Ville de Genève
Conseil municipal

PR-653 A

25 mars 2009

Rapport de la commission des travaux chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 17 septembre 2008 en vue de l'ouverture d'un crédit de 2 642 370 francs destiné à la rénovation de l'immeuble situé au 14, rue Jean-Jacques-Rousseau, parcelle N° 5736, feuille N° 43, commune de Genève, section Cité.

Rapport de Mme Andrienne Soutter.

La proposition PR-653 a été renvoyée à la commission des travaux par le Conseil municipal dans sa séance du 4 novembre 2008. Elle a été étudiée en commission des travaux au cours des séances des 14 et 28 janvier ainsi que de celle du 4 mars 2009, sous la présidence de Mme Linda de Coulon. Les notes de séance ont été prises par M. Jorge Gajardo Muñoz, que nous remercions pour la qualité de son travail.

Préambule

Ce bâtiment fait partie d'un ensemble de logements sociaux et économiques sur arcades commerciales et ateliers, organisé en quadrilatère entre les rues Rousseau, Lissignol et Paul-Bouchet. De ce quadrilatère, quatre bâtiments, les 16, rue Rousseau, 5, 7 et 9, rue Lissignol, ont déjà été entièrement rénovés.

Les immeubles ont été construits à la fin du XIXe siècle lorsque la Ville de Genève décida d'assainir le vaste îlot situé entre la rue Rousseau et Chantepoulet et qu'elle y procéda à des achats de terrains. Pour l'anecdote, la Ville de Genève acheta les terrains dès 1896 et les premiers immeubles furent achevés... l'année suivante.

Les logements de quatre étages étaient destinés à des ouvriers afin d'améliorer leurs conditions de vie et de les maintenir en ville, proches de leur lieu de travail et des écoles pour leurs enfants. Leur construction était sobre, mais robuste. De tous les immeubles, celui du 14, rue Rousseau est celui dont la façade est la plus élaborée, avec en plus d'un cordon mouluré entre le 1er et le 2e étage et d'un bandeau entre le 3e et 4e, des fenêtres en molasse et des tablettes en roche, des consoles, un fronton triangulaire, des bandeaux et un avant-toit à modillon. En conclusion, cet immeuble exige d'être restauré avec grand soin.

Historique de l'opération

Déjà en 1991, la Ville obtient une autorisation de construire N° 87832 pour rénovation de l'immeuble, création de salles de bains, aménagement de deux ateliers dans les combles et installation d'un ascenseur. Quatre ans plus tard, en 1995, puis en 1997, dépôt de deux autorisations complémentaires avec installation d'une chaufferie à gaz, remplacement partiel des vitres et suppression de l'ascenseur et des ateliers. En juin 2000, obtention de l'autorisation de construire N° DD 87832/2. Après le recours de deux locataires, la procédure est interrompue. En novembre 2003, sur demande du Conseil municipal, un nouveau dossier de rénovation modeste, avec maintien des typologies actuelles et en accord avec les locataires, est prêt à être déposé. Il comporte l'installation de blocs sanitaires simples (douches et W.-C.) et la réfection des installations techniques et des façades. Plusieurs séances de concertation ont lieu en 2003, 2006 et 2007. En août 2008, la magistrate informe la Commission de recours et le Département des constructions et des technologies de l'information (DCTI) qu'elle renonce à l'autorisation N° DD 87832/2 et demande une nouvelle autorisation de construire.

La décision du DCTI N° DD 102288/1 tombe le 17 décembre 2008. Le 16 janvier 2009, trois locataires de l'immeuble 14, rue Rousseau font recours contre celle-ci.

Les travaux envisagés sont conformes à la décision de la commission ad hoc Saint-Gervais du Conseil municipal.

Exposé des motifs

Evaluée selon la méthode MER (méthode d'évaluation rapide), la détérioration de cet immeuble y est décrite comme étant de type dit «lourd». Aujourd'hui, il est donc impératif de procéder à la réhabilitation, d'autant plus qu'il est dans la volonté du Conseil administratif de voir tout le quartier de Saint-Gervais rénové.

