

PR-342 A

17 novembre 2005

Rapport de la commission des travaux chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 12 mai 2004 en vue de l'ouverture d'un crédit de 788 000 francs destiné au remplacement des fluides et des installations techniques, situés dans l'immeuble du boulevard Helvétique 29, Halle de Rive, parcelle N° 6928, feuille 1, section Genève-Cité.

Rapporteur: M. Bruno Martinelli.

Le rapporteur tient à remercier M^{me} Ursi Frey pour la qualité de ses procès-verbaux.

La commission des travaux a traité de cet objet en date des 20 octobre 2004, 24 novembre 2004 et 5 janvier 2005, sous la présidence de M. Alain Marquet, puis du 27 avril 2005, sous la présidence de M. Roberto Broggin, et du 26 octobre 2005, sous la présidence de M. Michel Ducret.

Séance du 20 octobre 2004

Audition de MM. Jean-Michel Perrin et Jean-Claude Bontempo, architectes au Service des bâtiments, et de M^{me} Valérie Cerda, cheffe du Service de l'énergie, accompagnée de M. Jean-Marc Santines

Les personnes auditionnées expliquent que les installations datent de 1987 et qu'elles font l'objet d'une réglementation concernant l'environnement. Une partie des éléments est visible (vitrines réfrigérées et de présentation, chambres froides pour le stockage des marchandises). Les parties non visibles sont les compresseurs et la conduction de froid qui est transportée par des tuyaux. Ces installations doivent être renouvelées, car elles contiennent du CFC qui n'est plus admis depuis le 1^{er} janvier 2004 (en cas de fuites, ce qui est le cas, on ne peut plus recharger les conduites). Un délai de prolongation a été demandé et accepté, puisque des projets sont en cours pour développer ces installations. Le pharmacien cantonal a également été consulté pour des questions de toxicité.

La mise en service des installations actuelles date d'il y a quinze à vingt ans et, depuis, l'on n'est pas intervenu au niveau des vitrines.

Toutes les installations ne seront pas renouvelées, seuls certains éléments seront adaptés de manière à éviter les fuites. D'autres installations sont à revoir dans un délai de cinq à quinze ans. Une nouvelle proposition devra donc être présentée.

Les travaux devraient durer quatre mois et se feront de manière à ne pas pénaliser les commerçants. Une fermeture de la Halle n'est pas prévue. Les coupures se feront en fin de week-end et une petite rocade se fera au niveau des chambres froides.

L'installation de froid à Rive est l'une des plus importantes de la Ville de Genève comparée à d'autres, dont le Jardin botanique. Son entretien avoisine les 40 000 francs. L'entreprise responsable est souvent sollicitée pour intervenir, même de la part des commerçants. On profitera des travaux pour clarifier l'entretien, en collaboration avec ces derniers. L'impact énergétique coûte 190 000 francs par an. Les condensateurs fonctionnant selon un ancien système seront remplacés pour réaliser une économie de l'ordre de 50%. Les charges diminueront d'environ 30% pour la Ville, grâce à ce nouveau système.

Un commissaire rappelle que la Halle a été étudiée à plusieurs reprises et qu'un crédit de 900 000 francs a déjà été voté il y a huit ans pour les vitrines, dont l'amortissement n'est pas encore terminé malgré la promesse du Conseil administratif, en 2001, de boucler ce crédit rapidement. Des renseignements seront pris à cet égard, tout en précisant qu'il n'y aura pas de dépassement de crédit.

Le label type A concerne les appareils ménagers et n'a pas de valeur par rapport à la pollution. Il ne concerne donc pas les installations de la Halle.

Pour l'instant, un tiers seulement de la consommation d'énergie est facturé aux commerçants. Un système de comptage et de facturation individuels sera installé pour l'énergie consommée, selon une clé de répartition. On mesurera l'énergie électrique nécessaire à l'arrivée du froid. Certains compresseurs mesureront l'électricité, d'autres les heures de consommation. Après les travaux, le comptage individualisé permettra de facturer 50 à 70% de la consommation. Les 30% restants concernent la partie commune, comme l'éclairage du volume collectif. Les compteurs individuels feront partie des soumissions.

Un commissaire souhaite que la répartition des charges fasse l'objet d'une convention écrite.

Il est précisé que 54 000 francs sont prévus pour le recyclage des gaz, 24 000 francs pour les frais d'indemnisation des heures de travail les samedis et dimanches et 18 000 francs pour les taxes diverses. Un stock a été constitué pour éviter une rupture de CFC qui n'est plus fabriqué aujourd'hui. Il faudrait donc terminer les travaux en janvier 2006.

Pour savoir si la Gérance immobilière municipale intervient dans la concertation avec les commerçants, il faut interroger les services de M. Hediger,

le domaine public étant concerné, ou l'association des commerçants. Les travaux devraient débiter au plus vite, sinon ils seront faits après Pâques.

