

27 novembre 2019

Rapport de la commission des travaux et des constructions chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 23 mai 2018 en vue de l'ouverture d'un crédit de 6 239 500 francs destiné à la rénovation de deux immeubles de logements totalisant 26 appartements, sis rue Royaume 10 et 12, parcelles N^{os} 3934 et 3936, feuille 64, de la commune de Genève section Cité, propriété de la Ville de Genève.

Rapport de M. Pierre Scherb.

Cette proposition a été renvoyée à la commission des travaux et des constructions lors de la séance plénière du Conseil municipal du 19 juin 2018. La commission s'est réunie les 26 septembre, 10 octobre et 7 novembre 2018, sous la présidence de M. Alain de Kalbermatten. Les notes de séance ont été prises par MM. Jorge Gajardo Muñoz et Daniel Zaugg. Qu'ils soient remerciés pour la qualité et la grande diligence de leur travail.

PROJET DE DÉLIBÉRATION

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,

décide:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 6 239 500 francs destiné à la rénovation de deux immeubles de logements totalisant 26 appartements, sis rue Royaume 10 et 12, parcelles N^{os} 3934 et 3936, feuille 64, 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 6 239 500 francs.

Art. 3. – La dépense prévue à l'article premier, à laquelle il convient d'ajouter 800 000 francs correspondant aux deux crédits d'études votés le 11 décembre 2010 de 400 000 francs pour chaque immeuble (PR-808/2, N^o PFI 012.002.21 et PR-808/3, N^o PFI 012.002.27), soit un total de 7 039 500 francs, sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.

Art. 4. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, épurer, radier ou modifier toute servitude à charge et/ou au profit des parcelles faisant partie du périmètre concerné, nécessaire à la réalisation projetée.

Rappel de la proposition

En 1972, la Ville de Genève a acquis l'immeuble sis rue Royaume 12 et en 1976 celui sis rue Royaume 10. Les deux bâtiments étaient parmi les premiers immeubles locatifs des Pâquis. Faisant à l'origine partie d'un ensemble de quatre bâtiments identiques qui s'étendaient sur la totalité du front de rue, ils sont aujourd'hui vétustes. Ils avaient été destinés à une population modeste et se caractérisaient par une économie des moyens et un souci de fonctionnalité. Les cuisines donnaient côté rue, tandis que les chambres étaient à l'arrière. C'est inhabituel et cela marque une volonté de s'affranchir des conventions.

Depuis 1940, quasiment aucun travail d'entretien n'a été entrepris. Ils sont non chauffés, les salles de bains et les cuisines sont obsolètes et les pièces à vivre ont besoin d'un rafraîchissement général. Il s'agit de rénover essentiellement des installations techniques et des salles d'eau et de créer une chaufferie centrale au sous-sol.

Un rez-de-chaussée supérieur côté rue Royaume et un rez-de-chaussée inférieur côté cour dans chacun des bâtiments permettraient d'y aménager des arcades servant à des activités artisanales et libérales plutôt que commerciales. Le projet respecte la loi sur l'énergie L 2 30 et son règlement d'application. Il engagerait en même temps la transition énergétique des deux immeubles avec une connexion ultérieure au chauffage à distance.

Des travaux d'entretien sur les deux immeubles construits en 1857 par l'entrepreneur Charles Mégevet sont devenus nombreux ces dernières années. Il ne s'agit pas seulement du vieillissement des éléments de construction, mais aussi de considérations sécuritaires, car les habitants chauffent leurs appartements par leurs moyens de bord qui ne permettent pas toujours de garantir le respect des normes de protection contre le feu.

Les travaux planifiés s'inscrivent dans la volonté de la Ville de Genève de rénover systématiquement son patrimoine en tenant notamment compte de la dégradation des éléments constructifs, d'objectifs énergétiques et des besoins de la population. Il s'agit de mettre à neuf les installations techniques et les salles d'eau, d'installer une chaufferie centrale qui servira à chauffer les deux immeubles, dans l'attente de les relier au réseau de chauffage à distance que les Services industriels de Genève planifient dans le quartier. Les arcades côté cour, une fois rénovées, pourraient être louées pour servir à des activités diverses, telles que des expositions, animations ou encore des réunions. La rénovation respectera l'esprit de la substance bâtie.

