

21 août 2019

Rapport de la commission des travaux et des constructions chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 28 novembre 2017, en vue de l'ouverture d'un crédit de 9 735 100 francs destiné à la rénovation des façades de l'Hôtel Métropole, sis quai du Général-Guisan 34, sur la parcelle N° 4140 du cadastre de la commune de Genève Cité.

Rapport de M. Régis de Battista.

Cette proposition a été renvoyée à nouveau à la commission des travaux et des constructions le 6 février 2019 car le Conseil municipal désirait avoir davantage d'informations sur les travaux et sur les finances de l'hôtel en question. Elle a été traitée sous la présidence de M. Alain de Kalbermatten le 13 février et les 3 et 10 avril 2019. Les notes de séances ont été prises par MM. Daniel Zaugg et Philippe Berger que le rapporteur remercie chaleureusement.

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 9 735 100 francs destiné à la rénovation des façades de l'Hôtel Métropole, sis quai du Général-Guisan 34, sur la parcelle N° 4140 du cadastre de la commune de Genève 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 9 735 100 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.

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 13 février 2019

Après un tour de table plusieurs commissaires souhaiteraient avoir des éclaircissements sur le montage financier du projet. Ils aimeraient comprendre pourquoi la Ville a choisi un gestionnaire moins rentable et écarté les autres groupes qui étaient prêts à financer une partie du projet. Dans ce sens, ils demandent l'audition de M^{me} Salerno.

Un autre commissaire voudrait entendre M. Meylan sur l'urgence des travaux. Il pense que d'autres rénovations en Ville de Genève sont plus importantes que celle de l'Hôtel Métropole.

Le président met au vote l'audition de M^{me} Salerno, qui est approuvée par la majorité de la commission.

Le président met au vote l'audition de M. Meylan, qui est refusée par 9 non (2 EàG, 2 PDC, 1 UDC, 3 PLR, 1 Ve) contre 5 oui (4 S, 1 MCG) et 1 abstention (MCG).

Séance du 3 avril 2019

Audition de M^{me} Sandrine Salerno, conseillère administrative en charge du département des finances et du logement (DFL), M^{me} Nathalie Bohler, directrice du département des finances et du logement, M. Philippe Meylan, directeur de la Direction du patrimoine bâti 3 (DPBA), et M. Olivier Fawer, tailleur de pierre

M^{me} Salerno rappelle que certains conseillers municipaux ont affirmé durant les débats en séance plénière que les façades de l'Hôtel Métropole étaient en bon état. M. Fawer qui est tailleur de pierre apportera des précisions sur ce point.

M. Meylan précise que M. Fawer a été mandaté pour examiner les façades de cet hôtel. Son diagnostic a révélé que certains morceaux se sont décrochés au fil du temps. Comme le bâtiment n'a pas été rénové depuis quarante ans, ce type d'incidents pourrait se répéter.

M. Fawer affirme qu'il réalise des expertises sur des bâtiments depuis une quinzaine d'années. Ce travail ne tient pas compte de l'aspect financier des travaux. L'enjeu principal est de déterminer les éléments qui nécessitent une intervention. En ce qui concerne l'Hôtel Métropole, les façades sont constituées à 90% de molasse genevoise et fribourgeoise. L'état de cette molasse varie en fonction de l'orientation des façades. La façade nord est peu ensoleillée. En revanche, elle est exposée aux vents et aux pluies. Mieux protégée, la façade est comprend une fissure due à un problème d'infiltration d'eau. La façade ouest compte plusieurs fissures dues à son exposition aux vents. Bien que légères, ces dégradations risquent de s'accroître à l'avenir. Peu stable, le climat actuel fragilise la molasse dont le taux de porosité avoisine les 20%. Le meilleur moyen de remé-

dier à cette situation est de procéder à un entretien tous les quarante à soixante ans. Cet entretien consiste à enlever la couche pulvérulente des façades. La suppression de cette couche durcira la pierre, laquelle absorbera moins d'eau. Cette intervention n'empêchera pas la lente dégradation de la molasse avec le temps. Ce processus est accentué par la présence de ciment dans les joints. Dans le cas présent, ce matériau augmente la présence de l'humidité dans les façades. Même si leur état n'est pas alarmant, il apparaît judicieux de procéder à leur rénovation prochainement. Comme l'hôtel ne peut pas être fermé trop longtemps, la Ville pourrait profiter des travaux menés à l'intérieur du bâtiment pour intervenir sur l'extérieur en simultané.

