Rapport de la commission des travaux et des constructions chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 5 mars 2019 en vue de l'ouverture d'un crédit de 3 523 300 francs destiné à la rénovation de l'immeuble sis rue de Zurich 40, parcelle N° 3817, feuille N° 63, commune de Genève, section Cité.

Rapport de M. Régis De Battista.

La proposition PR-1347 a été renvoyée à la commission des travaux et des constructions le 16 avril 2019 par le Conseil municipal. Elle a été traitée, sous la présidence de M. Alain de Kalbermatten, en une séance, le 8 mai 2019. Les notes de séance ont été prises par M. Daniel Zaugg que le rapporteur remercie chaleureusement.

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 3 523 300 francs, destiné à la rénovation de l'immeuble sis rue de Zurich 40, parcelle N° 3817, feuille N° 63, 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 3 523 300 francs.

Art. 3. – La dépense prévue à l'article premier, à laquelle il convient d'ajouter le crédit d'étude de 70 000 francs voté le 14 novembre 2001 (PR-121, N° PFI 012.099.01) et le crédit d'étude complémentaire de 330 000 francs voté le 11 décembre 2010 (PR-808/6, N° PFI 012.099.03), soit un total de 3 923 300 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.

Séance du 8 mai 2019

Audition de M. Olivier Miche, responsable d'opération à la Direction du patrimoine bâti (DPBA), de M^{me} Alvez, représentante du bureau Megevand Architectes SA, et de M. Philippe Meylan, en charge de la Direction du patrimoine bâti 3

M. Meylan énonce que la proposition PR-1347 concerne l'ouverture d'un crédit de 3 523 300 francs destiné à la rénovation de l'immeuble situé à la rue de Zurich 40.

Construit en 1912, le bâtiment a été acheté par la Ville en 2003. S'élevant sur cinq niveaux, il comprend un atelier en sous-sol, une arcade au rez-de-chaussée et 10 appartements (2 appartements de 3 pièces par étage, tous occupés).

Très peu de travaux ont été entrepris dans les logements depuis leur construction. Leur état de vétusté et leur manque de confort sont importants: logements sans chauffage central; salles de bains et cuisines obsolètes; pièces à vivre nécessitant un rafraîchissement général. Actuellement, l'immeuble a un indice Stratus à 0,43. Pour rappel, la DPBA commence à réfléchir à une intervention à partir de la note de 0,5. Au vu de sa vétusté, des travaux sont nécessaires pour protéger sa valeur et garantir sa pérennité. Bien que la DPBA souhaite maintenir le plus d'éléments possible, les salles de bains et les cuisines doivent être entièrement réaménagées. La rénovation des logements nécessitent les interventions suivantes: nouvelles cloisons pour la création de salles de bain; pose de nouveaux appareils sanitaires; nouveaux carrelages et faïences; remplacement des installations d'alimentation en eau et d'évacuation des eaux usées; nouvel agencement simple de cuisine; réfection des sols, plafonds et murs; remplacement des installations électriques; mise aux normes, comptage individuel par appartement; installation de courant faible, introduction et distribution du teleréseau. Le réaménagement des communs comprend la mise en place d'un nouvel éclairage sur les paliers et couloirs avec dispositif d'automation, l'installation de nouvelles boîtes aux lettres, la rénovation de la cage d'escalier et la révision des portes palières et de communication. Pour des questions de coûts, la DPBA a renoncé à intégrer un ascenseur dans le bâtiment. Au sous-sol, le projet prévoit la pose d'une isolation sous la dalle afin d'améliorer les performances thermiques du bâtiment, la création d'une buanderie et des renforcements ponctuels de la structure porteuse. Pour ce qui est de l'extérieur du bâtiment, les travaux sont les suivants: réfection complète de la toiture et installation photovoltaïque; traitement de la charpente et réfection des avant-toits et balcons; ravalement complet des façades; isolation des façades avec du crépi à la chaux; survitrage dans les menuiseries existantes ou remplacement des menuiseries extérieures par de nouvelles avec vitrages isolants; remplacement des stores.

