

Rapport de la commission des travaux et des constructions chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 1^{er} décembre 2010 en vue de l'ouverture de deux crédits d'un total de 5 172 500 francs destinés à la rénovation de l'immeuble et à l'aménagement de la cour situés au 7, rue Rousseau, parcelle N° 6350, feuille N° 47, commune de Genève, section Cité.

Arrêté I: un crédit de 4 977 000 francs destiné à la rénovation de l'immeuble.

Arrêté II: un crédit de 195 500 francs destiné à l'aménagement de la cour.

Rapport de M^{me} Andrienne Soutter.

La proposition PR-846 a été renvoyée à la commission des travaux et des constructions par le Conseil municipal lors de sa séance du 18 janvier 2011. Elle a été traitée en deux séances, sous la présidence de M. Alexandre Wisard, soit les 9 février et 9 mars 2011. Les procès-verbaux de ces séances ont été rédigés par M. Jorge Gajardo Muñoz, que la commission remercie pour la qualité de ses prises de notes.

Préambule

L'édifice de la rue Rousseau est propriété de la Ville de Genève depuis 1959. Il est le dernier vestige, sur la rive droite, d'un îlot d'origine médiévale situé à Saint-Gervais, entre les rues de Coutance, Grenus, Rousseau et des Etuves. Le parcellaire ancien, très particulier, formé d'étroites lanières allant de la rue de Coutance à la rue Rousseau, a subi, au cours des siècles, moult transformations encore inscrites dans le tissu actuel dont le dénoyautage des jardins devenus des cours et la création de la place Grenus.

Des études établissent que l'immeuble présente encore toute sa substance historique. Il est, en outre, le plus ancien immeuble de la Gérance immobilière municipale.

Présentation du projet

Dans la séance du 9 février 2011, le projet a été présenté par MM. Philippe Vasey et François Dulon, architectes, ainsi que par M. Philippe Meylan et M^{me} Christine Feiss, tous deux du Service des bâtiments.

A l'aide d'un PowerPoint très documenté, M. Vasey commente les photos du bâtiment tel qu'il est actuellement, puis du projet.

Le bâtiment a un gabarit de six étages sur rez-de-chaussée. Les quatre premiers niveaux sont constitués de murs massifs en pierre et maçonnerie. Les deux étages supérieurs sont constitués d'une charpente avec ferme et poteaux datant d'environ 1893.

L'étage type s'organise depuis un palier de la cage d'escalier qui donne accès à une coursive. Chacun des quatre premiers étages se compose de deux logements de deux pièces et demie. Une alcôve s'ouvre sur le séjour. Au 5^e étage, un atelier et un logement ont été aménagés au fil du temps.

Bien que vétustes et dépourvus de chauffage central, les appartements de deux pièces, avec, donnant sur la cour, la cuisine, aussi vaste que le séjour, orienté vers la rue, ont été bien entretenus, notamment par les locataires.

(Adjonction de la rapporteuse: Force est de constater le mauvais état et la dégradation de cet immeuble, plus particulièrement flagrants vu que les immeubles voisins, eux, ont été rénovés, ou du moins ravalés. Pour ceux qui ont la curiosité d'entrer par le porche voûté dans la cour, ils sont frappés par le couloir aux parois lépreuses, aux pavés désunis, par la noirceur et même l'impression d'humidité malsaine. Quant à la cour, pourtant assez vaste et ornée de deux tours d'escalier, l'une appartenant au 7, rue Rousseau, l'autre à un immeuble rue des Etuves, et d'un beau mur, bien qu'elle soit entièrement vide et inutilisée, elle a un certain charme. Pourtant, dans son état actuel, elle ne peut attirer ni le jeu des enfants ni le repos et le calme pour les personnes âgées.)

Concept général d'intervention

Bien que les autorités cantonales aient octroyé à ce bâtiment une valeur de protection qui le rapproche du classement, le concept de restauration proposé est minimaliste. Néanmoins, le bâtiment sera rénové conformément à la stratégie générale «100% renouvelable en 2050», c'est-à-dire isolation, rénovation des fenêtres, pompe à chaleur, panneaux solaires, ventilation-aération avec récupération d'énergie, économie d'eau, etc.

Le bâtiment

Le projet associe à la fois des interventions douces et des transformations plus importantes visant à valoriser l'espace dans le respect de la typologie d'origine.

A l'extérieur du bâtiment, la restauration sur la façade rue Rousseau, fortement dégradée par l'érosion, obligera à changer de nombreuses pièces d'encadrement avant la restitution de la finition d'origine. Dans la tour-escalier, partie de l'ensemble la plus dégradée sur 2-3 cm de profondeur, il faudra remplacer des pièces sur toute l'épaisseur du mur.