Séance du 14 janvier 2009

A la séance du 14 janvier, la proposition PR-653 a été présentée par M. Philippe Meylan, chef du Service des bâtiments. Mme Catherine Feiss, architecte responsable du projet, et M. Carlo Volpi, du bureau d'architectes Richardet, sont aussi auditionnés.

Après un bref rappel chronologique des études de rénovations de cet immeuble dont la première date de 1970, M. Volpi estime que des travaux structurels sont urgents. Des planchers sont en mauvais état, il n'y a pas de salle d'eau sinon des toilettes, ni de chauffage. Les habitants ont été obligés de bricoler des dou-

ches dans les cuisines et se sont débrouillés pour se chauffer. Le programme des travaux inclut la boucherie, qui se trouve au rez et qui est insalubre selon l'Office cantonal de l'inspection et des relations du travail. Dans les étages, les appartements sont respectivement de deux, trois et quatre pièces. On y remettra en place les cloisons qui ont été enlevées par les habitants. En effet, du point de vue de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR), laisser les murs en l'état correspondrait à une modification des formats des logements. Certaines cloisons font partie de structures portantes. Les gaines techniques seront refaites, des sanitaires et salles de bains seront créés et les cuisines bénéficieront d'un équipement minimal. D'un point de vue structurel, tout sera renforcé et remis aux normes des règlements sur le feu, y compris les portes. Les installations de chauffage et d'électricité seront entièrement refaites. En sous-sol, on aménagera des locaux techniques, un local à poubelles, un vestiaire pour la boucherie, ainsi que l'installation de chauffage et la buanderie.

En ce qui concerne le concept énergétique, le recrépissage isolant de la façade sera réalisé en prenant soin de ne pas la défigurer; les doubles vitrages et les panneaux solaires thermiques ont été autorisés. L'économie d'énergie escomptée sera de 30% par rapport à la consommation actuelle.

Discussion

A l'observation d'un commissaire radical qui constate que le dossier Rousseau 14 traîne depuis dix-huit ans, M. Meylan lui répond que les relations entre les locataires et la Ville de Genève ont été conflictuelles depuis longtemps. En effet, bien qu'il ne faille pas minimiser les oppositions des locataires, leurs intérêts et ceux de la collectivité peuvent diverger *(commentaire de la rapporteuse: pas forcément: la Ville ne rénove pas que pour les locataires en place, mais pour tous ceux qui, aujourd'hui et demain, préfèrent bénéficier de logements à confort réduit pour autant que leur loyer soit bas. Leur nombre n'est certainement pas négligeable).*

Une commissaire socialiste tient à rappeler que le changement de doctrine entre les rénovations lourdes prévues initialement et celles plus récentes revient à la commission ad hoc Saint-Gervais, et que cela n'a pas été défavorable à la Ville puisque le projet de 2008 revient à moins cher que celui de 1991. La même s'inquiète de la pose des panneaux solaires sur le toit de la belle façade côté place Grenus ainsi que de la disparition des portes palières. Elle souhaite également des informations sur les meubles de cuisine et certaines menuiseries telles celles de la boucherie. Enfin, elle demande des précisions sur le crépi de la façade.

M. Volpi répond que les architectes sont tiraillés entre les exigences des services de la sécurité et celles de la Commission des monuments, de la nature et

des sites (CMNS). La sécurité civile peut autoriser la conservation des portes existantes pour autant que leur résistance au feu soit garantie. Si on les conserve, il faudra les étancher. Quant aux portes-armoires et la plupart des menuiseries, elles seront préservées. S'agissant de la vitrine de la boucherie, l'intervention sera semblable à celle qui a été appliquée aux deux autres arcades commerciales de l'adresse. On ne remplace que ce qui est «fichu». Quant à la façade, on y appliquera un crépi isolant de 3 cm au maximum après piquage, tout en garantissant la préservation des moulures et reliefs.