M. Meylan ajoute que le diagnostic réalisé par M. Fawer a permis de déterminer le degré d'intervention nécessaire sur l'ensemble des façades. Comme les derniers travaux datent de 1982, il n'est pas déraisonnable de procéder à une rénovation dans les deux-trois prochaines années. Ce laps de temps correspond à la procédure qu'il faudra mener (demande en autorisation de construire, coordination avec l'exploitant) après un éventuel vote favorable du Conseil municipal.

Questions-réponses

Un commissaire aimerait avoir des explications sur le type d'intervention à réaliser sur les fissures.

M. Fawer estime que l'injection de coulis de mortier de chaux ne permettra pas de colmater les fissures de 10-20 cm. En effet, l'eau qui s'y trouve sera rapidement absorbée par la molasse. Ainsi, il faudra probablement changer certaines pièces.

Un autre commissaire aimerait également avoir des précisions sur l'urgence des travaux. Il demande également si le report des travaux augmentera leur coût.

M. Fawer lui répond que la notion d'urgence signifie que les travaux doivent démarrer dans les plus brefs délais. Dans le cas présent, la situation est contrôlable. Certaines zones doivent quand même être surveillées. Même si le processus de dégradation des façades est lent, le fait de repousser les travaux ne fera qu'empirer la situation. Le coût des interventions s'en trouvera augmenté.

M. Meylan confirme ce propos. Il ajoute que le report des travaux impliquera de mettre en place des mesures de protection au niveau du trottoir. Il n'est pas impossible que d'autres morceaux se décrochent des façades.

Un commissaire demande si la méthode Stratus signifie encore quelque chose.

M. Meylan le pense. La méthode Stratus apporte une valeur statistique sur un ensemble de bâtiments. En revanche, elle ne permet pas de réaliser un diagnostic précis sur l'état d'un bâtiment.

Le même commissaire relève que la méthode Stratus attribue une note pour chaque bâtiment, et non pour des ensembles. M. Meylan le confirme.

Un commissaire demande si la note attribuée à l'Hôtel Métropole en 2016 a été définie à partir d'une expertise de M. Fawer.

M. Meylan lui répond par la négative. Pour rappel, une note Stratus reflète l'état général de dégradation d'un bâtiment. Cette note correspond à un constat visuel général. Elle n'est pas le résultat d'une expertise détaillée. Cela étant précisé, il est probable que la note attribuée à l'Hôtel Métropole ait baissé depuis 2016.

Une commissaire souhaiterait avoir des informations sur le mandat de l'architecte.

M. Meylan lui indique que l'architecte pilote les opérations. Il est chargé de coordonner le travail des différents mandataires spécialistes.

Le président invite M^{me} Salerno à présenter l'aspect financier du projet.

M^{me} Salerno tient à souligner que l'expertise réalisée par M. Fawer date de quelques années. En outre, si le Conseil municipal venait à accepter la proposition PR-1296, les travaux démarreraient dans deux-trois ans. Ces éléments doivent être pris en compte dans l'évaluation de l'état de dégradation du bâtiment. Aujourd'hui, une opportunité temporelle s'offre à la Ville. Outre le fait que les bâtiments alentour sont rénovés les uns après les autres, l'intérieur de l'Hôtel Métropole va faire l'objet d'un renouvellement. Cette opération est nécessaire pour répondre au standing demandé pour un hôtel cinq étoiles.

