

Rapport de la commission des travaux chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 3 septembre 2008 en vue de l'ouverture d'un crédit de 3 779 000 francs destiné à la rénovation du bâtiment situé à la rue des Etuves 15, parcelle N° 5557, feuille 47 du cadastre de la commune de Genève, section Cité, propriété de la Ville de Genève.

Rapport de M^{me} Isabelle Brunier.

Traitement de la proposition

La proposition PR-648 a été renvoyée à l'examen de la commission des travaux lors de la séance du Conseil municipal du 14 octobre 2008. Elle a été traitée lors d'une seule séance de ladite commission, le 10 décembre 2008, sous la présidence de M^{me} Linda de Coulon. Le procès-verbal a été rédigé avec beaucoup de soin par M. Jorge Gajardo Muñoz, qu'il en soit ici remercié.

Résumé du préambule de la proposition

Ce bâtiment, qui résulte de différentes étapes successives depuis les XV^e-XVI^e siècles, mais principalement du XVIII^e siècle, a été acquis par la municipalité en 1959 en vue de le démolir pour élargir la rue. En 1988, un plan de site visant à préserver les qualités patrimoniales de l'ancien quartier de Saint-Gervais est élaboré et accepté. Il prévoit de maintenir le présent immeuble en raison de ses qualités architecturale, urbaine et historique, mais aussi comme appartenant à un ensemble. Celui-ci est mitoyen au bâtiment 2, place De-Grenus qui nécessite également des travaux. Dans le cadre de l'étude menée par les services de la Ville, leur rénovation simultanée a été projetée afin de grouper une partie des installations techniques et de réduire les coûts d'installation de chantier et de maîtrise d'œuvre.

Examen de la proposition

La proposition a été présentée en même temps que la PR-649 aux membres de la commission par M^{mes} Isis Payeras Socratidis, cheffe du Service d'architecture au département des constructions et de l'aménagement, M. Philippe Waller, architecte dans ce même service, M^{me} Montserrat Belmonte, secrétaire-juriste de ce département, et M. Marc Brunn, du bureau Brunn et Butty, mandataire.

Les travaux proposés visent à adapter l'immeuble, qui n'a plus subi de travaux importants depuis 1943, aux normes de confort et de sécurité actuelles et à

améliorer sa consommation énergétique, tout en préservant ses caractéristiques. Il est construit en maçonnerie, sauf les deux derniers niveaux qui sont en colombage. La typologie de ces deux étages, qui consiste en huit chambres, sera transformée pour offrir quatre appartements (trois deux pièces et demie et un trois pièces et demie). Les piètres performances énergétiques actuelles seront améliorées par une meilleure isolation, l'installation de doubles vitrages, la mise en service d'une centrale de chauffage à gaz collective commune avec le 2, place De-Grenus. Extérieurement, la restauration de la façade principale en pierres de taille implique des coûts élevés. Les travaux, importants, imposent de déplacer les locataires durant le chantier. Après travaux, cet immeuble comptera quatre appartements de deux pièces, trois appartements de deux pièces et demie, quatre appartements de trois pièces et un appartement de trois pièces et demie.

Lors de l'audition, M^{me} M. Belmonte a expliqué qu'une autorisation de construire (DD 95808) concernant ces travaux avait été délivrée en 2000, mais qu'un certain nombre de locataires, défendus par l'Association suisse des locataires (Asloca), avait fait recours pour contester le montant des loyers après travaux et pour faire valoir des prétentions concernant les conditions de déménagement et de relogement. Des négociations ont eu lieu et, pendant leur durée, la procédure a été suspendue auprès de la Commission cantonale de recours en matière de construction jusqu'à l'automne 2008, mais, devant l'absence de progrès et après huit ans, la Ville a demandé à la commission de rendre une décision définitive, afin d'obtenir une autorisation. Une comparaison personnelle des recourants a également été demandée. Si une décision favorable à la Ville est obtenue, l'Asloca recourra vraisemblablement, mais il n'y aura pas d'effet suspensif et les travaux pourront démarrer. La procédure ne devrait pas durer plus d'un an, même si elle se poursuit jusque devant le Tribunal fédéral.

