PR-217 A

11 mars 2003

Rapport de la commission des travaux chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif en vue de l'ouverture d'un crédit de 2 731 000 francs (subvention de 284 025 francs déduite) destiné à la rénovation des immeubles 6-8, rue Lombard.

Rapporteure: M^me^ Alice Ecuvillon.

La commission des travaux s'est réunie les 2 et 30 octobre 2002 sous la présidence de M^me^ Linda de Coulon.

Nos remerciements vont à M^me^ Ursi Frey, procès-verbaliste, pour la prise des notes.

Préambule

Les édifices N^os^ 6 et 8 appartiennent à la première génération des immeubles construits en front de la rue Lombard. Celle-ci fut tracée dans le troisième quart du XIX^e^ siècle sur les terrains gagnés à la suite du démantèlement des fortifications.

L'absence de documents d'archives ne permet pas de dater ces immeubles de façon précise. Sur le plan de Genève, levé en 1890-1892, la rue Lombard porte le nom de «petit chemin du Glacis» et présente encore un aspect périurbain. Le secteur compris entre le côté sud-ouest de cette rue et l'actuelle rue Micheli-du-Crest ne comporte alors qu'un petit nombre d'édifices à caractère disparate: une villa locative, un établissement scolaire (édifié en 1884) et quelques bâtiments de type faubourien.

En l'espace de huit ans, cet îlot va connaître une rapide évolution. Le plan de Genève daté de 1900 enregistre en effet un nouvel alignement de maisons sur les fronts de la rue Lombard, du boulevard de la Tour et une partie de la rue Micheli-du-Crest. Nos deux édifices qui en font partie ont sans doute été construits par le même architecte peu avant le tournant du siècle. Il s'agit en effet d'immeubles résidentiels, parfaitement semblables, comportant quatre étages sur rez. D'un standing relativement modeste, ils devaient être destinés à une classe moyenne, proche de la petite bourgeoisie.

Comme la plupart des édifices de cette époque, les deux immeubles sont construits en maçonnerie crépie avec un soubassement en pierre. Leur architecture est très sobre, mais elle dénote un certain souci d'harmonie. Les façades, à trois travées, sont articulées horizontalement par deux bandeaux saillants qui pas-

sent au-dessous du premier et du quatrième étage, mettant ainsi en valeur les trois niveaux du milieu. L'axe central occupé par la porte au rez-de-chaussée est signifié aux premier et troisième étages par des balcons en pierre à belles ferronneries. Ce même type de ferronneries est encore visible dans les garde-corps des fenêtres du rez, celles des niveaux supérieurs étant malheureusement dissimulées derrière le double vitrage. L'entrée de l'immeuble est magnifiée par un fort encadrement en pierre et une élégante porte en bois à tympan et vantaux vitrés. Parmi les détails décoratifs de qualité, il faut également noter les encadrements des fenêtres à clés saillantes et les consoles à volutes moulurées supportant les balcons.

De même que la façade, l'intérieur des immeubles est disposé symétriquement. Le vestibule, situé au droit de l'entrée, donne accès à une cage d'escalier centrale éclairée zénithalement. Chaque étage comporte deux appartements: l'un de trois et l'autre de quatre pièces. La distribution est donc partout la même: trois pièces en façade et quatre à l'arrière.

Séance du 2 octobre 2002

Audition de MM. Pierre Maréchal, sous-chef du Service des bâtiments, et Edmond Barbey, collaborateur du service

D'emblée, M. Maréchal présente les plans de situation de ces deux immeubles qui datent de la fin du XIX^{e} siècle. Ils ont été achetés par la Ville de Genève il y a vingt-cinq ans. Les deux immeubles ont une même typologie.

Les caves seront réaménagées. Un local vélos/poussettes sera créé ainsi qu'une buanderie et des locaux techniques. En ce qui concerne le chauffage, un système de chauffage à gaz sera aménagé dans les combles.

Si les salles de bain et les W.-C. seront refaits, il spécifie que les appartements resteront occupés durant les travaux. Sur les plans présentés, les commissaires peuvent découvrir la disposition des pièces.

Si deux petits appartements pourront être aménagés dans les combles du seul numéro 6, les combles du numéro 8 étant occupées par la chaufferie, M. Maréchal précise qu'il ne sera pas possible d'installer un ascenseur dans ces deux immeubles, leur typologie ne le permettant pas.

Quant aux façades, elles se présentent de façon symétrique avec de petits lambrequins et des dallages de fenêtres. Des verrières donnent un peu de lumière dans les cages d'escaliers.

Côté cour, se trouve une petite pelouse et un accès au local vélos/poussettes. M. Maréchal ajoute, pour terminer, que chaque appartement sera équipé d'un compteur pour la consommation d'eau chaude.

Après ces explications, la présidente ouvre le tour des questions.