D'ici fin juin, la Ville aura une vision globale des travaux qui doivent être réalisés à l'intérieur de l'édifice. Il faut savoir que les autres hôtels de la rade (Kempinski, Four Seasons, etc.) ont dépensé plusieurs dizaines, voire centaines, de millions de francs pour leur rénovation. Dans le cas présent, les coûts des interventions sont nettement plus bas. Sachant que l'hôtel n'engendrera pas de bénéfices durant la période des travaux, il serait regrettable que la Ville ne profite pas du réaménagement intérieur pour procéder à la rénovation des façades. Il faut garder à l'esprit que l'Hôtel Métropole appartient à la Ville. La société Independent Hospitality Associates (IHA) a reçu un mandat de gestion. Cela signifie que le manque à gagner de l'établissement finira par impacter les comptes de fonctionnement de la Ville.

Le président invite la magistrate à expliquer la façon dont les coûts sont répartis.

M^{me} Salerno indique que les coûts des travaux d'entretien courant et de réaménagement de l'intérieur se prennent sur les bénéfices de l'hôtel. Cette façon de procéder a été validée par la Cour des comptes. Les coûts de la rénovation

des façades sont, quant à eux, intégrés au plan financier d'investissement (PFI). M^{me} Bohler rapporte que la Ville a formé un groupe de travail avec le mandataire pour réaliser un projet de rénovation. Ce plan concerne essentiellement le rafraîchissement des espaces publics (réception, restaurant, bar, salons, etc.). Dans ce cadre, le mandataire est accompagné d'un architecte et la Ville par un assistant maître d'ouvrage. Ce dernier est spécialisé dans l'hôtellerie haut de gamme. Il a pour mission d'évaluer les propositions de l'architecte et de préavisier les demandes pour la Ville. Une fois le concept validé, le DFL pourra déposer une proposition à zéro franc. M^{me} Salerno tient à relever que la Ville n'a jamais reçu de proposition de prêt d'argent pour la réalisation des travaux. Contrairement à ce qu'a affirmé le Parti libéral-radical, aucun groupe hôtelier n'a formulé une telle offre. Pour mettre fin à cette rumeur, la magistrate a invité les membres de la commission des finances à regarder les offres qui se trouvent dans le bureau de M. Moret. Cette proposition est restée sans suite. Il faut comprendre que le mandataire n'a aucun intérêt à laisser l'hôtel se dégrader. Son image est directement liée à la qualité de l'établissement. De son côté, la Ville n'a aucun intérêt à accepter un prêt avec intérêt. D'une part, les taux actuels sont négatifs. D'autre part, la Ville a accès au marché à des taux préférentiels.

Un commissaire explique qu'il croit savoir que la municipalité de Paris procède à des rénovations de façades tous les dix ans. Il serait intéressant de connaître l'impact financier d'un tel rythme pour la Ville de Genève.

M. Meylan relève que la Ville de Genève étudie les possibilités de rénovation en combinant l'ordre de priorité avec les besoins des utilisateurs. Ces besoins, formulés par les départements, concernent autant des questions techniques que d'exploitation. La capacité financière de la Ville ne permet pas de procéder à des rénovations à un rythme soutenu. L'enjeu est de respecter des délais raisonnables.

Le même commissaire note que le fait de procéder à des rénovations tous les dix à quinze ans empêcherait les façades de trop se dégrader. Les coûts des interventions s'en trouveraient diminués.

M^{me} Salerno relève que la DPBA ne dispose pas des ressources nécessaires en termes de personnel et de budget pour suivre un tel rythme. En outre, le fait de procéder à plusieurs interventions en même temps risque de boucher le tissu économique de la Ville qui n'a pas la capacité de répondre à une telle demande.

Un commissaire aimerait connaître la durée du mandat de gestion.

M^{me} Salerno lui répond que le mandat a été fixé à douze ans.

Le même commissaire fait part d'une rumeur selon laquelle le gestionnaire de l'établissement aurait été prêt à rénover les façades si la Ville lui avait attribué un mandat plus long.

M^{me} Salerno affirme que cette rumeur est totalement fausse.

