

26 septembre 2012

Rapports de majorité et de minorité de la commission des travaux et constructions chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 29 juin 2011 en vue de l'ouverture d'un crédit total de 4 982 300 francs, à savoir:

- un crédit de 4 912 900 francs destiné à la rénovation de l'immeuble et à l'aménagement de deux appartements dans les combles, situé rue de la Servette 36, parcelles N^{os} 3656 et 7054, feuille 74 du cadastre de la commune de Genève, section Cité, propriété de la Ville de Genève;
- un crédit de 69 400 francs destiné à l'installation d'une centrale photovoltaïque en toiture de l'immeuble situé rue de la Servette 36, parcelles N^{os} 3656 et 7054, feuille 74 du cadastre de la commune de Genève, section Cité, propriété de la Ville de Genève.

A. Rapport de majorité de M^{me} Anina Pfund.

Traitement de la proposition

La proposition PR-904 a été renvoyée à l'examen de la commission des travaux et constructions lors de la séance plénière du 14 septembre 2011. Elle a été traitée lors des séances du 9 et du 30 novembre 2011 et du 7 décembre 2011, sous la présidence de M. Christian Zaugg. Les procès-verbaux ont été rédigés par M. Jorge Gajardo Muñoz. La rapporteuse tient à le remercier pour l'excellente qualité des notes de séances.

Travaux de la commission des travaux et des constructions

Séance du 9 novembre 2011

Audition de M^{me} Charollais, codirectrice du département des constructions et de l'aménagement, de M. José Borella, adjoint de direction au Service d'architecture, et de M^{me} Véronique Jacques, architecte, responsable de ce dossier au Service d'architecture, ainsi que de MM. Théodore Necker, Benjamin Vial, et Mike Miles (MVT Architectes), mandataires

M. Vial présente le projet à la commission et il explique que cette opération vise à rénover l'enveloppe générale de l'immeuble, en posant notamment une isolation périphérique contre les murs pignons, à adapter la structure aux normes parasismique. A l'intérieur, des locaux de service seront créés au sous-sol, alors que dans les combles seront créés deux nouveaux logements. Le nombre de loge-

ments passera ainsi de douze à quatorze appartements et de 53 à 64 pièces. Des panneaux solaires et photovoltaïques seront installés en toiture. Une ventilation à double-flux sera installée. Il précise que les locataires pourront rester dans l'immeuble pendant la durée des travaux, mais devront faire des rocades. Les travaux dureront deux ans. La demande d'autorisation de construire est en cours d'instruction.

Questions des commissaires

Un commissaire demande si la démolition de l'immeuble a été envisagée.

M^{me} Charollais répond que cette éventualité a été envisagée souvent, notamment lors des travaux du tramway direction Meyrin. En effet, le bâtiment est littéralement situé sur la rue. A l'occasion du passage du tram, le bâtiment a été préservé. C'est le tracé du tram qui a dû s'adapter. Une réflexion au sujet de sa démolition a été envisagée en pesant les avantages et les désavantages en termes de droit à bâtir. Elle explique que, si on démolissait et qu'on reconstruisait ensuite un nouvel immeuble, suivant les règles actuelles, sa surface serait réduite de moitié, afin de respecter les distances et le droit de jour du bâtiment du 38, rue de la Servette. Si l'enjeu est le nombre de logements, la meilleure solution serait de démolir le 38, d'ajouter un immeuble pour assurer la continuité entre le 36 et le 40, puis de profiter du droit à bâtir à l'arrière de l'actuel 38 pour construire une nouvelle barre, adossée au 7, rue de Chouet.

Un commissaire souhaiterait savoir qui a décrété la valeur patrimoniale des immeubles 36 et 40.

M. Vial explique que ces bâtiments sont protégés dans le cadre d'une loi qui préserve les ensembles cohérents d'immeubles de même facture construits à la même époque.

Un commissaire demande pourquoi la demande d'autorisation est bloquée depuis un an. M. Necker explique que des compléments en matière énergétique ont été demandés en janvier-février 2011. Le dossier a ensuite dormi dans les bureaux jusqu'à septembre où de nouveaux compléments ont été demandés par le Service juridique.

Suite de travaux de la commission

L'audition de la Gérance immobilière municipale (GIM) est approuvée à l'unanimité.

L'audition du Service cantonal des monuments et des sites (SMS) est approuvée à l'unanimité.

L'audition du conseiller administratif Rémy Pagani, responsable du département des constructions et de l'aménagement, est approuvée à la majorité.

