

Ville de Genève
Conseil municipal

Rapport de la commission des travaux et des constructions chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 1er mars 2023 en vue de l'ouverture de neuf crédits (délibérations I à IX) de 1 534 500 francs destiné aux travaux pour un montant total brut de 57 581 800 francs et de 56 749 900 francs net, recettes déduites, destinés à la rénovation complète de neuf ensembles de logements propriété de la Ville de Genève.

Rapport de Mme Leyma Milena Wisard Prado.

Cette proposition a été renvoyée à la commission des travaux et des constructions le 28 mars 2023. Elle a été traitée lors de la séance du 30 août sous la présidence de M. John Rosssi. Les notes de séance ont été prises par Mme Camelia Benelkaid que la rapporteuse remercie pour la qualité de son travail.

PR-1560

Proposition du Conseil administratif du 1er mars 2023 en vue de l'ouverture de neuf crédits (délibérations I à IX) pour un montant total brut de 57 581 800 francs et de 56 749 900 francs net, recettes déduites, destinés à la rénovation complète de neuf ensembles de logements propriété de la Ville de Genève, soit:

- Délibération I: 8 825 100 francs brut destinés à la rénovation complète de l'immeuble sis rue Jean- Dasser 15, propriété de la Ville de Genève, dont à déduire une subvention estimée à 186 800 francs, soit 8 638 300 francs net;
- Délibération II: 8 212 300 francs brut destinés à la rénovation complète de l'immeuble sis rue Goetz-Monin 8, propriété de la Ville de Genève, dont à déduire une subvention estimée à 120 000 francs, soit 8 092 300 francs net;
- Délibération III: 12 128 500 francs brut destinés à la rénovation complète des immeubles sis rues des Grottes 6, 6 bis et des Amis 5, 7, propriété de la Ville de Genève, dont à déduire une subvention estimée à 173 300 francs, soit 11 955 200 francs net;
- Délibération IV: 5 580 700 francs brut destinés à la rénovation complète des immeubles sis rue de l'Industrie 7, 9 et 13, propriété de la Ville de Genève, dont à déduire une subvention estimée à 50 400 francs, soit 5 530 300 francs net;
- Délibération V: 1 529 300 francs brut destinés à la rénovation complète de l'immeuble sis chemin Moïse-Duboule 1, propriété de la Ville de Genève, dont à déduire une subvention estimée à 10 600 francs, soit 1 518 700 francs net;
- Délibération VI: 7 259 700 francs brut destinés à la rénovation complète de l'immeuble sis rue de Montbrillant 5, propriété de la Ville de Genève, dont à déduire une subvention estimée à 116 700, soit 7 143 000 francs net;
- Délibération VII: 3 894 200 francs destinés à la rénovation complète de l'immeuble sis rue de la Navigation 38, propriété de la Ville de Genève;
- Délibération VIII: 2 096 400 francs brut destinés à la rénovation complète de l'immeuble sis avenue de la Roseraie 27, propriété de la Ville de Genève, dont à déduire une subvention estimée à 29 100 francs, soit 2 067 300 francs net;

- Délibération IX: 8 055 600 francs brut destinés à la rénovation complète de l'immeuble sis rue de la Servette 36, propriété de la Ville de Genève, dont à déduire une subvention estimée à 145 000 francs, soit 7 910 600 francs net.

Séance du 30 août 2023

Audition de Mme Frédérique Perler, Conseillère administrative, accompagnée de M. Philippe Meylan, Directeur, MM. Pedro Almeida et Jean-Mars Santines, Adjointes de direction, M. Gennaro Miele, Ingénieur électricien, ainsi que M. Philippe Raboud, Chef du service de la gérance immobilière municipale.

La Magistrat introduit sa présentation expliquant qu'habituellement la ville rénove ses bâtiments et fait des demandes de crédits d'étude et de réalisation immeuble après immeuble. Dans le souci d'accélérer le rythme de rénovation pour freiner la dégradation de l'outil stratus, les services du DACM et DFEL ont réfléchi à des solutions, et ils ont proposé 9 crédits d'étude regroupés dans une seule PR pour lancer une opération de rénovation sur 9 immeubles qui représentent 13 adresses et 84 logements et arcades en passant directement par une demande de crédit et de réalisation global. Cela évite 18 PR différentes en les regroupant. Cette réalisation globale permet d'optimiser le processus et de raccourcir les délais techniques et de temps de rénovation. La politique actuelle privilégie le fait de garder tout ce qui est en bon état et de changer uniquement ce qui est inutilisable. Cela permet de réaliser une transition énergétique et d'adopter le réemploi.

