

**Rapports de majorité et de minorité de la commission des travaux et des constructions chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 16 septembre 2020 en vue de l'ouverture d'un crédit de 3 029 600 francs destiné à la rénovation de l'immeuble situé au 6, place de la Taconnerie, parcelle N° 4704, feuille N° 21, commune de Genève, section Cité.**

**A. Rapport de majorité M. Maxime Provini.**

La proposition a été renvoyée à la commission des travaux et des constructions lors de la séance plénière du Conseil municipal du 6 octobre 2020. La commission l'a étudiée, sous la présidence de M<sup>me</sup> Uzma Khamis Vannini, lors des séances des 2 et 9 décembre 2020. Les notes de séances ont été prises par M. Daniel Zaugg, que le rapporteur remercie pour la qualité de son 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 3 029 600 francs, destiné à la rénovation de l'immeuble situé au 6, place de la Taconnerie, parcelle N° 4704, feuille N° 21, 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 3 029 600 francs.

*Art. 3.* – La dépense prévue à l'article premier, à laquelle il convient d'ajouter le crédit d'étude voté le 15 janvier 2002 de 186 052 francs (PR-117, N° PFI 012.092.01), et le crédit d'étude complémentaire voté le 21 mai 2014 de 100 000 francs (PR-1054/2, N° PFI 012.092.05), soit un total de 3 315 652 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 2 décembre 2020**

*Audition de M<sup>me</sup> Frédérique Perler, conseillère administrative en charge du département de l'aménagement, des constructions et de la mobilité (DACM), accompagnée de M<sup>me</sup> Isabelle Charollais, codirectrice du DACM et de M. Philippe Meylan, en charge de la Direction du patrimoine bâti (DPBA)*

M<sup>me</sup> Perler explique que la demande de crédit est destinée à la rénovation de l'immeuble situé au 6, place de la Taconnerie. Situé dans la zone protégée de la Vieille-Ville, cet immeuble est classé. Actuellement très vétuste, il n'a pas subi de transformation importante depuis plus d'un demi-siècle. Le projet de rénovation a été retardé par un recours contre la décision de mise en congé de la crêperie. En 2017, le Tribunal fédéral (TF) a confirmé l'annulation du congé, occasionnant la mise en attente du dossier. En mars 2020, le Conseil administratif a demandé à la DPBA de relancer le dossier en priorité, au vu de l'échéance de l'autorisation de construire, dont la dernière prolongation accordée est fixée au 1<sup>er</sup> juin 2021 (le chantier doit s'ouvrir avant cette date, faute de quoi elle sera caduque).

Ensuite M. Meylan relate que le bâtiment a été édifié en 1778-1779. Il a été classé en 1923 et acheté par la Ville en 1952. La silhouette de l'immeuble est fine et élancée. L'élément le plus remarquable est le balcon du premier étage, entièrement refait en 2008, sur lequel donnent trois portes-fenêtres en plein cintre ornées de mascarons sculptés.

Actuellement, l'état général de l'immeuble est très vétuste. Le logiciel Stratus le place parmi les immeubles en mauvais état du patrimoine immobilier de la Ville avec un indice de 0,45. En 2012, lors de la période de gel, d'importants dégâts se sont produits, rendant trois des six logements peu ou pas habitables. Devant un tel constat, des mesures conservatoires s'imposent d'urgence. Eu égard à son importance historique et à ses qualités architecturales, cet immeuble mérite une attention proportionnelle au classement dont il a fait l'objet. Comme l'a rapporté la magistrate, le programme de rénovation a toutefois été retardé par le recours contre la mise en congé de la crêperie. A présent que le TF a rendu sa décision, la DPBA a repris le dossier en entamant des négociations avec les tenants de la crêperie.

En ce qui concerne le programme des travaux, l'affectation du rez-de-chaussée et des étages restera inchangée, et la vocation commerciale du rez-de-chaussée sera conservée. Les aspects patrimoniaux de cet immeuble seront traités avec la plus grande attention et feront l'objet d'une stratégie d'intervention clairement établie. L'une des caractéristiques de ce bâtiment est de présenter une façade très riche et un contenu modeste. Il en découle que le traitement de la façade et des éléments extérieurs se rapprochera d'une «restauration», alors que le traitement des appartements recherche une polyvalence d'usage en adéquation avec un usage contemporain. Le plan d'étage type propose d'insérer les services

(cuisine, WC, douche) dans la zone centrale et de rouvrir les fenêtres condamnées afin d'améliorer l'habitabilité des appartements.

