PR-184 A1

25 octobre 2002

Rapport de la commission des travaux chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif en vue de l'ouverture d'un crédit de 285 000 francs couvrant les frais d'étude en vue de la restauration de l'enveloppe du bâtiment Clos Voltaire, sis 45 bis-49, rue de Lyon, et de l'aménagement du jardin.

Rapporteur: M. Guy Dossan.

La commission des travaux, sous la présidence de M. Alain Dupraz, puis de Mme Linda de Coulon, a examiné cette proposition dans ses séances des 8 mai, 22 mai et 18 septembre 2002.

Les notes de séances étaient prises par Mmes Ursi Frey et Guenevere Paychère, que le rapporteur remercie pour la précision de leur travail.

Préambule

La proposition PR-184 ayant été renvoyée simultanément à trois commissions, à la commission des finances pour l'acquisition du bâtiment, à la commission du logement pour l'affectation de celui-ci et à la commission des travaux pour le crédit d'étude en vue de la restauration de l'enveloppe du bâtiment et de l'aménagement du jardin, seules quelques informations succinctes générales ou ayant un rapport avec le second volet de la proposition PR-184 sont reprises dans ce rapport.

Résumé succinct de la proposition

Historique du Clos Voltaire

Le Clos Voltaire est une dépendance de la maison de maître connue sous le nom de «Les Délices». Toutes deux ont été construites simultanément, entre 1730 et 1735.

Dès mars 1755, Voltaire engage des travaux d'embellissement, concernant aussi bien les constructions que les jardins.

Pour ce qui est des dépendances, elles sont agrandies par une basse-cour, une écurie et une serre accolée au flanc de la maison de maître.

Dans sa correspondance, Voltaire évoque, en 1756, la construction d'une écurie, précisément une des fonctions attribuées à cette dépendance sur le cadastre.

En 1840, la propriété, qui appartient à Théodore Tronchin, est scindée en deux parties. Désormais séparées l'une de l'autre par un mur de clôture, la dépendance et la maison de maître vont connaître une évolution différente.

En devenant Institut et Musée Voltaire, la maison de maître devient la trace privilégiée de la présence du philosophe à Genève et fait l'objet d'une mesure de classement en 1957.

En revanche, jusqu'en 2001, la dépendance ne bénéficiera d'aucune protection, ni mise à l'inventaire, ni classement.

Exploitée depuis 1960 en tant qu'hôtel, elle sera à plusieurs reprises remaniée et menacée de démolition.

Le bâtiment a conservé plus ou moins l'aspect extérieur qui était le sien au XVIIIe siècle, il forme typologiquement un couple indissociable avec la maison de maître.

C'est la raison pour laquelle, au même titre que cette dernière, la dépendance mérite d'être protégée.

Ces vingt dernières années, la Ville de Genève a manifesté son intérêt pour le bâtiment du Clos Voltaire en prononçant des préavis négatifs aux demandes de démolition, tout en se montrant favorable aux projets de transformation, pour autant qu'ils n'affectent pas la volumétrie du bâtiment.

La dépendance est classée à l'inventaire depuis octobre 2001.

Descriptif de l'objet proposé et programme

Le Clos Voltaire est composé d'un bâtiment en maçonnerie d'un seul tenant, mais situé sur deux parcelles. Il a une emprise au sol de 468 m^2 et comprend deux étages sur rez-de-chaussée, soit un total de trois niveaux qui forment une surface brute de plancher d'environ 1175 m^2.

Un jardin situé au sud-est des parcelles (1520 m^2) ainsi qu'une annexe (30 m^2) complètent la propriété, d'une surface totale de 2064 m^2.

L'état de vétusté du bâtiment est avancé et il ne correspond plus aux normes dictées pour un établissement hôtelier, ni pour une maison d'habitation.

