

Rapport de la commission des travaux chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 7 janvier 2004 en vue de l'ouverture d'un crédit de 2 775 800 francs destiné à la rénovation d'un immeuble d'habitation situé à la rue des Gares 21, parcelle N° 2789, feuille 69 du cadastre de la commune de Genève, section Cité.

Rapporteur: M. Roberto Broggin.

La commission des travaux s'est réunie les 31 mars, 28 avril et 5 mai 2004, sous la présidence de M. Christian Zaugg. Les notes de séances ont été prises par M^{me} Ursi Frey, que nous remercions. Cette proposition a été renvoyée par le Conseil municipal à la commission des travaux en date du 10 février 2004.

Présentation de la proposition

M^{me} Isis Payeras, cheffe du Service d'architecture, et M. Borella, architecte au Service d'architecture, accompagné de MM. Mumenthaler et Gomez, mandataires, présentent la proposition.

Un crédit d'étude déposé par le Conseil administratif pour les 17, 19 et 21, rue des Gares, avait été refusé par le Conseil municipal le 16 janvier 1996. Le 11 novembre 1997, le Conseil municipal acceptait un projet d'arrêté de 250000 francs, inférieur à la proposition initiale, destiné à couvrir les frais d'étude sur proposition de deux de ses membres (M^{me} Lutz et M. Jucker) et qui demandait notamment de tenir compte au plus près des vœux des habitants. Cette volonté était essentiellement exprimée pour les immeubles 17 et 19, rue des Gares. Cette proposition de crédit a été considérablement remaniée à la baisse par le Conseil municipal comparativement à la demande de crédit présentée par le Conseil administratif, et le projet d'arrêté fut amendé par la commission des finances (projet d'arrêté N° 81, 153^e année). L'objectif était de pouvoir réaliser des rénovations simples, moins massives que les standards habituellement utilisés par les services municipaux, soit celui des bâtiments, soit celui d'architecture. Il convenait de tenir compte d'autres rénovations ayant été entreprises dans le quartier concerné, l'îlot 13, et de s'inspirer de rénovations telles que celles du 15, 15 bis, rue des Gares (coopérative d'habitants), ou du 24, rue de Montbrillant (bail associatif des Fondations immobilières de droit public, HBM Vernier-Aviation).

Après étude, les services de la Ville, ainsi que les architectes mandataires, ont pu constater que l'immeuble souffrait de problèmes structurels. Les solivages sont sous-dimensionnés. D'autre part, l'immeuble a un défaut dit «de sécurité» concernant l'accès qui se fait actuellement par la rampe du parking qui donne sur l'immeuble voisin, le 23, rue des Gares, et n'a pas d'accès direct depuis le trottoir qui donne sur la rue. Actuellement, les habitants doivent donc emprunter une rampe de garage collectif pour accéder à leur allée.

Par ailleurs, c'est dans cet immeuble que se trouve la chaufferie qui, à terme, desservira les trois immeubles de ce coin de rue qui sont appelés à être rénovés.

Au préalable, M. Borella, suite à une question que M. Ducret, conseiller municipal, avait posée au plénum, précise que le prix du mètre cube CFC/SIA se monte à 656 francs. A ce jour, l'autorisation est en force et il n'y a pas eu de recours.

MM. Mumenthaler et Gomez présentent la proposition. Il s'agit d'aménager le sous-sol pour le restaurant du rez-de-chaussée et un garage à vélos avec, éventuellement, une sortie par la rampe. L'entrée, qui ne correspond plus aux normes de sécurité, sera supprimée au rez-de-chaussée. Un nouvel accès sera créé avec des boîtes aux lettres et une rampe, ainsi qu'une nouvelle sortie sur la cour (une fenêtre existe déjà).

Les nouveaux aménagements du bistro sont présentés à l'aide d'un plan (ils ont été discutés avec le tenancier). Une buanderie sera créée dans un local ayant servi d'entrepôt au restaurant et une nouvelle entrée pour la cave sera créée. L'ancien accès à la cave depuis l'entresol sera fermé. Actuellement, les caves seraient inutilisables. Dans la cave, des pointelles étayent les solives.

