

17 avril 2012

Rapport de la commission des travaux et des constructions chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 29 juin 2011 en vue de l'ouverture d'un crédit de 4 476 253 francs destiné aux travaux de rénovation de l'immeuble et à la création d'un appartement dans les combles, situé à la rue de la Tour-de-Boël 7, sur la parcelle N° 5822, feuille 28 du cadastre de la commune de Genève, section Cité.

Rapport de M. Alexandre Wisard.

Cette proposition a été renvoyée par le Conseil municipal à la commission des travaux et des constructions lors de la séance plénière du 14 septembre 2011.

Sous la présidence de M. Christian Zaugg, elle a été examinée lors des séances de commission des 9 novembre, 7 et 14 décembre 2011, et enfin 11 janvier 2012.

M^{me} Danaé Frangoulis et M. Jorge Gajardo Muñoz ont assuré la prise de notes de grande qualité, qu'ils en soient ici vivement remerciés.

Rappel de la proposition

Cet immeuble de la Tour-de-Boël, reconstruit entre 1695 et 1726 à l'emplacement de deux maisons d'origine médiévale, est l'un des plus anciens de la Vieille-Ville.

Son architecte présumé, le maître maçon Antoine Gibaud, a également été actif sur le chantier de la rue des Granges.

La maison a été surélevée de deux niveaux en 1779 – il est vrai que le droit de recours n'existait pas encore – afin d'atteindre son gabarit actuel.

L'immeuble, racheté par la Ville de Genève en 1922, a fait l'objet d'importants travaux de rénovation de façades en 1943 et, depuis, rien. L'immeuble s'est lentement, mais sûrement dégradé.

Il y a dix ans déjà, en janvier 2002, le Conseil municipal a enfin voté un crédit de plus de 300 000 francs pour couvrir les études de rénovation complète de l'immeuble.

L'immeuble comprend 10 logements répartis sur cinq étages (5 deux-pièces, 1 deux-pièces et demie et 4 trois-pièces), les sous-sols comprenant des caves, le rez-de-chaussée des activités commerciales, les combles des greniers et, enfin, les surcombles des étendages.

Séance du 9 novembre 2011

Audition de M^{me} Isabelle Charollais, codirectrice du département des constructions et de l'aménagement, accompagnée de l'adjoint de direction du Service d'architecture, M. Eric Châtelain, et de sa collaboratrice en charge du dossier, M^{me} Christina Beck. M. Antoine Muller, architecte mandataire du bureau G.M. Architectes, est également présent

L'architecte mandaté par la Ville de Genève, M. Muller, explique que le bâtiment a été construit sur un mur d'enceinte datant du 1^{er} millénaire, l'immeuble actuel ayant été édifié au XVIII^e siècle.

Le bâtiment présente des risques sismiques relativement élevés, vu sa hauteur, et il importe de consolider les planchers et de créer une dalle en béton sous le bâtiment.

Les conditions actuelles d'habitabilité sont sommaires, d'où l'usage de certains appartements comme bureau ou atelier d'artiste. En effet, il n'y a pas de salles de bains dans les logements, et les toilettes sont à l'étage.

Le programme de rénovation prévoit d'intégrer le confort dans tous les appartements (toilettes, salles de bains et cuisine) et de créer un appartement de cinq pièces dans les combles (quatre pièces + mezzanine), d'une surface de 82 m².

L'ancienne cage des W.-C. permettra de réaliser un petit ascenseur.

Dans les intérieurs, les boiseries seront conservées, de même que les portes en noyer.

Une chaufferie centrale au gaz sera installée, complétée par des panneaux solaires, et l'immeuble sera isolé avec une ventilation double-flux.

Au rez-de-chaussée, l'espace de la serrurerie sera rénové, un traitement anti-feu sera réalisé, et un local pour vélos, poussettes et poubelles sera aménagé.

