

**Rapport de la commission des travaux et des constructions chargée d'examiner la motion du 21 mars 2012 de MM. Olivier Fiumelli, Vincent Schaller, M<sup>mes</sup> Natacha Buffet, Florence Kraft-Babel, Michèle Roulet, Marie Chappuis, Laurence Fehlmann Rielle, MM. Mathias Buschbeck, Eric Bertinat, Claude Jeanneret et Jean-Philippe Haas: «Gouverner, c'est prévoir: pour un programme Stratus applicable aux bâtiments publics propriété de la Ville de Genève».**

**Rapport de M. Rémy Burri.**

Cette motion a été renvoyée à la commission des travaux et des constructions par le Conseil municipal lors de la séance plénière du 25 novembre 2013. La commission s'est réunie deux fois pour traiter le sujet, à savoir les 15 janvier et 5 mars 2014, sous la présidence de M<sup>me</sup> Nicole Valiquer Grecuccio. Les notes des séances ont été prises par M. Jorge Gajardo Muñoz; qu'il en soit sincèrement remercié.

**Rappel de la motion**

Considérant:

- la responsabilité de la Ville de Genève en matière d'entretien de son patrimoine financier et administratif;
- le périmètre de ce dernier recouvrant tant ses bâtiments locatifs que ses infrastructures culturelles, sportives et scolaires;
- la nécessité pour les services compétents de disposer d'un outil capable d'analyser l'état de tout type d'objet constructif;
- l'intérêt qu'il y a pour notre collectivité de connaître de manière simple, transparente et régulière les besoins en termes de maintenance et de réfection;

sachant que les services de la Ville se sont déjà dotés d'une méthode dite «Stratus» permettant de maîtriser le processus naturel de dégradation par des mesures de maintenance, de surveillance, de réfection et de rénovation, d'en prévoir les coûts et le calendrier;

sachant que cette méthode s'applique aujourd'hui au patrimoine financier, mais qu'elle n'est pas disponible sur les bâtiments publics;

nous rappelant les incidents récurrents qui ont inquiété notre municipalité au Muséum d'histoire naturelle, au Musée d'art et d'histoire, au Grand Théâtre, à la Comédie et, enfin, tout récemment à la Bibliothèque de la Cité;

considérant, en conséquence, l'urgence qu'il y a de nous doter d'un outil performant d'analyse de l'état des bâtiments de l'ensemble de notre patrimoine bâti afin d'éviter des accidents prévisibles,

le Conseil municipal demande au Conseil administratif:

- de tout mettre en œuvre pour faire appliquer le programme Stratus, ou une méthode équivalente, aux bâtiments et équipements publics de la Ville de Genève;
- de considérer cette mesure comme une priorité, voire une urgence.

### **Séance du 15 janvier 2014**

#### *Audition de M<sup>me</sup> Florence Kraft-Babel, motionnaire*

M<sup>me</sup> Kraft-Babel relève que la motion M-1012 émane de membres de la commission des arts et de la culture (CARTS), appartenant à divers groupes politiques. Les commissaires de la CARTS s'étaient étonnés que les bâtiments publics ne bénéficient pas d'une observation sur leur état, à l'instar des immeubles de logements avec la méthode Stratus, malgré des incidents récents dans différents bâtiments culturels, notamment le Musée d'art et d'histoire, le Grand Théâtre et la Bibliothèque municipale de la Cité.

La méthode Stratus prévoit une rénovation partielle tous les vingt ans, et une rénovation complète tous les cinquante ans. Or, le MAH n'a pas été touché depuis plus de cent ans. Les signataires de la motion réclament donc un investissement pour la création d'un outil informatique équivalent à la méthode Stratus, adapté aux bâtiments publics. Cet outil permettrait de prévenir des incidents et de préserver, auprès des usagers des infrastructures, une image positive de la Ville.

