

*Date de dépôt : 19 septembre 2007*

## **Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur les résultats de l'application de la subvention à la restauration de bâtiments**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

En date du 2 mai 2002, le Grand Conseil a approuvé une modification de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites (LPMNS), en y introduisant, notamment, un nouvel article 42B consacré à un crédit d'investissement, dont l'alinéa 6 dispose ce qui suit :

*« <sup>6</sup> Le Conseil d'Etat évaluera les résultats de l'application de la subvention à la restauration des bâtiments. Il présentera un rapport au Grand Conseil en 2006 et sollicitera le cas échéant l'ouverture d'un nouveau crédit d'un montant à définir. »*

### **A. PREAMBULE**

Tout édifice n'a pas valeur de monument, mais chaque bâtiment peut être l'objet d'interventions de rénovation ou de restauration respectueuses des éléments qui fondent son identité et sa valeur. Comment alors inciter positivement les maîtres de l'ouvrage, les acteurs immobiliers, les propriétaires et les mandataires à engager et conduire des travaux de restauration et de réhabilitation de qualité et les aider à supporter les coûts qui accompagnent cette démarche ? Comment, par ailleurs, soutenir les opérations de restauration exemplaires sur des ouvrages d'intérêt patrimonial, sans pour autant que ceux-ci soient soumis, notamment, à des mesures disproportionnées de classement ou de mise à l'inventaire ?

La loi sur la subvention à la restauration de bâtiments à vocation d'habitation, votée le 2 mai 2002 par le Grand Conseil, répondait à ce simple objectif: encourager la restauration de bâtiments dignes d'intérêt au sens de l'article 42C de la LPMNS. Initialement réservée aux seuls bâtiments

d'habitation, la loi a été modifiée par le Grand Conseil, en avril 2005, afin de permettre son extension aux bâtiments dignes d'intérêt qui ne seraient pas exclusivement, mais principalement, affectés à l'habitation. La subvention à la restauration est fréquemment confondue avec le bonus à la rénovation régi par la LDTR. Or les deux mécanismes de subventionnement sont de nature très différente. Le bonus vise la modernisation et la mise aux normes techniques de confort des logements. Il a un effet sur le calcul des loyers après travaux. La subvention a pour but la restauration qualitative des bâtiments dont la valeur patrimoniale (historique, esthétique) est reconnue. Elle n'est pas répercutée sur les loyers. Si elle ne connaît pas les contraintes de la LDTR la subvention régie par la LPMNS constitue néanmoins une aide nécessaire, car elle permet de prendre en charge une partie des surcoûts engendrés par les exigences de qualité.

La Commission d'attribution de la subvention à la restauration de bâtiments (ci-après, la commission) a, depuis sa première séance, le 17 janvier 2003, mené un double travail. D'abord, par ses préavis concernant l'octroi de subventions destinées aux opérateurs soucieux de s'engager dans une restauration ou réhabilitation respectueuse de la valeur patrimoniale de l'immeuble concerné, la commission a répondu directement à la mission que lui conférait la loi. Ensuite, en approfondissant les réflexions suscitées par les différents dossiers qui lui étaient soumis, la commission d'attribution a pu développer ses arguments sur les mesures d'encouragement à la sauvegarde du patrimoine bâti, en précisant notamment les critères d'allocation de la subvention, les types de travaux subventionnés ou les coûts que représente l'apport qualitatif lors de travaux de rénovation.

Au cours des quatre ans écoulés, la commission s'est ainsi posé un certain nombre de questions qui l'ont conduite à ouvrir en son sein un débat sur la relation entre valeur du patrimoine, instruments de protection, qualité de la sauvegarde et aide financière.

## **B. ENSEIGNEMENTS TIRÉS DE L'APPLICATION DE LA LOI**

### ***1. Sauvegarde du patrimoine et économies d'énergie***

Elle a fait le constat, en particulier, des relations difficiles entre les travaux de sauvegarde et les contraintes d'amélioration thermique des bâtiments. Il existe, en effet, de réelles contradictions entre les objectifs qualitatifs de la subvention à la restauration et les exigences concernant les travaux de mise à niveau des valeurs énergétiques des ouvrages.