Séance du 30 novembre 2011

Audition de M. Rémy Pagani, conseiller administratif responsable du département des constructions et de l'aménagement (DCA)

M. Pagani a pris note des réflexions que plusieurs membres de la commission ont exprimées au sujet de la proposition PR-904. Il explique que ses collègues ont souhaité examiner le projet et connaître les variantes possibles. Les questions des commissaires sont légitimes mais la proposition PR-904 apparaît comme le seul compromis possible, permettant de lier la stratégie de l'exécutif de fournir des logements bon marché, tout en préservant les potentialités de développement. C'est ainsi qu'un immeuble coopératif destiné aux étudiants devrait venir s'adosser au mur pignon de la rue Jean-Robert-Chouet 4, et longer l'arrière du 38, rue de la Servette.

M. Pagani fait remarquer que raser les immeubles du front de rue impliquerait de reconstruire en retrait. Les immeubles seraient plus petits que les actuels, même s'ils étaient plus hauts.

Un commissaire rappelle que, dans les années 1980, il était question d'élargir ce tronçon de la rue de la Servette pour en faire une grande pénétrante. Le maintien de ces immeubles, avancés sur le front de rue a permis de neutraliser cette intention et de modérer le trafic sur cet axe.

Un commissaire demande si la Ville, en tant que propriétaire des immeubles de ce secteur, pourrait s'opposer à construire de nouveaux bâtiments à fleur du 38, rue de la Servette. M. Pagani répond que le problème est légal. Si on détruit les immeubles de l'ancien alignement et qu'on les reconstruit en les alignant sur le 38, rue de la Servette, cette maison se retrouvera enserrée entre deux façades latérales, ce qui est interdit par la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI).

Séance du 7 décembre 2011

Audition de M^{me} Sylvie Bietenhader, cheffe de la Gérance immobilière municipale (GIM), et de M^{me} Valérie Garbani, responsable secteur juridique de la Gérance immobilière municipale

M^{me} Bietenhader explique que le projet de rénovation du 36, rue de la Servette a d'abord été soumis à la GIM par le Service d'architecture, il y a environ un an et demi. Le Service d'architecture a été sensible aux craintes de la GIM

au sujet de la difficulté de reloger les habitants pendant les travaux et a accepté de réorganiser le chantier de sorte à réaliser les travaux par étapes et permettre ainsi à la GIM d’opérer des rocadés parmi les locataires. Seuls les occupants des deux logements situés sous les futurs combles devront être relogés. Pour le reste, M^{me} Bietenhader estime qu’il est encore tôt pour que la GIM intervienne dans les opérations. Elle mentionne une séance toute récente avec M^{me} Isabelle Charollais, au cours de laquelle la codirectrice du département des constructions et de l’aménagement a informé la GIM qu’un débat de principe est ouvert au Conseil municipal au sujet de l’avenir de cet immeuble hors de l’alignement de la rue et sur la perspective de construire un grand ensemble. La GIM ne s’occupe donc pas du tout de ce dossier, sur lequel il est prévu de revenir au printemps prochain.

Un commissaire souhaiterait savoir si il serait possible de demander à la GIM un état locatif optimal et un état locatif minimal. M^{me} Bietenhader répond que ce calcul est simple à faire: le loyer maximum est déterminé par la loi qui fixe le prix à la pièce, le loyer le plus bas divise ce montant par deux. Cette deuxième hypothèse s’applique à condition que tous les locataires de l’immeuble aient un revenu permettant de bénéficier du loyer minimal. Dans la réalité, les choses ne se passent pas ainsi. Pour la GIM, le revenu des locataires est déterminant dans le calcul du loyer, il n’est donc pas possible de connaître l’état locatif effectif avant que tous les logements soient attribués.

Un commissaire demande comment seraient fixés les loyers si le 36, rue de la Servette était démolit puis reconstruit. M^{me} Bietenhader explique, d’abord, que la démolition serait admise à condition de créer, au même endroit, plus de logements qu’au départ. Dans ce cas, les pièces reconstruites bénéficieraient du loyer contrôlé (maximum admis, entre 3500 et 3600 francs par an), alors que les pièces créées en plus seraient louées en régime libre.

Vote de la commission

Les commissaires du Mouvement citoyens genevois annoncent leur refus d’approuver la proposition PR-904. Le Mouvement citoyens genevois souhaite renvoyer le projet au Conseil administratif en lui recommandant de s’engager directement dans un projet plus ambitieux en partant de l’hypothèse N° 2, présentée lors de l’audition initiale.

Le Parti démocrate-chrétien refusera la proposition PR-904, car le projet n’est pas assez ambitieux à ses yeux. Il souhaiterait que le Conseil administratif présente une stratégie pour l’ensemble de l’îlot en partant de la variante N° 2, présentée lors de la première audition. Le Parti démocrate-chrétien souhaiterait que la Ville saisisse l’opportunité unique qui se présente de construire plus de logements, sociaux ou à loyer libre, à cet endroit.