Chaque étage compte trois appartements, dont deux traversants et un d'angle. Les salles de bains et cuisines seront entièrement réaménagées, l'équipement actuel n'étant plus aux normes voulues par la Ville. Il faut refaire le palier d'accès aux combles (à ce propos, l'on peut signaler que, sur la porte des galetas, est toujours accroché un mot dont la retranscription se trouve en annexe), la distribution des galetas et les solivages. La toiture et la véranda devront également être refaites, tout comme les massifs de cheminées et les tabatières. Dans les combles, des greniers seront proposés pour du rangement pour les locataires, vu l'absence de caves. Un ascenseur n'est pas prévu. On compte garder les vitrines existantes, sauf une qui sera transformée pour l'entrée. Un nettoyage des façades est prévu ainsi que des travaux de peinture. Les installations électriques des appartements sont à refaire. Les canalisations seront mises en séparatif jusqu'en limite de propriété.

En façade, les fenêtres seront refaites. Les vitrines seront conservées, sauf celle où prendra place la porte d'entrée. Dans la cour, les façades sont nettement plus dégradées que sur rue.

Nous l'avons dit, l'immeuble comporte des défauts de structure, mais, par ailleurs, l'immeuble est sain, construit en pierre de Meillerie. Cependant, dans la partie centrale, il y a un problème phonique, d'où un renforcement de galandage qui permettra également le renforcement des structures. Le doublage de paroi complétera l'amélioration des questions phoniques.

Structurellement, l'immeuble pose des problèmes sur deux axes. A l'aide de croquis et suite à des sondages, les architectes expliquent à la commission les charges et les compositions des murs. Des solives en bois supportent des charges trop importantes et seront donc renforcées.

Les travaux se dérouleront avec une présence partielle d'habitants et seront entrepris tout d'abord à la cave et au rez-de-chaussée, puis en rocade dans les étages entre les deux étapes de rénovation.

Le garage à vélos sera d'une surface de 20 m².

Un commissaire souhaite que les éviers en grès soient maintenus. Les gaines techniques verticales devant être changées, l'ensemble de la cuisine est refait, d'où la disparition des éviers en grès, nous explique-t-on.

La chaufferie sera couplée avec un système solaire de préchauffement de l'eau.

En l'absence de local poubelles, des conteneurs seront installés dans l'allée avec un tri des déchets. Il s'agit d'un nouveau système qui est mis au point par la Ville de Genève. Un concierge logera dans l'immeuble.

Le bistro va fermer pendant la durée des travaux, soit six mois. Le bistro voisin restera ouvert.

Un commissaire s'inquiète de la différence de prix entre la somme inscrite au 20^e programme financier quadriennal sous la rubrique 12.52.09 pour un montant de 1920000 francs et la somme demandée aujourd'hui. Il est répondu à la commission des travaux que cela est dû à des plus-values structurelles qui sont intervenues entre la demande de crédit d'étude et l'état effectif de l'immeuble à la suite des sondages qui ont pu être effectués dans le cadre du crédit d'étude.

Les trois immeubles ne seront pas rénovés simultanément, compte tenu de la difficulté actuelle de pouvoir reloger en une seule fois l'ensemble des locataires.

Concernant la mise en séparatif, il nous est répondu qu'il s'agit d'obligations légales. (En fait, cela dépend de l'autorisation de construire, ainsi que cela est spécifié dans la loi sur les eaux (L 2 05) à l'article 66.)

Visite de l'immeuble le 28 avril 2004

MM. Borella, collaborateur au Service d'architecture, Gomez, Mumenthaler, architectes mandatés, et Sottas, de la Gérance immobilière municipale (GIM), sont présents.

La commission visite le 21, rue des Gares. Après la visite de deux appartements, des combles et des caves, la commission et la délégation accompagnant M. Borella se déplacent à l'école des Crochettes.