Séance du 26 septembre 2018

Audition de M. Philippe Meylan, directeur à la Direction du patrimoine bâti (DPBA), et de M. Sébastien Schmidt, adjoint de direction du DPBA

Les auditionnés présentent la proposition PR-1303. A cette fin, ils se servent d'un dossier annexé au présent rapport (annexe 1). Construits au milieu du XIX^e siècle, les deux immeubles tiennent encore debout, preuve de la qualité de construction. Ils ont bénéficié de quelques travaux d'entretien, par exemple du crépi de la façade en 2008, et il est maintenant indispensable de rénover leur intérieur. Ils avaient en 2015 un indice Stratus de 0.49, et aujourd'hui de 0.46. A noter qu'ils ne disposent pas d'un chauffage central, mais que chaque locataire a un chauffage individuel.

Il s'agit notamment d'intervenir dans les salles de bains et partiellement dans les cuisines. A cela s'ajoutent des travaux à effectuer dans les combles et au rez inférieur. Il est prévu de poser des panneaux photovoltaïques hybrides en toiture, afin de préchauffer l'eau sanitaire. Des locaux techniques, une buanderie et des locaux communs aux deux immeubles seront aménagés au rez inférieur. La Gérance immobilière municipale (GIM) sera en charge de la gestion des grands espaces d'activités prévus à cet endroit. Il y aura une ventilation à simple flux et une chaudière à gaz commune. Elle pourra ultérieurement être connectée à une installation de chauffage à distance. Les travaux sont prévus dans les trois mois après le vote du crédit et se dérouleront en deux périodes de douze mois, permettant des rocade entre les deux immeubles, en coordination avec la GIM. Durant les travaux, les immeubles doivent être vides, ce qui ne pose cependant pas de problème, car les familles sont systématiquement relogées, ce qui pourrait être confirmé par la responsable de la GIM.

Questions et réponses

Sur demande d'un commissaire, M. Meylan répond que les travaux ne prévoyaient pas d'aménagements pour les personnes âgées quoiqu'ils abordent ce sujet avec la GIM lors de chaque rénovation. Dans les vieux immeubles, il est cependant difficile d'intervenir à cause du manque de place, raison pour laquelle ils ont renoncé à installer une cage d'ascenseur. Les intérieurs n'ont pas été changés non plus, puisque les immeubles ne sont de toute façon pas accessibles en fauteuil roulant.

M. Meylan répond à une autre commissaire que l'on avait opté pour des cuisines électriques. Il y a de moins en moins d'utilisateurs du gaz, qui coûte plus cher. Les locaux d'activités ne sont en principe pas réservés aux habitants. L'endroit ne se prête de prime abord pas aux commerces. La gestion des locaux appartiendra cependant à la GIM. Mener un chantier sans déplacer les locataires est plus compliqué, cause davantage de travail et est un cauchemar pour les locataires, comme il

a encore pu le constater à la rue du Vélodrome lors d'un changement des colonnes sanitaires.

Sur question d'un commissaire, M. Meylan précise que les personnes seules et les couples sans enfant doivent eux-mêmes trouver une solution de rechange, mais une fois le chantier terminé, ils ont le droit de revenir dans leur logement, cela en principe sans augmentation du loyer.

Un commissaire s'étonne du prix des travaux, car il ne s'agit pas d'une rénovation complète. M. Meylan précise que, sur recommandation du Conseil municipal, il économise les moyens. Il s'agit cependant d'un travail de qualité. Les locataires seront contents du résultat. Quant aux cuisines, elles seront agencées à la manière genevoise, c'est-à-dire très minimal avec une plonge, un égouttoir et un meuble dessous, tout en conservant, dans la mesure du possible, les placards existants.

L'installation d'un ascenseur ne sera pas possible par manque de place. Les toits en pente des deux bâtiments rendent l'installation de terrasses conviviales sur les toits impossible, qui seront par ailleurs un luxe que la Commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS) n'accepterait pas. De même, l'aménagement des combles ne peut pas être envisagé. Il faudrait un volume suffisant et une hauteur minimale de 1,8 m sous le plafond. Selon l'expérience, il est difficile de louer les combles dans un immeuble sans ascenseur.

Un local de poubelles sera aménagé, mais pas d'écopoint. Le plastique PET et le verre sont gérés au niveau du quartier.

Sur question d'un commissaire, M. Schmidt répond que les habitants sont au courant des travaux et ont eu la possibilité de poser des questions, sans qu'il y ait eu de conciliation formelle.

M. Meylan explique, sur question d'un autre commissaire, qu'il y a dans le parc financier de la Ville une douzaine de bâtiments sans chaufferies centrales. Les chauffages individuels sont légaux et tolérés s'ils ont été sur place préalablement. Il n'a pas connaissance que la GIM met les gens qui paient des loyers de 500 francs à la rue.

