

**Réponse du Conseil administratif à la motion du 16 mai 2017 de M<sup>mes</sup> et MM. Astrid Rico-Martin, Marie Barbey-Chappuis, Fabienne Beaud, Alia Chaker Mangeat, Anne Carron, Patricia Richard, Sophie Courvoisier, Olivier Wasmer, Rémy Burri, Alain de Kalbermatten, Adrien Genecand, Vincent Schaller, Simon Brandt, Lionel Ricou, Souheil Sayegh, Sami Gashi, Jean-Charles Lathion et Jean-Luc von Arx: «Luttons contre le déficit en entretien des immeubles de la Ville de Genève».**

*TEXTE DE LA MOTION*

Considérant que:

- le patrimoine immobilier de la Ville de Genève est vieillissant et mériterait des rénovations importantes;
- le département des constructions et de l'aménagement est en charge de l'entretien et de la préservation de son patrimoine immobilier;
- en octobre 2016, la Direction du patrimoine bâti a publié un rapport relatif à l'évaluation du patrimoine financier et administratif de la Ville de Genève dans lequel il ressort que l'indice général de dégradation du patrimoine financier augmente inéluctablement;
- 70% des investissements de la Ville de Genève servent à financer la construction, la rénovation et l'entretien de ses bâtiments (cf. site internet de la Ville de Genève);
- le déficit en entretien des immeubles de la Ville de Genève contribue à alimenter une «dette cachée» qui péjorera à terme les finances de notre municipalité;
- la Ville de Genève n'a pas entrepris toutes les démarches utiles en vue de réduire l'impact de l'entretien de la rénovation de son patrimoine bâti et laisse ledit patrimoine se dégrader inexorablement;
- elle n'a notamment pas exploré les différents moyens de financement existants pour prendre en charge une partie des frais de rénovation;
- l'article 2A de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) prévoit qu'un montant de 35 millions de francs est attribué chaque année à un fonds propre affecté pour la construction de logements d'utilité publique (fonds LUP) et que les ressources financières du fonds sont utilisées par l'Etat ou, au moyen de dotations, par des fondations immobilières de droit public et des communes pour se procurer des terrains, construire et acquérir des logements d'utilité publique et pour financer toute opération destinée à concourir à la réalisation du parc de logements d'utilité publique;

- l'article 26 lettre b de la LGL spécifie en outre que peuvent également être admis au bénéfice de la loi des immeubles transformés ou rénovés, lorsque la transformation ou la rénovation a pour but d'augmenter les possibilités de logements, d'en améliorer les conditions ou lorsqu'elle se révèle être économiquement plus favorable qu'une démolition et une reconstruction; des motifs d'ordre esthétique, historique ou d'autres motifs d'intérêt général peuvent être pris en considération dans l'appréciation des cas;
- l'article 17 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) (LDTR) institue un bonus à la rénovation destiné à inciter les propriétaires à réaliser les travaux d'entretien et de rénovation raisonnables et proportionnés de leurs immeubles et des logements, ainsi qu'à maintenir et développer un parc de logements dont le confort et les loyers répondent aux besoins prépondérants de la population;
- l'article 15A de la loi sur l'énergie (LEn) institue un bonus conjoncturel à l'énergie destiné à subventionner les transformations aptes à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments,

le Conseil municipal demande au Conseil administratif de:

- dresser un plan de rénovation destiné à assainir, dans les dix prochaines années, les bâtiments dont l'indice de dégradation révèle un état mauvais et moyen, sur la base du rapport d'évaluation du patrimoine financier et administratif de la Ville de Genève;
- recourir à tous les moyens offerts par le Canton et la Confédération afin de financer le plan de rénovation,
- soumettre au Conseil municipal un projet de plan de rénovation au plus tard au 30 septembre 2021.

### *RÉPONSE DU CONSEIL ADMINISTRATIF*

La Ville de Genève, et pour elle la Direction du patrimoine bâti (DPBA), mène une stratégie d'entretien de son patrimoine qui se définit selon plusieurs types de priorités:

- priorités liées à la sécurité (potentielles mises en danger de la vie humaine, par exemple mise en conformité du stockage des collections du Muséum d'histoire naturelle (MHN);
- priorités liées à la dégradation constructive des bâtiments (notes Stratus inférieures à 0,5);
- priorités fonctionnelles (demandes des utilisateurs et utilisatrices);
- priorités politiques.