Q.: Un commissaire veut savoir si ces immeubles sont classés. Si cela n'est pas le cas, il constate que l'on va dépenser 3 millions de francs sans refaire l'intérieur de ceux-ci et il se demande s'il ne vaudrait pas mieux les démolir et reconstruire des immeubles modernes.

Il voudrait savoir si à un moment donné ils ont été qualifiés d'insalubres.

R.: Concernant le classement, la réponse est négative. Par ailleurs, M. Maréchal précise que des travaux ont été effectués à l'intérieur au fur et à mesure du changement des locataires. En ce qui concerne l'insalubrité, c'est non.

Q.: Un commissaire, quant à lui, souhaite connaître la surface des locaux vélos/poussettes.

R.: Concernant le local vélos, il mesurera 2 m sur 3,70 m.

Ce commissaire trouvant cela trop petit, M. Maréchal l'informe qu'il sera possible de doubler la surface, en utilisant une cave libre, il serait possible d'aménager un local pour les vélos et un pour les poussettes.

Q.: Ce même commissaire estime que la surface du local réservé aux conteneurs est également petite. Il souhaite savoir si le concierge habite dans un de ces deux immeubles.

R.: M. Barbey n'est pas au courant et cela dépend de la GIM. Il sait qu'il y a deux ans c'était une entreprise de nettoyage qui intervenait.

Q.: Compte tenu de la pénurie de logements actuelle, une commissaire demande s'il ne serait pas possible de rehausser ces immeubles.

R.: M. Maréchal signale que la hauteur des immeubles s'inscrit dans le gabarit du quartier et qu'il serait difficile d'obtenir l'autorisation pour un rehaussement.

Q.: Un commissaire s'enquiert de la possibilité de trouver une solution afin de ne pas devoir descendre les escaliers pour accéder au local des vélos. Il estime qu'il y a incompatibilité entre vélos et poussettes.

R.: Pour M. Maréchal, il est possible de créer une rampe en transformant une partie de l'escalier.

Q.: Un commissaire souhaite des informations concernant le bonus à la rénovation dont il est question dans la proposition.

R.: La réponse est que l'autorisation est garantie, mais qu'elle a été bloquée en attendant le vote de ce crédit afin de pouvoir bénéficier de ce bonus de

284 000 francs, puisque pour l'obtenir il faut commencer les travaux trois mois au plus tard après réception de l'autorisation.

Q.: Un commissaire voudrait savoir si le cubage SIA concerne seulement l'extérieur et il souhaiterait connaître le coût d'une rénovation complète.

R.: En ce qui concerne le cubage SIA, il concerne également des travaux à l'intérieur du bâtiment (faïences et carrelages, notamment).

Quant au coût d'une rénovation complète, M. Barbey prononce le chiffre de plus 800 000 francs. M. Maréchal rappelle que, les locataires restant dans les appartements, cela influence le coût à la hausse.

Q.: Ce même commissaire aimerait connaître pourquoi on a attendu aussi longtemps avant d'entreprendre ces travaux.

Selon le programme financier quadriennal (PFQ), il constate que ces travaux auraient du être entrepris plus tôt.

R.: M. Maréchal répond que ces bâtiments avaient été achetés en prévision de l'extension de l'école Micheli-du-Crest, mais qu'ensuite ont surgi des problèmes financiers qui ont retardé son exécution. Le crédit a été reporté plusieurs fois au PFQ.

Il précise aussi que ces immeubles ont été entretenus, mais sans plus, dans l'idée qu'ils seraient démolis.

Q.: Concernant le toit pour lequel est prévu le changement des ardoises, un commissaire demande si l'on aurait pu remplacer l'ardoise par du «photovoltaïque».

Il voudrait également savoir pourquoi la chaufferie des deux bâtiments ne se trouve pas au sous-sol.

R.: M. Maréchal recommande à ce commissaire de poser cette question au Service de l'énergie, et il précise que la façade avec les ardoises est orientée au nord/nord-est, ce qui n'est pas la meilleure exposition pour une telle installation. De l'autre côté, le toit est recouvert de cuivre.

En ce qui concerne l'emplacement de la chaufferie sous le toit, il peut servir de surface de décompression en cas d'explosion. Le concept a été vu avec le Service de l'énergie.

Q.: Une commissaire pose la question d'une éventuelle baisse de loyer pendant la durée des travaux.

R.: Question à poser à la Gérance immobilière municipale (GIM).

Q.: Un commissaire se demande pourquoi on ne fait pas tous les travaux pour 800 000 francs de plus.

Il espère qu'il n'y aura pas de surprise au niveau de la charpente.

R.: Concernant la première question, M. Maréchal indique que les chambres sont en bon état et qu'il n'est donc pas nécessaire de tout refaire.