Aux nombreuses questions de la commission, on retiendra que:

- le bâtiment présente un indice de dégradation important, de niveau 0,5 sur l'échelle Stratus;
- pour M^{me} Charollais, il est exclu que les habitants puissent rester dans leur appartement pendant les travaux;
- la valeur patrimoniale du bâtiment, sa structure et sa substance plaident incontestablement pour sa conservation, et sa démolition n'est pas envisageable;
- après rénovation, la Gérance immobilière municipale a décidé que ces logements seront exclusivement réservés à l'habitat. Seuls les locataires actuels désirant y vivre pourront revenir;
- réduire le nombre de logements pour en faire des plus grands n'a pas été retenu. La loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons

d'habitation (LDTR) impose de ne pas réduire le nombre total de logements. De plus, le but de la rénovation est de conserver la configuration d'origine;

- la Commission des monuments, de la nature et des sites n'aurait sans doute pas autorisé une réunion des appartements visant à augmenter les surfaces;
- le logement nouvellement créé dans les combles aura bel et bien cinq pièces (mezzanine comprise) et non quatre;
- le rendement très faible des loyers ne justifie pas le transfert du bâtiment en faveur d'une coopérative;
- le taux d'intérêt de 2,75% mentionné dans la proposition paraît très favorable actuellement. Toutefois, le marché hypothécaire permettrait de trouver des financements à 2,5% sur dix ans;
- le coût des terrains est estimé dans la proposition; cette information a été incluse afin d'avoir un coût global de l'opération, mais cette somme est ensuite déduite du total du crédit;
- au moment du traitement de la proposition, l'autorisation de construire n'est pas encore délivrée par le Département des constructions et des technologies de l'information, des problèmes subsistant entre le Service cantonal de l'énergie et l'Office du patrimoine et des sites, chacun défendant ses priorités, malgré la tenue de quatre séances de travail consacrées à cet objet.

Après cette mise en bouche, la commission des travaux et des constructions accepte à l'unanimité de procéder à l'audition de la Gérance immobilière municipale (GIM) (Ville de Genève) et du Service des monuments et des sites (DCTI – Etat de Genève), et encore du Service cantonal de l'énergie (DSPE – Etat de Genève).

Séance du 7 décembre 2011

Audition de la Gérance immobilière municipale, M^{mes} Sylvie Bietenhader, directrice, et Valérie Garbani, collaboratrice responsable du secteur juridique

Pour la directrice de la GIM, la rénovation du 7, rue de la Tour-de-Boël pose le problème habituel des chantiers qui doivent se réaliser à vide. La GIM doit s'arranger pour reloger temporairement les occupants des logements et des ateliers, puis assurer leur retour dans les logements rénovés.

M^{me} Garbani complète en indiquant que l'immeuble comporte aujourd'hui quatre logements-ateliers avec des locataires qui n'habitent pas sur place, dont les baux ont été résiliés, car ils vont être transformés en logements.

En effet, la Ville de Genève a décidé de concentrer les ateliers d'artistes à d'autres endroits, comme au 27A, rue de Lausanne.

Deux artistes ont déjà accepté leur congé, tout en obtenant une prolongation de bail jusqu'à la fin d'août 2012. Un troisième artiste n'a pas contesté la résiliation, mais a demandé une prolongation de bail de six ans, estimant que son atelier avait un statut commercial. Cette même personne, par ailleurs propriétaire de trois biens immobiliers, a refusé trois propositions de locaux de remplacement que la GIM lui a faites. L'affaire est pendante devant le Tribunal des baux et loyers et devrait être réglée en août 2012.

Enfin, le quatrième locataire d'atelier d'artiste n'est pas d'accord avec la rénovation et a demandé une prolongation de bail de quatre ans. Comme la conciliation a échoué, il est probable que ce locataire, qui a également refusé les trois mêmes propositions de locaux de remplacement, saisisse le Tribunal des baux.

M^{me} Garbani ajoute que les loyers pratiqués par la GIM pour ces ateliers du 7, rue de la Tour-de-Boël sont particulièrement bas et n'atteignent pas les 300 francs par mois.

Un autre bail a été résilié sans contestation, le locataire n'habitant plus le logement, et il reste donc cinq locataires à reloger pendant et après les travaux. Pour autant que leur situation soit conforme au règlement de la GIM, ces personnes pourront réintégrer leurs logements rénovés.