Ces différentes priorités se retrouvent dans le plan financier d’investissement (PFI) renouvelé annuellement et qui fait l’objet d’une validation par notre Conseil.

La mise en œuvre de ces priorités dépend également des moyens mis à la disposition de l’administration, tant en forces de travail qu’en montants tant budgétaires que d’investissement.

La DPBA indique depuis de nombreuses années n’avoir ni le budget ni les moyens humains nécessaires à l’accomplissement de sa mission, raison pour laquelle le patrimoine de la Ville se dégrade lentement mais sûrement, et ce malgré les efforts continus de l’ensemble des équipes concernées pour maintenir et rénover ce qui doit l’être.

Ainsi, le budget annuel alloué à la DPBA pour l’entretien s’élève depuis bientôt vingt ans à une moyenne de 36 millions de francs annuels alors qu’il en faudrait 22 millions de plus par an, sans compter le personnel, pour maintenir le parc au-dessus de la note Stratus de 0,5.

Ce budget n’est pas non plus ajusté lors de la mise en œuvre de nouvelles constructions qui viennent augmenter le volume bâti et donc nécessite des moyens supplémentaires. Pour mémoire, et en partant du plus récent, le département a mené à bien la construction des objets suivants ces vingt dernières années (hors réalisations mineures):

- Équipement public de Saint-Georges, boulevard de Saint-Georges 21
- Théâtre – Pavillon de la danse, place Charles-Sturm
- Théâtre Nouvelle Comédie, esplanade Alice-Bailly 1
- Pavillon Geisendorf, rue Lamartine 14A
- Dépôts des biens culturels Carré-Vert, rue du Stand 22
- Ecole de Chandieu, rue Chandieu 8-10
- Pavillon Baulacre + salle de gymnastique + locaux musique, rue Baulacre 6
- Crèche Ella-Maillart, boulevard de la Cluse 73
- Musée d’ethnographie de Genève (MEG), boulevard Carl-Vogt 65-67
- Crèche Le Gazouillis (extension), rue Lamartine 2
- Conservatoire et jardin botaniques (CJB), Herbarier Bot V, chemin de l’Impératrice 1
- Espace de quartier Sécheron, rue Anne-Torcapel 2
- Site de François-Dussaud, silos à sel, rue François-Dussaud 10
- Espace de quartier Le 99, rue de Lyon 99
- Crèche de Saint-Jean L’Ile aux Trésors, chemin du Furet 11
- Centre sportif du Bois-des-Frères, salle de gymnastique, chemin de l’Ecu 22
- Ecole et crèche des Ouches, chemin des Ouches 19

Crèche de Châteaubriand, place de Châteaubriand 2  
Bibliothèque municipale de Saint-Jean, avenue des Tilleuls 19  
Ecole Peschier, avenue Dumas 28

Ces seuls immeubles auraient nécessité une augmentation du budget annuel d'entretien de l'ordre de 5 millions de francs. Or le budget d'entretien est stable depuis 2005.

Il faut enfin rappeler que la politique d'entretien de la Ville est le seul gage de durabilité de son patrimoine, tant sur le plan financier que technique, et que de trop longues années d'exploitation sans rénovation entraînent des surcoûts de rénovation à fonds perdus. Notre responsabilité est donc entière de nous donner les moyens de remettre aux générations futures un patrimoine bien conservé.

Le PFI est donc bien l'outil de planification stratégique de la Ville en matière de rénovation et/ou de construction. Il fait l'objet d'une validation de notre Conseil en fonction des besoins définis par les priorités mentionnées ci-dessus, mais ne peut être mis en œuvre de façon satisfaisante sans augmentation réelle des moyens financiers et des forces de travail.

