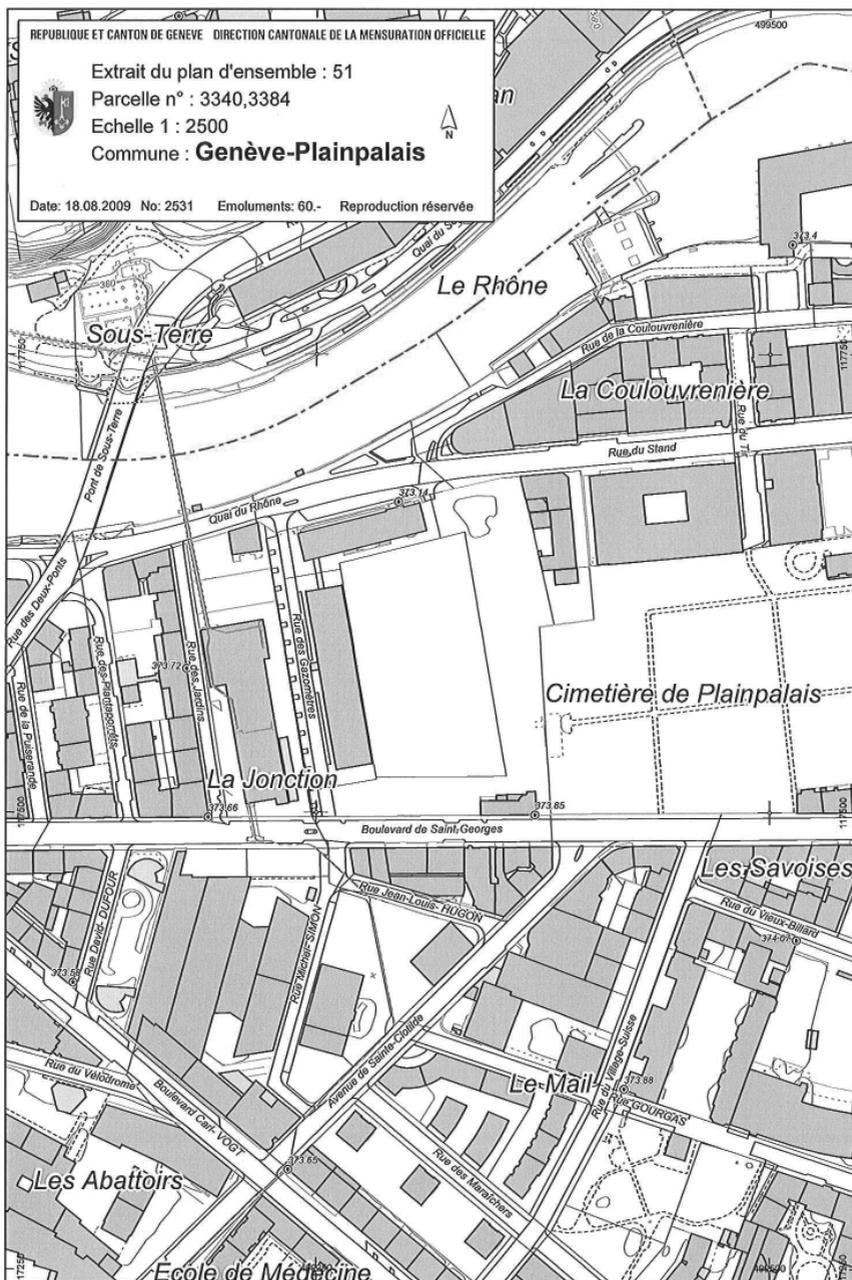
arrête:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit d'étude de 1 740 000 francs destiné au concours et à l'étude de la construction d'un demi-groupe scolaire sur les anciens terrains des SIG à la Jonction, situés boulevard Saint-Georges 21, sur les parcelles N^{os} 3340 et 3384, feuille 6 du cadastre de la commune de Genève, section Plainpalais.

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 1 740 000 francs.

Art. 3. – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif. Si l'étude est suivie d'une réalisation, la dépense ajoutée à celle de la réalisation sera amortie sur la durée d'amortissement de la réalisation. Sinon l'étude sera amortie en 5 annuités.

Annexe: plan de situation



La proposition est renvoyée à la commission des travaux et des constructions sans débat de préconsultation.

10. Rapport de la commission de l'aménagement et de l'environnement chargée d'examiner la motion du 30 septembre 2006 de MM. Olivier Norer, François Sottas, Alain Dupraz, Philippe Herminjard, Pascal Rubeli, M^{mes} Alexandra Rys et Nicole Valiquier Grecuccio, renvoyée en commission le 23 avril 2007, intitulée: «Pour des trams sur des sites propres écologiques et sûrs» (M-637 A)¹.

Rapport de M^{me} Salika Wenger.

La commission a examiné cet objet lors des séances des 4 décembre 2007 et 6 mai 2008, sous la présidence de M^{me} Alexandra Rys. Les notes de séances ont été prises par M. Christophe Vuilleumier.

Rappel de la motion

Considérant:

- que la loi fédérale sur la circulation routière 741.01, article 38, alinéa 1, stipule clairement que la voie ferrée doit être dégagée pour laisser passer les tramways ou chemins de fer routiers;
- que, selon les ordonnances sur la signalisation routière 741.21, article 74, alinéa 4, sauf réserve de dérogation indiquée par une marque ou un signal, les voies réservées aux transports publics sont affectées exclusivement à la circulation des véhicules de transports publics;
- que la loi cantonale sur le réseau des transports publics H 1 50, au chapitre 1, article 2, alinéa a), indique que l'on doit offrir une vitesse commerciale d'un bout à l'autre de la ligne supérieure à 18 km/h pour les lignes importantes du réseau qui empruntent le réseau routier;
- que la plupart des voies réservées de trams à Genève sont davantage des «sites protégés» que des «sites propres» et que, de surcroît, ces derniers sont le plus souvent goudronnés;

¹ «Mémorial 164^e année»: Développée, 6873.

- que, du fait de l'absence de dispositions physiques pour empêcher l'utilisation par d'autres usagers des voies de trams à Genève, celles-ci sont souvent occupées par une multitude variée d'usagers de la route avec diverses motivations;
- que dans les «sites protégés» et «sites propres» goudronnés sont compromises tant la sécurité des usagers des trams par la présence d'autres véhicules que celle des usagers faibles de la voirie, piétons et cyclistes, par le lieu lui-même (faible visibilité, rails de trams, distance de freinage des convois ferroviaires et faux sentiments de sécurité);
- qu'il est techniquement possible, environnementalement et visuellement souhaitable, que les voies de trams soient mises en «site propre» véritable (gazon, gorrh, ballast) comme cela se fait partout ailleurs en Suisse, en Europe et dans le monde;
- que la vitesse des trams à Genève est considérée comme la plus basse des réseaux suisses;
- que les «sites propres» véritables de trams, quand ils sont engazonnés ou constitués de matériaux poreux et concassés, contribuent à améliorer la perméabilité des sols et à accroître la qualité visuelle des rues,

le Conseil municipal invite le Conseil administratif à:

- intervenir auprès de l'Etat, de l'Office cantonal de la mobilité et des Transports publics genevois afin que, dans l'intérêt des usagers et de la vitesse commerciale des trams ainsi que pour réduire les accidents potentiels, les projets de voies de trams non perméables (goudron) soient remplacées par des voies perméables (gazon, gorrh, ballast), quand la densité de traversées piétonnes transversales le permet;
- établir, en fonction des disponibilités financières et avec les partenaires susmentionnés, un calendrier de transformations des voies de trams non perméables (goudron) en voies perméables (gazon, gorrh, ballast), quand la densité de traversées piétonnes transversales le permet;
- prévoir dans tous les cas et au préalable, quand ceux-ci font défaut, des itinéraires de substitution attractifs pour les cycles utilisant les voies réservées aux trams.