Au niveau énergétique, le bâtiment sera raccordé par une extension au réseau de chaleur existant de la Ville de Genève. Ce réseau alimente déjà l'ensemble de l'administration municipale du périmètre. Un système de récupération de chaleur sur l'air vicié de la ventilation centralisée et de la pompe à chaleur permettra de produire environ 60% de l'eau chaude sanitaire. Le bâtiment étant situé dans la Vieille-Ville, avec une forte contrainte patrimoniale, les interventions énergétiques seront limitées. La toiture et le plancher des combles seront isolés et les vitrages partiellement équipés de verres isolants spécifiques, de faible épaisseur. Les fenêtres à guillotine seront conservées et restaurées sans mise aux normes thermiques. Les fenêtres à la française seront remplacées.

L'autorisation de construire a été délivrée le 1<sup>er</sup> juin 2017. Elle est en force. Une première prolongation de l'autorisation a été accordée jusqu'au 1<sup>er</sup> juin 2020. Une deuxième et ultime prolongation de l'autorisation a été accordée jusqu'au 1<sup>er</sup> juin 2021. Le chantier pourra démarrer deux mois après le vote du Conseil municipal, une fois le délai référendaire écoulé. La mise en exploitation prévisionnelle est planifiée pour l'été 2022, après environ vingt et un mois de travaux. Le montant total du crédit (TTC) s'élève à 3 029 600 francs.

La présidente demande si la crêperie continue d'être exploitée.

M. Meylan lui répond par l'affirmative.

La présidente aimerait comprendre pourquoi le Conseil administratif a signifié un congé à la crêperie au lieu d'entamer des négociations.

M. Meylan remarque qu'il est très compliqué de rénover un bâtiment dans son ensemble tout en maintenant un restaurant qui accueille du public.

La présidente s'étonne que la Gérance immobilière municipale (GIM) n'ait pas proposé de dédommagement à la tenancière de la crêperie.

M. Meylan relève que cette personne ne voulait pas sortir des locaux, même temporairement.

Un commissaire demande comment il est possible de signifier un congé avant même que le projet ne soit voté par le Conseil municipal.

M<sup>me</sup> Perler invite la commission des travaux et des constructions à auditionner la GIM à ce sujet.

Un commissaire aimerait connaître la date de raccordement du bâtiment au réseau de chaleur à distance.

M. Meylan précise que le bâtiment va se raccorder à un réseau qui fonctionne au gaz. Il s'agit du réseau qui alimente les bâtiments situés aux 4 et 5, rue de l'Hôtel-de-Ville.

Un commissaire demande si la Ville prévoit de sortir ce périmètre des énergies fossiles.

M. Meylan lui rétorque qu'il est difficile d'intégrer du chauffage à distance dans le périmètre de la Vieille-Ville.

Un commissaire demande s'il est envisageable de proposer de déplacer la crêperie dans un chalet en bois à proximité de la cathédrale Saint-Pierre.

M. Meylan relève que la GIM a proposé, en vain, à la tenancière de déplacer sa crêperie dans un espace situé à proximité.

Un commissaire s'enquiert de la nature de la catégorie de logements prévue dans le bâtiment.

M<sup>me</sup> Perler rapporte que M<sup>me</sup> Sandrine Salerno a envoyé en 2016 deux notes au Conseil administratif présentant une analyse de rendement des logements après la rénovation du bâtiment. Il en ressortait que les loyers devaient coûter au moins 1800 francs par mois pour ne pas être désavantageux. Le 16 septembre dernier, le Conseil administratif a quand même demandé à M<sup>me</sup> Kitsos et M. Gomez d'étudier les possibilités de transformer ces logements en foyers d'accueil. Pour le moment, ils restent à caractère social.

Un commissaire demande si le projet prévoit une intervention à la hauteur du caractère patrimonial du bâtiment.

M<sup>me</sup> Perler confirme que ce projet respecte scrupuleusement les exigences légales en matière de conservation du patrimoine.

Un commissaire demande si une troisième prolongation d'autorisation de construire est possible.

M. Meylan lui répond par la négative. Cela explique pourquoi ce dossier a été relancé en priorité.

Un commissaire demande si les locataires actuels récupéreront leur bail après les travaux, pour autant que le programme reste le même.