Pour la charpente, il indique qu'aucun sondage n'a été effectué sur la poutraison. Il relève que l'on a parfois des surprises dans les endroits humides. C'est lors des interventions au niveau des cuisines et des salles de bain que l'on verra l'état de la poutraison.

Q.: Un commissaire s'inquiète de l'état des appartements déjà refaits après les interventions prévues par cette proposition. Il cite l'exemple d'interventions au Karcher qui ont posé problème dans un cas similaire.

R.: Ce à quoi il lui est répondu que ces travaux-là se feront «à l'ancienne» et non au Karcher.

Q.: Les encadrements des nouvelles fenêtres seront-ils en PVC?

R.: Non, ils seront en bois et les vitres isolantes.

La présidente remercie MM. Maréchal et Barbey, qui quittent la séance.

Discussion

Une courte discussion s'engage en réponse à la question de la présidente sur d'éventuelles auditions.

Plusieurs commissaires émettent le désir d'auditionner la Gérance immobilière municipale afin de connaître la surface des appartements. Quid d'une augmentation éventuelle des loyers après travaux? Quid d'une conciergerie?

La présidente met aux voix l'audition de la GIM.

Au vote, l'audition est acceptée par 7 oui (2 DC, 2 R, 3 L) et 6 non (1 S, 2 AdG/SI, 2 AdG/TP, 1 Ve).

Avant de suspendre la discussion sur cet objet, un commissaire remarque qu'auparavant les propositions étaient plus détaillées et plus compréhensibles. Il estime que pour les non-initiés les propositions sont plus compliquées à comprendre. Il souhaite que la commission des travaux demande que ces éléments soient à nouveau mentionnés.

Séance du 30 octobre 2002

Audition de M. Mario Cavaleri, chef de la Gérance immobilière municipale, et de M^me^ Anne-Marie Piscetta, adjointe de direction

La présidente passe directement la parole aux commissaires qui souhaitaient poser des questions au responsable de la GIM.

Q.: D'emblée, une commissaire demande quelle est la surface des appartements.

R.: M. Cavaleri répond que les trois-pièces représentent une surface de 55 à 57 m², les quatre-pièces 72 m² et l'appartement de deux-pièces qui sera créé 29 m². Il relève que la proposition date de plusieurs années et que l'option retenue a été de ne pas changer de standard, donc pas d'ascenseur et des travaux s'inscrivant dans la préservation du patrimoine.

Il indique que l'on a très probablement renoncé à un rehaussement du fait de la décision de renoncer à installer un ascenseur.

Q.: Un commissaire relève que la commission des travaux a l'habitude de recevoir des plans financiers concernant les projets à l'étude et qu'en l'espèce ceux-ci ne lui ont pas été communiqués. En ce qui concerne les vitrages, il se demande si ceux qui seront posés seront très épais, afin de diminuer le bruit de la circulation.

R.: M. Cavaleri précise que le plan financier selon la LDTR figure dans la proposition (p. 13), ce qui permet de voir de quelle manière est réalisé le rendement. Si les vitrages sont du ressort de M. Court, il lui semble toutefois que les vitrages seront plus épais du côté de la circulation.

Q.: Un commissaire demande si un ascenseur aurait pu être installé en cas de rehaussement de l'immeuble.

R.: Pour M. Cavaleri, il est difficile de l'imaginer à l'intérieur vu l'exiguïté des lieux. Techniquement, cela devrait être possible; toutefois, si l'étude le laisse entendre, elle dit aussi que ce ne serait pas «raisonnable». Certainement pour des raisons financières.

Q.: Un commissaire relève que si les prix n'ont pas été ajustés, on devrait s'attendre à un supplément de 300 000 francs, qu'en est-il?

R.: M. Cavaleri le pense aussi, mais il ne peut pas avancer de chiffre exact. Il précise que depuis l'ouverture des marchés publics la marge est restreinte. L'augmentation pourrait selon lui être entre 300 000 et 500 000 francs.

Q.: Ce même commissaire ne comprend pas pourquoi la durée d'amortissement est de trente ans et non de vingt ans.

R.: M. Cavaleri relève qu'auparavant les plans financiers provenant de la GIM prévoyaient vingt ans, mais que le Conseil administratif a décidé de rallonger la durée de dix ans, afin de respecter les normes de la LDTR. Il précise aussi que, si l'amortissement était sur vingt ans, le prix à la pièce serait plus élevé.

Ce commissaire comprend le choix politique, mais pense que si l'on continue de cette façon on arrivera à une durée de cinquante ans!

Q.: Un commissaire demande comment sera assurée la conciergerie et pourquoi le choix du système de blocage des portes s'est porté sur un système qui, selon lui, n'est pas satisfaisant.