Audition des motionnaires M. Olivier Norer et M. François Sottas

M. Norer explique que la Ville de Genève paie un très fort pourcentage des sites propres où roulent les trams, soit 50%. Les sites propres ont d'abord un aspect esthétique indéniable, de même qu'ils permettent la vitesse commerciale des trams dont la Ville est tributaire.

M. Sottas indique qu'il y aurait des mesures d'urgence à prendre au plus vite. La simple ligne jaune qui sépare les circulations sur le nouveau tronçon est une séparation trop légère qui engendre de nombreux problèmes. Il ne sera ainsi pas possible d'accroître la vitesse commerciale. Par exemple, à la rue de Lausanne, le demi-site propre n'est pas une bonne réalisation, puisque les voitures se déplacent sur les voies du tram. Ce dernier est ainsi moins rapide que la ligne de bus, ce qui est un non-sens. Il faut espérer que ce ne sera pas le cas avec le tronçon de la Servette.

La présidente pense que la vitesse commerciale est un aspect fondamental pour le transfert des modes de déplacement. Un site propre permettrait en outre d'améliorer la sécurité, puisque les cyclistes ne pourraient plus emprunter les voies du tram. Une piste engazonnée donnerait un peu de respiration à des quartiers parfois bien tristes.

Questions des commissaires

Un revêtement peut-il être plus efficace qu'un autre à l'égard du bruit?

M. Norer explique qu'une analyse de bruit est difficile à réaliser. Mais on peut penser qu'il y a effectivement des différences.

Une modification du revêtement présente-t-elle un intérêt pour le conducteur?

M. Sottas explique qu'un site propre empêche les cyclistes de venir sur les voies du tram, mais également les voitures. Un tram a besoin de cinq fois plus de distance qu'une voiture pour freiner. Il faudrait un enduit qui interdise l'accès aux deux-roues et qui permette aux véhicules d'urgence de l'emprunter. Dans les Rues-Basses, les vélos peuvent rouler sur les voies du tram uniquement depuis Confédération Centre jusqu'à la Fusterie.

M. Norer indique qu'un vélo qui longe une voie de tram peut se prendre un pneu dans le rail, ce qui est particulièrement dangereux. Les voies de tram représentent pour les cyclistes une fausse sécurité, les chutes étant nombreuses. Un revêtement engazonné peut être emprunté par une voiture, mais celle-ci ne roulera pas bien vite. Il ne faut pas oublier à quoi servent les sites propres.

Pourquoi les autorités n'ont-elles pas créé de sites propres par le passé?

M. Norer répond que c'est une raison historique qui explique la situation. Le tram est ancien à Genève, contrairement à un certain nombre de villes en France où les trams ont été créés et conçus il y a quelques années. Ces trams ont, en l'occurrence, fait l'objet d'études modernes et les sites propres ont été installés lors de leur conception actuelle.

Des barrières ne permettraient pas de résoudre la problématique. L'idée est de créer des sites propres de manière progressive. Ces travaux ne sont pas si importants. L'entretien du gazon est très léger, soit deux arrosages par an. Les différents revêtements ne modifient pas la distance de freinage, car le tram roule sur les rails.

La police fait parfois passer la circulation sur les voies du tram en cas d'urgence. Il est physiquement possible de traverser un site propre en voiture, mais la nature de l'installation n'incite pas les automobilistes à l'emprunter.

Ne faudrait-il pas plutôt un réseau de métro?

M. Norer expose que la construction d'un métro nécessite des moyens gigantesques et ne ferait pas disparaître les trams.

Audition de M. Alexandre Prina-Rosso, délégué à la mobilité au Service de l'aménagement urbain et de la mobilité, et de M. Jean-Pierre Zoller, chef du Service du génie civil

Témoignages écrits de villes françaises concernant l'engazonnement des voies de tram

Grenoble

M. Zoller remarque que les voies de tram de cette ville sont posées sur des assises en béton qui supportent une seconde dalle de béton et un bidim protégeant les canalisations d'évacuation de l'eau d'arrosage. L'arrosage automatique se fait entre les voies ou à l'intérieur et fonctionne grâce à la pression qui est envoyée. La portance est relativement faible lorsque le terrain est mouillé. De plus, l'entretien, soit la tonte, se fait une fois par semaine avec une tondeuse classique pour un coût de 1,6 euro le m² par an. Cinq cents litres d'eau par m² sont nécessaires par an. La durée de vie du gazon est de dix à quinze ans et des engrais doivent être ajoutés. Grenoble n'a pas de tronçons de tram mixtes permettant l'utilisation d'autres véhicules. Des zones «evergreen», avec des matières synthétiques ajoutées sur le gazon, sont disposées sur les aires de travail les plus utilisées. La satisfaction à Grenoble semble bonne et des effets positifs sur la vitesse commerciale ont été remarqués. Il est également aisé de remplacer les rails et le gazon empêche le passage des piétons et des vélos. Cependant, Grenoble déconseille ce revêtement pour les lignes à forte fréquence et conseille a contrario une mutualisation des infrastructures aussi lourdes que les trams.

Mulhouse

M. Zoller explique que le système d'arrosage dans cette ville se fait par le biais d'un goutteur au niveau des plates-formes, ce qui évite un arrosage intem-

pestif des piétons. Le fait de mettre du gazon sur ces espaces ne permet pas de réalimenter le sol en eau. Pour le gazon, il s'agit de plaques de gazon dont les racines s'implantent dans le sol et des grilles de renfort sont apposées sur certains sites le nécessitant. Mulhouse possède 40 000 m² de gazon, soit 6 km, et procède à deux nettoyages par semaine. Ces tronçons possèdent 1550 éjecteurs d'eau et 67 programmeurs. Ce sont 20 tontes par an qui sont opérées, ainsi qu'un désherbage sélectif et un ramassage de feuilles constant afin d'éviter que les rails ne se remplissent de végétaux. Ces 40 000 m² représentent ainsi une semaine de travail et chaque tonte est facturée 4500 euros. L'entretien nécessite un camion sans roues jumelées et des points de récupération sont prévus tous les 500 m. Un scepticisme marqué sur l'effet écologique de ce revêtement est de mise. Le passage d'autres véhicules sur les voies de Mulhouse n'est pas permis, à l'exception des zones «evergreen» comme les terminus des lignes. Mulhouse estime que ce revêtement est une réussite sur le plan esthétique et que le gazon représente un bon vecteur d'absorption du bruit, bien que, selon M. Leventhal, cet effet soit très négligeable.