Une commissaire Verte est un peu déçue par les 30% de performance énergétique par rapport à l'objectif «100% renouvelable d'ici à 2050». M. Meylan explique que l'impact énergétique global de cet immeuble est relativement limité. D'autre part, le nombre des panneaux solaires a été calculé en fonction des besoins en préchauffage de l'immeuble et de l'estimation d'utilisation de l'eau par les habitants. En sus, la CMNS est opposée à ce qu'on couvre les toits de panneaux solaires.

Un commissaire démocrate-chrétien, lui, s'inquiète du déplacement des locataires pendant les travaux. Mme Feiss répond que tout a été organisé de sorte à maintenir autant que possible les habitants dans les logements. Le chantier est organisé par colonnes et les habitants vont se déplacer dans l'immeuble en faisant des rocades. Certains habitants ont émis le souhait de quitter les lieux pendant les travaux; enfin, une partie des logements appartiennent aux services sociaux et sont facilement disponibles.

Les travaux dureront de seize à dix-huit mois après le vote du crédit par le Conseil municipal. Le bâtiment devrait être livré pour l'automne 2011.

Séance du 28 janvier 2009

Audition d'abord des représentants des locataires, puis de la magistrate chargée du département des finances et du logement, Mme Sandrine Salerno, conseillère administrative

Lors de l'audition de quatre membres délégués de l'association La Sauce rousse 14, la commission apprend que les habitants n'ont pas fait recours contre les travaux, qu'ils approuvent dans leur ensemble, ni parce qu'ils voulaient les bloquer, mais parce qu'ils souhaitaient poursuivre les négociations avec le Service des bâtiments. Ils espèrent que les membres de la commission pourront les aider à reprendre langue avec la Ville dans la perspective d'un consensus. Dans la discussion, on croit comprendre qu'il s'agit d'un désaccord sur des travaux d'intérieurs que les locataires s'étaient engagés à exécuter pour autant que les loyers restent bas, ce qui ne semblait pas être le cas à la lecture des documents en leur possession.

En réalité, il semble qu'il y ait eu défaut de communication, aggravé par le fait que deux départements étaient concernés, celui des constructions et de l'aménagement par son Service des bâtiments responsable des travaux, et celui des finances et du logement, par la Gérance immobilière municipale responsable de la location. On apprend également que, dans la législature précédente, les relations entre les deux départements avaient longtemps été tendues. Ce n'est que depuis cette nouvelle législature que des passerelles commencent à être posées entre les deux dicastères.

Certaines incohérences se font aussi jour: par exemple, les recourants déplorent que les contacts aient été rompus déjà en 2006, alors que dans l'audition suivante Mme Salerno affirme les avoir rencontrés récemment, soit le 30 octobre 2008, et qu'elle leur a proposé de signer des baux à durée indéterminée.

Quasiment toutes les questions des commissaires vont dans le sens d'une meilleure compréhension de la situation, et pas sur la question des travaux proprement dits. En définitive, les représentants des locataires annoncent qu'ils préfèrent que la Ville fasse tous les travaux qu'elle entend entreprendre, pour autant que les loyers restent dans la moyenne des loyers des appartements déjà rénovés dans le quartier et qu'ils souhaitent rester dans cet immeuble.

Les représentants des locataires partis, la commission reçoit Mme Salerno, qui annonce qu'elle prend comme point de référence le projet qui fixe un loyer LDTR par pièce de 3364 francs au maximum, modulé d'après le taux d'occupation et le revenu. Elle veut bien dissiper le malentendu sur le loyer, mais les habitants doivent aussi comprendre que leurs loyers actuels sont bien en dessous du plafond LDTR et que les loyers de tout le monde seront désormais calculés en fonction du revenu, qui peut évoluer avec le temps. Elle est d'accord de réexpliquer, mais les locataires devraient comprendre que, s'ils ne retirent pas leur recours, il n'y aura pas de bail à durée indéterminée.

