

Rapports de majorité et de minorité de la commission des travaux et des constructions chargée d'examiner la 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.

A. Rapport de majorité de Mme Sarah Klopmann.

Préambule

Les rapports rendant compte de l'étude de la proposition PR-725, de la proposition PR-726 et de la proposition PR-727 par la commission des travaux et des constructions sont identiques. Pour des raisons de forme, il a fallu faire trois rapports, mais les trois propositions sont liées. Le projet de rénovation est global et la commission l'a traité comme un seul et même projet.

Ce projet, renvoyé à la commission des travaux et des constructions lors de la plénière du 16 septembre 2009, a été étudié par cette commission le 28 octobre 2009 sous la présidence de Mme Maria Pérez. Les notes de séance ont été prises par M. Jorge Gajardo Muñoz, que la rapporteuse remercie vivement.

Séance du 28 octobre 2009

Audition de Mme Isis Payeras, cheffe du Service d'architecture de la Ville de Genève, accompagnée de sa collaboratrice, Mme Adriana Lascano, responsable de projet, ainsi que des architectes mandataires, MM. Reto Ehrat, François Santos et Alain Vaucher, du bureau ESV Architectes associés

La désignation des architectes mandataires s'est faite par une procédure ouverte, à deux tours. Les habitant-e-s des immeubles ont participé au choix des mandataires. Il fallait des architectes rompus aux processus participatifs.

Mme Payeras introduit la présentation du projet de rénovation des trois immeubles situés, respectivement, aux 8, 11 et 12 de la rue de l'Industrie, dans le quartier des Grottes, dont la valeur patrimoniale est reconnue. Il s'agit de trois immeubles érigés en 1836 (le 8), 1857 (le 11) et 1863 (le 12), très vétustes et jamais rénovés depuis leur acquisition par la municipalité, en 1962 (le 11), 1970 (le 8) et 1980 (le 12).

Mme Payeras dit que les trois bâtiments sont occupés illégalement depuis 1998. En 2002, le Conseil administratif a décidé d'affecter ces bâtiments à du logement communautaire et a entamé une démarche participative avec les occupant-e-s, qui ont été associé-e-s à toutes les étapes du projet de réhabilitation.

Les demandes d'autorisation de construire ont été déposées en juillet 2009. Les trois crédits totalisent 4,871 millions de francs. Pour le 12, rue de l'Industrie, une partie de la rénovation est financée par l'assurance qui a remboursé le toit détruit à la suite d'un incendie. Les travaux débuteront trois à cinq mois après le vote des crédits et s'étendront sur deux ans.

M. Ehrat explique que les architectes ont rencontré, à plusieurs reprises, les habitant-e-s des bâtiments afin de déterminer avec eux le nombre de personnes qui y habiteront à l'avenir, le nombre de pièces et leur distribution. Malgré la vétusté de ces bâtiments, les escaliers, les enveloppes et les structures portantes horizontales, composés notamment de bois, de plâtre et de pierre de taille, sont restés sains et seront donc conservés. Par contre, les toits, qui sont composés de tuiles de différentes époques, seront refaits dans les trois bâtiments.

Ces bâtiments constituent des traces des faubourgs du XIXe siècle. Les bâtiments 11 et 12 sont situés à la frontière du nant des Grottes. Ce nant a été canalisé à la fin du XVIIIe siècle et son cours a déterminé en partie l'organisation spatiale de la rue. M. Ehrat explique que le nant coule encore par endroits dans ce sous-sol qu'il qualifie de «fromager», ce dont il faudra tenir compte dans l'examen futur du réseau d'évacuation des eaux à cet endroit. On trouve, dans les trois bâtiments, quelques-unes des pierres à eau encore existantes à Genève. Les autres éléments de décors intéressants sont la cheminée du 8, les escaliers et les décors en bois du 11.

Industrie 8 et 12 se trouvent dans un bloc composé aussi des bâtiments 6 et 10 de la rue, alors que le 11 est situé en face. Le numéro 8 est en colombage. Le 11 possède notamment une galerie en bois, typique des années 1880, d'inspiration romantique. Le 12, lui, a subi un incendie en 1998. Sa partie arrière est bouchée par plusieurs extensions de surfaces commerciales qui l'empêchent aujourd'hui de prendre le jour. Ce bâtiment a aussi souffert de l'humidité. Il faudra poser une dalle en béton au rez.

Mme Payeras précise d'emblée que les logements des trois bâtiments pourront abriter 19 personnes, soit six au 8, cinq au 11 et huit au 12. M. Ehrat expose les aménagements intérieurs. Le programme d'aménagement prévoit de placer un ou plusieurs salons, une cuisine et une ou deux salles de bains, ainsi que les espaces individuels privatifs, dans des surfaces relativement petites.

