

Rapport de la commission des travaux et des constructions chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 23 juin 2010 en vue de l'ouverture d'un crédit de 5 840 000 francs destiné à la rénovation et surélévation d'un bâtiment situé à la rue de Lausanne 27, parcelle N° 3060, feuille 63 du cadastre de la commune de Genève, section Cité, propriété de la Ville de Genève.

Rapport de M^{me} Andrienne Soutter.

Traitement

La proposition PR-801, renvoyée à la commission des travaux et des constructions par le Conseil municipal lors de sa séance du 14 septembre 2010, a été traitée en trois séances, sous la présidence de M. Alexandre Wisard.

Les excellentes notes de séances ont été prises par M. Jorge Gajardo Muñoz, que nous remercions très sincèrement. Les deux propositions PR-801 et PR-802, bien que liées, feront l'objet de deux rapports distincts.

Préambule

Construits au milieu du XIX^e siècle, seuls les immeubles du 21 au 31, rue de Lausanne ont été épargnés de la démolition-reconstruction et ont résisté aux opérations immobilières qui se sont succédé dans ce périmètre. Il faut souligner leur intérêt en termes d'ensemble cohérent susceptible de bénéficier de mesures de protection, cela d'autant plus que certains sont doublés par des constructions du côté cour. Ils représentent un échantillonnage particulièrement intéressant de ce que les architectes ont su proposer en l'espace d'un demi-siècle du logement économique au Heimatstil, en passant par les styles historicisants.

Acquis un peu plus d'un siècle plus tard par la Ville de Genève, ils ont été sauvés de la démolition par l'abandon de la politique d'élargissement de la rue de Lausanne.

Afin de mettre en valeur ce patrimoine et bien que ce bâtiment soit vétuste, la Ville entend rénover le numéro 27, sur front de rue, réhabiliter la cour et y reconstruire un immeuble destiné à des ateliers d'artistes (cf. rapport PR-802 A). Néanmoins, une partie des installations techniques des deux bâtiments sera regroupée dans l'immeuble sur rue.

Rappel

Cette proposition fait suite à deux crédits, le premier voté en 2002 de 244 058 francs destiné à des études de rénovation de cet immeuble (PR-117), le deuxième en 2009 de 310 000 francs destiné aux études complémentaires pour la surélévation de l'immeuble sur rue et reconstruction de celui sur cour (PR-652).

Description succincte

L'immeuble compte quatre étages carrés, sur un rez-de-chaussée commercial, et surmonté d'un niveau d'attique pris dans les combles. La cage d'escalier distribue deux appartements par étage. L'entrée de l'immeuble se trouve dans le passage menant à la cour situé sous l'immeuble voisin, N° 29.

Extérieurement, l'immeuble traduit un souci de modestie, seuls le balcon du 4^e étage et les pilastres animent la façade. Le numéro 27 dévoile, en quelque sorte, les origines populaires, tout en s'accordant avec ses voisins plus ornementés.

Exposé des motifs

Outre la conservation du patrimoine bâti, la réhabilitation de l'immeuble vise à améliorer la qualité de vie des habitants au centre-ville. Cette rénovation permettra la mise à disposition de logements modestes et de petits commerces de détail répondant aux critères de confort et de performances énergétiques actuels, soit deux commerces, huit appartements de trois et trois pièces et demie, plus un appartement de six pièces. La surélévation de l'immeuble offrira à la location deux grands logements de six pièces neufs supplémentaires.

Ces travaux répondent à l'obligation légale qu'a un propriétaire d'entretenir son patrimoine, ainsi que d'assurer la sécurité des locataires et des passants. Ils s'inscrivent en outre dans la volonté manifestée par le Conseil administratif d'accentuer ses efforts en matière de rénovation du patrimoine immobilier de la Ville de Genève.

Enfin, comme pour toutes les rénovations actuelles, et suite aux objectifs de la stratégie «100% renouvelable en 2050», les travaux permettront d'améliorer grandement les performances énergétiques ainsi que le confort des habitants. L'isolation de l'enveloppe permettra une diminution de 75% des consommations d'énergie pour le chauffage, conforme à la nouvelle norme SIA 380/1. Des panneaux solaires couvriront 50% des besoins de chauffage de l'eau chaude sanitaire, le complément étant assuré par une chaudière à gaz à condensation.