Le président demande quelques informations sur l'état de la pourriture.

M. Borella répond qu'elle est pourrie dans le sous-sol, mais la charpente de toiture est en état, selon examen par un ingénieur. La toiture a été refaite du côté de la cour. La chaufferie est suffisamment grande pour chauffer les trois immeubles. Des panneaux solaires seront posés sur un toit plein sud.

A une question, il est répondu que la chaufferie a été installée dans les années 1940 et qu'elle a été révisée depuis, lorsque des sanitaires ont été installés dans l'immeuble. Les panneaux solaires auront une surface de 20 m² et cela également au 19, rue des Gares.

Au sous-sol, il existe un quai sur toute la longueur qui a été interrompu pour aménager un garage à vélos. Un droit d'usage existe cependant sur toute la longueur. La GIM fait le nécessaire pour actualiser ce droit. Un commissaire croit savoir qu'un accès sera créé sur la cour, grâce à une porte de plain-pied. Il est répondu que la nouvelle entrée le rendra possible. Il existera également un droit de jouissance de la cour pour tous les habitants de l'immeuble.

Un commissaire espère que des nichoirs pour martinets seront aménagés, comme le demande une motion au Conseil municipal. M. Borella le remercie pour ce rappel et veillera à leur installation.

Un commissaire aimerait savoir pourquoi un crédit de rénovation a été refusé en 1996 et si l'on peut envisager une démolition/reconstruction, si le crédit était refusé. Il aimerait également connaître le coût d'une telle opération. Les travaux proposés pour les 17, 19 et 21, rue des Gares, correspondent à une rénovation lourde.

M. Borella répond que le maintien des immeubles a été décidé dans le cadre de l'Îlot 13. Le fait d'étudier l'alternative proposée prendrait trois ans. De plus, il signale que le crédit d'étude est le fruit d'un travail fait avec les associations. Elles ont demandé une rénovation au plus près des souhaits des locataires. Le travail a avancé sur cette base.

Le président soumet au vote l'audition de la GIM; elle est acceptée par 7 oui (1 R, 1 DC, 2 UDC, 3 L) contre 6 non (2 Ve, 3 S, 1 AdG/SI) et 2 abstentions (1 T, 1 AdG/SI).

Audition de la GIM

MM. Mario Cavaleri, chef de la Gérance immobilière municipale, et Charles Lassauce, directeur adjoint à la Direction des finances, se présentent devant la commission le 5 mai 2004.

Ils distribuent un tableau sur lequel il y a le nombre de pièces des trois bâtiments qui vont faire l'objet de rénovations, à savoir les 17, 19 et 21, rue des Gares. Sont indiqués sur ce tableau, qui se trouve en annexe, le nombre de pièces de chaque immeuble, les loyers actuels par pièce et par an, les loyers de rendement selon un taux de 70% comme le souhaite le département des finances, les loyers maximaux autorisés par la loi sur les démolitions, transformations et rénovations (LDTR) et le loyer tel qu'il ressort de la proposition du Conseil administratif. L'avant-dernière colonne représente la différence entre le loyer de rendement à 70% voulu par la GIM et le plafond LDTR. La dernière colonne représente ce que la GIM appelle la subvention indirecte aux locataires, c'est-à-dire la différence entre le loyer plafond possible par la LDTR et la proposition de loyer du Conseil administratif. Il convient ici de préciser que, concernant le 17, rue des Gares, le Conseil municipal a été saisi d'une proposition en date du 21 juin 2004 qui a été renvoyée à la commission des travaux. Pour le 19, il n'y a pas encore eu de proposition, mais cela ne saurait tarder, selon les services municipaux.

Le département des finances n'est pas d'accord avec l'option prise par le Conseil administratif. Il n'y a que 30% qui est rentabilisé alors que le Code des obligations permet un rendement de 70% au maximum. Dans un but de transparence, ces diverses subventions, telles que les désignent les responsables des finances et de la GIM de la Ville, devraient apparaître dans le compte de la Ville, estime le département dirigé par M. le conseiller administratif Pierre Muller.