M. Prina expose que le Canton a réalisé une étude sur la question par le biais du bureau Henchoz. La conclusion de cette étude est qu'un verdissement serait préférable en raison notamment de son coût plus modéré. Mais cette étude indique toutefois qu'un verdissement signifie une évolution du terrain en fonction des saisons, un changement dont la population n'a pas l'habitude. Le Canton n'a pas adopté cette solution justement à cause de cet aspect changeant.

Questions et réponses des et aux commissaires

La différence d'espérance de vie entre le gazon et le béton est-elle importante?

M. Zoller répond que le gazon a une durée de vie de quinze ans, alors qu'un sol conventionnel a une durée de vie de vingt-cinq ans, bien que cette durée puisse changée en fonction des contextes. L'entretien de la couche de roulement incombe à la Ville de Genève.

Quelle est la matière de base qui est utilisée pour permettre de créer des bandes de gazon?

M. Prina explique qu'il s'agit d'un mélange de terreau posé sur une nappe géotextile. Le gazon supporte bien le froid.

Que signifie une forte fréquence? Pourquoi ces villes ont posé du gazon?

M. Prina indique que les villes françaises entendent une fréquence de quatre à cinq minutes. Les axes du centre-ville de Genève ont une cadence de deux à trois minutes. L'une des villes a indiqué que le but était d'empêcher le passage d'autres modes de déplacement sur le site.

Quelle est la différence de prix entre le gazon et le goudron?

M. Prina répond que le gazon a un coût s'élevant entre 60 et 70% du prix de l'enrobé et qu'il faut encore prendre en compte l'entretien.

Discussion et votes

Les Verts déclarent alors que la solution du verdissement peut être meilleure que celle d'un gazon. Ce groupe proposera un amendement.

Un commissaire socialiste mentionne que cette proposition est esthétiquement intéressante sur deux voies de tram, mais il remarque que ce cas de figure est rare en ville de Genève. Il énumère alors les arguments négatifs de ce projet, comme les passages fréquents qui ne sont pas recommandés, les coûts de l'entretien et le manque de mixité, et il termine en mentionnant que cet aménagement n'apportera rien de plus.

Le groupe A gauche toute! ajoute que cette proposition rendrait les conditions de travail plus agréables pour les chauffeurs de tram, mais d'autres solutions sont envisageables pour cette problématique, et qu'un travail de communication auprès de la population devrait également être mené afin de rappeler que tout n'est pas permis.

Le Parti libéral se déclare triste de constater qu'un tel écrin de verdure est possible dans d'autres villes mais pas à Genève. Les aspects financiers et la sécurité ne permettent pas d'opter pour cette solution. Toutefois, il serait bon à l'avenir de prendre en compte ce type de proposition.

Selon l'Union démocratique du centre, cette motion avait pour but de donner une autre vision aux voies de tram et de limiter le trafic sur les sites propres. Il est regrettable que le gorrh n'ait pas été une solution étudiée par les services. Abstention sur cette motion.

La présidente déclare que ni l'Etat ni la Ville n'ont étudié ce genre d'aménagement. Elle ajoute que c'est pourtant l'entreprise ISS qui réalise l'entretien des voies à Grenoble et elle remarque que les efforts pour obtenir des renseignements n'étaient pas si importants. Elle remarque en outre que le Service d'incendie et de secours (SIS) a fait une bonne présentation, mais elle rappelle que c'est le Conseil municipal, et plus particulièrement elle-même, qui avait demandé que le SIS soit systématiquement consulté pour ce genre d'aménagement. Elle termine en déclarant se réjouir d'entendre l'amendement des Verts.

Le Parti socialiste signale avoir également ressenti une réticence de la part des services pour étudier ce projet. Il y a de plus en plus de cyclistes kamikazes et le gazon n'arrêtera certainement pas les VTT.

Le groupe des Verts propose l'amendement suivant: «... afin que, dans les futurs projets de trams ainsi que lors des travaux en sous-œuvre, les voies de trams soient construites en sol perméable (verdissement sous forme extensive et à faible densité)...» et propose de supprimer la seconde invite.

Cet amendement est accepté par 10 oui (2 Ve, 3 S, 2 AGT, 1 L, 1 R, 1 DC) contre 1 abstention (1 UDC).

Un second amendement est proposé en vue d'ajouter: «Après consultation du SIS».

Cet amendement est accepté à l'unanimité (2 Ve, 3 S, 2 AGT, 1 L, 1 R, 1 DC, 2 UDC).

L'amendement demandant la suppression de la seconde invite est accepté par 9 oui (2 Ve, 3 S, 1 AGT, 1 L, 1 R, 1 DC) contre 3 abstentions (2 UDC, 1 AGT).

Mise aux voix, la motion M-637 amendée est acceptée par 10 oui (2 Ve, 3 S, 2 AGT, 1 L, 1 R, 1 DC) contre 2 abstentions (2 UDC).

PROJET DE MOTION AMENDÉE

Le Conseil municipal invite le Conseil administratif à:

- intervenir auprès de l'Etat, de la Direction générale de la mobilité et des Transports publics genevois afin que, dans les futurs projets de trams ainsi que lors des travaux en sous-œuvre, les voies de trams soient construites en sol perméable (verdissement sous forme extensive et à faible densité), dans l'intérêt des usagers et de la vitesse commerciale des trams ainsi que pour réduire les accidents potentiels. Après consultation du Service d'incendie et de secours, les projets de voies de trams non perméables (goudron) seront remplacés par des voies perméables (gazon, gorrh, ballast), quand la densité de traversées piétonnes transversales le permet;
- prévoir dans tous les cas et au préalable, quand ceux-ci font défaut, des itinéraires de substitution attractifs pour les cycles utilisant les voies réservées aux trams.

Premier débat

M^{me} Alexandra Rys (DC). L'évolution qu'a connue la motion M-637 est tout à fait symptomatique de ce qui se passe dans notre excellente commune. Les trams en site propre engazonné existent à peu près dans toute l'Europe, et notam-

ment dans un pays situé plus ou moins au centre de l'Europe et qui s'appelle la Suisse... mais dans d'autres villes que Genève.