M. Meylan cite la liste des arrêtés et indique que ces immeubles se situent principalement dans le quartier des grottes, ce qui signifie qu'ils ont fini de rénover une très grande partie d'anciens immeubles. Il explique que le budget d'entretien est insuffisant depuis de très nombreuses années mais il n'empêche que la note générale moyenne baisse, et qu'il faut donc essayer de rattraper cela avec ces rénovations. La proposition consiste à travailler sur des immeubles dont le stratus est en dessous de 0,53, ce qui représente une priorité absolue dans le traitement des demandes de crédit pour rénover. Il soulève le fait qu'il s'agit plutôt d'immeubles en mauvais état qui ne tiendront pas sous les chantiers de plus de 10 ans des CFF. Et que depuis l'arrivée de M. GOMEZ et Mme PERLER au CA, ils sont en train de discuter en vue d'une amélioration du degré d'efficacité général pour la suite des rénovations.

Il précise ensuite que le prix des matériaux varie à cause des tensions actuelles et il ne sait pas ce qu'il en sera dans 2 ans. Il reviendra donc vers la CTC en cas de problèmes et si le coût d'un des matériaux a explosé avec les justifications requises.

Il ajoute que les locataires de ces immeubles seront avertis et relogés en temps voulu, avec une possibilité pour eux de revenir après rénovation en fonction des barèmes établis par la GIM.

Mme Malignac rappelle l'importance de rénover et terminer cette opération d'ici 2027 – 2028, date à laquelle le chantier de la gare s'ouvrirait, sachant que les travaux préparatoires ont déjà débuté.

Quant aux caractéristiques techniques des bâtiments, M. SANTINES rappelle que l'objectif de rénovation « HP » signifie haute performance énergétique et qu'il faudra travailler au niveau de l'amélioration de l'enveloppe du bâtiment. Qu'il faut également respecter un certain ratio de photovoltaïque pour produire de l'électricité, qui sera en partie ou totalement consommée au niveau des communs par exemple. Il y a une partie solaire thermique qui est toujours maintenue actuellement pour les bâtiments locatifs qui ont des besoins d'eau chaude.

M. MEYLAN ajoute qu'ils comptent modifier la typologie des logements sauf éventuellement pour des accès PMR car c'est extrêmement difficile dans ces vieux immeubles. Ils n'y arriveront donc pas pour tous les immeubles à rénover. Ils comptent également construire des buanderies selon la disposition des immeubles, mais également des éco-poubelles qui sont des sujets très délicats en Ville car ils peinent à trouver des locaux dans les anciens bâtiments ou locaux publics pour des questions de disponibilité du terrain et autre. Il annonce qu'ils profiteront de ces rénovations pour éliminer toute trace d'amiante. Enfin, il ajoute que nous ne sommes pas à l'abri de changements réglementaires et qu'ils reviendront en commission pour demander un crédit complémentaire le cas échéant.

M. RABOUD explique que M. Gomez soutient cette PR pour regrouper toute une série d'investissements sur des immeubles afin d'accélérer cette rénovation du patrimoine financier essentielle pour la ville vu le degré de vétusté, ce qui rend compliqué pour la GIM de gérer ces immeubles étant donné leur état.

Il ajoute que pour ce qui est du potentiel d'investissement, en 2017 un modèle d'analyse des investissements a été présenté au Conseil administratif et visait à avoir une analyse économique des coûts de rénovation pour les projets de rénovation du patrimoine financier de la ville de Genève. C'est un modèle qui a été développé à cette époque et a été présenté devant la commission des travaux sous l'ancienne législature et se met à disposition s'il y a des questions à ce sujet.

Pour cette PR, il a été décidé d'évaluer le budget pour 5 immeubles de logements, et non pas la totalité parce que c'est un gros travail et cette analyse a été confiée à un cabinet externe pour une question de neutralité dans l'analyse. L'idée est de déterminer l'enveloppe maximale d'investissements sur l'immeuble en tenant compte d'une approche patrimoniale par le biais d'une analyse économique.

Il indique également qu'ils ont des loyers plafonnés LDTR et l'état locatif de long terme qui permet de connaître la valeur de l'immeuble - parce qu'il s'agit d'un immeuble de rendement- fonctionne avec la méthode des loyers déterminés par la méthode d'appoint. En effet, la GIM utilise une méthode hédoniste pour tout son parc immobilier afin de fixer le loyer de marché, donc ce n'est pas le loyer payé par les locataires mais le loyer théorique de marché. C'est une méthode qui a fait ses preuves mais qui ne se compare pas au marché habituel de l'immobilier. Ils ont donc utilisé cette méthode pour mettre le niveau de loyer maximum afin de connaître la valeur d'immeuble.

Étant donné que les coûts sont fixes et ont été revalidés 2 fois, ils ont décidé d'adapter les loyers à la fin des travaux c'est-à-dire de faire un calcul de rendement autorisé en lien avec le Code des Obligations afin de fixer le loyer maximum de l'immeuble qui reste un loyer théorique. Les locataires ne seront donc pas impactés car c'est calculé par le biais d'un taux d'effort qui n'a rien à voir avec un loyer.