La commission remercie les auditionnés de leur venue.

Un commissaire dit sa surprise par ce projet de rénovation de 7 millions de francs, d'où seraient exclues les personnes à mobilité réduite et les personnes âgées. Il se réserve de demander des explications à M^{me} Bietenhader, directrice de la GIM.

Le président demandera à la GIM les documents concernant ses attentes.

L'audition de M^{me} Sylvie Bietenhader est approuvée à l'unanimité des commissaires.

Séance du 10 octobre 2018

Le président annonce que la proposition PR-1303 ne sera pas traitée lors de cette séance de la commission des travaux et des constructions, car l'audition du magistrat Rémy Pagani, présent pour être entendu sur un autre objet, n'avait pas été votée par la commission.

Séance du 7 novembre 2018

Audition de M^{me} Nathalie Böhler, directrice du département des finances et du logement (DFL), de M. Philippe Raboud, adjoint de direction à la Gérance immobilière municipale (GIM), et de M^{me} Jessica Basquin, adjointe de direction-responsable secteur gérance (GIM)

M^{me} Böhler excuse l'absence de M^{me} Salerno. Elle n'a par contre pas d'informations quant à l'absence de M^{me} Bietenhader que la commission a souhaité auditionner; elle estime cependant que M^{me} Basquin et M. Raboud seront à même de répondre aux questions des commissaires.

M^{me} Böhler indique que la méthode Stratus permet de déterminer l'état de vétusté des immeubles du patrimoine financier (PF). Sur cette base, la DPBA met en place un programme de rénovation des immeubles. La GIM est associée à la discussion des types d'intervention à mener. En général, elle opte pour des rénovations à l'identique. La typologie des immeubles de la proposition PR-1303 ne se prête pas à l'inclusion d'un ascenseur. Dès lors, l'idée de créer des attiques au dernier étage a été abandonnée. La suppression des murs existants aurait augmenté les coûts des travaux.

M. Raboud explique que, validé par le Conseil administratif en février 2017, le modèle d'évaluation du niveau d'investissement des projets de rénovation du PF (annexe 2) permet à la Direction financière (DFIN) d'évaluer le potentiel de rénovation des objets du PF. La méthode prend en compte le rendement de l'immeuble, soit son potentiel locatif. Il est comparé au devis par les coûts déterminés par l'architecte en phase de préprojet, afin de gérer les biens du PF de façon rigoureuse. Bien que ces immeubles ne soient pas utilisés pour une tâche publique, leur rendement permet de dégager des fonds pour financer cette gestion. L'enjeu est d'optimiser les coûts des projets de rénovation et de trouver une valeur de rendement de l'immeuble après rénovation.

En appliquant cette méthode à la proposition PR-1303, l'état locatif de l'immeuble après rénovation s'élève à 361 090 francs. Les charges d'exploitation ont été évaluées à 76 690 francs. Le coût moyen des fonds investis a été fixé à 3,7%. La valeur de rendement après rénovation ascende ainsi à 7 690 000 francs. Les investissements liés à l'immeuble avant rénovation s'élèvent à 2 970 000 francs.

La comparaison entre la valeur de rendement après rénovation et les investissements liés à l'immeuble avant rénovation aboutit à un potentiel d'investissements de 4 720 000 francs. Les coûts de construction ont été validés par un expert indépendant, puis le DFL a donné son accord sur le projet.

Questions et réponses

Sur question d'un commissaire qui rappelle des travaux pour 3 millions de francs déjà réalisés, M. Raboud explique qu'il faut également tenir compte du prix d'achat des deux immeubles à environ 1 215 000 francs.

Un autre commissaire s'étonne de l'absence de cuisines équipées dans les appartements. M^{me} Basquin indique que la majorité des appartements gérés par la GIM n'en ont pas. Les nouveaux locataires emménagent dans les appartements avec leurs propres appareils.

Pour M^{me} Böhler, il s'agit d'une décision politique. Il s'agirait d'amender la proposition pour offrir une cuisine équipée aux futurs locataires, tout en gardant à l'esprit que cette prestation induira des coûts supplémentaires. La GIM devrait aussi assurer l'entretien des nouveaux équipements.

Sur question d'une commissaire, M^{me} Böhler indique que le budget d'investissement octroie 100 millions de francs au patrimoine administratif et 30 millions au PF. Le DPBA élabore le programme de rénovation en fonction de l'indice Stratus. Il y a des réunions des DPBA et GIM pour discuter du programme et aussi de l'entretien courant.