M. Meylan le confirme. Ils seront relogés ailleurs durant les travaux.

Un commissaire demande si le loyer de la crêperie augmentera après les travaux.

M. Meylan n'a pas d'information à ce sujet.

Un commissaire estime que la Ville pourrait instaurer des logements à loyer libre dans ce bâtiment.

Une commissaire aimerait avoir des précisions sur la mise aux normes des fenêtres à guillotine.

M. Meylan constate qu'une mise aux normes n'est pas envisageable pour ce type de fenêtres. L'espace n'est pas suffisant pour pouvoir y intégrer du vitrage isolant. La DPBA va donc négocier une dérogation pour pouvoir maintenir des vitrages simples.

Une commissaire aimerait avoir des précisions sur les coûts induits par les négociations avec la crêperie.

M. Meylan relève que la présente demande de crédit comprend un montant de 100 000 francs dédié aux provisions et faits divers.

Un commissaire demande s'il est possible d'installer une pompe à chaleur ou un système de chauffage à pellets dans le bâtiment.

M. Meylan lui répond qu'il n'est pas possible d'installer de pompes à chaleur car la toiture du bâtiment ne peut accueillir des panneaux photovoltaïques. Quant au chauffage à pellets, il est interdit en zone de ville dense. Malgré les efforts de la Ville en matière d'énergie renouvelable, il est difficile de modifier la configuration de certains bâtiments historiques.

Un commissaire demande si la Ville pourrait obtenir une dérogation pour installer une pompe à chaleur sans panneau photovoltaïque en contrepartie et s'il est possible d'installer des rails pour permettre d'aménager des rideaux descendant jusqu'au sol.

M. Meylan note que l'Office cantonal de l'énergie (OCEN) accorde généralement peu de dérogations. Il prend note de la seconde question.

La présidente demande quels éléments du bâtiment seront rénovés en premier.

M. Meylan précise que les travaux commenceront à l'intérieur de la crêperie et au niveau des façades. Les échafaudages devront rester le moins longtemps possible sur le bâtiment pour ne pas péjorer l'exploitation de la crêperie.

La présidente rappelle que la commission souhaite avoir des informations sur le plan financier du projet, les loyers en vigueur et la destination de l'immeuble.

### *Discussion*

Une commissaire souhaite recevoir les informations sur les loyers en vigueur, le plan financier et la destination des loyers.

Un commissaire propose de voter la proposition PR-1425 avec une recommandation qui reprend la demande de la commissaire.

La présidente demande si la commission est prête à voter la proposition PR-1425 ce soir.

La majorité de la commission se déclare prête à voter la proposition PR-1425 ce soir.

La présidente met au vote la proposition PR-1425 avec la recommandation.

La proposition PR-1425 est approuvée à l'unanimité des membres présent-e-s.

### **Séance du 9 décembre 2020**

#### *Audition de M. Alfonso Gomez, conseiller administratif*

La présidente demande quel est le plan financier, les loyers fixés après travaux et la destination finale de l'objet.

M. Gomez rappelle que c'est un très vieil immeuble car il a un classement sur l'échelle de stratus de 0,45 sur 1 et cela a une incidence car c'est un immeuble classé depuis 1923, ce dernier ayant une valeur historique et architecturale. Les enjeux de ce projet sont que c'est un projet qui sera coûteux du fait qu'il n'y a que six logements exigus de 40 m<sup>2</sup> qui ne permettront pas une rentrée financière démesurée. Un agrandissement aurait pu se faire, mais la crêperie en dessous a gagné le procès au TF lors de son opposition, ce qui a retardé le projet.

C'est un bien important même si sa valeur n'est financièrement pas très élevée et ce n'est pas un investissement rentable car la rénovation aurait coûté 1,5 million de francs si le TF l'avait tolérée. Il faut faire très attention lors de la rénovation car la Commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS) sera très attentive sur les travaux et le Conseil municipal sera soumis à un certain nombre de contrôles sur les états locatifs. Concernant les plans financiers, il devrait y avoir un loyer de 1575 francs par mois afin que l'affaire soit rentable. Si le bien n'est pas locatif, le prix serait situé entre 600 et 900 francs par mois. Le minimum selon le règlement de 2009 serait de 308 à 462 francs de loyer pour un deux ou trois-pièces. Ce sont de petits appartements insalubres pour certains à cause de dégâts d'eau ou autre et il faudrait cinq ans pour une rénovation de ce type. Selon ses hypothèses de département, les subventions s'élèvent à 64% du prix du loyer. La question à se poser est la suivante: au vu de la configuration ou de l'état locatif, est-ce que ce bien doit être suggéré comme un bien locatif ou social, soit à travers une association comme l'accueil d'enfants en détresse ou des familles dans la demande?