Pour la rue des Gares 21, c'est 1,44% de rentabilité, nous explique-t-on. Si on doit recourir à l'emprunt pour financer ces travaux, il faudrait que le rendement soit de 5% au moins.

Entre 7 et 7,5% de rendement, c'est ce qui est prévu pour les structures institutionnelles qui construisent du logement.

Concrètement, pour un trois-pièces, on arrive à environ 400-450 francs de loyer par mois. Pour un deux-pièces entre 300 et 400 francs par mois pour le loyer réel. Ce qui n'est pas le loyer forcément encaissé, car peut encore intervenir l'aide à la personne. Mais, de l'avis de M. Cavaleri, avec ce niveau de loyer proposé, il y aura très peu de subvention.

Il y a une différence de 4000 francs annuellement par rapport aux loyers réels totaux de 80664 francs, soit 76000 francs de loyers encaissés. Le deux-pièces coûterait 600 francs par mois avec des différences par étage. Vu qu'il n'y a pas

d'ascenseur, les loyers sont moins chers dans les étages supérieurs, mais cela est compensé par le fait que la méthode par point tient compte de la vue. Donc, les loyers sont à peu près égaux à tous les étages.

Concernant le bistro, l'état locatif actuel est de 25000 francs. L'état futur sera de 29400 francs. Il convient de préciser que la surface diminuera. Actuellement, la surface est de 135 m². Après travaux, elle sera de 80 m², plus 70 m² de dépôt en sous-sol. Il est vraisemblable qu'il y aura un échelonnement du nouveau loyer, annonce M. Cavaleri.

La Ville n'applique pas des loyers selon la variation des taux hypothécaires. Il y a un taux stable, comme si l'opération était réalisée avec des fonds propres.

Une commissaire s'inquiète de la durée des travaux qui sera de seize mois, plus deux fois au moins seize mois pour le 19 et le 17, rue des Gares, donc des travaux pour de longues périodes. Quelle qualité de vie pendant les travaux? Est-ce que les riverains ne vont pas exiger des diminutions de loyers?

Réponse de M. Lassauce: la durée qui est indiquée est assez longue parce qu'il y a une opération tiroir. Les travaux lourds ne durent pas sur l'ensemble du chantier. Ceux qui souhaitent être relogés ailleurs le seront si les disponibilités existent, ce qui est très difficile actuellement.

Discussion

Les libéraux sont contents, car il y a eu audition de la GIM. Les logements sont mal foutus. Ils ont été conçus en 1860. C'est un emplâtre sur une jambe de bois. C'est l'îlot 13, mais en faisant du neuf on arriverait à des prix moins importants. Donc, ils voteront contre. Cette proposition est un gâchis des deniers publics. La durée des travaux va créer des nuisances pour les habitants. Il convient donc de s'opposer.

Pour le Parti du travail, si on rénove ce bâtiment, c'est dû à une procédure de concertation avec la population. Le Parti du travail votera la proposition telle qu'elle est présentée.

Pour le Parti radical, le plan localisé de quartier prévoit le maintien de ces immeubles. Cette décision est prise. On a trop tardé à les entretenir. On ne peut pas les démolir, il faut donc les rénover. Le parti émet des réserves, car les rénovations de la Ville sont trop coûteuses. La Ville fausse le marché en laissant croire qu'il est possible de faire du logement bon marché et les gens n'en sont pas

conscients. Les propriétaires privés ne peuvent être concurrentiels. Il faut faire savoir à l'ensemble de la population que la Ville fait des efforts considérables. Il faudrait que, dans chaque rénovation, cet effort soit signalé et reporté dans les propositions du Conseil administratif. Le privé ne peut pas mettre autant d'argent que la Ville dans les rénovations.