Aux questions de la commission, les responsables de la GIM répondent que:

- l'objectif est bien de vider l'immeuble de ses locataires pour le mois d'août 2012;
- aucune mesure de relogement n'est entreprise tant que le crédit des travaux n'est pas voté, et tant que l'autorisation de construire n'est pas en force;
- les futurs loyers des logements rénovés seront contrôlés par l'Etat et respecteront le règlement de la GIM;
- le serrurier présent au rez-de-chaussée, qui est parti à la retraite mais qui a trouvé un repreneur, sera maintenu en place après les travaux;
- le nouveau programme fait disparaître des deux-pièces au profit de trois-pièces. Après rénovation, l'immeuble comportera 10 appartements de trois pièces et un duplex de quatre pièces;
- le revenu actuel avant travaux de l'immeuble est de 49 960 francs par an, pour des charges de 2066,40 francs par an. Après rénovation, l'état locatif de référence devrait tripler. Mais, comme l'état locatif réel dépend du revenu des locataires, il est impossible d'articuler un montant à ce stade du projet;
- l'état locatif est contrôlé par le Département des constructions et des technologies de l'information. La loi sur les démolitions, transformations et rénovations autorise une petite marge de manœuvre pour renchérir les loyers, cela afin de combler le surcoût engendré par les exigences de la Commission des

monuments, de la nature et des sites en matière de respect du patrimoine. Tant que l'immeuble reste dans la catégorie des logements sociaux, les locataires doivent répondre aux critères de revenus donnant droit à ce type de logement;

- les loyers annuels après travaux seront de 3500 francs/pièce pour les appartements existants, et 7000 à 8000 francs/pièce pour l'appartement créé dans les combles;
- afin d'améliorer le rendement de l'opération, un transfert de l'immeuble du social vers le marché loyers libres serait envisageable, mais seulement après la période de contrôle cantonal. Toutefois, les locataires auraient alors la possibilité de contester les nouveaux loyers;
- la GIM reconnaît que l'état locatif actuel est loin d'être souhaitable;
- dans la pire des hypothèses, l'état locatif après travaux devrait dépasser de peu celui d'aujourd'hui.

Séance du 14 décembre 2011

Audition du Service cantonal de l'énergie, M. Olivier Epelly, directeur, accompagné de son collaborateur M. Guillaume Ferraris, chef du secteur des autorisations de construire, en charge de l'instruction de ce dossier

Pour M. Ferraris, le dossier du 7, rue de la Tour-de-Boël ne répond pas aux prescriptions énergétiques applicables selon la loi sur l'énergie et son règlement d'application, en raison de contraintes patrimoniales.

Les deux aspects non conformes à la loi sur l'énergie sont la qualité de l'enveloppe thermique et l'installation de panneaux solaires thermiques en toiture.

Pour l'enveloppe thermique, des arbitrages ont eu lieu entre le Service de l'énergie et le Service des monuments et des sites, qui ont permis au Service de l'énergie de rendre un préavis favorable au dossier.

Pour les panneaux solaires thermiques, un préavis défavorable de la Commission des monuments, de la nature et des sites a posé problème et des discussions ont encore lieu entre divers services concernés.

Le projet de rénovation de cet immeuble ne s'inscrit pas parfaitement dans la lignée des objectifs énergétiques poursuivis par la Ville et le Canton. Toutefois, vu l'emplacement du bâtiment dans la Vieille-Ville et vu son caractère patrimonial, le Service de l'énergie considère qu'un effort considérable a été consenti, pour autant que les panneaux solaires soient autorisés au final, ce qui n'est pas encore le cas au moment de l'examen de la proposition PR-903 par la commission des travaux et des constructions.

Aux multiples questions des commissaires, le Service cantonal de l'énergie répond que:

