

Rapport de la commission des travaux et des constructions chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 8 juillet 2009 en vue de l'ouverture d'un crédit de 2 083 000 francs destiné à la rénovation de l'immeuble situé à la rue des Grottes 12-14, sur la parcelle N° 1109, feuille N° 70 du cadastre de la commune de Genève, section Cité.

Rapport de Mme Linda de Coulon.

Cette proposition a été renvoyée par le Conseil municipal à la commission des travaux et des constructions le 16 septembre 2009. La commission l'a traitée au cours de sa séance du 28 octobre 2009, sous la présidence de Mme Maria Pérez. M. Jorge Gajardo Muñoz a assuré la prise des notes de séance.

Bref rappel de la proposition

Le crédit demandé vise la rénovation d'un immeuble du quartier des Grottes, situé sur la place du même nom. Ce bâtiment modeste a été édifié en 1870 par l'architecte Charles Boissonnas, à la demande de William Revilliod, agent de change.

Cette rénovation entre dans le cadre de la politique menée par le Conseil administratif dans le quartier en permettant la remise à niveau d'un immeuble dont la vétusté correspond actuellement à l'indice Stratus 0.41.

Séance du 28 octobre 2009

Audition de M. Philippe Meylan, chef du Service municipal des bâtiments, accompagné de Mme Samia Fseil et de M. Steeve Ray du bureau mandaté OZ Architectures

Présentation de la proposition PR-723

Cette rénovation s'inscrit dans la poursuite et la finalisation des travaux de rénovation de certains immeubles du quartier des Grottes. L'actuelle proposition du Conseil administratif sera suivie d'autres demandes de crédit visant les allées voisines.

Il s'agit actuellement de rénover les allées 12 et 14 de la rue des Grottes. L'immeuble est propriété de la Ville depuis 1968. En 1998, un incendie a nécessité la remise en état de la toiture, plus récemment la cave envahie par la mэрule (moisissure) a imposé des travaux d'assainissement. Si le bâtiment est effectivement en mauvais état, les structures portantes sont solides.

La représentante du bureau mandaté présente les plans du rez, des deux étages et des combles. Elle évoque les principaux enjeux de la rénovation qui sera simple mais complète. Les cinq arcades du rez seront ramenées à trois. Les locataires ont tous «exigé» de revenir dans l'immeuble une fois les travaux achevés. Un local sera attribué au dépôt des poubelles ainsi qu'aux poussettes.

Les fresques du rez seront conservées. En revanche, les serrureries des vitrines seront remplacées par du matériel choisi en adéquation avec les éléments comparables dans le quartier.

Un W.-C. sera aménagé pour les tenanciers des arcades. Cinq appartements de deux à quatre pièces, avec cuisine, W.-C. et douches sont prévus dans les étages.

Les parquets pourront être préservés, ainsi que les placards et autres menuiseries. L'accès aux pièces sera réorganisé afin d'éviter de devoir traverser une pièce pour accéder à une autre.

Des W.-C., voire des douches, seront installés là où les locataires ne partageaient jusqu'alors qu'une seule installation par étage. Les combles abriteront la chaufferie centrale à gaz ainsi qu'une buanderie.

Le sous-sol remis en état deviendra un vide sanitaire. En effet, cet espace mal ventilé et bas de plafond se trouve impropre à accueillir une buanderie ou des locaux de cave. Des travaux d'isolation y seront néanmoins effectués, tant au sous-sol que dans les combles.

La façade nord-est ne présente actuellement aucune ouverture. Il est prévu d'y poser une grande fenêtre afin de permettre à la cuisine attenante de bénéficier de la lumière naturelle. Un meuble de cuisine sera installé sous la fenêtre. De petites ouvertures permettront d'assurer la ventilation des salles de bains nouvellement créées.

La façade sud-est donnant sur l'entrée de la rue Cité-de-la-Corderie est en colombage. Elle sera restaurée et traitée à l'extérieur de façon à retrouver ses couleurs d'origine. Cette façade sera isolée de l'intérieur. Ailleurs, une isolation plus fine sera appliquée près des fenêtres dans le respect des prescriptions de la Commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS).

Le plus gros effort d'isolation portera sur la façade borgne qui donne sur la cour et sur les dalles. Côté rue, le Service cantonal de l'énergie a autorisé quelques interventions ponctuelles à l'intérieur du bâtiment.

Une petite installation solaire thermique permettra d'appuyer le chauffage de l'eau, l'objectif étant d'abaisser la consommation de chauffage de moitié.

Dès le vote du crédit par le Conseil municipal, le chantier serait prêt à démarrer. Les travaux seront exécutés en coordination avec la Gérance immobilière municipale (GIM) qui assure le relogement provisoire des locataires. La durée de ces travaux s'étendrait du printemps 2010 à l'automne 2011.

Réponses aux commissaires

Suite à la présentation, un certain nombre de questions se posent néanmoins aux membres de la commission. Des réponses apportées ressortent les éléments suivants:

Le traitement de la mэрule a porté sur cinq ans (2003 à 2008). La cause de la moisissure est attribuée à l'entreposage de bois dans la cave. Celle-là est devenue depuis lors inaccessible.

Les mandataires confirment que les cadres des vitrines, prévus en métal, s'harmoniseront avec les divers éléments existants dans le quartier.