A titre indicatif, le plan de rénovation qui figure au PFI va améliorer de façon conséquente la note moyenne du patrimoine de la Ville. Sont concernées les adresses suivantes par année de dépôt ou de réalisation prévisible (en fonction des capacités de traitement de la DPBA):

En traitement par la commission des travaux et des constructions

1. Gare routière Dorcière, rue François-Bonivard 5
2. Musée Ariana, avenue de la Paix 10
3. Ecole du Mervelet, avenue de Riant-Parc 21

Planifiés en 2022

1. Proposition globale pour divers immeubles du patrimoine financier (PF) (études et réalisations):
  - Rue de la Servette 36
  - Rue de la Navigation 38
  - Rue Goetz-Monin 8
  - Rue des Grottes 6/6bis/rue des Amis 5
  - Rue de Montbrillant 5
  - Rue Jean-Dassier 15
  - Avenue de la Roseraie 27
  - Chemin Moïse-Duboule 1
  - Rue de l'Industrie 7, 9, 13

2. Cité-Jonction, rénovation globale et extensions, études
3. Végétalisation des toitures plates et installations photovoltaïques (hors PFI), études et réalisations
4. Bibliothèque de Genève (BGE), rue De-Candolle 3, rénovation-extension, études
5. Bâtiment d'art contemporain (BAC), rue Gourgas 7, études complémentaires en vue de la rénovation
6. Grand Théâtre de Genève (GTG), remplacement de la machinerie inférieure, réalisation
7. Patinoire des Vernets, rue Hans-Wilsdorf 4, remplacement de la production de froid
8. Crèche de la Madeleine, rue de la Madeleine 16, rénovation globale
9. Centre funéraire de Saint-Georges, avenue du Cimetière 1, rénovation globale
10. Centre sportif du Bout-du-Monde, route de Vessy 12, construction, pré-étude
11. Nouveau Musée d'art et d'histoire (NMAH), rue Charles-Galland 2, rénovation globale et extensions, études

Planifiés en 2023

1. Ensemble des Asters, pré-étude
2. Parc Beaulieu, rue Baulacre 3, rénovation globale, réalisation
3. Casino Théâtre, rue de Carouge 42, rénovation globale, réalisation
4. Scène Ella-Fitzgerald, route de Frontenex 71, rénovation, réalisation
5. Centre sportif du Bout-du-Monde, route de Vessy 12, construction, études
6. Centre sportif de la Queue-d'Arve, rue François-Dussaud 12, rénovation partielle, réalisation
7. Ecole Liotard, rue Liotard 66, réalisation

Planifiés en 2024

1. Rue des Cordiers 8, démolition-reconstruction, réalisation
2. Bâtiment d'art contemporain (BAC), rue Gourgas 7, rénovation globale, réalisation
3. Avenue de Châtelaine 43 (zone industrielle des Charmilles (ZIC), rénovation globale, études
4. Halle de Rive, rue Pierre-Fatio 17, rénovation globale, études
5. Service des espaces verts (SEVE), rue de Lausanne 118-120, rénovation, réalisation
6. Conservatoire et jardin botaniques (CJB), chemin de l'Impératrice 1, rénovation de la serre tempérée, études

7. Stade de Frontenex, plateau de Frontenex 8
8. Piscine et patinoire des Vernets, rue Hans-Wilsdorf 4, rénovation globale, pré-étude
9. Ecole des Charmilles, avenue d'Aire 1, études
10. Etat civil, rue du Nant 2, rénovation globale, réalisation

Suivront

Rues de la Servette 87 et Henri-Veyrassat 9

Rue Michel-Simon 7-9

Quai du Seujet 32-34-36

Salle communale du Faubourg, rue des Terreaux-du-Temple 8

Villa La Grange, quai Gustave-Ador 66

Piscine de Varembe, avenue Giuseppe-Motta 46

Ecole des Vollandes, rue du Nant 35

Ces nombreux dossiers sont tous amplement justifiés par des besoins liés aux vieillissements constructifs, aux modifications d'usages et aux mises aux normes. Certains devront être complétés par des extensions plus ou moins conséquentes (BGE, NMAH), et d'autres seront rénovés «un pour un», sans modifications ou extensions.

Ainsi la DPBA va-t-elle cette année encore déposer une demande de crédit groupée, études et réalisations, pour une petite dizaine de bâtiments du PF qui devraient être rénovés sans changements. Cette démarche vise à gagner du temps administratif sur des projets dont les enjeux sont moindres.

Cette motion avait fait l'objet d'une audition de la direction du département et de la DPBA au cours de laquelle les éléments repris dans cette réponse avaient été détaillés.

Pour le surplus, tous ces sujets ont été abordés lors d'une récente audition en commission des pétitions durant laquelle ont été présentés tous les aspects abordés dans les lignes de la présente réponse.

Au nom du Conseil administratif

Le secrétaire général:  
*Gionata Piero Buzzini*

La maire:  
*Frédérique Perler*