Un commissaire rapporte que la commission des finances a auditionné des représentants des groupes Maus Frères et Rosewood Hotels. Selon le procès-verbal de cette audition, ces groupes étaient prêts à financer les travaux de rénovation de l'Hôtel Métropole pour respectivement 15 millions et 50 millions de francs. Devant ces éléments, on peut se demander pourquoi la Ville a choisi de prendre en charge les coûts de la rénovation. Sachant que l'établissement rapportera moins d'argent durant les travaux, il serait intéressant de savoir pourquoi les solutions de la vente et du droit de superficie ont été écartées.

M^{me} Salerno relève que les droits de superficie accordés aux hôtels Kempinski et Mandarin Oriental concernent de très longues périodes. Outre le fait de ne pas rapporter d'argent, on peut craindre que les bénéficiaires contestent les dispositions de la procédure de retour. Ces éléments ont amené le Conseil administratif à écarter cette option pour l'Hôtel Métropole. L'option de la location n'a également pas été retenue car elle risque de créer de grosses complications juridiques en cas de litige. Quant à la vente, il y a fort à parier que cette option serait rejetée en votation populaire. A titre personnel, la magistrate aurait opté pour la création d'une SA dont la Ville serait le seul actionnaire. Finalement, le Conseil administratif a préféré maintenir le mandat de gestion. Pour répondre à ce qui a été affirmé en commission des finances, il faut savoir que le groupe Maus Frères a proposé à la Ville une ligne de crédit au Crédit Suisse. La Ville a refusé cette proposition car elle ne souhaite pas payer des intérêts. Quant au groupe Rosewood Hotels, ce dernier n'a jamais répondu à l'appel d'offres pour la gestion du Métropole.

M^{me} Bohler rapporte que certains groupes ont suggéré à la Ville de transformer l'Hôtel Métropole en établissement très haut de gamme. Pour ce faire, ils ont proposé d'apporter une contribution financière de plusieurs millions de francs. La Ville aurait dû rendre cet argent sur la période du contrat (douze ans).

Un commissaire aimerait connaître les bénéfices de l'Hôtel Métropole en 2017. M^{me} Bohler lui indique que le bénéfice s'élève à 887 000 francs. Le même commissaire demande si la Ville a trouvé un accord avec le gestionnaire sur un calendrier commun de rénovation. M^{me} Bohler relève que la Ville doit d'abord valider le concept et définir les travaux. Dès lors, le gestionnaire pourra coordonner les travaux avec le gérant afin de minimiser les nuisances.

M^{me} Salerno ajoute que les travaux devront certainement être échelonnés pour éviter des nuisances trop longues.

Un commissaire demande si les auditionnés voient un inconvénient à amener la proposition PR-1296 comme suit: «La commission des travaux et des constructions recommande que les travaux extérieurs et intérieurs aient lieu en même temps.»

M^{me} Salerno estime qu'il faut laisser une certaine souplesse à la coordination. Les travaux pourraient durer deux ans.

Un commissaire aimerait avoir des précisions sur les bénéfices générés par l'hôtel. M^{me} Salerno lui répond que les bénéfices sont acquis à la Ville. Les mandataires sont rémunérés sur une base fixe et variable. Ces derniers touchent une rémunération supplémentaire lorsqu'ils atteignent les objectifs budgétaires. En parallèle, une partie des bénéfices restent dans les comptes de l'hôtel pour assurer l'entretien courant. On peut également relever que la Ville a mandaté une personne externe pour s'assurer du bon fonctionnement de l'établissement (asset manager).

Un commissaire demande pourquoi les honoraires des architectes sont si élevés.

M. Meylan rapporte que les architectes sont chargés de déposer une requête en autorisation. Cette mission représente des centaines d'heures de travail. Ensuite, ils devront gérer toute la procédure d'appel d'offres. Enfin, ils ont pour tâche de coordonner et contrôler les travaux. La coordination, notamment avec les TPG, est extrêmement compliquée à réaliser. Elle implique le déplacement des voies de circulation et des lignes de bus.

Le même commissaire aimerait savoir si la DPBA pourrait prendre en charge ces tâches.