La forme définitive de l'ouverture projetée sur la façade nord-est doit encore faire l'objet de délibérations de la part de la CMNS.

Il est précisé que le bâtiment n'est pas classé, mais que la CMNS veille sur tout le quartier.

Les locataires ayant «exigé» leur réintégration de l'immeuble après les travaux ont-ils également exprimé des exigences quant au montant des loyers? Réponse: ce point serait du ressort de la GIM!

Des sondages ont-ils été effectués? Selon la représentante du bureau mandataire, les sondages amiante, plomb, PVC ont bien été effectués, laissant apparaître quelques traces d'amiante dans les compteurs électriques. Seules deux pièces n'ont pas pu être vérifiées. Quant aux murs et aux poutres, ils ont également été consciencieusement examinés.

La Ville va-t-elle se retourner contre les locataires responsables de dégâts causés à l'immeuble? Oui, dans la mesure où des assurances existent.

Le commissaire radical trouve étonnant la qualification de «rénovation simple» alors qu'il en coûtera 400 000 francs par logement. Ce qualificatif vise en fait l'organisation et la typologie du bâtiment, mais cela ne signifie pas que le coût des travaux soit modique.

Le système électrique qui sera mis en place permettra l'utilisation simultanée des appareils électriques actuels.

Quid de la pertinence de percer une fenêtre sur la façade borgne alors que de grands efforts d'isolation se concentrent à cet endroit? Réponse: l'isolation d'un verre moderne est actuellement très performante. Un double vitrage se trouverait à cet égard plus intéressant que la maçonnerie traditionnelle. L'ouverture projetée aura l'avantage d'apporter un peu de vie à cette partie de l'immeuble présentant des qualités médiocres.

Un commissaire propose en lieu et place d'une simple fenêtre la construction d'une véritable pièce supplémentaire en porte-à-faux. Trop cher, déclare la représentante du mandataire. Par ailleurs, mieux vaut ne pas empiéter sur l'espace du plan localisé de quartier. Cette ouverture fait déjà l'objet de négociations serrées avec la CMNS.

Un commissaire s'étonne que la proposition du Conseil administratif ne comprenne ni image, ni plan. Il souhaiterait que les plans soient systématiquement inclus dans les propositions. Il se déclare toutefois séduit par le projet, tout en espérant qu'il n'y aura pas de dépassement de crédit.

Actuellement, tous les locataires des logements et des arcades bénéficient d'un bail.

Pourquoi ne pas avoir projeté un aménagement au pied du mur borgne, se demande un commissaire? Il lui est répondu que cet espace n'est pas du ressort du Service des bâtiments, mais du Service des espaces verts qui dépend d'un autre département.

L'escalier qui mène du rez au sous-sol n'a pas été supprimé, pourquoi? L'escalier est d'origine et obtenir l'autorisation de le démolir serait problématique.

Serait-il possible de creuser la cave pour en augmenter la hauteur? Le prix d'une telle opération serait non seulement décourageant mais surtout difficile du point de vue technique: il conviendrait alors de renforcer le dessous des semelles des poutres de soutien et d'entreprendre des travaux d'étanchéité, le sol se trouvant être humide.

Enfin, le représentant du Service des bâtiments confirme que le loyer maximal qui sera demandé correspondra bien à l'état locatif qui figure dans la proposition PR-723 (page 10).

Discussion, propositions et vote

Un commissaire libéral, souhaitant connaître le taux d'effort de la Ville après travaux et le prix des loyers, soumet une demande d'audition de la GIM. Une représentante du même groupe souligne que l'audition de ce service ne signifie pas un refus d'emblée de la proposition. Il serait intéressant de profiter de l'occasion pour lui poser quelques questions additionnelles.

Soumise au vote, cette proposition sera refusée à la majorité des membres de la commission.

Prise de position des groupes

Un commissaire du groupe des Verts estime que c'est un beau projet. Pour lui, tous les éléments sont posés. Il convient d'avancer.

La représentante d'A gauche toute! s'annonce favorable au projet et ne voit pas pourquoi l'on convoquerait la GIM.

Quant aux socialistes, ils déclarent vouloir voter ce projet, «qui est un beau projet». Ils ne voient pas l'utilité de soutenir l'audition demandée étant donné que l'immeuble est habité par des locataires titulaires de contrats de bail et que ces derniers retourneront dans les logements après les travaux.

Vote de la proposition

Soumise au vote, la proposition PR-723 est acceptée par 10 oui (2 AGT, 3 S, 3 Ve, 1 R, 1 L) et 2 abstentions (1 L, 1 UDC).

En conclusion de ce qui précède, la commission des travaux et des constructions recommande au Conseil municipal de voter le projet d'arrêté suivant:

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 de 2 083 000 francs destiné à la rénovation de l'immeuble situé à la rue des Grottes 12-14, sur la parcelle N° 1109, feuille N° 70 du cadastre de la 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 2 083 000 francs.

Art. 3. – Un montant de 42 501 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 84 887 francs du crédit d'étude N° PR-495 voté le 20 mars 2007, soit un montant total de 2 167 887 francs, sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.

Art. 5. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, modifier, épurer et radier toutes servitudes permettant la réalisation de cette opération.