De par la nature de la propriété du Clos Voltaire et la configuration intérieure du bâtiment, l'établissement d'une résidence pour étudiants s'est révélé comme étant la solution la meilleure tant en termes de mise à disposition d'espaces et de passages ouverts au public que d'une attitude respectueuse du patrimoine architectural de la bâtisse, notamment au niveau des cloisonnements intérieurs.

Pour diverses raisons, d'autres projets ont été écartés par le Conseil administratif.

Afin de mettre à disposition une résidence pour étudiants, une étude doit être menée pour déterminer:

1. le coût des travaux de restauration, à charge de la Ville de Genève, comprenant:
   - l'enveloppe du bâtiment (les murs, les menuiseries extérieures, la couverture et la ferblanterie);
   - le contrôle et le renforcement des structures portantes;
   - la remise en état de l'introduction des fluides (eau, gaz, électricité, téléphone);
   - le contrôle et la remise en état des canalisations des eaux claires et usées;
   - la remise en état de la dépendance du jardin;
2. le coût des travaux de rénovation, à charge du superficiaire désigné, comprenant:
   - les aménagements intérieurs (menuiseries intérieures, revêtements des plafonds, sols et murs, les escaliers);
   - les installations techniques (distribution des fluides, la réfection des sanitaires et des cuisines);
   - le mobilier;
3. le coût des aménagements extérieurs, qui sera pris en charge par le Service d'aménagement urbain et d'éclairage public.

Les frais de restauration à la charge de la Ville de Genève feront l'objet d'une demande de crédit extraordinaire.

Il est d'autre part prévu d'ouvrir le parc au public, en extension du jardin de l'Institut et Musée Voltaire.

La prise en charge d'un réaménagement léger des espaces ouverts au public sera également comprise dans le cadre du crédit.

Par la suite, le Service des espaces verts et de l'environnement sera chargé de l'entretien du parc.

La charge financière annuelle au taux de 4% se montera à 11 400 francs pour le crédit d'étude.

En acquérant le Clos Voltaire, la Ville de Genève répond aux pétitions P-44, «Sauvons le Clos Voltaire»; P-47, «Le parc Voltaire n'est pas un terrain de sport ni un champ de foire», et P-50, «Ouverture au public du jardin du Musée Voltaire», pétitions qui traduisent la volonté des habitants de voir le Clos Voltaire réhabilité et le parc accessible au public.

Séance du 8 mai 2002

Audition de MM. Christian Ferrazino, conseiller administratif chargé du département de l'aménagement, des constructions et de la voirie, Michel Ruffieux, directeur de la Division des constructions, Bernard Court, chef du Service des bâtiments, Philippe Gfeller, chef du Service d'aménagement urbain et d'éclairage public, Philippe Beuchat, chef du Service de la conservation du patrimoine architectural, Philippe Ruegg, chef du Service des opérations foncières, information et communication, et de Mme Stéphane Chuat, architecte au Service des bâtiments

Le magistrat souligne en préambule que, cette proposition ayant été renvoyée simultanément à trois commissions (finances, travaux et logement), cela risque de compliquer l'étude du dossier.

Il rappelle que le volet financier, soit le crédit pour l'acquisition du bâtiment, est primordial pour la suite du processus et que la décision quant à ce crédit doit impérativement intervenir avant le 30 juin.

Il donne une information générale quant à l'affectation qui pourrait être faite de ce bâtiment:

1. Une auberge de charme
   Le lieu s'y prête et a déjà été exploité comme auberge. Il ne pense toutefois pas que le rôle de la Ville est de se transformer en hôtelier.
2. Une école privée
   La Mutuelle d'études secondaires recherche des locaux, puisqu'elle devra en effet déménager lors de la réalisation des projets prévus sur le site de Sécheron. Cela entraînerait toutefois d'importants travaux d'aménagement, pour regrouper des chambres en salles de classe, et d'isolation acoustique, les parois actuelles étant très minces.
3. Logements pour étudiants
   Il y a actuellement une pénurie en ce qui concerne ce type de logement. D'autre part, le bâtiment comporte déjà une structure de chambres. L'ouverture et l'accessibilité au jardin, qui seraient très appréciées et sont demandées par les habitants du quartier, pourraient être assurées, ce qui serait plus difficile à réaliser avec les deux autres projets.
   Le magistrat est d'avis que ce projet serait certainement le meilleur pour ce bâtiment.