Au 8, rue de l'Industrie, le sous-sol, qui donne en fait sur une cour, abritera une salle de bains, des caves et la buanderie. La cuisine sera au rez et les pièces privatives se trouveront au rez et dans les étages.

Le 11 abritera, au sous-sol, des caves et la pompe à chaleur géothermique qui alimentera des sous-stations situées au 8 et au 12, voire, à l'avenir, d'autres bâtiments proches (notamment le 7-9, rue de l'Industrie, propriété de la Ville). Les sondes géothermiques se trouveront au sous-sol et dans l'arrière-cour. Elles seront au nombre de sept pour alimenter cette pompe à chaleur. Les sondes pourront plonger jusqu'à 200 mètres, sans abîmer les conduits existants. Le Service géologique n'a pas présenté d'objection. En ce qui concerne la tâche de l'assainissement des égouts, il appartient au Service du génie civil de prendre des mesures.

Au rez de ce même bâtiment, il y a une arcade très ouverte sur le quartier, où on reçoit beaucoup de personnes de passage, souvent des internationaux. Au premier, se trouveront la cuisine et le salon commun. Au-dessus, on trouvera des chambres et, dans les combles, une chambre qui pourra abriter un couple, ainsi que la salle de bains, qui bénéficieront de la lumière du jour grâce à une fenêtre sous le toit. La galerie en bois sera fermée pour que les habitant-e-s puissent y circuler dans un espace tampon entre l'intérieur et l'extérieur. Elle sera entourée d'une baie partiellement vitrée et permettra le transit, à couvert, des chambres à la cuisine.

Le 12, rue de l'Industrie est l'immeuble qui accueillera le plus grand nombre de locataires. Outre la sous-station de chaleur et les caves, on trouvera, au sous-sol, un espace communautaire. Au rez, il y aura un espace communautaire ouvert sur le quartier et un atelier d'artiste. La cuisine-séjour se trouvera au premier étage, avec une salle de bains et deux chambres. Deux autres chambres et une salle de bains trouveront place à l'étage supérieur. D'autres chambres seront encore créées dans les combles. Un puits de lumière éclairera les salles de bains des deuxième et premier étage, à partir des combles.

Les chambres pourront accueillir une personnes ou un couple. Cependant, Mme Payeras dit, suite à une question, que vu la dangerosité des escaliers ces immeubles ne seront pas spécialement adaptés à l'accueil de personnes âgées.

Concernant l'isolation des enveloppes, le crépi extérieur aura environ 4 cm d'épaisseur. L'opération d'isolation consiste à enlever le crépi existant, qui n'est pas en bon état, et à le remplacer par une nouvelle couche. A terme, l'épaisseur extérieure ne devrait pas dépasser 6 cm. Là où c'est possible, un travail d'isolation sera aussi fait à l'intérieur.

Une commissaire regrette que le Conseil administratif n'ait pas profité de ce projet pour mettre en application la motion, présentée il y a un moment, pour la réouverture des nants, dont celui des Grottes. Tout comme de n'avoir aucune nouvelle à ce propos. Par ailleurs, suite à la question d'un autre membre de la commission, il est expliqué que ce nant des Grottes présente encore trop d'incertitudes pour savoir s'il existerait un potentiel énergétique à ce niveau.

Un autre commissaire estime que le projet consiste à faire trois appartements. Il demandera l'audition de la Gérance immobilière municipale, car il souhaite savoir comment la Ville compte louer ces locaux lorsque la vie communautaire ne sera plus d'actualité. Il demande s'il aurait été possible de faire un appartement par étage. Mme Payeras répond qu'il aurait alors fallu faire autant de cuisines et de sanitaires que de logements, ainsi qu'un escalier indépendant. Tout cela aurait pris beaucoup de place. Elle estime qu'il aurait été possible de réaliser un tel projet au 11, mais pour deux appartements, donc moins de personnes logées. Ce projet permet d'intégrer un maximum de locataires dans des espaces restreints, sans pour autant empêcher une souplesse d'utilisation à l'avenir.

Un autre membre de la commission s'interroge, lui, sur le bilan énergétique de la géothermie. Avec 30% d'énergie électrique pour assurer le solde du besoin en

chaleur, il se demande si le gain est vraiment intéressant et si le gaz n'aurait pas été plus profitable.

