

**Rapport de la commission des finances chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 7 décembre 2011 en vue du bouclage d'un crédit de construction avec l'ouverture d'un crédit complémentaire de 188 563,57 francs destiné à couvrir les dépenses supplémentaires relatives aux travaux de rénovation de l'immeuble d'habitation situé rue des Gares 19, en 2<sup>e</sup> zone, sur la parcelle 2790, feuille 69 du cadastre de la commune de Genève, section Cité, propriété de la Ville de Genève.**

**Rapport de M<sup>me</sup> Salika Wenger.**

Cet objet a été renvoyé à la commission des finances par le Conseil municipal lors de sa séance plénière du 21 février 2012. La commission a siégé le 13 mars 2012, sous la présidence de M. Olivier Fiumelli. Les notes de séance ont été prises par M<sup>me</sup> Sandrine Vuilleumier que la rapporteuse remercie.

### **Séance du 13 mars 2012**

*Audition de M. Rémy Pagani, conseiller administratif chargé du département des constructions et de l'aménagement*

M. Pagani dit que cette rénovation avait été décidée durant la période de M. Ferrazino. Après une visite sur le chantier la décision de faire redresser le plancher à l'aide de vérins hydrauliques a été prise avec le risque d'avoir un effet parapluie. Il n'était pas possible de relouer les appartements dans cet état. La proposition s'élevait à 2 926 000 francs, mais l'effet parapluie qui s'est produit a eu pour conséquences de faire éclater les parois qu'il a fallu reboucher pour une somme de 188 000 francs. Le devis général a été établi en 2004 et le vote en 2007, durant cette période l'indice des coûts de la construction a subi une hausse de 7,27% qui aurait représenté 212 000 francs, soit un total indexé de 3 139 000 francs. Cette indexation était donc plus importante que le dépassement de crédit présenté.

### *Questions*

Les travaux terminés les appartements seront-ils reloués?

M. Pagani répond qu'il s'agit maintenant de boucler ce crédit. La commission des finances a reçu une lettre d'information à propos de ce dépassement. Les nouveaux locataires sont entrés dans les logements en fonction de leurs revenus et non des travaux investis.

Pourquoi M. Pagani n'est-il pas revenu devant la commission des finances avant d'entamer les travaux?

M. Pagani répond qu'un courrier du mandataire, M. Vaucher, dit que, en date du 18 janvier 2008, il a remis un rapport sur la remise à niveau de la structure affaissée dont le coût estimatif était de 95 000 francs, tout le monde était convaincu du caractère indispensable de cette intervention car les travaux pouvaient être entrepris dans le cadre du budget originel mais, avec l'effet parapluie, cela n'a plus été possible.

Pourquoi M. Pagani ne vient-il présenter ce dépassement que maintenant et pas lorsqu'il s'est rendu compte du coût de l'effet parapluie?

M. Pagani dit que les dégâts sur les murs n'ont été constatés qu'après le retrait des vérins. Il a immédiatement informé par courrier la commission des finances comme il se doit. Il avait deux possibilités, soit déposer une proposition en urgence et arrêter les travaux, soit continuer les travaux et informer la commission des finances du dépassement. Il lui semblé plus raisonnable de prendre le risque et revenir en toute honnêteté présenter cette proposition pour boucler ce dépassement de crédit.

Ce dépassement a-t-il été répercuté sur les loyers?

M. Pagani répond par la négative, puisque le loyer des nouveaux locataires est fixé en fonction de leur revenu.

Les travaux ont été très bien réalisés, mais n'y aura-t-il pas un surplus de factures pour le parquet en chêne et les décors dans les escaliers dont on se demande s'ils étaient nécessaires?

M. Pagani dit que ce sont les escaliers d'origine qui ont été restaurés.

A quoi correspond la hausse de 7,27%, s'agit-il de hausses conjoncturelles ou structurelles?

M. Pagani répond qu'il s'agit de l'indice des prix à la construction. L'indexation aurait pu expliquer à elle seule le dépassement présenté. Des devis ont été établis en 2004 et les travaux n'ont débuté qu'en 2007. La proposition repose bien sur les chiffres de 2004 et les factures ne sont pas indexées. C'est une manière de faire usuelle afin de tout réaliser parallèlement et gagner du temps sur la construction, plutôt que de laisser passer dix ans. Cet immeuble n'est pas une «croûte» et il permet d'offrir des logements à ceux qui en ont le plus besoin (familles monoparentales par exemple) et qui ont de petits revenus Avec du neuf, on ne pourrait pas mettre à disposition des logements à ce prix-là, qui s'adresseraient à une autre catégorie de la population.