La présidente en déduit que M. Gomez ne connaît pas la destination finale de l'objet.

M. Gomez répond que ce projet serait potentiellement de type logement locatif GIM.

La présidente demande ce qu'il adviendra de la crêperie et si elle parviendra à poursuivre son activité lors des constructions.

M. Gomez répond qu'il y a un montant conséquent pour couvrir les indemnités de cette crêperie de 200 000 francs mais il n'est pas sûr ni prévu que l'activité de la crêperie se poursuive durant les travaux.

Une commissaire demande pourquoi cet immeuble n'a pas été rénové plus tôt et s'il a déjà estimé sa valeur sur le marché immobilier par expérience.

M. Gomez pourrait se renseigner pour la deuxième question. Pour la première question, il y a eu plusieurs votes depuis janvier 2002 poursuivis de discussions jusqu'à janvier 2012 où le Conseil administratif décide de la rénovation de l'immeuble afin de le transformer en logement social. Le recours de la crêperie a malheureusement retardé la machine et le TF a conclu que le projet n'était pas suffisamment abouti à l'époque.

Une commissaire demande s'ils envisagent d'en faire des appartements à loyer libre.

M. Gomez répond que ça pourrait être une solution.

Un commissaire dit qu'il serait possible d'acheter ou louer un grand chalet en bois préfabriqué qui servirait à faire des crêpes.

M. Gomez rappelle que ce bien doit être rénové le plus rapidement possible et c'est la première priorité.

Un commissaire demande si ce ne serait pas mieux de revendre le bien.

M. Gomez répond que le fait d'avoir ces actifs est favorable à la Ville car la fortune immobilière de la Ville est de 3,5 milliards de francs. Il revient donc au Conseil administratif de décider de la meilleure option à prendre pour ces logements.

Un commissaire demande si cela risque de péjorer la valeur intrinsèque du bien s'il est rénové car il pense qu'il serait plus sage de le revendre et de se concentrer sur un autre bien plus profitable.

M. Gomez répond que c'est un bien auquel des rôles sociaux pourraient être attribués.

La présidente demande à M. Gomez de confirmer que ce bien immobilier permet d'accéder à un emprunt.

M. Gomez ne saurait répondre à la question mais c'est l'ensemble de la situation financière qui serait évaluée pour un éventuel emprunt.

La présidente se demande si ce patrimoine rentrerait dans le patrimoine immobilier d'un privé, étant entendu que celui-ci paye aussi les centimes additionnels à la Ville de Genève, les impôts aux cantons, les cinq premières années ce patrimoine affichant une perte diminuerait les rentrées fiscales de la Ville.

M. Gomez répond que l'impôt sur les biens immobilier devrait augmenter.

La présidente demande si, lorsqu'un immeuble en rénovation est dans le patrimoine immobilier de la Ville de Genève et qu'il n'est pas rentable durant les cinq premières années en raison du fait qu'il est soumis à la loi sur les démolitions, transformations et rénovations des maisons d'habitation (LDTR), on peut considérer qu'en réalité il rapporte de l'argent à plus long terme et par ailleurs permet de solidifier la solvabilité des emprunts de la Ville.

M. Gomez répond que la question de la rentabilité est une question politique, mais si on reste sur la notion d'affaires financières évidemment que les immeubles sociaux sont peu rentables. Cependant, l'analyse de la rentabilité d'un bien social se fait selon d'autres critères.

Un commissaire demande s'il n'y a pas une belle opportunité d'améliorer les biens de la Ville tout en restant propriétaire.

M. Gomez est d'accord avec les propos du commissaire.

Un commissaire demande si l'affectation de cet immeuble irait dans le sens d'un projet social pour par exemple l'aide aux femmes battues car il aurait plus de facilité à accepter cette proposition si c'était le cas.

M. Gomez rappelle qu'il y a des étapes à respecter avant de se prononcer:

- déposer la demande de rénovation;
- trouver une utilisation sociale.

Une commissaire demande s'il ne serait pas envisageable d'en faire un logement étudiant.

M. Gomez répond que les logements étudiants sont de toute façon aussi à mettre en location mais c'est aussi une piste à explorer. Cependant il faudrait qu'il y ait une proposition de donateurs importants.