Séance du 24 novembre 2004

Audition de M. André Hediger et de M^{me} Katherine Zoller, accompagnés de M. Dominique Clavien

M. Hediger explique qu'une grande partie du projet a été pilotée par le Service des bâtiments. Ses propres services ne sont directement concernés qu'en cas de pannes d'installations. M^{me} Zoller et M. Clavien s'occupent surtout de la mise à disposition des surfaces et de la gestion des loyers, réglée par une convention. Les coûts sont indexés au coût de la vie. A ce jour, on en est à 89 francs/m² par mois pour les cases. Les frigos du rez-de-chaussée sont loués pour 130,40 francs/m² par mois, ceux du sous-sol pour 66,90 francs/m² par mois. Une unité congélateur ainsi qu'une unité de cave sont louées 38,50 francs par mois. Le loyer de la buvette était, en 2003, de 63 936,50 francs, correspondant à 7% du chiffre d'affaires. Les recettes annuelles sont de 700 940,60 francs. Pour l'électricité, des tarifs différents et fluctuants sont appliqués entre le jour et la nuit. La nuit, le tarif varie entre 0,60 franc et 0,23 franc le kWh. Il est également différent entre l'été et l'hiver, ainsi qu'entre les heures pleines et creuses. On refacture un prix moyen de 0,22 franc, amortissement des installations compris. Il semble que la moitié de la somme soit refacturée, mais cette facturation n'est pas du ressort des services de M. Hediger.

Un commissaire souhaite que la mise à disposition d'une surface commerciale dans la Halle soit comparable en location à ce que paient d'autres commerçants du quartier, également en ce qui concerne les installations.

M. Hediger ne pense pas que les commerçants de la Halle soient avantagés, vu que les prix sont indexés et les investissements compris dans ces prix. Ensuite s'ajoute la facturation de la consommation, le Service de l'énergie facturant les installations réfrigérées. Il existe des compteurs individuels, un fromager payant, par exemple, 8013 francs pour la consommation, alors qu'un marchand de fruits et légumes ne paie que 64 francs. Il est tenu compte de l'investissement qui est compris dans la consommation entre 0,23 franc et 22,40 francs. A Plainpalais, l'investissement a été calculé sur dix ans, ce qui est correct. Celui de la Halle a été largement payé, mais sur plus de dix ans.

La refacturation de la consommation est du ressort du Service de l'énergie. Jusqu'ici, il ne demandait que 30% des coûts, ce qui permettait d'amortir les installations. C'était notamment une volonté politique de la Ville de soutenir le petit commerce en étalant l'amortissement sur une plus longue période.

Séance du 5 janvier 2005

Audition de M. Bula, président de l'Association des commerçants de la Halle de Rive, accompagné de MM. Estevez, Muller et Hediger

Les personnes auditionnées confirment que la période de janvier/février serait favorable pour les travaux.

Les contacts avec l'administration sont déficients et personne ne reçoit d'information, notamment quant à la répercussion des coûts sur les loyers ou la facturation de l'électricité. Ainsi, on facture la TVA pour des vestiaires en sous-sol sans expliquer pourquoi. Des discussions ont eu lieu concernant les factures, mais sans obtenir de réponses claires. La commission consultative, composée des délégués des commerçants et, pour l'administration, de MM. Hediger, Clavien et M^{me} Currat, se réunissait il y a quelques années pour parler des travaux de manière générale. Ce n'est plus le cas depuis deux ans. Des informations sont communiquées une fois par an et, si l'on s'adresse à l'administration, il n'y a pas de répondant.

Les commerçants ont peu de souhaits, sinon l'installation d'un spot du côté des portes jusqu'à 23 h pour apporter un peu de lumière, mais il paraît que cela n'est pas possible.

Pour le reste, ils n'ont pas de doléances. Ils sont contents, dans l'ensemble, et ont du plaisir à travailler dans la Halle, où la vitrine est bien tenue.

Concernant les travaux projetés, ils ont bien été brièvement informés de leur contenu par l'ingénieur. Ils savent que le gaz utilisé n'est plus autorisé et qu'il doit venir de Roumanie et qu'il faut donc envisager des travaux d'entretien. Par ailleurs, les installations doivent être mises aux normes actuelles. C'est la société Unifroid qui intervient en cas d'alarme au sous-sol, mais il n'y a pas de décompte de ces interventions. Ils pensent qu'il faudrait définir la technique future et le mode de froid et ensuite programmer les travaux, en évitant la fermeture prolongée des commerces.

A la question de savoir si les commerçants sont conscients de ne payer que le tiers des frais d'énergie, ceux-ci répondent qu'ils ne savent pas comment sont calculées les charges qui semblent avoir doubler depuis quelques années. Ils ne souhaitent pas les voir tripler. Il existe des compteurs individuels pour la consommation courante, mais pas pour la maintenance du froid. M. Hediger n'a pas convaincu dans ses tentatives d'explications à cet égard. La décision de choisir la couleur du courant électrique incombe à la Ville.