#### *Questions de la commission*

Un commissaire demande si les motionnaires ont songé au fait qu'il faudra donc engager du personnel. M<sup>me</sup> Kraft-Babel répond que la question centrale est dans la définition des priorités et les moyens à mettre en œuvre. M<sup>me</sup> Kraft-Babel ne souhaite pas que la création et l'entretien des logements soient délaissés. Il n'en reste pas moins qu'il y a aussi des besoins dans les bâtiments publics. Pour sa part, elle a le sentiment que M. Paganì serait favorable à la création d'un outil comme celui demandé par les motionnaires, mais que ses services sont débordés.

Un commissaire souhaite connaître le sens de l'invite ainsi formulée: «de considérer cette mesure comme une priorité, voire une urgence». M<sup>me</sup> Kraft-Babel répond que cette formule est une manière polie de dire que les motionnaires en ont assez. Ils souhaiteraient que les bâtiments publics bénéficient de la

même attention que les logements. Ils souhaitent aussi qu’il y ait une équité entre les quartiers de la ville.

La présidente signale qu’elle connaît bien la méthode Stratus, ainsi que la méthode mère d’évaluation rapide des bâtiments en vue de rénovation, qui l’a précédée, et qui avait été développée par l’ancienne école d’architecture de Genève. Elle explique que la méthode Stratus a été validée par l’Office fédéral du logement, spécifiquement pour ce genre de bâtiment. Elle n’est donc pas adaptée aux bâtiments publics. L’analyse du Grand Théâtre, par exemple, doit tenir compte de certaines particularités, dont les moulures ou les statues. Autre exemple, sur les bâtiments scolaires, on peut chiffrer les coûts des remises aux normes parce qu’il est possible de les comparer à d’autres établissements de même type. La présidente estime possible de demander un diagnostic de l’état de dégradation de chaque bâtiment public, pour autant que chacun d’entre eux ait été examiné sur place. Elle avertit que cette opération risque d’être longue et coûteuse. M<sup>me</sup> Kraft-Babel répond que la Direction du patrimoine bâti (à l’époque, encore le Service des bâtiments) avait déjà prévenu la CARTS que la méthode Stratus ne pourrait pas être appliquée en l’état aux édifices publics. Pour autant, cela n’enlève rien à la nécessité d’assurer un suivi des bâtiments que la Ville met à la disposition du public.

Un commissaire constate qu’environ 80% des demandes de crédit présentées à la commission des travaux et des constructions relèvent de la mise en conformité des bâtiments. Les membres de la commission des travaux et des constructions sont déjà conscients que de nombreuses constructions publiques connaissent des problèmes d’entretien. Dès lors, il souhaite savoir quel objectif poursuivent les motionnaires. S’agit-il pour eux de faire un point de situation ou d’établir un plan d’entretien du patrimoine administratif. Il demande également aux motionnaires de préciser si leur objectif est limité à l’entretien ou s’il concerne aussi la rénovation des bâtiments. M<sup>me</sup> Kraft-Babel répond que l’idée des motionnaires est de prévenir plutôt que de guérir. Les incidents qui se sont produits dernièrement ne sont pas admissibles. Il est clair que l’entretien de ces bâtiments a été négligé. Il importe de reprendre ce dossier, même s’il est moins prestigieux de faire de l’entretien que d’inaugurer de nouveaux édifices. M<sup>me</sup> Kraft-Babel précise que la motion vise seulement l’entretien et la sécurité des usagers. Pour elle, les crédits d’investissement, c’est un autre dossier.

### *Discussions et vote*

Un commissaire des Verts souhaite auditionner le magistrat Rémy Pagani afin de lui demander si la Ville applique la méthode Stratus. La présidente soumet à l’approbation de la commission l’audition de M. Rémy Pagani, dans le cadre de l’étude de la motion M-1012.

La proposition d’audition de M. Rémy Pagani est approuvée à la majorité des commissaires présents, soit 10 oui (2 S, 1 EàG, 1 Ve, 1 DC, 3 LR, 2 UDC) et 2 abstentions (MCG).