Ce n'est pas le premier dépassement de crédit présenté par M. Pagani depuis qu'il est en fonction. Ils ne sont pas de son fait mais comment peut-on

les qualifier? Le précédent magistrat gérait-il mal les dossiers en ce sens qu'il ne se rendait pas compte du coût réel des travaux ou y avait-il une volonté politique de dissimuler? Pourquoi personne n'a constaté l'affaissement des planchers avant?

M. Pagani dit que le Conseil municipal a validé une proposition avec un plancher affaissé depuis cinquante ans.

Tous ces dépassements de crédit résultent-ils d'une mauvaise gestion des dossiers ou d'une volonté politique de sous-évaluer les coûts?

M. Pagani répond qu'une présentation sera faite des dépassements de crédit hypothétiques. Il explique qu'ils ont maintenant de manière générale une très bonne maîtrise des dépassements de crédit, puisqu'il n'y a environ que de 1% à 3% de dépassements sur 500 millions de francs de crédits. Le pont de la Machine est un exemple de ce que le magistrat explique, il s'est avéré au début des travaux que les sondages n'avaient pas été suffisants pour constater que la rouille était beaucoup plus étendue ce qui a entraîné un dépassement de crédit. Pour l'objet qui nous occupe il a semblé impossible de laisser les planchers dans cet état, même si l'ancien magistrat avait décidé de ne pas intervenir. Des dépassements de crédits peuvent aussi survenir lors de travaux de rénovation comme au Musée Rath, par exemple.

Une commissaire aimerait les chiffres du bouclement, car il semble que les explications données oralement sont beaucoup plus claires que celles de la proposition.

M. Pagani remet les deux courriers et les chiffres au président.

Combien de trucs y a-t-il encore dans les placards?

M. Pagani dit que le magistrat a fait le ménage en bouclant quelques 200 crédits qui ne l'avaient pas été et ajoute qu'il faut souffrir qu'il y ait quelques dépassements dans la construction. Les devis ne sont pas une science exacte.

### *Discussion*

Un commissaire dit que c'est un très mauvais procès que l'on cherche à faire à M. Pagani, le dépassement présenté est inférieur à ce qu'aurait été l'indexation des coûts de la construction. Secouer un peu les magistrats est une noble cause, mais il faudrait trouver autre chose.

Un commissaire dit qu'il aurait suffi d'expliquer que dans la construction il y a des impondérables, ce que tout le monde peut comprendre, au lieu d'entrer dans un débat général sur les dépassements. Admettre qu'il y aura toujours des dépassements de crédit revient à admettre que ce dépassement est lié à un impon-

dérable de chantier. M. Pagani a bien réagi et c'est ce que l'on attend de la part d'un politique responsable, tout le reste n'est que du vent.

Un commissaire répond que ce n'était pas du tout une attaque contre M. Pagani. Un état des lieux général serait nécessaire afin d'informer le Conseil municipal sur d'autres dépassements de crédit qu'on ne pourrait pas imputer au magistrat?

M. Pagani dit que, durant la précédente législature, des centaines de boucllements de crédit ont été réglés et celui-ci en est un. C'est un imprévu de chantier résultant de l'effet parapluie dû au redressement des planchers qui en est la cause. Il y en a de temps en temps des dépassements, mais ils sont rares puisqu'ils représentent que de 1% et 3% des investissements.

Le président rappelle qu'il y a, dans les comptes, des pages vertes avec la liste de tous les crédits ouverts qui ne font jamais l'objet de la moindre question.

#### *Votes*

Le président soumet au vote la proposition PR-938 qui est acceptée par 13 oui (2 EàG, 1 Ve, 3 S, 1 DC, 2 MCG, 2 LR, 2 UDC) et 1 abstention (Ve).

### *PROJET DE DÉLIBÉRATION ACCEPTÉ*

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, en vue du boucllement d'un crédit de construction terminé, un crédit complémentaire de 188 563,57 francs relatif à la rénovation de l'immeuble d'habitation situé rue des Gares 19, (PR-81 votée le 11 novembre 1997, PR-138 votée le 25 avril 1989 et PR-479 votée le 26 février 2007).

*Art. 2.* – Le crédit complémentaire mentionné à l'article premier sera inscrit avec le crédit initial à l'actif du bilan de la Ville de Genève dans le patrimoine financier.