A l'époque des premières auditions en commission de l'aménagement, les services municipaux nous ont dit: «Ah, ce n'est pas possible, parce que...» Mais encore? «Vous comprenez, on ne l'a jamais fait et, d'ailleurs, on a demandé une expertise...» Je précise que cette dernière consiste en une demi-page expliquant qu'il est très compliqué d'engazonner un site de tram, car il faut tondre et arroser le gazon, et que cela pose un problème... Nous avons fait observer que, à Montpellier, par exemple, ils ont un engazonnement très joli, alors qu'il fait un peu plus chaud là-bas qu'à Genève, et que cela ne leur pose apparemment pas beaucoup de problèmes. Ici, qui a fait cette expertise? Un paysagiste qui n'a jamais posé une once de gazon sur un site propre de tram où que ce soit dans le monde. Enfin, bref! Voilà la saga de ce projet, et j'ai de nombreuses anecdotes comme celle-là.

Cette affaire montre simplement que ce genre d'initiatives qui sont réalisables dans d'autres villes posent des difficultés incommensurables chez nous! Au final, ce qui a tué le projet, c'est le Service d'incendie et de secours (SIS) qui est venu nous expliquer que ses véhicules étaient obligés presque partout de rouler sur les voies de tram pour intervenir et que, si par malheur il devait y avoir du gazon, cela demanderait probablement une minute à une minute et demie supplémentaire pour sortir les vérins et stabiliser le camion, ce qui représente un danger potentiel pour la vie de la population. Cette affirmation était tout à fait étayée, il n'y a pas lieu de la mettre en doute, et le calcul du SIS était certainement correct.

Cependant, personne, dans aucun groupe, n'a finalement cherché à faire un calcul de probabilité et une évaluation, afin de savoir si le risque pouvait être couru. Je n'allonge pas, Mesdames et Messieurs, mais on voit bien que réfléchir à grande échelle et s'ouvrir un peu l'esprit, dans bien des cas, demeure très difficile – voire impossible – à Genève!

M^{me} Claudia Heberlein Simonett (Ve). Les Verts sont assez d'accord avec l'analyse de ma préopinante concernant la faisabilité de tracés de tram verts. Néanmoins, la commission de l'aménagement est arrivée à la conclusion qu'elle voulait recommander au Conseil administratif d'évaluer cette possibilité dans de futurs projets. J'approuve les propos de M^{me} Rys au sujet du gazon qui doit être entretenu et arrosé, mais cela coûte cher et c'est moins écologique que nous ne le pensions au départ. En effet, il faut prévoir un drainage en plein milieu de la ville, ce qui ne veut pas encore dire que l'eau infiltrée sera mieux conservée.

Nous avons aussi ressenti une certaine réticence de la part des personnes auditionnées par rapport à ce projet. Mais, en acceptant cette motion, nous voulons nous assurer que la possibilité des trams verts n'est pas d'emblée écartée à

Genève. Je propose donc au Conseil municipal de suivre les recommandations du rapport M-637 A et de renvoyer cette motion amendée par la commission au Conseil administratif.

M^{me} Anne-Marie Gisler (R). Il est vrai que l'idée de trams en site propre engazonné est extrêmement séduisante. Dans d'autres villes, ce genre d'installations apporte indéniablement un plus, que ce soit en termes de couleur, de fraîcheur ou d'animation visuelle d'un quartier.

Cependant, la problématique est différente à Genève. Il faut tenir compte des réalités de notre ville: premièrement, elle possède relativement peu de lignes de tram; deuxièmement – et c'est encore plus important – peu de kilomètres sur les parcours des trams sont déjà en site propre, pour ne pas dire qu'il n'y en a quasiment pas en territoire urbain. Les voiries étant restreintes, l'aménagement prévu dans la motion M-637 poserait des problèmes dans certaines situations d'urgence.

Je pense, par exemple, à la route de Saint-Julien, où un projet pilote d'engazonnement de la voie du tram avait été réalisé; le jour où le tunnel de Carouge a dû être fermé à la circulation en raison d'un accident, les SIS, la gendarmerie et les ambulances ont dû circuler sur ce site propre, car le reste de la voirie était tout simplement impraticable, et le passage de leurs véhicules a gravement endommagé le gazon. Il y a donc fort à parier que les quelques kilomètres de sites propres engazonnés que nous pourrions aménager à Genève risqueraient assez rapidement de connaître un sort identique.

Ce n'est pas de gaieté de cœur, mais le groupe radical revient sur son vote de commission et refuse la motion M-637 amendée. Confrontés à la réalité, il nous faut bien admettre que Genève ne dispose pas de l'étendue nécessaire pour pouvoir s'offrir ce type d'aménagements de manière intéressante, intelligente et réaliste.

M^{me} Nicole Valiquer Grecuccio (S). M^{me} Rys a largement dit ce que le groupe socialiste voulait signaler ce soir au sujet de la motion M-637. J'ajoute que nous sommes partis pleins d'enthousiasme pour étudier un projet urbain de tram bien intégré dans la ville, qui soit partie prenante de l'aménagement et des espaces publics. Mais, finalement, notre enthousiasme s'est vu modérer par les différents avertissements que nous avons reçus lors des auditions auxquelles a procédé la commission de l'aménagement. Le projet initial finit un peu aplati, si j'ose dire.

Nous pourrions peut-être recommander au Conseil administratif de voir s'il est possible de collaborer avec les autres communes pour aller dans le sens de

cette motion. En effet, le tracé actuel des trams se prolonge bien au-delà du territoire municipal; d'ailleurs, le Parti socialiste souhaite qu'il s'étende même au-delà de la frontière, afin de relier le territoire de notre ville avec l'ensemble de l'agglomération. Ces trajets-là pourraient donner lieu à des projets urbains bien pensés. Si l'engazonnement des sites propres est impossible, nous devons faire en sorte que le tram soit le protagoniste d'un véritable projet reliant Genève à ses environs.

M^{me} Salika Wenger (AGT). Je serai très brève. Je crois que certains ont oublié les motivations initiales de la motion M-637. Le problème, c'est que les chauffeurs de tram se plaignent – et à raison – des difficultés qu'ils ont à remplir leur tâche. En effet, les lignes de tram sont en permanence encombrées par des personnes qui n'ont rien à y faire. C'est en raison de cette situation que cette motion a vu le jour.

Tout à l'heure, M^{me} Rys a fait référence à Montpellier, en disant qu'on y avait mis du gazon sur les voies de tram. Faux! Pas en ville, mais seulement à l'extérieur! A l'intérieur de la ville, il y a des lignes de tram comme à Genève. Et cela, pour les mêmes raisons que celles qui nous ont été présentées par les personnes compétentes lors de leur audition.

Mesdames et Messieurs, je vous invite à voter rapidement la motion M-637 amendée par la commission de l'aménagement. Nous ne pourrions rien faire de mieux. De toute manière, il ne s'agit que d'une motion, c'est-à-dire de bonnes intentions et de recommandations dont nous espérons que le Conseil administratif tiendra compte.

Nous tenons à dire ici que les recommandations que nous faisons ne sont pas seulement d'ordre esthétique ou écologique, pour ceux que cela défriserait... Je répète qu'elles vont dans le sens de demandes exprimées par les chauffeurs de tram, qui sont très inquiets de la situation et ont des difficultés à travailler. Il en ira ainsi tant que la population n'aura pas compris que les lignes de tram sont des lignes de tram, et que ce n'est pas là que d'autres véhicules doivent circuler ou que l'on peut faire des courses à bicyclette!