M. Meylan lui rétorque que ces tâches solliciteraient tout le personnel de la DPBA. Cette dernière ne pourrait plus rien faire à côté. Il demande aussi si la DPBA compte réévaluer la note Stratus attribuée au bâtiment.

M. Meylan estime que la note doit avoisiner les 0,74 actuellement.

Un commissaire aimerait comprendre pourquoi les gérants ont intérêt à déga-ger des bénéfices. M^{me} Salerno relève que les gérants touchent une rémunération variable basée sur les bénéfices.

M^{me} Bohler précise que le résultat d'exploitation avant amortissement s'élève à 4 490 000 francs pour l'année 2017. Les honoraires de gestion sont pris sur le chiffre d'affaires et le résultat net. En 2017, ils s'élèvent à 506 500 francs.

Le même commissaire aimerait connaître le nombre de droits de superficie qui est revenu à la Ville.

M^{me} Salerno répondra à cette question par écrit.

Un commissaire souhaiterait comprendre pourquoi l'option du droit de superficie a été exclue. Dans le cas du parking Clé-de-Rive, la Ville touche une rémunération qui monte d'année en année jusqu'à atteindre 30% du chiffre d'affaires.

M^{me} Salerno soulève que le droit de superficie accordé sur ce parking est le résultat d'un processus qui a démarré en 2007. La situation est complètement différente pour l'Hôtel Métropole. Si la Ville optait pour cette option, les premiers intéressés seraient des grandes multinationales. La provenance de leurs fonds ferait certainement l'objet de débats. La commission remercie M^{me} Salerno, M^{me} Bohler et M. Fawer de leur venue.

Séance du 10 avril 2019

Discussion et prises de position

Le président de séance donne lecture de la proposition PR-1296 et rappelle aux commissaires que le vote sur cet objet avait été reporté.

Un commissaire du Mouvement citoyens genevois indique que M^{me} Salerno et ses collaborateurs ont très clairement expliqué les travaux qu'il est nécessaire d'effectuer sur la façade de l'hôtel. Il relève en outre qu'un hôtel de ce genre ne peut être amené à perdre une étoile ou plusieurs s'il n'est pas maintenu dans un état exemplaire. Il relève que la rénovation des façades de cet hôtel constituerait un avantage pour tout le monde, y compris pour les employés, rappelant au passage que son exploitation a rapporté 70 000 000 de francs en dix ans. Il finit en expliquant l'importance fondamentale de conserver le standing de cet hôtel, qui constitue le seul véritable palace sur la rive gauche.

Un commissaire socialiste exprime son accord avec ce qui vient d'être dit, faisant observer qu'il est nécessaire de s'en tenir à un strict respect du calendrier prévu, afin que les dégradations ne pénètrent pas trop en profondeur dans la pierre. Il annonce par conséquent que le groupe socialiste votera en faveur de cette proposition.

Un commissaire libéral-radical rappelle que son groupe ne s'est jamais opposé aux travaux, mais s'était interrogé sur le fait que la rénovation est entièrement à la charge de la Ville, ce que M^{me} Salerno a pu confirmer lors de son audition. Il déclare que les interrogations précédentes, notamment face au coût élevé de ces travaux, demeure. Il constate avec regret qu'il est désormais un peu tard pour chercher d'autres alternatives, qui seraient sans doute plus chères que ce que propose la proposition. Par conséquent, il explique que le Parti libéral-radical votera en faveur de celle-ci, tout en regrettant le volet financier de l'affaire.

Un commissaire du groupe Ensemble à gauche indique que son groupe va ce soir voter contre cette proposition. Il explique qu'il a toujours des interrogations face à l'étrange séance où M^{me} Salerno avait été auditionnée. Il ajoute n'avoir pas trouvé très sérieuse l'explication de M^{me} Salerno consistant à dire que les