Au niveau thermique, la DPBA a obtenu une dérogation de l'Office cantonal de l'énergie (OCEN) pour pouvoir installer une chaudière à gaz naturel à

condensation. Cette dérogation s'explique par le fait que le quartier bénéficiera d'ici quelques années d'un réseau de chauffage à distance. Quant à la ventilation, la DPBA prévoit l'intégration d'un système de simple flux avec récupération d'énergie par pompe à chaleur. Ce système permettra de couvrir environ 60% des besoins en eau chaude sanitaire. Le coût total net de l'opération est de 3 523 300 francs. Depuis le 15 janvier 2019, la Ville bénéficie d'une autorisation en force. En cas de vote favorable du Conseil municipal, le chantier durera environ quinze mois.

Questions-réponses

Un commissaire demande si la chaudière à gaz naturel à condensation pourra s'adapter au réseau de chauffage à distance.

M. Meylan lui répond par l'affirmative. Le branchement d'un échangeur sur les radiateurs permettra de raccorder le bâtiment au réseau de chauffage à distance.

Un commissaire demande des précisions sur l'échelle de l'indice Stratus.

M. Meylan relève que l'indice de dégradation varie de 0 (ruine) à 1 (neuf). La méthode Stratus prend en compte le fait que l'état d'un bâtiment évolue au cours du temps, selon un processus déterminé par l'usure et le vieillissement des éléments qui le composent. Ce processus naturel de dégradation est freiné, mais jamais stoppé. Ainsi, aucune opération de rénovation ne peut rehausser la note d'un bâtiment à 1. Les travaux d'envergure peuvent tout de même corriger de manière significative les indices de dégradation.

Deux commissaires enchaînent et aimeraient avoir des explications sur le système de chauffage à distance et s'il y a une cour derrière l'immeuble.

M. Meylan explique que ce système pompe des calories dans l'eau pour les restituer à l'intérieur du bâtiment. L'eau est prélevée en profondeur, chauffée puis redistribuée par des conduites souterraines. La chaleur est produite par une ou plusieurs centrales thermiques alimentées par des pompes à chaleur.

Concernant la cour derrière l'immeuble M. Meylan répond par la négative. L'immeuble n'a pas accès à la cour intérieure. Il n'est donc pas possible d'intégrer un ascenseur à cet endroit.

Le même commissaire demande si l'exploitant du commerce qui se trouve au rez-de-chaussée pourra poursuivre ses activités après les travaux.

Le président note que cette question doit être posée à la Gérance immobilière municipale (GIM).

Un commissaire demande si la GIM a déjà pris contact avec les locataires du bâtiment.

M. Meylan lui indique que la DPBA ne commencera pas les travaux sans coordination préalable avec la GIM. Cette dernière discutera avec les locataires des solutions de relogement.

Un commissaire aimerait comprendre pourquoi le projet ne prévoit pas de séparation entre la salle de bains et les WC et une autre commissaire demande s'il est possible de créer des logements dans les combles.

M. Meylan stipule que la DPBA doit restreindre l'ampleur des travaux. En outre, le nombre d'occupants des appartements est raisonnable. Sur la question des logements dans les combles M. Meylan relève que les logements aménagés dans les combles coûteraient trop cher pour les étudiants. Il ne faut pas non plus oublier que le bâtiment ne comprend pas d'ascenseur.

Un commissaire demande si les travaux prévus dans cet immeuble correspondent aux nouveaux standards de la Ville.

M. Meylan le confirme. Le même commissaire aimerait connaître le nombre d'immeubles d'habitation qui ont un indice Stratus en dessous de 0,5.

M. Meylan répondra à cette question par écrit.

Discussion et vote

Un commissaire du Parti libéral-radical propose l'audition de la GIM mais une autre commissaire estime que cette audition n'est pas nécessaire. Le projet respecte l'architecture de l'immeuble. Les travaux prévus ont été intelligemment planifiés. Elle estime aussi que la commission peut voter cet objet ce soir.