M. Alexis Barbey (L). On vient de me faire remarquer que je ne fais pas partie de la commission qui a traité de cet objet, mais j'aimerais faire part au Conseil municipal de l'avis d'un utilisateur quotidien du vélo. Vous n'êtes pas sans savoir, chers collègues, que cela fait quinze ans que je me déplace tous les jours en vélo au centre-ville et aux alentours, même si cela ne m'a pas souvent donné l'occasion de voter des projets de pistes cyclables proposés par les Verts – en particulier sur le pont du Mont-Blanc!

Dans le cas présent, j'aimerais manifester mon inquiétude. Un tram est déjà, en soi, quelque chose d'un peu dangereux pour un vélo. Les rails de tram font courir de graves risques aux cyclistes. On peut s'y coincer et se retrouver par-dessus sa roue avant, ce qui fait très mal. Mais l'avantage, du fait que le tram roule sur des rails, c'est que sa trajectoire est prévisible. Cela neutralise les risques, en quelque sorte, ce qui fait que, à mon avis, le tram et le vélo peuvent être partenaires dans la ville de Genève et ne sont pas obligés de s'exclure mutuellement en ce qui concerne l'utilisation de la voirie.

Cependant, à certains endroits, on s'est amusé à verdir l'espace situé entre les rails du tram, voire sur toute la largeur de la voie. On y a mis des espèces de bouts de béton entre lesquels on voit un tout petit peu d'herbe qui pointe. Pour les cyclistes, ces aménagements représentent un danger public permanent...

M^{me} Salika Wenger (AGT). Ils n'ont rien à faire sur les voies du tram!

M. Alexis Barbey. Je m'exprime en toute connaissance de cause, Madame! En effet, à Genève, les vélos n'ont pas le droit d'emprunter les voies de tram ou de bus, mais il faut reconnaître qu'ils le font quotidiennement. S'ils ne le faisaient pas, cela transférerait le trafic cycliste sur les voies réservées aux voitures et aux taxis, ce qui n'améliorerait pas la circulation. De plus, cela entraînerait une augmentation des accidents. Enfin, je rappelle que les voies de tram permettent aux vélos de faire des dégagements d'urgence quand ils sont «agressés» par des voitures qui les dépassent à toute vitesse; en ce sens, elles sont parfois un refuge bienvenu!

Par ailleurs, les travaux qu'occasionnerait l'aménagement de sites propres engazonnés coûteraient très cher, même s'ils étaient intégrés dans le projet de renouvellement des voies de tram. La Ville de Genève investit énormément pour soutenir les Transports publics genevois (TPG) dans leur effort de développement des lignes de tram; personnellement, je n'y suis pas opposé, si cela peut se faire de manière intelligente.

Dans le cas présent, je pense qu'il est très problématique de vouloir opposer les genres et d'interdire aux vélos d'avoir cette soupape de sécurité dans la circulation. Et tout cela, pour installer des trams massifs ayant l'utilisation exclusive de la voirie. Je vous encourage donc vivement, Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, à refuser les conclusions de la commission de l'aménagement et la motion M-637 amendée telle qu'elle figure dans le rapport.

La présidente. Je salue la présence à la tribune du public de M. Roger Deneys, ancien conseiller municipal et député socialiste. (*Applaudissements.*)

M. Pascal Rubeli (UDC). Chers collègues, je suis l'un des auteurs de la motion M-637, déposée il y a trois ans. Au départ, elle avait pour objectif principal de donner une autre vision des voies de tram, surtout en ce qui concerne leur aménagement entre les rails. Nous avons évoqué la possibilité d'y mettre différents matériaux: de l'herbe, des pierres...

A l'époque, j'avais signalé que personne n'avait envisagé la possibilité de mettre du gorrh, raison pour laquelle mon groupe s'est abstenu lors du vote de la commission, mais je constate aujourd'hui que le projet de motion amendée évoque cette solution. Le gorrh est un produit beaucoup moins dangereux que le gazon pour les cyclistes, même s'ils n'ont officiellement pas le droit de rouler sur les voies du tram. Cela permet aussi au SIS d'y circuler. Nous modifions donc notre vote et accepterons cette motion amendée, puisqu'elle correspond à notre demande.

M^{me} Valérie Bourquin (Ve). Mesdames et Messieurs, après l'intervention de M. Barbey, j'aimerais souligner qu'il n'est vraiment pas possible de faire cohabiter les vélos et les trams sur la voirie genevoise, et cela pour deux raisons. Tout d'abord, la distance de freinage d'un tram est nettement supérieure à celle d'une voiture. Ensuite, là où roulent les voitures, il n'y a pas de rails, or les rails sont très dangereux pour les vélos; ils sont la cause de nombreux accidents chaque semaine. Merci d'en tenir compte!

Deuxième débat

Mise aux voix, la motion amendée par la commission est acceptée par 41 oui contre 14 non.

Elle est ainsi conçue:

MOTION

Le Conseil municipal invite le Conseil administratif à:

- intervenir auprès de l'Etat, de la Direction générale de la mobilité et des Transports publics genevois afin que, dans les futurs projets de trams ainsi que lors des travaux en sous-œuvre, les voies de trams soient construites en sol perméable (verdissement sous forme extensive et à faible densité), dans l'intérêt des usagers et de la vitesse commerciale des trams ainsi que pour réduire les accidents potentiels. Après consultation du Service d'incendie et de secours, les projets de voies de trams non perméables (goudron) seront remplacés par

Motion d'ordre

des voies perméables (gazon, gorrh, ballast), quand la densité de traversées piétonnes transversales le permet;

- prévoir dans tous les cas et au préalable, quand ceux-ci font défaut, des itinéraires de substitution attractifs pour les cycles utilisant les voies réservées aux trams.

Le Conseil administratif est chargé de présenter un projet d'arrêté ou de prendre une mesure.

La présidente. Bien qu'il soit 22 h 55, nous avons reçu une motion d'ordre de M. Pagani demandant de traiter maintenant le rapport PR-668 A sur la rénovation partielle de l'auberge de jeunesse située à la rue Rothschild.

M. Rémy Pagani, maire. Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, je ne veux pas abuser de votre temps et je sais que nous avons déjà beaucoup travaillé depuis hier. Cependant, les travaux prévus pour rénover cette auberge de jeunesse doivent commencer incessamment, raison pour laquelle je demande que nous consacrons les cinq dernières minutes de cette séance à la proposition PR-668, qui a d'ailleurs été acceptée à la majorité par la commission des travaux. Je vous en remercie d'avance.

Mise aux voix, la motion d'ordre est acceptée par 51 oui contre 3 non (1 abstention).

La présidente. Nous débattons donc immédiatement de ce point.