### **Séance du 5 mars 2014**

*Audition de M. Rémy Pagani, conseiller administratif chargé du département des constructions et de l’aménagement (DCA), et de M. Philippe Meylan, directeur de la Direction du patrimoine bâti (DC/DPBA)*

M. Meylan expose, à l’aide d’un bref diaporama, les principales méthodes d’évaluation des dégradations dans la construction. La méthode Stratus, que la Ville applique à son patrimoine financier et à des groupes immobiliers appartenant à une même famille typologique, est un outil statistique rapide, qui repose sur l’analyse de 12 éléments constructifs. Elle permet de comparer les objets entre eux. La mise à jour des données est partiellement automatique: l’indice de dégradation évolue suivant l’ancienneté des ouvrages. Très utile en tant qu’outil stratégique, il s’avère très imprécis sur des objets pris individuellement. M. Meylan signale que le prochain rapport Stratus sur le patrimoine financier sera publié en juin prochain, avec un an de retard causé par la réorganisation des Services des bâtiments et d’architecture du DCA. Parmi les équipements collectifs, on peut facilement appliquer Stratus aux établissements scolaires, mais il s’avérerait imprécis pour une stratégie sur les installations sportives dont les caractéristiques sont très diverses entre elles.

M. Meylan évoque ensuite la méthode MER, développée par l’Université de Genève, qui permettait de faire une analyse moyennement détaillée d’un immeuble d’habitation. Cette méthode a ensuite été remplacée par EPIQR puis EPIQR+. Cette dernière, composée de 200 à 250 éléments d’analyse, permet de poser un diagnostic précis sur un objet isolé à un moment donné. Contrairement à Stratus, qui prend pour base la valeur à neuf d’origine, EPIQR+ prend en compte les mises aux normes. Dans les faits, ces deux méthodes sont complémentaires. M. Meylan précise toutefois qu’il y a des fiches Stratus des bâtiments publics et administratifs. Pour que ces fiches aient du sens d’un point de vue stratégique sur des objets si disparates, il faut toutefois analyser et affiner les données. Un rapport Stratus sur le patrimoine public administratif devrait sortir à la fin de l’année.

### *Questions de la commission*

Un commissaire demande si les fiches Stratus sont complétées par des observations sur place effectuées par des professionnels et s’il serait possible d’affiner l’observation des immeubles de la Ville. M. Meylan répond que la Direction du patrimoine bâti (DPBA) emploie 35 architectes. Chacun d’entre eux gère un por-

tefeuille de bâtiments. Leur travail se déroule à 50% au bureau et à 50% sur le terrain. Leurs observations servent à mettre à jour les fiches Stratus. M. Pagani fait observer que, depuis une dizaine d'années, un gros effort a été fait pour inspecter et rénover les immeubles situés au-dessous d'un indice de 0,5. En outre, avec la création du DPBA, l'intégration au DCA des architectes du Service des écoles a permis d'améliorer la systématique sur les bâtiments scolaires. M. Meylan ajoute que la méthode Stratus, dont les fiches sont alimentées aussi par les observations in situ par les professionnels du DCA, est suffisante pour établir une stratégie générale. S'il fallait appliquer EPIQR+, il faudrait consacrer au moins une semaine entière à l'étude de chaque immeuble.

Deux commissaires observent quelques incohérences de coût au mètre cube et des positions surprenantes de quelques écoles dans le diaporama présenté. M. Meylan convient que les fiches d'exemple qu'il a montrées pour illustrer l'utilisation possible de Stratus aux bâtiments publics méritent d'être analysées et corrigées. En l'état actuel, elles ne sont pas utilisables.