Un commissaire demande s'il serait possible d'installer des ascenseurs extérieurs dans les immeubles 5 et 6 de la rue des Grottes comme au Grand Théâtre. Et il salue le fait que l'immeuble concerné à la Servette ne soit finalement pas démoli comme prévu initialement.

M. Meylan explique que ce serait schématiquement possible mais qu'ils n'arriveraient sur aucun pallier d'escalier en pratique. Ils étudient cependant toutes les possibilités et espèrent arriver à une solution.

Un commissaire demande s'ils aménageront les appartements selon les standards PMR comme des douches à la place des baignoires.

M. Meylan répond que le coût de la mise en place d'ascenseurs plus la rénovation des salles de bains renchérirait terriblement l'opération. La loi ne leur permet pas de remplacer les baignoires par des douches car cette dernière est obligatoire à partir du moment où il y a un certain nombre de pièces. Il

indique cependant qu'ils travaillent de manière pragmatique mais sont ouverts à la modification si un locataire en difficulté le demande.

La commissaire demande comment se déroulera le relogement des locataires, et si le prix du loyer sera équivalent.

M. Raboud répond qu'ils proposeront deux logements presque identiques pour les personnes concernées avec la possibilité de revenir dans le logement après rénovation et qu'une forme de convention sera signée avec tous les locataires pour préciser ces éléments. Concernant le loyer, M. Raboud répond que c'est la situation familiale qui définit le loyer, donc il n'y a pas de raison que le loyer change.

La commissaire revient sur l'immeuble de la rue de la Navigation pour lequel l'autorisation de construire a déjà été délivrée et demande s'ils ont déjà entamé un crédit d'étude. Et si les matériaux ont déjà été achetés.

M. Almeida répond qu'ils ont déjà réalisé toutes les études pour cet immeuble et que l'autorisation de construire a été obtenue en décembre 2021. Et que le SAFCO doit approuver le projet et la direction des Finances doit libérer la ligne de crédit avant de se lancer.

M. Meylan précise qu'ils ne verront plus ces objets dès lors que le CM aura voté car ils lanceront l'entier du processus en une fois.

M. Raboud insiste sur le fait que la libération des immeubles ne les laisse pas à l'abri de procédures judiciaires à ce moment.

Une commissaire aimerait comprendre comment se passera le relogement et le retour après rénovations si souhaité.

M. Raboud répond que certains logements disparaîtront durant les rénovations et ne développeront pas de projet supplémentaire qui permettrait d'absorber ce déficit, il ne sera pas possible pour tout le monde de revenir, mais ceux qui le souhaitent seront prioritaires.

La commissaire demande s'ils ont estimé les pertes de recettes pour la Ville.

M. Raboud répond par la négative.

Une commissaire demande s'il y a encore beaucoup d'immeubles en Ville sans salle de bain intérieure.

M. MEYLAN ne croit pas car ils auront mis fin à ce problème après ces rénovations.

La commissaire demande si la Ville compte financer les déménagements.

M. RABOUD répond qu'il y a un budget prévu pour les déménagements.

La commissaire demande si des places en crèche seront garanties en cas de changement de quartier.

M. RABOUD répond qu'ils essaieront de garder les mêmes quartiers pour les familles avec enfants scolarisés ou en crèche.

La commissaire souhaite savoir si les immeubles des grottes garderont les façades actuelles qui donnent une ambiance au quartier, ou si la rénovation les effacera. Elle demande si les associations ont déjà été contactées.

M. MEYLAN répond qu'elles n'ont pas été contactées mais qu'elles sont au courant.

La commissaire demande si des subventions sont à prévoir, et si le avant/après sera équivalent.

M. MEYLAN répond qu'il faut faire la différence entre les tags qui doivent être effacés et les fresques qui sont artistiques.

La commissaire pense que cela changera l'identité du quartier.

M. MEYLAN répond que c'est inévitable dans le cas présent mais ces immeubles retrouveront de leur authenticité après quelques années.

Mme MALIGNAC ajoute qu'il s'agit d'un travail de dentelles pour ce quartier car certains immeubles sont très délicats.

La commissaire demande ensuite si tous les immeubles en dessous de 0,5 de stratus ne sont pas dotés de salle de bain.

M. MEYLAN répond que ce n'est pas forcément le cas et pense même qu'il n'y en a plus du tout. Il lui propose ainsi de lui répondre par écrit après vérification.

Une commissaire demande si les locataires des appartements savent qu'il y aura des rénovations.

M. RABOUD répond que des séances d'information seront organisées.

La commissaire demande combien de temps s'écoulera entre la séance d'information et le début des travaux.