A la question d'un commissaire, il est répondu que seul le crédit d'acquisition, qui doit être examiné par la commission des finances, est bien évidemment soumis à un délai.

MM. Gfeller et Court soulignent que le crédit d'étude englobe également l'étude de l'affectation en chambres d'étudiants.

Un bureau a été mandaté et, après une visite des locaux, l'estimation du coût des travaux à la charge de la Ville de Genève se monte à 3,5 millions de francs.

Les aménagements intérieurs seront à la charge du superficiaire et devraient s'élever à environ 2,9 millions de francs, sans le mobilier.

Il conviendrait de ne pas trop tarder dans une décision d'exécuter les travaux, le bâtiment étant en très mauvais état.

Le bâtiment n'étant pas propriété de la Ville, il n'a toutefois pas pu être analysé en détail, des surprises pourraient donc se présenter.

C'est la raison pour laquelle une rénovation lourde a d'emblée été adoptée. Le crédit d'étude pour l'enveloppe du bâtiment tient d'ailleurs compte d'une rénovation lourde.

Une commissaire s'interroge sur l'état de l'intérieur du bâtiment, étant donné les nombreux mouvements de locataires que connaît celui-ci et le volumineux matériel régulièrement déposé sur les trottoirs de la rue de Lyon.

M. Beuchat complète la réponse qui a été donnée précédemment, à savoir que des études ont été faites, mais qu'elles n'ont malheureusement jamais donné d'éléments fiables sur l'état intérieur.

Des transformations ont probablement été apportées à l'intérieur lorsque le domaine a été fragmenté en 1860. A cette époque, il est même question d'une pension et l'on y trouve, par exemple, des éléments séparant les hommes des femmes (il existe trois cages d'escaliers). Dès 1960, de petites interventions un peu sauvages ont eu lieu qui cachent la structure, mais les murs et la charpente sont bien plus anciens.

Les plans d'origine du bâtiment n'ayant pas été retrouvés, on se base sur des textes. Il est donc impossible, au stade actuel, de donner plus de détails.

A la question d'un commissaire qui souhaite savoir si le crédit demandé permet d'entreprendre une étude pour remettre en état le bâtiment, indépendamment de l'aménagement intérieur, il est répondu que, s'agissant de l'enveloppe du bâtiment, celle-ci est indépendante des activités qui seront affectées à ce dernier, mais M. Ruffieux précise toutefois que la proposition est évidemment faite en vue d'une affectation à la coopérative la Ciguë.

Si le Conseil municipal souhaite une autre affectation, cette dernière pourrait avoir une incidence sur le crédit final de rénovation.

Un commissaire remarque que la commission des travaux dépend un peu de celle du logement qui se prononcera également. Sur quels aspects la commission des travaux peut-elle donc se prononcer?

MM. Ruffieux et Court sont d'avis que la commission peut parfaitement se prononcer sur le crédit d'étude pour l'enveloppe du bâtiment, puisque celui-ci est indépendant de ce que l'on mettra à l'intérieur.

A la question d'un commissaire, il est répondu par le magistrat et ses services que le crédit d'étude qui est demandé concerne en fait seulement la mise hors d'eau du bâtiment.

Plusieurs commissaires sont étonnés que la Ville de Genève n'ait pu faire une étude plus précise sur l'état de l'intérieur du bâtiment, ils sont très inquiets de la possibilité d'une augmentation substantielle du crédit en fonction de ce que l'on trouvera une fois le bâtiment acquis.