Présentation

Le 29 septembre 2010, la proposition a été présentée à l'aide d'un Power-Point par M^{me} Isis Payeras Socratidis, cheffe du Service d'architecture, et son collaborateur M. Nicolas von Roth; étaient également présents MM. Athanase Spitsas et Daniel Sède, architectes mandataires. Les images montrent clairement l'état de vétusté de l'immeuble aussi bien extérieur qu'intérieur (stratus 0,30). Les architectes expliquent les faiblesses structurelles au niveau du mur porteur, de la cage d'escalier ainsi que le sous-dimensionnement de la charpente d'origine qui seront compensés par la construction d'un ascenseur dont la cage servira de structure porteuse et permettra de renforcer verticalement le bâtiment. D'autre part, la surélévation du bâtiment, dont le gabarit sera aligné sur celui de ses voisins, permettra de mettre en location deux grands appartements neufs, alors que la réhabilitation des caves les rendront fonctionnelles.

Avec le haut rendement énergétique escompté, l'installation du chauffage central, de salles de bains, de cuisines aménagées, de l'ascenseur, la cour réhabilitée, plus le bâtiment sur cour construit pour des ateliers d'artistes, la Ville de Genève pourra mettre en location des logements de qualité où il fait bon vivre et à des prix modiques.

Du fait des interventions lourdes sur les structures et de modifications de typologie des appartements, les travaux s'effectueront dans un immeuble libre de tout occupant.

Sur la demande d'une commissaire d'A gauche toute! concernant la communication avec les locataires, M^{me} Payeras Socratidis répond que ceux-ci ont tous reçu un courrier, qu'une séance publique leur a été consacrée en présence de la Gérance immobilière municipale et que, actuellement, ils sont reçus les uns après les autres pour traiter chaque dossier de relogement. Des pourparlers sont aussi en cours avec la menuiserie qui sera démolie dans la cour arrière et où seront construits les ateliers pour artistes.

S'agissant des loyers après travaux, M^{me} Payeras Socratidis informe la commission que les pièces des étages inférieurs seront proposés au prix de 3363 francs par an (selon la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation), alors que les nouveaux logements des 5^e et 6^e étages seront proposés au prix de loyer libre très raisonnable de 6000 francs.

Visite

Le 15 décembre 2010, sous la conduite de M^{me} Payeras Socratidis, accompagnée de M^{me} Véronique Jacques, architecte au département des constructions et de l'aménagement, de M^{me} Jessica Basquin, gérante à la Gérance immobilière municipale et des architectes mandataires, les membres de la commission se

rendent tout d’abord dans la cour du 27 et 27 bis, rue de Lausanne. Ensuite, ils visitent l’immeuble objet de cette proposition, de la cave aux combles, en entrant au passage dans l’un des appartements. Force est de constater que cet immeuble est fortement dégradé. Un commissaire radical exprime même un sentiment de honte qu’une collectivité publique puisse laisser vivre des personnes âgées dans de telles conditions.

Discussion et vote

Enfin, le 2 février 2011, la proposition PR-801 est votée après discussion et prises de position.

Tous les groupes, à part l’Union démocratique du centre, approuvent la proposition PR-801, certains avec plus d’enthousiasme que d’autres. Estimant que ces travaux, outre le fait qu’ils permettront d’offrir de loger des gens dans de bonnes conditions et à des prix modérés, vont permettre de requalifier la rue. A ceux qui maintiennent leur opinion qu’il aurait été préférable de faire le choix d’une démolition-reconstruction, une commissaire rappelle que les services de la Ville ont expliqué que l’opération serait plus coûteuse et que les services de l’Etat s’y opposeraient au nom de la protection d’un ensemble représentatif du XIX^e siècle dont cet immeuble est un exemplaire.

Au vote, la commission approuve la proposition PR-801 à la majorité des membres présents, soit 2 AGT, 3 S, 3 Ve, 2 DC, 1 R, 2 L, seuls les deux commissaires de l’Union démocratique du centre s’y opposant.

En conclusion, la commission des travaux et des constructions vous demande, Mesdames et Messieurs les conseillères et conseillers municipaux, d’accepter le projet d’arrêté suivant:

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 5 840 000 francs destiné à la rénovation et surélévation d’un bâtiment situé à la

rue de Lausanne 27, parcelle N° 3060, feuille 63 du cadastre de la commune de Genève, section Cité, propriété de la Ville de Genève.

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 5 840 000 francs.

Art. 3. – Un montant de 121 700 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 161 100 francs correspondant à la quote-part de la ligne budgétaire 012.069.07 du crédit d'étude PR-117 voté le 15 janvier 2002, le montant de 205 000 francs correspondant à la quote-part de la ligne budgétaire 012.069.09 du crédit d'étude PR-652 voté le 23 juin 2009 et un montant de 371 589 francs pour la parcelle N° 3060, soit un montant total de 6 577 289 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.