En réponse à une question d'une commissaire d'A gauche toute! demandant à la magistrate si elle peut faire quelque chose pour faire avancer la proposition PR-653, Mme Salerno propose d'évoquer le sujet lors d'une prochaine rencontre agendée avec M. Pagani. Elle suggère que l'un ou l'autre des magistrats vienne ensuite à la commission des travaux pour rendre compte.

Dans l'attente de cette rencontre, la commission des travaux suspend l'examen de la proposition pendant tout le mois de février.

Séance du 4 mars 2009

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

apprend qu'il a rencontré les habitants de l'immeuble en question et leur a garanti que les travaux en cours de rénovation seraient réalisés en organisant le chantier par colonnes, sans qu'ils soient tenus de quitter l'immeuble. Il a été convenu en outre que tous les travaux d'entretien seraient réalisés par le DCA et non, comme initialement prévu, par les locataires. M. Pagani ajoute que les baux seront établis selon le nouveau règlement de la Gérance immobilière municipale (GIM) et que la magistrate en charge de la GIM, Mme Salerno, a proposé aux habitants de conclure de nouveaux baux à durée indéterminée, à condition qu'ils retirent leur recours et que chacun d'eux respecte les conditions posées par le nouveau règlement fixant les conditions de location des logements de la Ville, principalement les taux d'occupation et d'effort. Elle confirme également que, consciente des difficultés que le chantier va engendrer pour plusieurs locataires, elle est ouverte à chercher des solutions temporaires de logement pour les familles avec enfants, les autres devant trouver des solutions transitoires, et qu'une coordination sera mise en place pendant toute la durée des travaux entre le Service des bâtiments, son mandataire et les locataires.

Le recours est effectivement retiré par lettre du 6 mars 2009.

Discussion

Un commissaire socialiste annonce que les commissaires de sa formation voteront favorablement le crédit.

Un commissaire radical observe qu'il estime que la proposition PR-653 est un bon projet et son groupe votera la proposition, il tient toutefois à souligner sa désapprobation vis-à-vis du rôle accordé aux habitants. Pour lui, la Ville doit rénover pour l'avenir de son patrimoine et pas en fonction des désirs des locataires qui y résident. Selon lui, cette volonté de concertation a retardé de plusieurs années le début des travaux.

Une commissaire d'A gauche toute! est d'avis que les recours qui ont été déposés traduisent simplement les inquiétudes légitimes que les locataires avaient au sujet de leur avenir.

Elle se réjouit qu'ils aient retiré leur dernier recours et qu'ils soient prêts à suivre le nouveau règlement.

Le commissaire des Verts soutient la proposition et observe que, dans le cas précis, ni la Ville ni les habitants ne sont lésés.

Celui du Parti démocrate-chrétien déplore qu'on ne rénove pas pour la collectivité, mais à la carte, en fonction des préférences des locataires. Il se demande ce que la Ville a cédé pour obtenir le retrait du recours! Son parti soutiendra pourtant la proposition.

Le commissaire libéral annonce qu'il s'abstiendra dans le vote pour exprimer son mécontentement à l'égard de la méthode de concertation avec les habitants. Il partage les doutes de l'orateur précédent au sujet des conditions du retrait du recours.

Mise au vote, la proposition PR-653 est adoptée à l'unanimité des membres présents, moins une abstention libérale.

Les articles premier, 2 et 3 du projet d'arrêté ci-dessous sont modifiés (+ 26 677 francs) pour tenir compte de l'augmentation du prélèvement en faveur du Fonds d'art contemporain, qui passe de 1% à 2%, selon le vote du Conseil municipal du 16 décembre 2008.

PROJET D'ARRÊTÉ MODIFIÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettre e), 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 2 669 047 francs destiné à la rénovation de l'immeuble situé au 14, rue Jean-Jacques-Rousseau, parcelle N° 5736, feuille N° 43, 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 2 669 047 francs.

Art. 3. – Un montant de 53 354 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 52 000 francs du crédit d'étude voté le 20 mars 2007, sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.