

31 mars 2011

Rapport de la commission des travaux et des constructions chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 10 novembre 2010 en vue de l'ouverture d'un crédit de 1 273 000 francs destiné au concours et à l'étude d'un immeuble de logements et d'ateliers d'artistes, situé rue François-Grast, sur la parcelle N° 1716, feuille 27 du cadastre de la commune de Genève, section Eaux-Vives.

Rapport de M^{me} Ariane Arlotti.

La proposition PR-838 a été renvoyée à la commission des travaux et des constructions par le Conseil municipal lors de la séance plénière du 23 novembre 2010. Elle a été examinée lors de la séance de commission du 26 janvier 2011, sous la présidence de M. Alexandre Wisard.

Les notes de séances ont été prises par M. Jorge Gajardo Muñoz, que la commission remercie pour son précieux travail.

Préambule

L'organisation de ce concours répond à la motion M-837 déposée en novembre 2008. Le manque encore considérable d'ateliers d'artistes en ville de Genève rend indispensable la réalisation d'un immeuble sur la parcelle N° 1716, incluant ateliers d'artistes et logements. Actuellement, il s'agit du crédit d'étude.

Séance du 26 janvier 2011

Audition de M. José Borella, adjoint de direction au Service municipal d'architecture, ainsi que de M. Jean Probst, architecte au Service d'architecture

La présente demande de crédit permet de financer le concours et les études de réalisation jusqu'aux premières soumissions. Le coût général de cette opération est estimé à 14 millions de francs. Une première étude de faisabilité pour des ateliers d'artistes avait été réalisée en 2004, par M. Jean Probst, du Service d'architecture. Le projet s'est étoffé depuis lors avec l'adjonction de logements, dans le dessein d'utiliser au mieux la superficie de la parcelle en question. La parcelle se trouve derrière le Muséum d'histoire naturelle, dans un périmètre un peu à l'écart. Elle est accessible par le chemin de Roches. Elle est actuellement occupée par des box de parking. Elle est située en zone 3, où les constructions doivent ménager une distance de 6 m autour de leur périmètre. La nouvelle évaluation du Service d'architecture permet de dégager les grandes lignes d'un immeuble de 21 m de

hauteur (pour 27 m théoriques), reposant sur un socle de deux niveaux d'ateliers d'artistes de 700 m², divisibles en une vingtaine de modules, et de six niveaux de logements, sur une surface de plancher de 2600 m², divisibles en une centaine de pièces.

Réponses aux questions des commissaires

Aucun parking n'a été prévu, mais d'importants parkings sont situés à proximité, notamment Villereuse et Eaux-Vives 2000.

Les box existants sont actuellement loués. Leur état locatif est de 96 000 francs.

Les logements seront de caractère social.

Les honoraires d'architectes (605 000 francs) servent à rétribuer les architectes lauréats pendant les phases d'étude de leurs projets jusqu'au stade de la requête en autorisation de construire, alors que les frais du concours (190 000 francs) couvrent la planche de prix, les maquettes et la rétribution des membres du jury. Le Service d'architecture se limite à la gestation des projets et à faire des études de faisabilité. Lorsque vient le moment de l'attribution des lots de chantiers, la Ville mandate à 100% la réalisation de l'immeuble à des tiers.

Le prix de location des ateliers sera précisé ultérieurement.

Le Service de l'énergie intervient systématiquement pour tirer le meilleur profit possible en matière énergétique. Tous les immeubles neufs visent le standard Minergie.

Des artistes peuvent être représentés dans le jury, à l'instar des architectes et des associations de quartier.

Le gabarit d'un immeuble est calculé d'après la distance des bâtiments voisins et la limite de propriété. D'après la loi, plus on monte, plus on doit s'éloigner des immeubles proches. Dans ce cas, les 6 m supplémentaires qui permettraient d'atteindre 27 m nécessiteraient une dérogation. Il faut aussi respecter le plan d'utilisation du sol en force qui fait obligation de laisser 40% de la parcelle constructible aux espaces verts, soit dans ce cas 900 m² sur 2200 m². Le gabarit de cet immeuble est calculé en considérant divers facteurs, dont la hauteur des arbres et la topographie du lieu. Ensuite, c'est le concours qui déterminera la hauteur définitive de l'immeuble.

Prises de position et vote

Un commissaire radical propose d'amender l'article premier du projet d'arrêté, de sorte que l'aménagement de parkings habitants soient compris dans le concours et l'étude. Après incise, l'article premier serait rédigé comme suit:

«Il est ouvert au Conseil administratif un crédit d'étude de 1 273 000 francs destiné au concours et à l'étude d'un immeuble de logements, d'ateliers d'artistes et de places de parc habitants, situé rue François-Grast, sur la parcelle N° 1716, feuille 27 du cadastre de la commune de Genève, section Eaux-Vives.»

Une commissaire libérale propose d'ajouter une recommandation pour que le gabarit de l'immeuble de logements corresponde si possible à la hauteur maximale admise de 27 m.

Le Parti socialiste refusera l'amendement et la recommandation. A son avis, il y a assez de places de parc dans les environs. S'agissant du gabarit de l'immeuble, il estime que la hauteur proposée par l'administration est adéquate par rapport au site. Aller au-delà, c'est s'exposer à un effet de tour.

Le président soumet à l'approbation de la commission des travaux et des constructions l'article premier de l'arrêté de la proposition PR-838, amendé comme suit: «Il est ouvert au Conseil administratif un crédit d'étude de 1 273 000 francs destiné au concours et à l'étude d'un immeuble de logements, d'ateliers d'artistes et de places de parc habitants, situé rue François-Grast, sur la parcelle N° 1716, feuille 27 du cadastre de la commune de Genève, section Eaux-Vives.» L'amendement est rejeté.

Le président soumet à l'approbation de la commission des travaux et des constructions la recommandation pour que le gabarit de l'immeuble à l'étude, rue François-Grast, corresponde si possible à la hauteur admise de 27 m. La recommandation est rejetée.

Le président soumet à l'approbation de la commission des travaux et des constructions la proposition PR-838.

La proposition PR-838 est adoptée à la majorité des commissaires présents, soit par 9 oui (2 AGT, 3 Ve, 3 S, 1 DC) contre 5 non (1 R, 2 L, 2 UDC).

PROJET D'ARRÊTÉ

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 d'étude de 1 273 000 francs destiné au concours et à l'étude d'un immeuble de logements et

d'ateliers d'artistes, situé rue François-Grast, sur la parcelle N° 1716, feuille 27 du cadastre de la commune de Genève, section Eaux-Vives.

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 1 273 000 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. Si l'étude est suivie d'une réalisation, la dépense ajoutée à celle de la réalisation sera amortie sur la durée d'amortissement de la réalisation. Sinon, l'étude sera amortie en 3 annuités.