

23 juin 2009

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.

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.

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 précédant 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. Pagani. 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.

PROJET D'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.

Annexes: voir sur IntraCM/Annexes aux propositions et rapports