Un commissaire s'étonne que la méthode Stratus ne prenne pas en compte l'absence de chauffage dans le calcul de la valeur à neuf d'un immeuble. Il demande si le bilan énergétique entre toutefois dans l'analyse au moment d'établir une stratégie de rénovation. Il demande également si la méthode EPIQR est utilisée lors d'une étude de rénovation. M. Meylan répond que les données sur la dégradation (Stratus) sont bien entendu croisées avec d'autres données pertinentes. Il rappelle qu'un indice Stratus n'est pas déterminant individuellement. Il sert à planifier une stratégie d'optimisation du budget d'entretien tant que le bâtiment est classé au-dessus de l'indice 0,7. A ce niveau, il conviendrait de planifier une rénovation. Au niveau du seuil d'alarme, situé à 0,5, l'argent investi dans l'entretien peut être considéré comme mal investi. Bien entendu, pour un bâtiment ancien, la valeur à neuf devrait être indexée de 20 à 30% pour prendre en compte sa remise à niveau conforme aux normes actuelles. Concernant la stratégie de rénovation, M. Meylan répond que cette méthode n'est pas une nécessité absolue. Il y a des projets de rénovation sur des bâtiments anciens qui peuvent être lancés sans avoir recours à la méthode EPIQR.

Un commissaire demande si la méthode Stratus a été utilisée par la société Acanthe pour effectuer son étude. M. Pagani rappelle que l'étude en question visait à établir une valeur globale du patrimoine financier afin de permettre à la Ville de déterminer l'investissement nécessaire à l'entretien du parc immobilier locatif. M. Meylan précise que l'étude a utilisé les données Stratus comme un indicateur parmi d'autres.

Un commissaire demande si la méthode Stratus pourrait être appliquée aux ponts et autres ouvrages de génie civil. La réponse est négative. M. Meylan rappelle que Stratus a été conçue pour des bâtiments.

Un commissaire demande si la méthode Stratus est infaillible. M. Meylan répond que le système est surtout crédible en tant que méthode simple d'analyse de masse. Il rappelle qu'il n'est que partiellement automatique, car il faut introduire manuellement des données spécifiques qui tiennent compte notamment de l'âge des bâtiments.

A la question d'un commissaire, M. Meylan explique que les préaux d'écoles ne sont pas compris dans l'indice Stratus. La rénovation du préau est intégrée si besoin, lorsqu'on rénove une école.

La présidente rappelle que la motion M-1012 demande une méthode d'évaluation des bâtiments culturels. Elle souhaite savoir s'il est imaginable d'expertiser globalement les immeubles exceptionnels. Elle demande si, par rapport aux tâches accomplies par le DPBA, ce travail requiert des moyens supplémentaires. M. Meylan répond qu'il est possible de répondre partiellement au souhait des motionnaires, mais il faut rester raisonnable. Avec la méthode Stratus, il est possible d'établir des fiches d'informations sommaires sur l'état de dégradation des bâtiments dits exceptionnels. Cela permettrait de faire des graphiques et d'indiquer des tendances. Cela permettrait d'envisager de préparer des études et, le cas échéant, un investissement. M. Meylan reconnaît que c'est un travail important. Il s'agit de 500 objets. A son avis, il serait possible de présenter un rapport à la fin de l'année 2014. Il précise que des fiches Stratus existent pour tous les bâtiments. En ce qui concerne les bâtiments culturels et exceptionnels, les fiches ont été faites il y a bien des années et doivent être vérifiées et remises à jour.

### *Discussions et vote*

La présidente soumet la motion à l'approbation de la commission des travaux et des constructions, elle est adoptée sans discussion par 13 oui (2 EàG, 2 Ve, 2 S, 1 DC, 2 LR, 2 UDC, 2 MCG).

### *PROJET DE MOTION*

Le Conseil municipal demande au Conseil administratif:

- de tout mettre en œuvre pour faire appliquer le programme Stratus, ou une méthode équivalente, aux bâtiments et équipements publics de la Ville de Genève;
- de considérer cette mesure comme une priorité, voire une urgence.