Un commissaire du Mouvement citoyens genevois rappelle que la commission a pris la décision de demander des explications sur le sort des locataires à chaque étude de projet. Ainsi, il rejoint la proposition du commissaire du Parti libéral-radical. L'audition de la GIM permettra à la commission de voter le projet en toute connaissance de cause.

Un commissaire du Parti démocrate-chrétien invite la commission à voter cet objet ce soir pour les raisons évoquées par ces prédécesseurs. Le projet répond à un réel besoin. Les préoccupations du Mouvement citoyens genevois sur les locataires pourront être énoncées en plénière.

Un commissaire du Parti libéral-radical confirme que les travaux sont nécessaires. Cela dit, la commission aurait intérêt à demander des informations sur les locataires actuels et futurs. A la lecture de la proposition, on apprend que

l'immeuble était squatté. Il aimerait donc savoir qui sera logé dans l'immeuble et quels seront les loyers une fois les travaux réalisés.

Un commissaire socialiste pense que l'audition de la magistrate ne va pas apporter plus d'informations. De toute façon, la GIM pourra faire valoir une augmentation de loyer après les travaux. Il soutient donc le vote de ce soir.

Un commissaire du groupe Ensemble à gauche estime que la commission peut voter la proposition PR-1346 ce soir. Les locataires de l'immeuble paieront un montant correspondant à leur revenu.

Un commissaire du Mouvement citoyens genevois rappelle que la GIM a déjà expliqué ses pratiques lors de précédentes auditions. Face à l'urgence des travaux, la commission peut voter en l'état ce projet. Son collègue de parti affirme aussi que les locataires devront quitter leur appartement durant les travaux. L'audition de M^{me} Salerno permettrait de connaître le sort que leur réserve la GIM.

Une commissaire libérale-radical rappelle que les locataires de l'immeuble ont signé un bail à gré. D'autre part, la GIM dispose d'un patrimoine immobilier important pour reloger ces personnes. Il faut également relever que les loyers resteront soumis aux conditions de location figurant dans la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation. Enfin, la prise de parole sur le sort des locataires en plénière aura plus d'impact qu'en commission.

Un commissaire de l'Union démocratique du centre a pu observer dans les comptes 2018 que la commission a déjà voté beaucoup de projets. La commission peut donc attendre l'audition de la GIM avant de procéder au vote de la proposition PR-1346.

Finalement le président met au vote l'audition de M^{me} Salerno, qui est refusée par 10 non (2 PDC, 2 EàG, 3 S, 1 MCG, 1 PLR, 1 Ve) contre 4 oui (1 MCG, 1 UDC, 2 PLR).

Un commissaire du groupe Ensemble à gauche se réjouit que le projet soit simple et peu onéreux. Il souhaite que le département des constructions et de l'aménagement poursuive dans cette voie.

Un commissaire du Parti libéral-radical estime que les travaux doivent être réalisés. Le Parti libéral-radical votera donc pour le projet.

Un commissaire du Mouvement citoyens genevois confirme que le projet est bon. Cela dit, il est fort probable que les loyers montent après les travaux.

Un commissaire du groupe Ensemble à gauche explique que les locataires de la GIM paient leur loyer en fonction des revenus.

Un commissaire du Mouvement citoyens genevois affirme qu'il soutiendra le projet au vu de ses qualités.

Un commissaire de l'Union démocratique du centre déclare qu'il est dans l'incapacité de voter le projet sans l'audition préalable de M^{me} Salerno.

Une commissaire des Verts annonce qu'elle s'abstiendra au nom de son groupe.

Vote

Le président met au vote la proposition PR-1347, qui est approuvée par 8 oui (2 EàG, 2 S, 2 PDC, 1 PLR, 1 MCG) contre 1 non (MCG) et 5 abstentions (1 Ve, 1 S, 2 PLR, 1 UDC).