Discussion

Il s'agit de régler la question de la facturation et d'obliger le Service des sports à consulter les personnes concernées. Il faut notamment clarifier les droits

et devoirs des commerçants de la Halle, ainsi que les tâches de l'entreprise chargée de la maintenance des installations. Il faut instaurer une vérité des coûts énergétiques, avec comptage individuel avec facturation à hauteur de 60 à 70% au moins, comme cela a été énoncé.

Autre problème, celui du montant des loyers. A l'origine, en 1961, il avait été dit que les prix devaient être plus populaires qu'ailleurs, c'est pourquoi les loyers ne devaient pas être trop élevés. Mais, aujourd'hui, les choses ne sont pas claires.

Il faut donc demander à M. Hediger de venir avec ses services pour expliquer les décomptes précis des interventions du prestataire Unifroid en termes de quantité, fréquence et coût, ainsi que pour présenter les contrats, les montants facturés et les nouveaux baux censés inclure la nouvelle répartition des charges, notamment en termes d'énergie. Par ailleurs, il est demandé d'en informer le Service de l'énergie.

Séance du 27 avril 2005

La lettre de M. Hediger, transmise à toutes et à tous les commissaires, précise que la gestion de la Halle de Rive sera transférée à la Gérance immobilière municipale (GIM) dès 2006. Entre-temps, les informations transitent d'un service à l'autre et il ne trouve pas utile, dans ces conditions, de venir donner lui-même des informations. Il y a cependant urgence à procéder aux travaux de mise en conformité des installations actuelles. Dans ces conditions, la commission décide d'auditionner la GIM au sujet de la mise en œuvre des travaux et des futures facturations.

Séance du 26 octobre 2005

Audition de M. Charles Lassauce, directeur du département des finances, et de M. Mario Cavaleri, directeur de la Gérance immobilière municipale

M. Cavaleri confirme que la gestion de la Halle sera transférée à son service dès 2006. Aujourd'hui, il s'agit de mises à disposition, de débroussailler les éléments opaques et confus avec les services concernés. Après la fin des travaux, on aura quatre types de contrats pour divers éléments (surfaces et volumes occupés, consommation d'eau en fonction des activités, etc.). On attend du Service de l'énergie une clé de répartition. Il y aura un décompte précis pour les frais d'exploitation des chambres froides et de l'éclairage de la Halle, également par rapport à la surface occupée. Le loyer tiendra également compte de la rentabilisation du capital et du coût des fluides par rapport à la surface utilisée.

On a décidé de procéder à une mise à jour des règlements de la Halle. Pour les surveillants (une tenue permet de les reconnaître), leurs tâches seront redéfinies. Une réunion avec tous les commerçants aura lieu le 9 novembre.

A la question de connaître le montant des loyers – resteront-ils modestes ou seront-ils comparables à ceux des arcades du quartier? – M. Cavaleri répond qu’il attend encore des informations concernant notamment la consommation d’eau.

Il s’agit aujourd’hui d’un centre commercial couvert, d’un certain niveau, plutôt que d’un marché. Il ne sait pas encore si le loyer sera indexé ou fixé en fonction du chiffre d’affaires. Il s’agira de définir un juste prix, sans viser à une rentabilité exagérée (de l’ordre, par exemple, de 10%). Maintenir des loyers bas ne signifie pas que les prix des produits vendus vont baisser. Il est difficile d’agir sur les prix en tant que bailleur. C’est le juste prix qui permettra de garder la Halle attractive.

Au travers de leur délégation, les commerçants sont au courant des travaux et du changement de gestion. Mais la fixation des futurs loyers et leur éventuel échelonnage ne les concernent pas à ce stade, ce sont des locataires.

Les postes des trois surveillants seront revus. Des changements interviendront, mais, dans la mesure où la Halle est ouverte tôt le matin et fermée tard le soir, il faut maintenir du personnel en permanence sur place, la surveillance d’un tel lieu étant un peu plus compliquée que celle d’un simple immeuble.

Discussion et vote

Un commissaire reste dubitatif quant au fait que la Ville de Genève gère un espace commercial sans avoir un retour économique sensible. Il se rallie cependant aux autres commissaires qui se déclarent prêts à voter cette proposition du Conseil administratif, du fait notamment que les commerçants ne vont pas être privilégiés par rapport à d’autres commerçants de la ville et surtout du fait que ces travaux sont nécessaires et même urgents.

Au vote, la proposition PR-342 est acceptée à l’unanimité des membres présents (3 L, 1 UDC, 1 DC, 2 S, 1 AdG/SI, 1 T, 2 Ve, 1 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 788 000 francs destiné au remplacement des fluides et des installations techniques, situés dans l'immeuble du boulevard Helvétique 29, Halle de Rive, parcelle N° 6928, feuille 1, section 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 788 000 francs.

Art. 3. – Un montant de 7803 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 sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier, et amortie au moyen de 5 annuités.