R.: M. Cavaleri indique que le concierge habite sur place. Il est engagé à temps partiel. Quant au système Telpass, il a été mis à jour et pourra être géré directement par la GIM. C'est pour cette raison qu'il a été choisi. Ce système traite également de données personnelles des locataires et minimise le risque de cambriolages.

Q.: Un autre commissaire est dubitatif face à ce choix. Il voudrait recevoir davantage d'informations sur la gestion faite par la GIM. Il relève qu'il a fait de mauvaises expériences avec ce système dans son immeuble.

R.: M. Cavaleri indique que le choix de ce système n'appartient pas à son service, même si c'est la GIM qui gérera le changement de locataires, ainsi que les horaires d'ouverture des portes. Il relève que le sentiment d'insécurité est assez présent et que son service essaie de répondre à la majorité des habitants des immeubles via les horaires.

Lorsque tout est fermé, on peut attribuer un code unique pour la poste, la distribution de journaux ainsi que pour la police.

Pour des raisons de sécurité, il indique également qu'il sera possible de changer assez fréquemment de code, par exemple tous les quatre mois, en relevant toutefois que la sécurité à 100% n'existe pas.

Il précise aussi que des codes n'ont pas été installés dans les immeubles qui ne le souhaitaient pas.

Ce commissaire précise que, pour lui, le Conseil municipal n'a pas voté l'installation généralisée de Telpass, or il constate que cela se fait quand même!

R.: Ce à quoi il est répondu par M. Cavaleri qu'il est arrivé dans le service lorsque cette pratique a été mise en place. Il propose de s'adresser à l'exécutif pour de plus amples informations.

La présidente remercie M. Cavaleri et suspend l'étude de la proposition PR-217 afin de l'interviewer avec M^me^ Pischetta sur un autre objet.

Discussion

A la reprise de la discussion sur la proposition PR-217, un commissaire Vert ne souhaite pas procéder à d'autres auditions. Son groupe votera la proposition avec la recommandation d'agrandir le local des vélos et des poubelles.

Une commissaire démocrate-chrétienne déclare que son groupe votera la proposition PR-217, avec le regret qu'un ascenseur ne puisse être installé et que les immeubles ne puissent être rehaussés.

Un commissaire AdG/SI votera la proposition, il soutiendra la proposition d'agrandir le local destiné aux vélos.

Un commissaire AdG/TP soutiendra également la proposition PR-217, ainsi que la recommandation des Verts, car il estime que le local poubelles doit pouvoir recevoir les poubelles nécessaires pour le tri des déchets.

Un commissaire radical déclare qu'il votera cette proposition, en rappelant que les locaux pour vélos et poubelles se trouvent au sous-sol du bâtiment et que, par ailleurs, il regrette que 3 millions de francs soient dépensés pour un immeuble sans ascenseur, car, dans ces conditions, il ne sera pas possible d'y loger des personnes âgées.

Un commissaire libéral déclare que son groupe votera cette proposition, parce qu'il faut entretenir le patrimoine. Il pense que, si on ne le fait pas maintenant, le coût augmentera encore avec les années. Il exprime sa surprise d'entendre que certains pourraient la refuser pour une question de dimension du local poubelles.

Un commissaire socialiste déclare également que son groupe votera la proposition, y compris la recommandation. Il regrette que l'affaire ait traîné durant presque deux ans et que le coût ait augmenté de façon incroyable. Il trouve cela scandaleux!

Un autre commissaire radical votera la proposition, mais refusera la recommandation.

Note de la rapporteure: chaque groupe s'étant largement exprimé, reprendre leurs propos ne serait que vaines répétitions.

La présidente met aux voix la proposition de recommandation suivante: «L'agrandissement du local pour vélos et poubelles, si possible.»

Au vote, cette recommandation est refusée par 6 non (1 S, 3 AdG, 2 Ve), 4 oui (2 DC, 2 R) et 5 abstentions (1 S, 1 AdG, 3 L).

Une deuxième proposition de recommandation est mise aux voix: «L'agrandissement du local pour vélos et poubelles.»

Au vote, cette recommandation est acceptée par 8 oui (2 S, 4 AdG, 2 Ve), 5 non (3 L, 2 R) et 2 abstentions (DC).

La présidente met alors aux voix la proposition PR-217.

Au vote, la proposition PR-217 est acceptée à l'unanimité moins 1 abstention (Ve).

En conséquence, la commission des travaux vous recommande, Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, d'accepter le projet d'arrêté ci-dessous:

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 2 731 000 francs (subvention de 284 025 francs déduite) destiné à la rénovation des immeubles 6-8, rue Lombard.

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 2 731 000 francs.

Art. 3. – Un montant de 30 600 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 14 novembre 2001.

Art. 4. – La dépense prévue à l'article premier, à laquelle il convient d'ajouter le montant de 320 000 francs du crédit d'étude voté le 16 janvier 1996, 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 Villle de Genève de 2004 à 2033.