## ***2. Qualification des opérateurs en matière de restauration***

D'autre part, dans un souci de qualité, la commission a estimé nécessaire que les projets et les travaux de restauration soient confiés à des opérateurs qualifiés (mandataires et entreprises). Bon nombre de ceux-ci n'ont malheureusement pas les connaissances culturelles et les qualifications techniques requises pour assumer une opération de sauvegarde de qualité. Le recours systématique au registre des mandataires professionnellement qualifiés (MPQ), voire à des compétences spécifiques reconnues (p. ex. des titulaires de spécialisations de troisième cycle), limiterait sans doute les risques de banalisation et d'erreurs grossières lors d'interventions sur les objets patrimoniaux.

## ***3. Sauvegarde : les choix et leurs critères***

A la lumière des dossiers traités, la distinction entre travaux de restauration, de rénovation, d'entretien différé, de réhabilitation ou de transformation détermine les choix de subventionnement nécessaires à la pérennité d'un ouvrage digne d'intérêt. L'affectation continue ou remplacée, la substance structurelle maintenue, renforcée ou transformée, les matériaux conservés, réparés ou remplacés, la typologie préservée, interprétée ou modifiée représentent autant de thèmes qui interrogent la finalité de la sauvegarde. Ses coûts et ses financements doivent être confrontés à cet objectif: qu'est-ce qui fait la valeur sociale, économique et culturelle, voire publique, d'un ouvrage existant digne de sauvegarde, fût-il du XX<sup>ème</sup> siècle ?

## ***4. Destination de la subvention***

Enfin, la diversité des ouvrages, de périodes et de types variés, soumis dans le cadre des demandes de subvention a mené à s'interroger sur la nécessité de clarifier le degré de qualité et la valeur des bâtiments à sauvegarder. Un choix s'ouvre aujourd'hui sur la destination des instruments de soutien financier à utiliser dans le domaine du patrimoine. Il importe d'être attentif au grand nombre des bâtiments et ouvrages à sauvegarder, quitte à distribuer des subventions un peu plus faibles mais plus nombreuses, plutôt qu'opérer une sélection drastique et privilégier une aide financière conséquente pour quelques cas exemplaires.

Parallèlement à l'élargissement du champ patrimonial, la commission s'est interrogée sur une meilleure couverture de ce champ par les moyens de la subvention. En effet, le Fonds monuments, nature et sites (FMNS) est réservé aux bâtiments classés et la subvention à la restauration s'adresse à des édifices destinés principalement à l'habitat. Il en résulte que des constructions dignes de protection n'appartenant à aucune de ces deux catégories, par

exemple une église inscrite à l'inventaire ou un édifice du patrimoine industriel, ne peuvent bénéficier d'aucune aide financière. Un projet de loi est déposé simultanément au présent rapport pour remédier à cette lacune.

### **5. Pertinence de la subvention**

Un peu plus de cinq millions de francs engagés à ce jour sur les vingt millions disponibles illustrent à la fois l'intérêt de certains professionnels pour l'engagement consenti par le législateur pour relancer un secteur spécifique de la construction et l'accueil mitigé réservé à cet instrument par d'autres opérateurs de la rénovation et de la restauration à Genève. Faible part des travaux de restauration sur le marché de la construction, méconnaissance de l'instrument patrimonial, réticence des investisseurs, crainte de lourdeurs administratives ou de contrôle de la liberté d'intervention sont-ils à l'origine du nombre modeste des demandes parvenues jusqu'ici au département ? Ou les 164 dossiers déposés depuis 2003 ne sont-ils pas plutôt l'expression encourageante des réels acteurs de l'économie de la construction au service de travaux de restauration à forte valeur culturelle ? Il est, aujourd'hui plus que jamais, nécessaire d'accompagner, de stimuler et de faire valoir cet engagement en défendant, justement sur le long terme, une aide publique ciblée et maîtrisée.

## **C. CONCLUSION : DURABILITÉ DU PATRIMOINE ET DÉVELOPPEMENT DURABLE**

Forte de cette première expérience, et probablement grâce aussi aux questions qu'un tel instrument financier pose, il a été vérifié que la subvention à la restauration de bâtiments s'inscrit parfaitement dans une stratégie globale de promotion et de défense du patrimoine de notre canton. Elle permet sans aucun doute de conserver à Genève un parc architectural et urbanistique cohérent. Cette subvention démontre aussi que la maîtrise de la qualité lors d'interventions architecturales sur des ouvrages existants et les instruments financiers pour l'obtenir, sont indispensables autant à l'économie de la construction qu'à l'inscription historique de notre environnement quotidien. Ne s'agit-il pas, là précisément, d'un engagement culturel et d'un investissement financier appropriés en faveur d'un développement vraiment durable ? La nécessité de cet appui financier de l'Etat ne fait donc pas de doute. Le succès de cette subvention voulue par le Grand Conseil ne se mesure pas à la quantité des dossiers traités mais, puisque nous sommes dans le champ culturel, à la qualité des restaurations réalisées. Grâce à cette aide, ce sont non seulement des exemples remarquables de notre patrimoine bâti

qui ont été rendus à leur splendeur première mais c'est aussi notre cadre de vie qui a été embelli.