- 11. Rapport de la commission des travaux chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 17 décembre 2008 en vue de l'ouverture d'un crédit de 3 376 800 francs, dont à déduire le financement de la Fondation du tourisme social à Genève de 1 680 000 francs, soit un montant net à la charge de la Ville de Genève de 1 696 800 francs, destiné à la rénovation partielle de l'auberge de jeunesse située au 28-30, rue Rothschild, sur les parcelles N^{os} 81, 82, 85, feuille N^o 3 du cadastre de la commune de Genève, section Petit-Saconnex (PR-668 A)¹.**

Rapport de M^{me} Ariane Arlotti.

La proposition PR-668 a été renvoyée à la commission des travaux par le Conseil municipal lors de la séance plénière du 18 février 2009. Elle a été examinée lors de la séance de commission du 25 mars 2009, sous la présidence de M^{me} Linda de Coulon.

Les notes de séance ont été prises par M. Jorge Gajardo Muñoz, que nous remercions pour son excellent travail.

Préambule

L'auberge de jeunesse de la rue Rothschild est la plus utilisée de Suisse et également la moins chère. Depuis 1996, son taux d'occupation a progressé de 85%. En été, elle est quasi complète et cela représente 10% des nuitées de toutes les auberges de jeunesse et 3% des nuitées de tous les hôtels du canton de Genève.

En rapport à sa grande occupation, le problème majeur est le bâtiment principal qui est mal chauffé durant l'hiver. D'autres rénovations sont devenues également indispensables.

Suite à la signature d'un nouveau bail entre la Ville de Genève et l'auberge de jeunesse, en 2005, un projet de rénovation a été étudié par le Conseil municipal en 2006, aboutissant sur un refus de crédit. En 2008, les discussions ont débouché sur la décision de partager les coûts de rénovation, ce qui a amené cette nouvelle demande de crédit, approuvée par la commission des travaux à l'unanimité.

¹ «Mémoire 166^e année»: Proposition, 4691.

Séance du 25 mars 2009

Audition de M. Rémy Pagani, conseiller administratif, de M. Philippe Meylan, chef du Service des bâtiments, et de sa collaboratrice M^{me} Stéphanie Imbert-Chuat

En guise de présentation, une rapide chronologie de l'institution est faite par M. Meylan, allant des années 1980 jusqu'au refus par le Conseil municipal du précédent crédit de rénovation, en 2006. Ce crédit, qui était de 2,5 millions (voir proposition PR-374) fut présenté le 1^{er} décembre 2004.

Dans l'actuel projet, il rappelle que la facture sera payée par la Ville et la Fondation pour le tourisme social à Genève. Cette dernière s'est engagée à couvrir la moitié des dépenses, avec un plafond à 1,7 million de francs. Il souligne que cette répartition résulte de négociations très serrées avec l'exploitant.

M^{me} Imbert-Chuat explique que les travaux concernent le rez-de-chaussée du bâtiment C (A747) et le bâtiment de liaison, dit «construction basse: galette», où se trouvent notamment la réception et la cafétéria (A748), et le bâtiment Rothschild (A395), un ancien hôpital du XIX^e siècle. Elle précise que le bâtiment Barde, qui est maintenant géré par la Gérance immobilière municipale, ne fait pas partie de cette demande de crédit.

Au rez-de-chaussée du bâtiment C et de la galette, l'entrée et la cafétéria seront entièrement refaites. La réception sera réaménagée de sorte à améliorer la gestion et le contrôle de la circulation dans le hall. Dans la cafétéria, les travaux concernent surtout la cuisine dont l'équipement date, est hors d'usage ou gros consommateur d'énergie. Dans l'ensemble, la cuisine et la cafétéria doivent augmenter la capacité de production à l'heure du petit-déjeuner. Les sols des espaces communs et du réfectoire seront remplacés. Dans le bâtiment Rothschild, on procédera à la rénovation complète des sanitaires, la ventilation passera en double flux, les fenêtres seront doublées ou remplacées pour favoriser la préservation thermique. Il y a aussi des infiltrations d'eau au sous-sol, dues à la proximité de la nappe phréatique, c'est pourquoi l'assainissement à ce niveau est aussi au programme. En outre, une cuisine utilisable par les hôtes sera aussi aménagée.

Le calendrier a été établi en coordination étroite avec l'exploitant.

Questions des commissaires

M^{me} Imbert-Chuat répond à un commissaire que les travaux programmés sont identiques à ceux proposés dans la proposition PR-374. De nouveaux travaux sont venus également s'ajouter dans la construction basse (galette): le remplacement de la porte d'entrée principale; le réaménagement de la réception, afin d'améliorer le contrôle sur le hall; la réfection de la cuisine, pour que ses équipements puissent répondre à la hausse de fréquentation et le sol qui doit être changé.

M. Pagani ajoute que la négociation entre la Ville et la Fondation pour le tourisme social a été rude. M. Daniel Ruchon, son président, s'est montré particulièrement ferme et ne trouvait pas normal de devoir participer aux frais des travaux. Finalement, parmi les gains de ce processus, M. Pagani a fait valoir qu'un fonctionnaire de la Ville, M. Philippe Krebs, siège maintenant dans le conseil de la fondation, que celle-ci paiera la moitié de la facture des travaux de rénovation et que la fondation s'engage aussi à construire une nouvelle auberge de jeunesse. De son côté, M. Pagani s'est engagé à faire son possible pour trouver un terrain pour cela.

M. Meylan explique à un commissaire que les dégradations constatées à l'auberge de jeunesse sont dues avant tout à l'usage intensif de l'auberge, même s'il convient que la clientèle des auberges de jeunesse est un peu moins délicate qu'ailleurs. Il souligne que l'auberge prend en charge la plus grande partie de l'entretien courant des bâtiments.

A la question de majorer le prix des nuitées pour permettre à l'auberge de jeunesse de faire face aux dégâts et responsabiliser les visiteurs, M. Pagani répond que la modicité des prix pratiqués à l'auberge de jeunesse de Genève correspond à un choix tarifaire destiné à attirer les jeunes touristes, en espérant qu'ils reviendront à Genève plus tard, lorsqu'ils auront de meilleurs revenus. Il estime que s'aligner sur les prix de Zurich n'est pas une bonne solution.

M^{me} Imbert-Chuat explique que l'auberge de jeunesse doit pouvoir continuer à accueillir des hôtes pendant la rénovation, c'est pourquoi les travaux s'organisent par tranches.

M. Meylan répond à une commissaire que l'auberge de jeunesse souhaite prendre en compte les familles dans ses futurs projets.

Concernant la disparité des prix entre Genève et Zurich, M^{me} Imbert-Chuat répond que cela tient au fait que les populations visées par les deux villes sont différentes. Par ailleurs, Zurich n'accueille pas de classes.

M. Meylan répond à un commissaire qu'au niveau des performances énergétiques les négociations pour ce projet ont été difficiles et il a été convenu de se limiter aux travaux les plus nécessaires. Allant dans ce sens, il y aura une ventilation double flux, une isolation thermique. Le projet vise aussi des performances énergétiques dans la cuisine et dans l'éclairage. Il fait remarquer que l'auberge de jeunesse est alimentée par un chauffage à distance.