Les Verts ont apprécié la visite sur le site. Au vu de l'entretien de l'immeuble, le logement social en Ville n'est pas glorieux. Les Verts estiment que, de manière sobre, on peut rénover pour mieux héberger les habitants. La Ville a aussi la charge de transmettre le patrimoine. Les Verts auraient pu souhaiter qu'il y ait plus de touches écologiques. Le toit en tuiles photovoltaïques aurait pu être envisagé. Vu le coût de la rénovation déjà élevé, ils s'en contenteront. Les Verts seront attentifs à l'attribution des appartements à un coût économiquement supportable pour les habitants actuels et futurs.

Les socialistes relèvent qu'il y a un plan localisé de quartier (PLQ). Les immeubles voisins (les deux coopératives du 23 et 25, rue des Gares) sont tentants, mais les loyers sont bien plus élevés. On peut maintenir les habitants dans l'immeuble ou dans le périmètre durant les travaux de rénovation. La structure de l'immeuble est relativement saine et mérite donc d'être rénovée.

Le Parti démocrate-chrétien soutient les propos du Parti radical. Il faut de la transparence dans la réalité des aides fournies par la Ville: aide à la pierre, aide à la personne. Le parti veut que les personnes âgées puissent habiter dans les étages. Il faut donc pouvoir installer des ascenseurs. Malgré le PLQ, le Parti démocrate-chrétien est contre cette proposition et s'opposera à ce crédit.

L'Union démocratique du centre (UDC) estime que l'idée de base serait de pouvoir démolir. Mais il y a un PLQ et ce bâtiment mérite des travaux. Il faut que la transparence soit faite sur les aides que la Ville fournit. On peut imaginer que le PLQ soit remis en question et on peut attendre qu'il soit remis sur le métier. L'UDC votera contre ce crédit.

L'Alliance de gauche(/SolidaritéS et Indépendants) estime qu'il s'agit d'une concertation avec les habitants. Dès lors, le parti est d'accord avec cette rénovation. La typologie des bâtiments n'est pas atteinte.

Vote

Le projet d'arrêté est mis aux voix; il est accepté par 8 oui (3 S, 2 Ve, 2 AdG/SI, 1 T) contre 6 non (3 L, 2 UDC, 1 DC) et 1 abstention (R).

PROJET D'ARRÊTÉ

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 2775800 francs destiné à la rénovation d'un immeuble d'habitation situé rue des Gares 21, parcelle N° 2789, feuille 69 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 2775800 francs.

Art. 3. – Un montant de 29083 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 l'arrêté du Conseil municipal du 14 novembre 2001.

Art. 4. – La dépense prévue à l'article premier, à laquelle il convient d'ajouter le montant de 165000 francs des crédits de préétude et d'étude votés les 7 février 1989 (proposition PR-138), 11 novembre 1997 (proposition PR-81) et 11 février 1998 (proposition PR-300), soit un montant total de 2940800 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.

Annexes:

- document GIM non signé du 11 mai 2004, intitulé «Subventions indirectes aux locataires et aides à la pierre, immeubles rue des Gares 17, 19 et 21»
- copie d'un avis placardé dans les combles

Gérance immobilière
municipale

Rue des Gares 17, 19 et 21

Subventions indirectes aux locataires et aides à la pierre immeubles rue des Gares 17, 19 et 21

	pièces	loyer actuel	loyer rendement	loyer LDTR	loyer "pp"	Subventions à la pierre	Subventions indirectes aux locataires
Gares 17	25	1039	3'577	3'225	2'824	8'799	10'025
Gares 19	27	1194	4'381	3'225	2'919	31'210	8'262
Gares 21	28	1988	3'594	3'225	2'997	10'332	6'384
						50'340	24'671

Le loyer s'entend par pièce et par an

11.05.2004

Nous prions les locataires :

- 1. de déchirer tout objet qui ne rentre pas dans les poubelles**
- 2. de ne pas laisser stationner les seaux pleins d'ordures dans l'allée**
- 3. de ne rien entreposer dans les couloirs des greniers**
- 4. de maintenir la montée des escaliers propre**

La Régie

Le Concierge

Genève, le 8 octobre 1963