- protection du patrimoine et optimisation énergétique ne s'opposent pas, mais sont parfois en porte-à-faux. Il existe actuellement un déficit de savoir-faire dans la recherche de solutions qui conviennent aux deux politiques publiques;
- l'opposition de la Commission des monuments, de la nature et des sites aux panneaux solaires vient du fait que les architectes ont proposé de poser des modules solaires basiques, carrés, qui ont ensuite été placés là où cette forme géométrique le permettait. Des adaptations favorisant une meilleure intégration de ces panneaux sont toutefois possibles;
- l'enveloppe du bâtiment ancien ne permet pas d'envisager une isolation par l'extérieur, seule solution valable pour répondre aux normes énergétiques. Une isolation par l'intérieur peut, quant à elle, causer des problèmes d'hygiène et d'humidité, voire de perte d'espace;
- en cas de conflit entre les deux politiques publiques, c'est la Direction des autorisations de construire du Département des constructions et des technologies de l'information qui procède à l'arbitrage;
- la rénovation du 7, rue de la Tour-de-Boël nécessite le remplacement de la toiture, et la question de la pose de panneaux solaires méritait d'être abordée. C'est l'occasion de voir jusqu'où patrimoine et énergie peuvent aller dans la promotion des énergies renouvelables;
- dans 90% des cas où le conflit existe, des solutions d'amélioration sont trouvées, solutions qui nécessitent de la recherche et visent l'optimum;
- ces solutions n'entraînent aucune perte énergétique, et le minimum légal en matière énergétique est alors respecté;
- le chiffrage du déficit énergétique consécutif à la protection du patrimoine n'est pas possible. Cependant, une extrapolation grossière comparant l'ensemble du parc immobilier, avec des bâtiments patrimoniaux consommant entre trois et six fois l'énergie d'un bâtiment respectant les normes Minergie P Rénovation, indiquerait un taux de consommation de 15% de l'ensemble, ce qui est considérable;
- le Service cantonal de l'énergie préfère que tout le canton soit renouvelable à 30% plutôt qu'un ou deux immeubles particuliers soient 100% renouvelable. Dans cette perspective, même les bâtiments à caractère patrimonial méritent une attention;
- une structure a été mise en place regroupant les spécialistes du Département des constructions et des technologies de l'information et du Département de la sécurité, de la police et de l'environnement afin de traiter les projets en cours. Une plage mensuelle est sur internet afin de renseigner tous les requé-

rants, architectes et propriétaires qui souhaitent avoir un regard d'experts avant la dépose d'un dossier en autorisation de construire;

- pour la réflexion de fond, il n'y en a eu qu'une seule pour les fenêtres, en relation avec l'article 56a du règlement relatif à la loi sur les constructions et les installations diverses et qui concerne les simples vitrages avec amélioration des performances énergétiques et acoustiques, dans le respect du patrimoine;
- l'élaboration de recommandations se heurterait à l'évolution rapide du matériel, notamment les vitrages. Elles nécessiteraient des mises à jour fréquentes afin de suivre l'évolution technologique;
- pour les panneaux solaires, la collaboration interdépartementale débute, mais elle devrait être reprise et approfondie avec l'aide des milieux universitaires.

Séance du 11 janvier 2012

Audition de M. Maurice Lovisa, directeur du Service cantonal des monuments et des sites

En introduction, M. Lovisa rappelle que le bâtiment de la rue de la Tour-de-Boël 7 est situé dans le secteur protégé du canton et que, à ce titre, son service est très attentif à sa préservation.

Il reconnaît l'état avancé de décrépitude de l'immeuble et saisit l'occasion pour appeler de ses vœux l'instauration d'un programme d'entretien permanent des monuments du patrimoine.

Le service qu'il dirige depuis peu a été consulté dès le début du projet.

L'enveloppe du bâtiment ne peut pas être traitée de l'extérieur, vu la qualité des pierres de taille. Par contre, le projet de rénovation achoppe encore sur la question des panneaux solaires qui ont fait l'objet de l'opposition du Service cantonal des monuments et des sites. Comme la promulgation de la nouvelle loi sur l'énergie a rendu la pose de panneaux solaires quasi obligatoire, la Commission des monuments, de la nature et des sites a souhaité faire évoluer ses recommandations. Concrètement, la Commission des monuments, de la nature et des sites recommande de ne pas poser de panneaux solaires sur les toits des bâtiments de la Vieille-Ville, car ceux-ci modifient le paysage. Ces panneaux miroitent et sont très visibles depuis les points élevés, comme les tours de la cathédrale de Saint-Pierre. Toutefois, les panneaux sont acceptés dans certaines situations, comme le bas des toitures.

La Commission des monuments, de la nature et des sites a constitué un groupe de travail qui doit se réunir prochainement avec le Service cantonal de l'énergie dans le but d'élaborer de nouvelles recommandations. En principe, les préavis de la Commission des monuments, de la nature et des sites resteront sévères sur les

lieux protégés comme la Vieille-Ville, mais les panneaux seront tolérés à mesure que les bâtiments s'éloignent des sites patrimoniaux.

En 2008, la Commission des monuments, de la nature et des sites a déjà admis la possibilité de produire de la chaleur sur place au moyen du solaire thermique. Par contre, elle est toujours opposée à la production d'électricité photovoltaïque.

Le directeur du Service des monuments et des sites explique être réticent aux panneaux actuels qui produisent des reflets bleutés et contredisent le principe de protection.