A la question de savoir si la proximité de la nappe phréatique n'engendre pas de problèmes d'humidité dans les bâtiments, M^{me} Imbert-Chuat explique que l'eau est un élément toujours présent dans un bâtiment ancien situé à cet endroit. Mais, dans ce cas-là, il n'y a pas de grands problèmes d'humidité.

Une commissaire demande si un droit de superficie aurait pu être accordé à l'Association genevoise des auberges de jeunesse, tout en lui imposant une mission de service public.

M. Pagani reconnaît que le droit de superficie est une option intéressante, mais les relations actuelles entre les parties sont délicates. Dans ce contexte, son souhait n'est pas de tout bouleverser mais de progresser à petits pas. Son but était de parvenir à faire participer la fondation aux frais des travaux. Il explique que, dans la négociation, chaque partie a défendu ses propres intérêts. Dans le cas de la Ville, c'est la volonté majoritaire du Conseil municipal, lors du vote sur la proposition PR-374, qui a servi de référence. M. Meylan rappelle qu'un loyer est perçu avec une base minimale, et que le montant investi par la Ville sera amorti au moyen de 20 annuités. A terme, un bénéfice est escompté.

M. Pagani répond à un autre commissaire que, à sa connaissance, près de quatre ans après le refus de la proposition PR-374, l'avoir actuel de l'association est proche de 3 millions de francs. Après les travaux (leur participation étant d'environ 1,7 million de francs), l'association s'est engagée à investir la somme restante dans la construction d'une nouvelle auberge. Pour toutes les questions liées à l'association, il suggère d'auditionner M. Krebs, représentant de la Ville qui siège maintenant à la fondation.

Un commissaire remarque que la participation de la fondation aux travaux ne peut pas dépasser 1,7 million. Est-il indiqué dans le contrat que c'est la Ville qui assume l'éventuel dépassement? M. Pagani répond que cela fait partie de l'accord et qu'il faut s'attendre à un dépassement puisque le bâtiment est ancien. Il profite d'annoncer un dépassement pour le Théâtre de l'Orangerie.

M. Meylan précise encore à une commissaire qu'une fresque incrustée dans le sol de la galette est aussi au programme, en accord avec le Fonds d'art contemporain de la Ville de Genève.

Discussion et vote

Un commissaire demande l'audition de l'Association genevoise des auberges de jeunesse et de la Fondation pour le tourisme social à Genève, qui sont toutes deux présidées par la même personne. Six autres commissaires n'estiment pas utile de faire ces auditions qui, comme le précise encore un autre commissaire, ont déjà été faites pour la proposition PR-374 et il précise encore que le commissaire demandeur était d'ailleurs rapporteur pour la proposition PR-374.

Le même commissaire demande les comptes de l'association. La présidente soumet cette demande au vote. La demande est rejetée à la majorité.

Au souhait d'une commissaire, le présent rapport mentionne la qualité du travail de l'auberge de jeunesse. Il relève également le gros effort de négociation consenti par le département des constructions et de l'aménagement.

La présidente ouvre la discussion sur la proposition PR-668.

Pour l'Union démocratique du centre, la proposition PR-668 répond en tous points aux souhaits exprimés par le Conseil municipal lors du refus de la proposition PR-374. L'Union démocratique du centre approuve le montage financier et le programme de travaux décrits dans la nouvelle proposition du Conseil administratif.

Le Parti démocrate-chrétien approuve également, pour les mêmes raisons, et est heureux de voter un crédit qui bénéficiera à la jeunesse.

Le Parti radical votera favorablement la proposition PR-668. Il signale qu'il était déjà favorable au projet précédant qui, au lieu d'être refusé par le Conseil municipal, aurait pu être approuvé en l'assortissant d'une recommandation au Conseil administratif.

Les Verts mettent un petit bémol à la proposition PR-668, en raison du fait que le concept énergétique ne les satisfait pas. Toutefois, sa formation ne souhaite pas entraver les efforts consentis pour parvenir à cette nouvelle proposition.

Les socialistes soutiendront avec enthousiasme cette proposition. En effet, le projet répond à un besoin avéré. Genève a une réputation d'une ville chère, alors qu'il faut encourager un renouveau du tourisme en attirant des jeunes peu fortunés.

A gauche toute! soutiendra avec plaisir la proposition PR-668. Elle salue les efforts de négociation du département du magistrat M. Pagni. Par ailleurs, elle estime que le fait d'occuper un bâtiment historique comme l'aile Rothschild donne à l'auberge de jeunesse de Genève un charme particulier.

La présidente tient à mentionner un article de la *Tribune de Genève* sur l'auberge de jeunesse de Genève, qui signale que l'institution genevoise enregistre 10% des nuitées de toutes les auberges de jeunesse de Suisse, et 3% des nuitées hôtelières du canton de Genève. Les nuitées coûtent 29 francs, alors qu'elles sont tarifées à 41,50 francs à Zurich. L'article de la *Tribune de Genève* fait remarquer que l'auberge de jeunesse, qui paie à la Ville un loyer de 410 000 francs par an, attend avec impatience un geste du Conseil municipal.

La présidente soumet à l'approbation des membres de la commission des travaux la proposition PR-668.

La proposition PR-668 est approuvée à l'unanimité. (*Voir ci-après le texte de l'arrêté adopté sans modification.*)

Annexes: voir sur IntraCM/Annexes aux propositions et rapports

M^{me} Ariane Arlotti, rapporteuse (AGT). Je serai très brève, étant donné l'heure qu'il est. Ce n'est pas parce que mon rapport PR-668 est un très bon rapport que je vous encourage à le voter, chers collègues, mais parce qu'il s'agit d'une très bonne proposition!

Il y a des années, le Conseil municipal a étudié la proposition PR-374 sur le même sujet; elle a été longuement débattue et des auditions ont été menées mais, malheureusement, le crédit proposé n'avait pas été accepté, car la Ville aurait dû couvrir l'entièreté des frais de rénovation de cette auberge de jeunesse. Depuis, M. Pagani a fait du très bon travail. Il a négocié avec la Fondation pour le tourisme social à Genève, qui s'engage à prendre en charge près de la moitié des 3 376 800 francs de travaux. Je rappelle que cette auberge de jeunesse est la plus fréquentée et la moins chère de Suisse. Mesdames et Messieurs, je vous encourage donc à voter la proposition PR-668.

Premier débat

M. Jean-Louis Fazio (S). Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, les socialistes voteront avec enthousiasme la proposition PR-668, qui permettra de donner des locaux décents à cette auberge de jeunesse et du travail aux entreprises.

Deuxième débat

Mis aux voix article par article et dans son ensemble, l'arrêté est accepté à l'unanimité (57 oui).

