PR-196 A

4 octobre 2002

Rapport de la commission des travaux chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif en vue de l'ouverture d'un crédit de 1 877 100 francs destiné à la rénovation complète de l'immeuble situé au 17, rue Jean-Violette, parcelle 796, feuille 41, section Genève - Plainpalais.

Rapporteur: M. Gérard Deshusses.

La commission des travaux s'est réunie les 8 et 22 mai 2002, sous la présidence de M. Alain Dupraz. Que M[me] Guenevere Paychère qui a assuré la prise des notes de ces séances soit remerciée de cet important travail.

Bref rappel de la proposition

L'avenir de cet immeuble a longtemps été précaire, ce d'autant qu'il a subi un grave incendie il y a douze ans et qu'aucune réparation sérieuse n'a été entreprise. Aussi, avant toute chose, il convenait de savoir s'il fallait effectuer une démolition/reconstruction ou, au contraire, une rénovation dudit bâtiment. L'incidence financière des deux options a été calculée au plus près et il est apparu qu'une démolition/reconstruction reviendrait à un prix identique ou même supérieur à celui d'une rénovation. La décision de rénover a donc logiquement été prise.

Il s'agit en bref d'effectuer une démolition de l'intérieur de l'immeuble afin d'en refaire l'ensemble des structures et d'y créer ensuite de nouveaux logements, qui pourraient recevoir en tout une quinzaine de personnes. Les travaux comprennent également la restauration de la toiture et le ravalement des façades.

Travaux de la commission

Audition de MM. Christian Ferrazino, conseiller administratif, chef du département de l'aménagement, des constructions et de la voirie, Bernard Court, chef du Service des bâtiments, et Charles Kvicinsky, architecte mandaté

M. Ferrazino rappelle brièvement l'histoire de cet immeuble qui constitue l'un des éléments les plus anciens du quartier et possède une esthétique néoclassique. Longtemps menacé par la destruction, comme l'ensemble du périmètre exceptionnellement ancien dans lequel il s'inscrit, il a tour à tour été sauvé par la Fédération des associations de quartier et d'habitants et le Conseil municipal de la Ville qui a rejeté successivement les plans localisés de quartier de 1993 et 1995 qui lui auraient été fatals.

Au vu des études effectuées, M. Ferrazino indique que ses services se sont prononcés pour une rénovation de l'immeuble et la création de 3 appartements de 3 pièces de quelque 57 m² et de 3 appartements de 4 pièces de 67 m² environ. Il s'agit ici de réaliser des logements très bon marché destinés à une population ciblée. Le programme des travaux est minimal, les finitions laissées au bon vouloir des locataires, les espaces offerts permettant un usage multifonctionnel facilitant le regroupement communautaire.

D'autres restaurations sont prévues dans le quartier et l'immeuble de la Ville offrira donc, quant à lui, des logements pour étudiants.

M. Ruffieux, de son côté, précise que désormais la volonté manifestée est de remettre en valeur les bâtiments existants, autrefois voués à la démolition, et de préserver des espaces verts. Une étude visant à la réalisation d'une rue résidentielle est en cours et le programme de restauration réservé à l'immeuble de la rue Jean-Violette 17 est respectueux de la typologie même de ses derniers habitants.

M. Kvicinsky, quant à lui, rappelle qu'il est de fait prévu de vider le bâtiment et de ne garder que les murs des façades et le noyau central. Le sous-sol ne sera pas rehaussé. Le rez-de-chaussée comprendra l'entrée du bâtiment ainsi qu'un garage à vélos. Des surfaces pourraient être aménagées en ateliers, selon la demande des locataires. Les étages seront identiques et les combles mansardés. Ces derniers comprendront un local technique. Le chauffage assuré par le gaz sera individuel et situé dans les différentes cuisines.

De la discussion qui suit en présence des personnes auditionnées, il faut encore retenir que, si les travaux envisagés sont lourds, le coût au mètre cube SIA s'élève à 844 francs et que de la sorte le loyer annuel réel de la pièce, hors subventionnement, n'excédera pas 3100 francs. Le prix reste donc très abordable.

Il est vrai que le projet initial prévoyait une distribution permettant des aménagements selon le désir des locataires. Le Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement n'a pas accepté ce principe, le projet devant être conforme à la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation.

Par ailleurs, même si l'immeuble n'est pas à l'inventaire, il est nécessaire d'intervenir au plus vite, puisqu'il risque de s'écrouler très rapidement.

Discussion

L'objet ne suscite aucune discussion.

Seul le groupe radical tient à souligner qu'il n'est pas opposé à ces travaux, mais qu'il a choisi de s'abstenir lors du vote, du fait du prix excessif au mètre

cube SIA, de l'ordre de 850 francs. A ses yeux, toutes les précautions n'ont pas été prises pour préserver un coût de rénovation raisonnable et dans un gabarit identique, et on eût mieux fait de reconstruire.

Suite à cette déclaration, le groupe libéral se rallie à la position radicale.

Vote de la commission

Au bénéfice de ces explications, la commission des travaux vous invite, par 8 oui (2 DC, 2 S, 2 AdG/SI, 1 Ve, 1 AdG/TP) et 4 abstentions (2 L, 1 R et 1 Ve), à accepter la proposition PR-196.

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 1 877 100 francs destiné à la rénovation complète de l'immeuble situé au 17, rue Jean-Violette, parcelle 796, feuille 41, section Genève – Plainpalais.

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 1 877 100 francs.

Art. 3. – Un montant de 28 000 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 10 février 1950.

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 30 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2004 à 2033.