La réponse est que pour sonder un bâtiment il faut percer à divers endroits, ce qu'on ne peut pas faire avant d'avoir acquis le bâtiment. Des analyses ont été faites sur place, mais sans pouvoir examiner en profondeur les poutraisons.

L'intérêt de la Ville pour le bâtiment est aussi de récupérer un espace vert à cet endroit proche du parc Voltaire. La Ville de Genève resterait maître en ce qui concerne cet espace vert et il sera plus facile d'aménager un parc s'il s'agit de logements pour étudiants que si le bâtiment est affecté à une autre activité.

A la question d'un commissaire souhaitant savoir si d'autres acquéreurs existent pour ce bâtiment, il est répondu que le Conseil administratif, si le prix de vente n'avait pas été diminué de 2,5 millions à 2 millions au vu des lourds travaux de rénovation à entreprendre, n'en aurait peut-être pas demandé l'acquisition.

L'intérêt historique étant toutefois évident, s'agissant des anciens communs du château de Voltaire et l'acquisition de cette propriété constituant surtout la dernière opportunité de créer une unité avec les «Délices» de Voltaire, le Conseil administratif a finalement décidé de déposer la proposition PR-184.

Il existe néanmoins d'autres intéressés et, par conséquent, si la Ville ne se décide pas jusqu'à la fin de juin 2002, le bâtiment sera vendu à quelqu'un d'autre.

Le magistrat précise en conclusion qu'il existe une promesse de vente du propriétaire actuel, l'UBS, en faveur de la Ville de Genève.

Il est enfin précisé que la Ciguë gère déjà l'immeuble, afin d'éviter un squat.

Séance du 22 mai 2002

La commission ayant reçu des demandes d'auditions de la part des représentants des divers projets proposés pour ce bâtiment, une discussion s'engage sur la manière procéder.

La commission du logement ayant déjà auditionné les divers intervenants, puisqu'elle doit examiner l'affectation du bâtiment, il paraît donc superflu que la commission des travaux le fasse également de son côté.

Il ressort de la discussion que la commission des travaux ne devant se prononcer que sur le crédit d'étude relatif à la rénovation de l'enveloppe du bâtiment, et celui-ci étant indépendant de l'affectation qui sera choisie, elle ne doit par conséquent pas s'écarter de ce qui lui est demandé.

Certains commissaires sont toutefois d'avis que l'on travaille trop vite. On voit en effet difficilement la commission des travaux prendre une décision et rendre un rapport sur la restauration d'un bâtiment avant de savoir si la Ville de Genève achète celui-ci.

Il serait donc plus judicieux d'attendre le rapport de la commission des finances sur le crédit d'acquisition et le vote du Conseil municipal avant de voter le crédit d'étude.

Une commissaire fait remarquer que le crédit d'étude, s'il concerne effectivement la mise hors d'eau du bâtiment, concerne aussi l'aménagement du jardin, et que celui-ci dépend de l'affectation qui sera choisie. Elle est donc d'avis qu'il faut suspendre les travaux de la commission jusqu'à ce que les deux autres commissions aient pris leur décision.

Le vote de la mise hors d'eau du bâtiment ne poserait aucun problème, pour autant que l'on soit certain que ces travaux seront réellement indépendants de l'affectation qui sera choisie.

Une recommandation devrait donc préciser que le crédit d'étude ne touchera que les travaux liés à la rénovation de l'enveloppe et à la mise hors d'eau du bâtiment.

Un commissaire estime qu'on ne peut pas perdre de vue l'ensemble. Le jardin est lié à l'ensemble du périmètre et à l'affectation du Clos Voltaire.

Il faudrait scinder le crédit lorsque les problèmes d'achat auront été réglés.

Plusieurs commissaires estiment que cette proposition est mal ficelée. Elle aurait en effet dû être scindée en trois propositions, l'une pour l'acquisition, puis une autre pour l'affectation et enfin la troisième pour les travaux à réaliser, en fonction des deux précédentes.