Le groupe Ensemble à gauche soutient la proposition PR-904 et propose deux recommandations: la première, invite le Conseil administratif à explorer les pistes qui se présentent pour construire plus de logements dans cet îlot; la deuxième, invite le Fonds d'art contemporain de la Ville de Genève à investir la façade sud avec une œuvre artistique.

Le Parti socialiste soutient la proposition PR-904 et la recommandation de décoration de la façade sud. Il rappelle que cet immeuble a été maintenu sur décision de la Ville, dans le cadre de la préservation du quartier des Grottes. S'agissant de la maison au 38, rue de la Servette, il se demande pourquoi, sous prétexte de crise du logement, il faudrait démolir un bâtiment qui a été rénové récemment. Il rappelle qu'au 38 aussi bien qu'au 36, il y a des habitants qui ont qualité pour faire opposition à une démolition de leur logement. Il ne faudrait pas leur faire croire que cela va aller vite. S'agissant du 36, rue de la Servette, le Parti socialiste rappelle que M^{me} Bietenhader a expliqué que les travaux prévus dans la proposition PR-904 pourraient se réaliser par rocadés en maintenant la majorité des locataires dans l'immeuble. Cette méthode est vivement encouragée par les socialistes, lorsqu'il y a des travaux de rénovations légères.

Les Verts sont, en principe, sensibles à ceux qui pensent qu'on peut faire mieux, mais dans ce cas il est difficile de savoir dans quel délai cela pourrait se faire. Les commissaires du groupe des Verts sont favorables à la proposition PR-904, dont le projet de rénovation prévoit, très concrètement, d'entretenir un élément du patrimoine, d'y créer, même, de nouveaux logements, et d'y implanter une centrale photovoltaïque, alors que les autres scénarios relèvent du virtuel. A ce sujet, les Verts relèvent que les travaux prévus ne préjugent pas de ce qui peut être réalisé par la suite sur le reste de l'îlot.

Le Parti libéral-radical votera pour rejeter la proposition PR-904 et réplique qu'il ne s'agit pas de faire du logement virtuel, mais de corriger une ancienne erreur qui fait obstacle à la fluidité de la mobilité. En appliquant un plan de démolition/reconstruction, on permettrait au tramway de filer droit sur la rue de la Servette. Pour sa part, il relève que le Conseil administratif a déjà engagé une réflexion dans ce sens. Le Parti libéral-radical demandera au Conseil administratif de présenter dans les plus brefs délais une proposition basée sur la démolition/reconstruction des immeubles de cet îlot.

L'Union démocratique du centre, dit partager l'avis de son préopinant. S'agissant du 36, rue de la Servette, il ne comprend pas que cette protubérance épouvantable soit toujours debout alors qu'on pourrait faire mieux pour valoriser le quartier.

Vote de la proposition PR-904

Le président soumet, à l'approbation de la commission des travaux et des constructions, le projet de délibération I de la proposition PR-904, qui est refusé

à la majorité des commissaires présents, soit par 7 non (2 MCG, 1 UDC, 3 LR, 1 DC) contre 6 oui (2 EàG, 2 Ve ,2 S).

Le président soumet à l’approbation de la commission des travaux et des constructions le projet de délibération II de la proposition PR-904, qui est refusé à la majorité des commissaires présents, soit par 7 non (2 MCG, 1 UDC, 3 LR, 1 DC) contre 6 oui (2 EàG, 2 Ve ,2 S).

La proposition PR-904 est rejetée.

PROJET DE DÉLIBÉRATION I REFUSÉ

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 4 912 900 francs destiné à la rénovation de l’immeuble et à l’aménagement de deux appartements dans les combles situé au 36, rue de la Servette, parcelles N^{os} 3656 et 7054, feuille 74 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 4 912 900 francs.

Art. 3. – Un montant de 102 000 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 327 500 francs de la ligne budgétaire du crédit d’étude PR-175 voté le 25 mai 2002, sous la rubrique 012.001.13, le montant de 593 296 francs pour la parcelle N^o 3656 et le montant de 321 670 francs pour la parcelle 7054, soit un montant total de 6 155 366 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.

PROJET DE DÉLIBÉRATION II REFUSÉ

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 69 400 francs destiné à l'installation d'une centrale photovoltaïque en toiture de l'immeuble situé au 36, rue de la Servette, parcelles N^{os} 3656 et 7054, feuille 74 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 69 400 francs.

Art. 3. – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, et amortie au moyen de 10 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2014 à 2023.

Les Verts annoncent un rapport de minorité.

Le Parti socialiste annonce un deuxième rapport de minorité.