La même commissaire s'étonne que les propositions ne suivent pas l'indice Stratus à la lettre. M^{me} Böhler lui répond que la GIM sollicite la DBPA pour des travaux d'entretien courant à qui la décision de lancer des projets de rénovation appartient. Elle initie le processus en fonction de l'indice Stratus.

Un commissaire aimerait avoir des précisions sur les changements de loyer à l'issue de la rénovation. M^{me} Böhler ne connaît pas l'état locatif à l'issue de la rénovation. Les personnes bénéficiant d'un bail à durée indéterminée seront relogées durant les travaux et pourront réintégrer l'immeuble. L'attribution des autres logements se fera selon les critères du règlement de la GIM de 2009.

M. Raboud ajoute que ce règlement prend en compte la subvention à la personne.

M^{me} Basquin indique que l'état locatif actuel avoisine les 123 000 francs.

Sur demande du président, M^{me} Basquin explique que sept locataires de l'immeuble sis rue Royaume 10 seront d'abord déplacés à la rue Royaume 12 où la GIM a pu récupérer des logements qu'elle a mis temporairement à disposition

d'associations. Les baux des autres locataires prendront fin dès le début des travaux, conformément à l'avertissement reçu lors de la conclusion du bail.

M^{me} Basquin répond à un commissaire en l'informant que la DPBA avait d'emblée indiqué à la GIM que l'installation d'un ascenseur était impossible pour des raisons techniques et économiques. Il n'y aura aucun problème à trouver des candidats pour les petits logements du cinquième étage, car il y a 3600 demandeurs inscrits à la GIM.

La commission remercie M^{me} Böhler, M^{me} Basquin et M. Raboud de leur venue.

Discussion

Un commissaire du Parti libéral-radical s'abstiendra de voter cet objet. Il regrette que les auditionnés n'aient pas été capables de donner le loyer moyen de l'immeuble. Il est clair que la GIM ne souhaite pas donner d'informations à la commission des travaux et des constructions, ce qui est inadmissible. On se rend cependant compte que le loyer moyen est de 500 francs.

Un commissaire socialiste s'abstiendra de voter la proposition PR-1303, car la commission avait décidé à l'unanimité d'auditionner M^{me} Bietenhader.

Un commissaire du Parti libéral-radical confirme que l'audition de M^{me} Bietenhader est mentionnée à l'ordre du jour. Cela dit, il est clair que les travaux sont nécessaires.

Le groupe Ensemble à gauche votera en faveur du projet, annonce un commissaire. Il est important d'aller de l'avant dans ce projet.

Un commissaire du Parti démocrate-chrétien partage les sentiments des commissaires du Parti socialiste et du Parti libéral-radical. Sur le fond, les auditionnés ont apporté des réponses rassurantes sur la collaboration entre la GIM et le DFL.

Un commissaire du Parti socialiste indique que son groupe votera en faveur de la proposition PR-1303. Les auditionnés ont apporté des réponses satisfaisantes et la GIM a pour mission de loger des personnes à peu de revenus.

Un commissaire du Mouvement citoyens genevois annonce que son groupe acceptera la proposition PR-1303. Il propose d'écrire un courrier de mécontentement quant à l'absence de M^{me} Bietenhader.

Un commissaire de l'Union démocratique du centre comprend les réticences de certains commissaires. Sur le fond, il apparaît nécessaire de concrétiser le projet. On peut quand même regretter que ledit projet n'ait pas réussi à inclure un ascenseur.

Une commissaire du groupe des Verts déclare que son groupe approuvera la proposition PR-1303. Les personnes qui vont habiter ces immeubles seront aptes à monter les étages à pied.

Une commissaire d'Ensemble à gauche suggère d'écrire à la GIM un courrier de réclamation.

Votes

Le président met au vote la proposition PR-1303, qui est acceptée par 11 oui (2 PDC, 2 MCG, 1 UDC, 3 S, 2 EàG, 1 Ve) et 4 abstentions (1 S, 3 PLR).

Le président met au vote le fait d'écrire un courrier de réclamation à la GIM. Cette proposition est refusée par 8 non (2 PDC, 1 Ve, 2 S, 3 PLR) contre 2 oui (MCG) et 4 abstentions (1 S, 2 EàG, 1 UDC).

Annexes (à consulter sur internet):

- dossier de présentation de la proposition PR-1303
- modèle d'évaluation du niveau d'investissement des projets de rénovation du patrimoine financier