La décision de la commission des travaux est conditionnée à celle des deux autres commissions.

On s'aperçoit donc que ces trois arrêtés ne sont pas aussi indépendants les uns des autres qu'on voudrait le faire croire.

La commission décide donc de suspendre son étude et demande à son président d'adresser une lettre incitative à M. Ferrazino, avec copie aux présidents des deux autres commissions concernées, pour:

– faire part des remarques et des réserves formulées par la commission des travaux quant à la procédure adoptée et insister sur une séparation de la proposition PR-184 en trois propositions distinctes;
– expliquer les motivations qui poussent la commission à suspendre ses travaux.

Note du rapporteur: ce courrier n'a pas été écrit, le président en ayant oralement discuté avec le magistrat et les deux autres présidents de commission.

Séance du 18 septembre 2002

Le crédit d'acquisition ayant été voté par le Conseil municipal lors de la séance du 25 juin 2002 et l'affectation à la Ciguë ayant été décidée par la commission du logement le 2 septembre, la commission des travaux peut donc reprendre ses travaux sur le crédit d'étude pour la rénovation de l'enveloppe du bâtiment et l'aménagement du jardin.

Audition de M. Bernard Court, chef du Service des bâtiments

M. Court rappelle quelques informations qu'il avait déjà données lors de son audition du 8 mai:

1. La part à la charge de la Ville de Genève (rénovation du bâtiment et aménagement du parc) se montera environ à 3,5 millions de francs;
2. La part à la charge de la Ciguë (installations à l'intérieur du bâtiment) se montera à 2,9 millions de francs.

Un commissaire, au vu du vote serré qui est intervenu en commission du logement, souhaiterait qu'il soit à nouveau confirmé que la validité du crédit d'étude pourra concerner n'importe quel projet.

Il est répondu que divers locataires pourraient être envisagés, le crédit d'étude ne concernant que la rénovation de l'enveloppe du bâtiment.

Une commissaire voudrait savoir s'il sera tenu compte de l'aménagement du parc, les pétitions P-47 et P-50 ayant été classées et la motion M-180 étant en suspens.

Une concertation étant en cours avec les habitants, il semblerait que l'aménagement du jardin ne soit plus concerné par ce crédit, mais, la réponse étant quelque peu floue, il n'est pas certain que cela soit bien le cas.

La majorité des commissaires est d'avis que, s'agissant du crédit destiné à la mise hors d'eau du bâtiment et vu l'état du Clos Voltaire, il faut prendre rapidement une décision.

Les commissaires souhaitent toutefois qu'il soit explicitement fait mention dans le rapport que la commission des travaux votera uniquement le crédit pour l'étude de la restauration de l'enveloppe du bâtiment, qui permettra, par la mise hors d'eau de ce dernier, de préserver le patrimoine.

La commission votera ce crédit d'étude, surtout parce qu'il lui a été clairement précisé, à plusieurs reprises, qu'il ne liait pas l'avenir et était totalement indépendant de l'affectation finale qui serait trouvée pour le Clos Voltaire.

Arrivée au terme de ses travaux sur l'objet, la commission des travaux, vous propose, Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, à l'unanimité de ses 15 membres, d'accepter le projet d'arrêté suivant:

PROJET D'ARRÊTÉ AMENDÉ

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 285 000 francs destiné à couvrir les frais d'étude en vue de la restauration de l'enveloppe de l'immeuble Clos Voltaire, sis 45 bis-49, rue de Lyon, parcelles 6301 et 2866, feuille 83, 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 285 000 francs.

Art. 3. – La dépense prévue à l'article premier sera portée à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif.

Art. 4. – Les frais d'étude du projet seront, en cas de réalisation de celui-ci, intégrés au crédit d'exécution. En cas de non-réalisation du projet, ils feront l'objet d'un arrêté à soumettre au Conseil municipal, dans le cadre des comptes rendus financiers annuels, prévoyant notamment leurs modalités d'amortissement.