16 avril 2012

B. Rapport de minorité de M. Alexandre Wisard.

Lors de la séance du 9 novembre, M^{me} Annina Pfund a été désignée rapporteuse. Les conseillères municipales et conseillers municipaux sont priés de se référer à son rapport de majorité pour prendre connaissance des discussions survenues en commission. M^{me} Nicole Valiquer Grecuccio a également annoncé le dépôt d'un deuxième rapport de minorité.

Rappel de la proposition

Le Conseil administratif nous propose un crédit conséquent de près de 5 millions de francs pour rénover le bel immeuble du 36, rue de la Servette, construit en 1910 sur les plans des architectes Amédée Henchoz et Jules Maurette, et que la Ville a acquis en 1977. Il s'agit de l'un des derniers témoins des ensembles du début du XX^e siècle construit sur ce côté de la rue. Avant rénovation, l'immeuble comprend 12 logements pour 53 pièces; après travaux, on obtiendra 14 logements pour 64 pièces.

Lors du vote final de la commission, le 7 décembre 2011, une majorité emmenée par le Parti libéral-radical s'est dessinée réunissant le Parti libéral-radical, le Parti démocrate-chrétien, l'Union démocratique du centre et le Mouvement citoyens genevois, pour demander un projet plus ambitieux, un projet permettant de construire plus de logements.

Un tien vaut mieux que deux tu l'auras!

Le projet plus ambitieux, défendu par la majorité élargie de droite de la commission, projet qui reste actuellement au stade de l'idée, alors que la proposition de rénovation est elle bien concrète, ne résiste pas à l'analyse.

Ce projet plus ambitieux consisterait, par exemple, à démolir l'immeuble 36, rue de la Servette – éventualité que la Ville de Genève a analysé et à la laquelle elle a renoncé – voire à démolir également le 38 et le 40 situés plus haut afin de reconstruire une barre. Démolir des logements existants pour en construire d'autres, alors que, dans le contexte de pénurie actuelle, on ne saurait même pas où reloger temporairement les locataires, ce n'est pas sérieux.

Démolir et reconstruire le 36, rue de la Servette permettrait, selon les règles en vigueur, de réaliser un nouvel immeuble réduit de moitié par rapport à la surface initiale, afin de respecter les distances et le droit de jour du 38, rue de la Servette.

Le 36, rue de la Servette, tout comme le 40, situé plus haut, sont protégés dans le cadre de la loi sur la préservation des ensembles cohérents d'immeubles de même facture construits à la même époque. Une autorisation de démolition paraît donc particulièrement périlleuse à obtenir.

Le quartier de la Servette a déjà subi, ces dernières décennies, les assauts des démolisseurs, et il est déjà densément bâti. Entretien des bâtiments existants, leurs adjoindre des appartements dans les combles paraît la solution pragmatique qui augmente le nombre global de logements en ville de Genève, tout en respectant le patrimoine bâti.

L'immeuble 36, rue de la Servette a belle facture et propose 12 logements de qualité. Le démolir paraît particulièrement incongru. Rénover cet immeuble laisse par contre toute possibilité de développer des scénarios de densification pour le périmètre adjacent, si l'opportunité d'une telle opération se justifiait.

Le Parti libéral-radical paraît plus doué pour démolir des logements plutôt qu'en construire!

La politique cantonale d'aménagement du territoire et de construction de logements est portée depuis sept ans par un magistrat libéral-radical, avec le brillant succès que l'on connaît.

Nouveau plan directeur cantonal récemment refusé par une large majorité des communes genevoises et, surtout, 1018 logements seulement livrés sur le marché en 2011, alors que l'objectif initial du Conseil d'Etat était de réaliser 2500 logements par an. Des logements qui, le plus souvent, ne correspondent pas aux besoins prépondérants de la population (47% de villas, appartements en PPE). Il est à noter que 363 de ces 1018 logements ont été réalisés sur le territoire de la ville de Genève, avec un taux de logements subventionnés de 61%. C'est l'échec patent, alors que le logement et la sécurité sont les deux priorités politiques régulièrement citées par les Genevoises et les Genevois.

Dans ce contexte, démolir des logements existants, des logements à caractère social et de grande qualité architecturale, pour bourrer hypothétiquement la ville en rive droite avec des projets qui n'existent pas et qui relèvent du virtuel, ressemble fort à de l'aveuglement politique.

En conclusion, les Verts, associés à la minorité de la commission des travaux, vous proposent donc, Mesdames les conseillères municipales et Messieurs les conseillers municipaux, d'accepter cette proposition PR-904 afin de rénover le 36, rue de la Servette, patrimoine propriété de la Ville de Genève, sans préjuger de l'avenir du secteur qui l'entoure.