Quant à l'escalier et aux paliers en pierre, les chapes ciment ajoutées seront remplacées par des semelles de grès de 6 cm d'épaisseur. Enfin, la façade ouest sera ravalée et sa finition d'origine restituée. Tous ces travaux se traduiront dans le coût du travail de taille de pierre qui atteint un cinquième du budget! *Last, but not least*, les coursives récentes en béton seront reconstruites. Cet immeuble est le seul des dix édifices dont la Ville de Genève est propriétaire dans cet îlot à être répertorié en catégorie A dans le plan de site de Coutance. Sa restauration se doit par conséquent de respecter strictement les critères déontologiques en matière de conservation du patrimoine bâti.

A l'intérieur, outre la rénovation des logements existants des quatre premiers étages, le projet prévoit de créer deux duplex de quatre pièces ou quatre pièces et demie avec des ateliers. De plus, des interventions consistant en un léger décaissement et un cuvelage dans le sous-sol permettront d'accueillir les locaux techniques et des caves, et, en dessus des appartements, subsisteront encore des greniers.

Les séjours et halls seront rafraîchis et les boiseries repeintes, les parquets poncés et les cheminées de salon restaurées. Les surfaces seront complètement reprises, de nouveaux carrelages posés dans les cuisines et celles-ci seront équipées d'éléments d'agencement et d'armoires. Les salles de bains seront complètement rénovées avec changement des installations sanitaires et mise en place d'une ventilation. Enfin, les menuiseries extérieures en noyer seront restaurées avec pose de survitrage côté rue. Côté cour, les menuiseries récentes et de mauvaise qualité seront unifiées et traitées de façon à optimiser l'apport de lumière. Un toit de tuiles remplaçant les ardoises en fibrociment recouvrira le tout.

La cour

La mise en valeur de la cour actuellement ouverte à tout venant consistera en une privatisation, respectant toutefois une servitude de parcage pour une voiture. Le pavage d'origine en boulets de rivière ronds sera prolongé jusqu'au pied de l'immeuble, le reste sera recouvert de concassé stabilisé. Un deck-banc en bois sera construit au pied de la façade. Les hauts murs massifs qui entourent la cour bénéficieront d'un traitement de couleur et d'un éclairage nocturne, deux d'entre eux seront agrémentés de végétaux grimpants, le troisième recevra un crépi.

Audition de la Gérance immobilière municipale (GIM)

Dans sa séance du 9 mars 2011, la commission des travaux et des constructions reçoit M^{me} Sylvie Bietenhader de la GIM. En effet, les commissaires s'interrogent sur le déplacement, le relogement et les loyers des locataires présents et futurs.

M^{me} Bietenhader explique que la GIM a déjà rencontré à plusieurs reprises les locataires. Ils sont donc tous au courant que l'immeuble doit être vide pendant les dix-huit mois que dureront les travaux. Leurs situations sont différentes: la GIM s'est engagée à l'égard des locataires disposant de baux à durée indéterminée; elle n'a, par contre, pas d'obligation à l'égard de locataires ayant des contrats à durée déterminée. Ces contrats expirent trois mois après le vote du crédit par le Conseil municipal, mais, dans la mesure du possible, la GIM s'efforce de trouver un logement de rechange aux familles avec enfants.

M^{me} Bietenhader rappelle aux commissaires les difficultés de coordonner les besoins de la GIM en relation avec les déplacements de locataires, alors qu'elle est saisie de 3500 demandes actives contre quatre logements vides, et ceux du Service des bâtiments et du Service d'architecture qui travaillent avec des échéances qui leur sont propres.

Concernant les loyers, ceux-ci sont calculés à partir d'un loyer théorique, défini par la loi sur les démolitions, transformations et rénovations (LDTR) sur lequel est appliqué le nouveau règlement de la GIM, basé sur le taux d'occupation et le revenu du locataire.

Enfin, M^{me} Bietenhader répond aux questions des commissaires concernant le nombre actuel de logements en rénovation, l'éventuelle réquisition d'immeubles vides, la spéculation immobilière, les frais de relogement, etc.

Prises de position et vote

Après une courte phrase en relation avec le respect des locataires, l'importance de la problématique du logement en ville de Genève, la qualité du projet de rénovation et la nécessité de la conservation de cet immeuble, la proposition PR-846 est acceptée à l'unanimité des membres présents.

En conséquence, la commission des travaux et des constructions vous demande, Mesdames et Messieurs, d'accepter les deux projets d'arrêtés ci-dessous:

PROJET D'ARRÊTÉ I

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,

arrête:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 4 977 000 destiné à la rénovation de l'immeuble situé au 7, rue Rousseau, parcelle N° 6350, feuille N° 47, 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 4 977 000 francs.

Art. 3. – Un montant de 106 612 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 les montants de 160 000 francs correspondant au crédit de préétude voté le 15 février 1994 (PR-259) et de 300 000 francs correspondant au crédit d'étude voté le 23 juin 2009 (PR-652), soit un total de 5 437 000 francs, sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.

PROJET D'ARRÊTÉ II

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,

arrête:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 195 500 francs destiné à l'aménagement de la cour de l'immeuble situé au 7, rue Rousseau, parcelle N° 6350, feuille N° 47, 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 195 500 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 financier, et amortie au moyen de 10 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2013 à 2022.