Un commissaire demande s'il est possible de voter sur la rénovation sans se positionner sur l'affectation.

M. Gomez répond par la positive.

Une commissaire est d'avis de rénover ce bâtiment. Elle demande si la GIM n'a pas déjà un système de logement relai car ce serait une bonne solution. Elle propose enfin d'auditionner M<sup>me</sup> Kitsos pour avoir son avis.

M. Gomez trouve que ce logement relai serait une bonne affectation et conseille cette demande d'audition.

Un commissaire précise que toutes les discussions concernant la future affectation du bâtiment sont désuètes car ce n'est pas au Conseil municipal d'en décider.

Une commissaire dit qu'on ignore souvent les milieux du théâtre et de la danse et ce serait intéressant de leur prévoir des hébergements. Il serait donc intéressant de concerter la culture.

La présidente demande si l'immeuble peut être transformé en immeuble hôtel en location à court terme.

M. Gomez répond que ce serait un appart'hôtel et il peut se renseigner sur la faisabilité de ce projet.

Une commissaire revient sur le loyer de la crêperie et demande encore de combien est le loyer à l'année.

M. Gomez rappelle qu'il serait de 324 francs l'année pendant la période de protection.

La présidente en déduit que le prix du loyer après rénovation et avec les cinq ans de protection serait de 2376 francs par mois.

Un commissaire demande si l'hypothèse de le vendre avec une possibilité de racheter un immeuble avec plus de logements aurait un sens.

M. Gomez y serait favorable mais tout dépend de ce qui en serait fait par la suite.

La présidente demande quelles sont les difficultés de la Ville à racheter des immeubles.

M. Gomez répond qu'il s'agit de prix spéculatifs et c'est toujours difficile au vu du prix du marché.

Un commissaire est d'avis de revendre ce bien vétuste afin d'utiliser cet argent pour aider les fondations du type de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS).

M. Gomez rappelle que le prix du terrain est très élevé car c'est une chose de revendre le bien mais c'est autre chose d'acheter au vu du prix du sol.

#### *Discussion et votes*

Un commissaire est d'avis de voter ce soir.

Un commissaire est du même avis.

Un commissaire du Parti socialiste propose un amendement sur l'affectation pour qu'il soit affecté à des fins sociales ou sous loyer GIM.

Un commissaire du Parti démocrate-chrétien trouve cela prématuré de voter tout de suite. Il serait plus d'avis d'auditionner M<sup>me</sup> Kitsos ou d'attendre la valeur du bien avant de se prononcer afin d'avoir toutes les données en main.

Un commissaire parle au nom du Parti libéral-radical et est du même avis que le Parti démocrate-chrétien.

La présidente dit que son parti est prêt à voter car cela devient urgent de prendre une décision vu la vétusté de l'immeuble.

Un commissaire du Parti démocrate-chrétien propose de mettre en vente l'objet pour que le produit de la vente aille à la FVGLS.

#### *Vote sur l'audition de M<sup>me</sup> Kitsos*

L'audition de M<sup>me</sup> Kitsos est refusée par 8 non (1 MCG, 3 Ve, 4 S) contre 7 oui (3 PLR, 1 UDC, 2 PDC, 1 EàG).

#### *Vote sur la recommandation du Parti démocrate-chrétien*

La recommandation du Parti démocrate-chrétien («la commission souhaite recevoir les informations sur les loyers en vigueur, le plan financier et la destination des loyers») est refusée par 7 non (4 S, 1 EàG, 2 Ve) contre 7 oui (2 PDC, 3 PLR, 1 MCG, 1 UDC).

#### *Vote sur la délibération sans changement*

La proposition PR-1425 est acceptée à la majorité des membres avec 10 oui (4 S, 1 EàG, 3 Ve, 1 UDC, 1 MCG) contre 5 non (2 PDC, 3 PLR).

Un rapport de minorité est annoncé par le Parti libéral-radical.

15 mars 2021

## **B. Rapport de minorité de M. Rémy Burri.**

### **Préambule**

Ce rapport de minorité a été annoncé lors du vote de l'objet en commission des travaux et des constructions (CTC) à la séance de la commission du 9 décembre 2020. Ce rapport fait suite à l'acceptation par une majorité de la proposition PR-1425. Pour le rapport détaillé et le suivi des travaux en commission, je vous invite à vous référer au rapport de majorité PR-1425 A.