M. RABOUD répond qu'il s'écoulera environ 1 an.

La commissaire demande comment il sera possible de trouver des équivalents pour les arcades commerciales, et où ils iront dans ce cas.

M. RABOUD répond que les arcades commerciales ne rentrent pas dans le schéma présenté car ce n'est pas possible de leur trouver des équivalents.

M. MEYLAN répond que des négociations de départ sont prévues selon les cas.

Une commissaire demande si tous les bâtiments sont classés et s'ils ont fait un ratio de ce que coûterait une démolition et reconstruction à neuf car elle se demande comment il est possible de rénover des immeubles d'une telle vétusté.

M. MEYLAN répond que tous ces bâtiments sont protégés donc aucun ne pourrait être démoli. Ensuite, il faudrait que les immeubles soient en ruine pour que la démolition et reconstruction soit financièrement intéressante. Ils sont également dans une ère de réparation et de réutilisation de matériaux existants.

La commissaire demande s'il y a encore de la peinture au plomb présente dans certains de ces bâtiments ou de l'amiante.

M. MEYLAN répond qu'ils savent très bien où se trouve l'amiante car ils font des diagnostics avant travaux et prévoient de supprimer cette substance.

Un commissaire rejoint sa collègue quant au choix de rénovation car il trouve dommage de se retrouver face à des images d'immeubles aussi dégradés et Genève mérite mieux que cela. Il demande si des

études sismiques ont été menées pour éviter qu'un des immeubles menace de s'effondrer pendant les travaux.

M. MEYLAN répond qu'un spécialiste rend un rapport chaque année et il n'y a aucun risque. Cependant, en cas de tremblement de terre il n'y a pas que ces immeubles qui s'effondreront mais beaucoup d'autres également.

Le commissaire demande s'il serait possible de déclasser ces bâtiments. M. MEYLAN répond par la négative.

Le commissaire demande s'il y a possibilité de surélever certains des bâtiments.

Mme MALIGNAC rappelle qu'ils sont entrain de voter un projet déjà mis en place, ce qui implique de rester dans le cadre de la rénovation uniquement.

Mme PERLER ajoute que le but est de garder le cachet d'un quartier et de ne pas y entasser les habitants.

Un commissaire demande à qui appartiennent les parcelles qui seront utilisées par les CFF pendant les travaux.

Mme MALIGNAC répond que la parcelle située sous le chat/panthère appartient aux CFF mais il y a une convention signée avec les CFF qui confirme la restitution de la parcelle à la Ville à l'issu du chantier.

Un commissaire les remercie pour leur travail qualitatif et ce condensé de 120 pages qui leur fait gagner un temps précieux. Il demande ensuite s'ils ont prévu une stratégie de communication avec les commerçants et voisins par rapport aux travaux qui parasiteront la vie de quartiers et s'ils prévoient des compensations.

M. MEYLAN répond qu'ils prennent des mesures en fonction des projets et informeront au coup par coup comme ils le font déjà sous forme de flyer dans les boites aux lettres.

Une commissaire demande si les œuvres d'art resteront en place. M. MEYLAN répond qu'il ne pense pas.

LE PRESIDENT demande s'ils arrivent à faire un gain financier sur les matériaux. M. MEYLAN répond par la négative.

DISCUSSION ET VOTE

Un commissaire propose de voter cela le plus rapidement possible sans audition.

La PR est acceptée à l'unanimité.

Annexes : Adresses concernés

1. Dassier 15, rue Jean-



Construit entre 1853 et 1855

2. Goetz-Monin 8, rue



Construit entre 1860-1861

3. Grottes 6, 6 bis, Amis 5, 7 rues des



Édifiés à la fin du XIXe siècle rue des Grottes 6, 6 bis et rue des Amis 5, 7

4. Industrie 7, 9, 13, rue de l'



Industrie 7



Industrie 9



Industrie 13

Construit vraisemblablement dans le deuxième quart du XXe siècle, cet immeuble d'habitation se rapproche typologiquement des constructions plus anciennes du quartier des Grottes.

5. Duboule 1, ch. Moïse-



Maison élevée en 1840 par Jean-Pierre Buffle

6. Montbrillant 5, rue de



Construit en 1877 par M. Deferne

7. Navigation 38, rue de la



Edifié pour un marchand de bois en 1883, le N° 38 de la rue de la Navigation fait partie d'un ensemble de trois immeubles apparentés, actuellement protégé par la loi Blondel (RAIM-VdG-0184 / MS-e 095)

8. Roseraie 27, avenue de la



Villa est construite en 1897 par l'architecte Marc Fondral

9. Servette 36, rue de la



Construit en 1910 sur les plans des architectes Amédée Henchoz et Jules Maurette