Il est demandé si les numéros 7 et 9 de la rue s'inscriront dans le même concept d'habitat. Mme Payeras répond que son service étudie actuellement ce dossier et qu'un mandat d'architectes pour un projet de rénovation et de construction d'un immeuble d'appartement par étage devrait prochainement être lancé. Une discussion a lieu aussi au sujet du relogement de l'association Péclôt 13.

Discussion et vote

Un commissaire radical demande l'audition de Mme Sandrine Salerno, conseillère administrative chargée du département des finances et du logement, et qui a donc la responsabilité de la Gérance immobilière municipale.

Cette audition est refusée par 7 non (1 AGT, 3 S, 3 Ve) contre 5 oui (1 AGT, 1 R, 2 L, 1 UDC).

Une commissaire d'A gauche toute! dit être heureuse de voter ce soir même et annonce que son groupe votera favorablement les trois propositions présentées.

Les Verts également. Une de ses membres salue ces trois projets conçus intelligemment, notamment du point de vue énergétique, avec cette pompe à chaleur, et également pour la volonté de permettre l'habitat communautaire, que les Verts soutiennent dans leur projet de société. Le bémol reste l'incertitude au sujet du nant des Grottes et l'absence de retour de la motion y relative.

Le commissaire radical désapprouve les trois propositions. Il regrette que la commission refuse d'entendre Mme Salerno, qu'il souhaitait interroger au sujet du futur régime locatif de ces bâtiments. Il désapprouve ce projet de trois appartements, voire trois villas, financées par la municipalité et dont profiteront, selon lui, quelques «happy few». Les radicaux ne souhaitent pas cautionner un tel traitement de faveur pour des squatters qui se voient récompensés en obtenant de choisir eux-mêmes les architectes, alors qu'il ne payent même pas de loyer. Pour ce commissaire, la Ville doit rénover pour l'avenir et non pas pour les habitant-e-s d'un immeuble. Il fera un rapport de minorité pour chaque objet si ceux-ci sont acceptés.

Les Verts lui répondent qu'il s'agira probablement de baux associatifs. Par ailleurs, au 9, rue des Etuves, les étudiants payent au prorata de la surface de leur chambre.

Un membre du groupe libéral rappelle que les libéraux ont voté la plupart des crédits de rénovation des immeubles des Grottes. Mais il dit que, dans ce cas, la Ville finance le mode d'habitat alternatif. Selon lui, le rôle d'une collectivité publique n'est pas de payer pour un groupe de marginaux, alors que la base fondamentale de la société, c'est la famille, et non le mode de vie communautaire.

Une commissaire socialiste rappelle que les bâtiments dont il est question ne supporteraient pas d'être transformés en appartements. Ils ne se prêtent pas à l'installation des équipements nécessaires à un habitat conventionnel. Elle ajoute que

l'habitat communautaire est, dans ce cas, le seul moyen de préserver ces maisons à un coût acceptable. De plus, le fait que la rénovation ait été conçue avec les occupant-e-s actuels, ne fait pas d'eux, à son avis, des «happy few»: cette rue est sombre, exposée à la bise, le soleil n'y pénètre presque jamais. Par ce moyen, elle trouve qu'on aura aussi sauvé un nouveau morceau des Grottes. Cette commissaire apprécie aussi le fait que les maisons, ainsi rénovées, sont prêtes pour une utilisation flexible à l'avenir. Elle dit donc qu'elles ne seront pas réservées pour toujours au même groupe d'habitant-e-s.

Le représentant de l'Union démocratique du centre partage l'avis des précédents intervenants de droite. Il dit qu'un logement du même type a récemment été refusé par cette même commission aux habitant-e-s de la villa Freundler.

Une commissaire Verte fait encore remarquer que, pour elle, la Ville ne paye pas pour des marginaux mais pour entretenir son patrimoine immobilier.

Vote sur la PR-725:

Proposition acceptée par 8 oui (2 AGT, 3 S, 3 Ve) contre 4 non (1 R, 2 L, 1 UDC).

Vote sur la PR-726:

Proposition acceptée par 8 oui (2 AGT, 3 S, 3 Ve) contre 4 non (1 R, 2 L, 1 UDC).

Vote sur la PR-727:

Proposition acceptée par 8 oui (2 AGT, 3 S, 3 Ve) contre 4 non (1 R, 2 L, 1 UDC).

En conclusion, la commission des travaux vous recommande d'accepter ces trois propositions.

Le commissaire radical confirme qu'il présentera trois rapports de minorité.

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 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.

B. Rapport de minorité de M. Guy Dossan.

Le groupe radical a toujours voté la rénovation des immeubles des Grottes, afin que la restauration complète du quartier puisse se poursuivre selon la volonté populaire. Les projets qui étaient présentés ont toujours été salués, même si les montants étaient parfois considérables, car ils répondaient à un besoin prépondérant de logements.