Questions des commissaires

Une commissaire s'est intéressée au nombre des locataires recourants, qui est de quatre pour le 15, rue des Etuves et de quatre pour le 2, place De-Grenus. Elle s'est inquiétée de leurs conditions de location après travaux, qui seront celles appliquées par la Gérance immobilière municipale (GIM) en matière de taux d'occupation et de taux d'effort. Elle a également demandé si la sécurité statique des immeubles concernés par les propositions PR-648 et PR-649 est assurée, ce qui semble être le cas. Un commissaire s'est interrogé sur l'aspect patrimonial et sur l'intervention contemporaine, qui s'avèrent être compatibles. Une commissaire a voulu savoir quelle était la raison du choix d'une chaudière à gaz plutôt qu'à copeaux de bois; celle-ci est impossible en raison des émissions trop importantes de particules dans cette zone urbaine très dense. De même, l'isolation intérieure implique une trop forte perte de surface habitable. En réponse

aux inquiétudes d'un commissaire, il est confirmé que l'aménagement des cuisines ne comprendra pas d'appareils ménagers et que l'on espère que la structure ne réservera pas de «mauvaises surprises». Une commissaire se fait préciser que les vitrines, neuves, seront en acier, qu'une subvention générale pour toutes les rénovations du quartier de Saint-Gervais a été versée par le Canton, que des douches seront installées dans les petits appartements pour gagner de la place et que les cheminées, maintenues, ne seront cependant plus utilisables en raison du danger de feu. Une autre commissaire s'émeut de la disparition prévue des portes en noyer pour raison de respect des normes antifeu. Un commissaire apprend que les panneaux solaires prévus permettront de préchauffer 50% de l'eau. Une commissaire s'étonne du choix de maintenir ou de créer des appartements plutôt petits qui ne correspondent peut-être pas à la demande majoritaire. La GIM a été consultée et a donné son accord pour cette typologie.

Discussion

Le seul sujet qui a prêté à discussion a été soulevé par une commissaire d'A gauche toute! sur la question des recours pendants et de l'attitude à avoir face à ces locataires. Elle souhaitait une audition de la GIM, qui a été refusée par 9 non (2 DC, 2 L, 1 UDC, 2 S, 2 Ve) contre 2 oui (AGT) et 2 abstentions (S).

Prise de position des groupes

Le groupe A gauche toute! donne son accord de principe au programme de rénovation, tout en ne l'estimant pas si urgent et en regrettant ne pas connaître l'affectation future des locaux commerciaux du rez-de-chaussée. Les commissaires démocrates-chrétiens voteront positivement cette proposition, également comme un appui aux démarches juridiques du Conseil administratif. Le représentant de l'Union démocratique du centre votera également les travaux. Le groupe libéral et le groupe radical ne semblent pas s'être exprimés. Les commissaires des Verts approuvent également le crédit malgré quelques réserves sur les performances énergétiques, mais en reconnaissant qu'un effort en la matière a été fait. Ils trouvent les travaux urgents, tout comme le groupe socialiste qui constate que le dossier traîne depuis dix ans, que les conditions d'habitabilité ne sont pas bonnes et que les problèmes d'étanchéité de ce bâtiment menacent son voisin du 2, place De-Grenus, au risque d'augmenter le prix des travaux.

Remarque importante

A la suite de la modification, par décision du Conseil municipal, du pourcentage prélevé sur les travaux pour alimenter le Fonds d'art contemporain de

la Ville de Genève, il conviendra que les services concernés adaptent le montant prévu par la présente proposition.

Vote et conclusion

La proposition PR-648 a été votée à l'unanimité des commissaires présents, soit 2 AGT, 2 DC, 2 L, 3 S, 1 UDC, 3 Ve. En conclusion, la commission des travaux vous demande, Mesdames et Messieurs les conseillères et conseillers municipaux, d'accepter le projet d'arrêté tel qu'il est formulé ci-dessous.

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 3 779 000 francs destiné à la rénovation du bâtiment situé à la rue des Etuves 15, parcelle N° 5557, feuille 47 du cadastre de la commune de Genève, section Cité.

Art. 2. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 3 779 000 francs.

Art. 3. – Un montant de 39 900 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, à laquelle il convient d'ajouter le montant de 240 000 francs de la ligne budgétaire 012.044.03 du crédit d'étude voté le 15 avril 1997, soit un montant total de 4 019 000 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.