passants risquaient leurs vies en passant sous l'hôtel, de même que celle consistant à dire que le droit de superficie de l'hôtel ne vaut rien du tout. Il regrette que le Conseil administratif n'ait pas profité pour renégocier ce droit de superficie. Notant qu'aujourd'hui un droit de ce type est renégocié tous les cinq ans. Il fait observer ensuite l'incohérence de cette proposition du point de vue financier, indiquant que l'hôtel rapportant uniquement 800 000 francs par an, et les travaux de rénovation coûtant 9 000 000 de francs, l'on arrive au constat simple que le Métropole ne va rien rapporter pendant neuf ans. Il ajoute que la gestion de l'endroit est incompréhensible, estimant que si cet hôtel souhaite rester un cinq-étoiles, il pourrait déjà procéder au nettoyage des stores de la façade qui sont dans un état lamentable. Il précise que pour nettoyer cette façade l'on pourrait largement se contenter de 1 000 000 de francs, contre les 9 000 000 prévus dans la proposition. Il conclut qu'il lui paraît insensé que la Ville de Genève ne s'intéresse que fort peu au sort des sans-abris, alors qu'elle est prête à dépenser une somme conséquente pour rénover la façade d'un hôtel de luxe.

Un commissaire de l'Union démocratique du centre explique qu'il a trouvé très utile la réunion avec M^{me} Salerno au sujet de cette proposition. Elle a permis de clarifier certains points obscurs. Il estime néanmoins ne pas avoir été convaincu par les explications de la magistrate concernant les raisons de l'exclusion d'un droit de superficie sur la parcelle du Métropole, et dit rejoindre les remarques du représentant d'Ensemble à gauche. Néanmoins, son groupe va voter cette proposition, vu l'urgence des travaux à effectuer, et l'absence d'alternative.

Un commissaire du Mouvement citoyens genevois exprime son accord avec l'intervention précédente de son collègue. Il précise ensuite que les travaux qui auront lieu à l'intérieur de l'hôtel seront eux pris en charge par le Métropole, et financés par ses bénéfices, et non pas sur le PFI de la Ville de Genève.

Le groupe des Verts exprime être très partagé sur cet objet. La commissaire explique dans un premier temps son accord avec les arguments du groupe Ensemble à gauche, estimant ne pas voir en quoi cette rénovation doit constituer une priorité politique. Elle entend que M^{me} Salerno désire que cette question soit réglée avant la fin de la législature. Par contre, elle s'interroge sur le fait qu'il faille voter maintenant sur des travaux qui n'auront pas lieu avant deux ou trois ans. Elle s'interroge également sur le fait que la Ville doive donner son accord préalable à un concept de rénovation qui ne sera connu qu'en juin. Elle dit néanmoins bien comprendre que si le vote de la proposition a lieu dans deux ans, cela induira nécessairement un coût plus élevé pour l'opération. Elle conclut que malgré les importants doutes et réserves qu'elle partage sur cette proposition, elle votera ce soir en sa faveur par défaut. Elle précise que ce vote ne préjuge pas nécessairement du vote de son groupe en plénière, relevant que cet objet devra être discuté au sein des Verts.

Un commissaire du Parti démocrate-chrétien votera pour la proposition, et rappelle qu'il l'avait déjà soutenu lors de son premier passage devant la commission. Rebondissant sur les interrogations du groupe des Verts à l'égard du grand écart temporel entre le vote de la proposition et le début des travaux, il précise que le vote, s'il est positif, permettra de coordonner de manière optimale les travaux sur la façade et ceux qui auront lieu à l'intérieur de l'hôtel. Il explique que c'est de cette nécessité de coordonner intelligemment les deux chantiers que découle le fait de devoir voter cette proposition bien en amont.

Un autre commissaire démocrate-chrétien note que cela fait plus de quarante ans que des travaux n'ont pas été effectués au Métropole, relevant qu'entre-temps tous les autres cinq-étoiles de la ville ont été rénovés. Il ajoute qu'il est normal que l'on procède à la rénovation de cet hôtel, car au final c'est la Ville de Genève qui en profitera.

Le président propose aux commissaires de passer au vote pour décider du sort de la proposition PR-1296.

La proposition PR-1296 est acceptée par 12 oui (3 S, 1 Ve, 2 PDC, 3 PLR, 1 UDC, 2 MCG) contre 2 non (EàG) et 1 abstention (S).