Par contre, le groupe radical ne pourra entrer en matière sur la proposition PR-727 (ni d'ailleurs sur les propositions PR-725 et PR-726), puisque ce projet consiste en une mainmise pure et simple d'une minorité marginale sur des immeubles appartenant à la collectivité publique.

Les trois propositions ci-dessus procédant du même processus, elles seront traitées de manière globale dans ce rapport de minorité.

Que nous propose-t-on?

Tout simplement de transformer trois immeubles en trois appartements, ou plutôt trois villas, devrait-on dire, pour la «modique» somme de près de 4,9 millions (PR-725: 1 379 000 francs pour six chambres et pièces communes; PR-726: 1 846 000 francs pour cinq chambres, pièces communes et W.-C. sur le palier; PR-727: 1 645 000 francs pour huit chambres et pièces communes) pour en faire du logement communautaire destiné, en l'état actuel, à des occupants illicites qui ont réussi à rallier l'exécutif municipal à leur cause, le tout, bien évidemment aux frais du contribuable.

Cette manière de procéder, qui consiste:

- premièrement, à occuper tout d'abord illicitement des logements, maintenant depuis plus de douze ans;
- deuxièmement, à s'appuyer ensuite sur un gouvernement municipal pour le moins complaisant qui accepte de rénover les immeubles pour votre utilisation propre, vous associe à tous le processus de réhabilitation et vous demande même de valider le projet;
- troisièmement, à obtenir des pouvoirs publics, aux frais du contribuable, une rénovation selon votre choix de mode de vie, selon vos désirs et souhaits, ne sera jamais cautionnée par le groupe radical.

Si construire et réhabiliter des logements pour toutes les couches de la population se trouve dans les programmes électoraux de tous les partis, par contre, réhabiliter des logements pour quelques marginaux privilégiés et, dans le cas particulier, officialiser l'occupation illicite, n'entre bien évidemment pas dans celui du Parti radical.

Le groupe radical s'est d'autre part toujours insurgé contre le processus de participation excessive qui a cours aujourd'hui dans les projets de rénovation. Ce processus, qui fait que ce n'est plus celui qui paie qui commande, et qui veut que désormais on écoute les desideratas (on devrait même dire les diktats) des locataires en place, qui valident les projets et y font opposition jusqu'à ce qu'ils obtiennent satisfaction, ne peut bien évidemment pas être avalisé par le groupe radical. Dans le cas qui nous occupe, nous atteignons d'ailleurs les limites de l'entendement, puisque les occupants actuels des bâtiments ont même réussi à imposer leurs architectes pour réaliser le projet.

Notre municipalité doit rénover et construire pour l'avenir et non pour les habitants actuels et le mode de vie qu'ils ont choisi.

Qu'advient-il en effet des millions dépensés lorsque ces choix de vie n'auront plus cours?

Si certains veulent expérimenter un mode de vie ou vivre différemment de la majorité de la population, qu'ils en assument le choix et le financement, ce n'est en tous les cas pas aux autres contribuables de le faire.

Pour les raisons précitées, le groupe radical avait déjà basculé dans le camp du refus.

Mais l'étude en commission a conforté les radicaux dans leur position, puisque nous avons en effet assisté à un déni manifeste de démocratie de la part des commissaires de l'Alternative.

Alors que cette réhabilitation suscite des questions légitimes quant au régime locatif qui sera appliqué à ces locaux communautaires, puisque à ce jour notre Ville ne possède pas ce type de logements dans son parc immobilier, et alors même que les fonctionnaires municipaux eux-mêmes recommandaient l'audition de la magistrate responsable de la GIM, la majorité Alternative a fait barrage et a refusé cette audition.

De quoi a donc eu peur la majorité au pouvoir pour préférer voter la tête dans le sac plutôt que d'obtenir des informations essentielles, on peut se le demander?

Le Conseil municipal et la population qu'il représente sont en effet en droit de connaître, pour une dépense avoisinant les 5 millions, la manière dont seront loués ces logements:

- en totalité, et dans ce cas qui sera le locataire officiel?
- à la pièce (19 baux séparés...)?
- quel contrôle sur les inévitables mouvements au sein des locataires?
- quels seront les prix pratiqués?
- etc.

Cette attitude ne peut qu'engendrer un sentiment de suspicion et des questions.

Aussi, au vu de ce qui précède, le groupe radical ne peut que vous demander, Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, avec la minorité de la commission (1 R, 2 L, 1 UDC), de refuser la proposition du Conseil administratif PR-727.