Toutefois, la question se posera autrement lorsque seront commercialisées de nouvelles générations de panneaux de couleur brique, qui s'intègrent mieux au paysage architectural. En étant strict sur ce point, le Service des monuments et des sites encourage les fabricants à développer des produits adéquats, compatibles avec les contraintes de la protection du patrimoine.

Aux questions de la commission, il est répondu que:

- à savoir qui est gagnant dans les décisions arbitrales entre le Service cantonal des monuments et des sites et le Service de l'énergie, M. Lovisa répond que l'époque des oppositions est terminée. Les deux services se rencontrent tous les quinze jours pour discussion et coordination, et des solutions communes sont régulièrement trouvées;
- le Service cantonal des monuments et des sites souhaite rester prudent avec les projets de pose de toitures solaires trop visibles depuis des points élevés. Toutefois, il accepte d'entrer en matière quand ce type de d'installation est proposé pour être posé sur des toitures plates;
- le sommet de la cathédrale est bien un point de référence pour la visibilité du paysage de la Vieille-Ville, de même que la rade et autres points de vue;
- la nouvelle loi sur l'énergie est rentrée en fonction il y a trois ans et non pas une année. La Commission des monuments, de la nature et des sites donne des lignes directrices. Le Service cantonal des monuments et des sites, qui assure le secrétariat de la commission, élabore les recommandations avec cette instance et celle-ci les entérine. Enfin, le service de M. Lovisa et le Service de l'énergie les appliquent;
- l'autorisation de construire pour le 7, rue de la Tour-de-Boël n'est pas encore en force. Le Service cantonal des monuments et des sites ainsi que Patrimoine suisse Genève sont opposés aux panneaux solaires tels qu'ils sont proposés. Cependant, le projet a reçu du service un préavis favorable sous réserve;
- il n'est pas exclu que le préavis du service cantonal soit écarté par le Département des constructions et des technologies de l'information – Service des autorisations de construire – dans le cadre de la procédure en cours.

Arrivés au terme de leurs travaux, les commissaires prennent position.

Discussions et vote

Les Verts soutiendront la proposition PR-903 qui couvre un beau projet, bien que le rendement de cet immeuble une fois rénové soit faible. Ils s'étonnent que, dans le contexte d'urgence climatique, certaines administrations puissent freiner la pose d'installations solaires, en négligeant la nouvelle loi sur l'énergie.

Pour le commissaire libéral-radical, le rendement de cette opération de rénovation est nul, et non pas faible. Cependant, il votera favorablement le crédit d'investissement, en espérant qu'un jour la Gérance immobilière municipale trouvera un moyen de le financer.

Le commissaire démocrate-chrétien approuve les regrets formulés autour du faible rendement de l'immeuble après travaux. Il se dit scandalisé par l'état de dégradation du bâtiment que l'administration municipale compétente n'a pas empêché. Enfin, il conclut que son acceptation est motivée par le caractère patrimonial de l'opération pour un bâtiment fort beau.

La commissaire socialiste se déclare peu gênée par le fait qu'un immeuble, propriété de la collectivité, n'ait pas le même rendement qu'une propriété privée. Elle regrette de ne pas entendre plus souvent de belles remarques sur la valeur patrimoniale des immeubles, lorsqu'il ne s'agit pas d'objets de prestige. Les socialistes voteront donc favorablement cette proposition.

Le Mouvement citoyens genevois votera cette proposition, tout en proposant une recommandation de la commission visant à augmenter le rendement de l'opération de rénovation.

Pour l'Union démocratique du centre, rénover cet immeuble va lui ôter son caractère de vétusté.

Au vote final, la proposition PR-903 est acceptée par 13 oui (2 S, 2 Ve, 2 EàG, 1 DC, 3 LR, 1 UDC, 2 MCG) et 1 abstention (UDC).

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 4 476 253 francs destiné aux travaux de rénovation de l'immeuble et à la créa-

tion d'un appartement dans les combles, situé à la rue de la Tour-de-Boël 7, sur la parcelle N° 5822, feuille 28 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 4 476 253 francs.

Art. 3. – Un montant de 93 880 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 311 747 francs – ligne budgétaire 012.015.01 – du crédit d'étude PR-117 voté le 15 janvier 2002, soit un montant total de 4 933 000 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 à voir sur le site internet: présentation PowerPoint de la proposition avec photos et plans