Il est ainsi conçu:

ARRÊTÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit net de 1 696 800 francs, après déduction de la participation de la Fondation pour le

tourisme social de 1 680 000 francs, soit un montant brut de 3 376 800 francs, destiné à la rénovation partielle de l'auberge de jeunesse située au 28-30, rue Rothschild, sur les parcelles N^{os} 81, 82, 85, feuille N^o 3 du cadastre de la commune de Genève, section Petit-Saconnex.

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 3 376 800 francs.

Art. 3. – Un montant de 16 800 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 l'arrêté du Conseil municipal du 14 novembre 2001.

Art. 4. – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, et amortie au moyen de 20 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2011 à 2030.

Un troisième débat n'étant pas réclamé, l'arrêté devient définitif.

La présidente. Mesdames et Messieurs, le bureau du Conseil municipal vous remercie infiniment d'avoir tenu le cap fixé, puisque nous sommes parvenus à traiter toutes les propositions, motions et autre résolution urgente que nous voulions.

12. Propositions des conseillers municipaux.

La présidente. Nous avons reçu les motions suivantes:

- M-880, de *M^{mes} Patricia Richard, Anne-Marie Gisler, MM. Simon Brandt, Rémy Burri, Guy Dossan, Olivier Fiumelli, Adrien Genecand, Edgar Bordier et Salvatore Vitanza*: «Une réglementation pour le respect de nos préaux»;
- M-881, de *M^{mes} Salika Wenger, Maria Pérez, Charlotte Meierhofer et M. Christian Zaugg*: «Pour faciliter la recherche d'un logement»;
- M-882, de *M^{mes} Salika Wenger, Maria Pérez, Charlotte Meierhofer, M. Christian Zaugg, M^{mes} Marie-Pierre Theubet, Sarah Klopmann, Frédérique Perler-Isaaz, Renate Cornu, MM. Jean-Charles Lathion, Adrien Genecand et Jacques Baud*: «Un coup de pouce pour les arts électroniques»;

ainsi que le projet d'arrêté suivant:

- PA-99, de *M^{mes} Salika Wenger, Maria Pérez, Charlotte Meierhofer et M. Christian Zaugg*: «Règlement municipal sur l'utilisation du domaine public pour des activités civiques».

13. Interpellations.

La présidente. J'annonce l'interpellation suivante:

- I-201, de *M. Thierry Piguet*: «Qui décide du prix du pain (feux d'artifice des Fêtes de Genève)?»

14. Questions écrites.

La présidente. Nous avons reçu les questions écrites suivantes:

- QE-309, de *M^{me} Charlotte Meierhofer*: «Abattage de 31 arbres à la rue Saint-Laurent»;
- QE 310, de *M^{me} Diana Duarte Rizzolio*: «Circulation à la Jonction: quelle sécurité pour les piétons pendant les travaux du TCOB?»

Séance levée à 23 h.

SOMMAIRE

1. Communications du Conseil administratif	1462
2. Communications du bureau du Conseil municipal	1462
3. Pétitions.	1465
4. Rapport de la commission de l'aménagement et de l'environnement chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 22 avril 2009, sur demande du Département du territoire, en vue de l'adoption d'un projet de résolution approuvant le plan directeur communal «Genève 2020 – Renouvellement durable d'une ville-centre» (PR-702 A)	1466
5. Rapport de la commission des finances chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 11 mars 2009 en vue de l'ouverture d'un crédit budgétaire supplémentaire de 700 000 francs destiné au subventionnement du projet de pavillon «Basel – Geneva – Zurich: Better Water – Best Urban Life» à l'Exposition universelle de Shanghai 2010 (PR-693 A)	1500
6.a) Proposition du Conseil administratif du 26 août 2009 en vue de l'ouverture d'un crédit de 1 379 000 francs destiné à la rénovation du bâtiment situé à la rue de l'Industrie 8, parcelle 42, feuille 71 du cadastre de la commune de Genève, section Cité, propriété de la Ville de Genève (PR-725)	1521
6.b) Proposition du Conseil administratif du 26 août 2009 en vue de l'ouverture d'un crédit de 1 846 500 francs destiné à la rénovation du bâtiment situé à la rue de l'Industrie 11, parcelle 7738, feuille 72 du cadastre de la commune de Genève, section Cité, propriété de la Ville de Genève (PR-726)	1551
6.c) Proposition du Conseil administratif du 26 août 2009 en vue de l'ouverture d'un crédit de 1 645 500 francs destiné à la rénovation du bâtiment situé à la rue de l'Industrie 12, parcelle 44, feuille 71 du cadastre de la commune de Genève, section Cité, propriété de la Ville de Genève (PR-727)	1583

7. Proposition du Conseil administratif du 26 août 2009 en vue de l'ouverture d'un crédit de 355 360 francs destiné à l'amélioration et à la rénovation de l'éclairage du quai du Seujet, côté promenade piétonne et axe routier, ainsi que du passage sous le pont de la Coulouvrenière (PR-729) 1615
8. Proposition du Conseil administratif du 26 août 2009, sur demande du Département du territoire, en vue de l'approbation des projets de plan et règlement directeurs N° 29702-222, qui prévoient la construction d'un bâtiment affecté à des activités administratives, industrielles et artisanales ainsi que d'un parking de 400 places pour l'Organisation mondiale du commerce (OMC) dans le quartier de Sécheron, le long de la rue Kazem-Radjavi, sur les parcelles 4491 (Etat de Genève), 5037 part. (Ville de Genève) et 5068 part. (CFF) (PR-730) 1622
9. Proposition du Conseil administratif du 26 août 2009 en vue de l'ouverture d'un crédit de 1 740 000 francs destiné à l'organisation d'un concours d'architecture et aux études pour la construction d'un demi-groupe scolaire sur les anciens terrains des Services industriels de Genève à la Jonction, situés boulevard Saint-Georges 21, sur les parcelles N°s 3340 et 3384, feuille 6 du cadastre de la commune de Genève, section Plainpalais (PR-731) 1643
10. Rapport de la commission de l'aménagement et de l'environnement chargée d'examiner la motion du 30 septembre 2006 de MM. Olivier Norer, François Sottas, Alain Dupraz, Philippe Herminjard, Pascal Rubeli, M^{mes} Alexandra Rys et Nicole Valiquier Grecuccio, renvoyée en commission le 23 avril 2007, intitulée: «Pour des trams sur des sites propres écologiques et sûrs» (M-637 A) 1649
11. Rapport de la commission des travaux chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 17 décembre 2008 en vue de l'ouverture d'un crédit de 3 376 800 francs, dont à déduire le financement de la Fondation du tourisme social à Genève de 1 680 000 francs, soit un montant net à la charge de la Ville de Genève de 1 696 800 francs, destiné à la rénovation partielle de l'auberge de jeunesse située au 28-30, rue Rothschild, sur les parcelles N°s 81, 82, 85, feuille N° 3 du cadastre de la commune de Genève, section Petit-Saconnex (PR-668 A) 1662
12. Propositions des conseillers municipaux 1668

13. Interpellations	1669
14. Questions écrites	1669

La mémorialiste:
Marguerite Conus