### **Comme un arrière-goût d'inachevé**

Ce rapport de minorité résulte essentiellement du refus de la majorité de gauche de la CTC de travailler le projet sur tous ses aspects. M. Gomez reconnaissait lui-même lors de son audition que l'affectation future n'était pas encore arrêtée. En effet, la CTC a trop brièvement traité cet objet, en deux séances. Il a été envoyé en CTC en octobre 2020 et voté en décembre 2020, soit en deux mois, alors que le dossier est en discussion depuis bientôt vingt ans.

Ce sujet a été bâclé et traité trop brièvement à mon goût car de toute évidence, pour la majorité des commissaires, cet objet est couru d'avance et ne méritait aucun traitement alternatif à la proposition du Conseil administratif.

Cet objet a eu droit à deux crédits d'étude, une première fois en 2002 et une deuxième fois en 2012, soit dix ans pour constater le manque de moyens pour amener l'étude à son terme.

En 2012, en même temps que l'octroi d'un crédit d'étude complémentaire voté par le Conseil municipal, il a été décidé par le Conseil administratif de maintenir cet immeuble dans le giron de la Gérance immobilière municipale (GIM). A l'époque, l'argument de M. Pagani pour obtenir un complément au crédit d'étude était de dire que les immeubles de la Vieille-Ville présentent un caractère patrimonial nécessitant potentiellement des investissements plus importants en vue de conférer aux biens un certain luxe.

Malgré le montant pour une fois relativement modeste, nous aurions souhaité étudier quelles possibilités s'offraient à la Ville de Genève avec ce bâtiment très bien situé en ville de Genève.

Si nous avons tous, en tant qu'élus d'un parti, des idées assez précises et souvent divergentes sur les tâches de la collectivité, nous aurions aimé des pistes potentiellement plus intéressantes pour la Ville de Genève dans la future affectation

de cet immeuble. Pas seulement des pistes plus intéressantes en termes de revenu avec une vente de l'immeuble, mais aussi en termes d'affectation du bâtiment, par exemple en foyer d'accueil pour femmes battues, en logements pour étudiants ou encore avec l'octroi d'un droit de superficie à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS).

Malheureusement nous n'avons pas pu obtenir d'informations supplémentaires et conduire des travaux plus approfondis au sein de la commission. La majorité a enterré toute alternative d'affectation de cet immeuble, même à un foyer d'accueil pour femmes battues, vu que la majorité rouge-verte de la commission a refusé l'audition de M<sup>me</sup> Kitsos, alors même que cela avait été suggéré par deux magistrats de gauche.

Non seulement nous n'avons pas pu étudier complètement cette proposition, mais nous n'avons pas pu la compléter. Car au moment du vote nous n'avions aucune information sur l'état locatif de cet immeuble envisagé après rénovation. Même si nous pouvons deviner que cela va coûter cher à la Ville et longtemps, car en cas d'affectation à du logement social la Ville peut s'attendre non seulement à rénover l'immeuble – mais ça on va dire «enfin!» –, mais en même temps elle peut s'attendre à subventionner les loyers, très longtemps.

Alors que la Ville va avoir cruellement besoin de revenus supplémentaires, ne serait-il pas plus opportun de rénover cet immeuble et d'en faire des loyers libres avec un vrai potentiel de revenus, vu la situation de l'immeuble en Vieille-Ville? En restant dans le giron de la GIM, le loyer, même libre, ne serait pas indécent pour la Vieille-Ville. M<sup>me</sup> Salerno estimait en 2012 qu'à 1800 francs par mois ces loyers couvriraient leurs frais et, huit ans plus tard, M. Gomez estime qu'un loyer à 1575 francs couvrirait les coûts.

*N. B. A ce jour cette diminution est encore un mystère pour le rapporteur de minorité. En cas d'affectation de ces logements à des logements sociaux, la Ville devra prendre à sa charge 64% des loyers de futurs locataires de cet immeuble. Un revenu qui serait certainement bienvenu pour contribuer à alléger d'autres loyers.*

## **En conclusion**

Nous vous demandons de refuser ce crédit d'étude, afin que la Ville puisse trouver une meilleure affectation de cet immeuble, d'étudier d'autres alternatives qu'une rénovation visant à conserver des logements sociaux dans la Vieille-Ville sous prétexte de maintien d'une diversité d'habitants et, pourquoi pas, d'éviter un référendum.