#### D. BILAN CHIFFRÉ

Montants arrêtés en date du 31 décembre 2006

Total des demandes de subvention de 2003 à 2006	164
Dossiers refusés ou abandonnés par les requérants	18
Séances tenues par la commission d'attribution de la subvention	38
Nombre de dossiers pour lesquels la commission d'attribution a émis un préavis	104
Pour 55 d'entre eux la somme engagée est de	3 577 100 F
Pour 49 d'entre eux la somme payée est de	1 890 985 F
Sur le budget général de 20 Mo, un peu plus du quart est désormais engagé ou payé, soit au total	5 468 085 F

Le nombre de demandes de subvention à la restauration reste relativement stable au cours des années, soit d'environ une quarantaine par an.

La subvention la plus basse est de 3 900 F (restauration de fenêtres à guillotine rue Etienne-Dumont)

La plus élevée est de 1 200 000 F (2-4, rue St-Laurent / immeuble Le Corbusier)

Au vu du bilan de 4 années de fonctionnement, le montant moyen et théorique d'une subvention se situe autour de 50 000 F

**E. MEMBRES DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION  
DE LA SUBVENTION****De 2003 à 2005**

Messieurs	Pierre	BAERTSCHI	
	Laurent	CHENU	
	Alain	ETIENNE	
	Didier	FAVRE	
	André	KLOPMANN	(2003-04)
	Daniel	MARCO	
	Jan W.	MAURER	(2004-05)
	Gilles	MULHAUSER	
	Mark	MULLER	(2004-05)
	Carlo	SOMMARUGA	(2003-04)
	Thierry	STICHER	(2004-05)
	Jean	TERRIER	
	Léonard	VERNET	
	Bernard	ZUMTHOR	

**De 2006 à 2010**

Messieurs	Pierre	BAERTSCHI (2006)
	Armand	BRULHART
	Didier	FAVRE
	Daniel	MARCO
	Jan W.	MAURER
	Gilles	MULHAUSER
	Olivier	PEYROT
	Patrice	REYNAUD
	Thierry	STICHER
	Jean	TERRIER
	Léonard	VERNET
	Bertrand	VON ARX
	Bernard	ZUMTHOR

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite, Mesdames et Messieurs les députés, à prendre acte du présent rapport.

**AU NOM DU CONSEIL D'ETAT**

Le chancelier :  
Robert Hensler

Le président :  
Charles Beer

*Annexes :*

*Dossier de quelques exemples de bâtiments à la restauration desquels la subvention a apporté son aide.*

*ANNEXE*

Résultats de l'application de la subvention à la restauration de bâtiments  
(2003-2006)

**ANNEXE AU RAPPORT DU CONSEIL D'ETAT AU GRAND CONSEIL**



**QUELQUES EXEMPLES DE BÂTIMENTS À LA RESTAURATION  
DESQUELS LA SUBVENTION A APPORTÉ SON AIDE.**

2, rue de Fribourg

1858

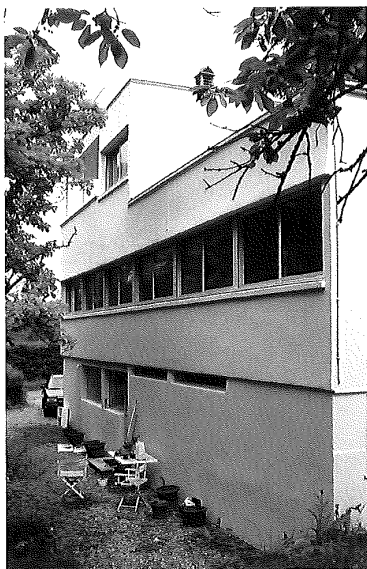


Détail des frises sous l'avant-toit avant restauration



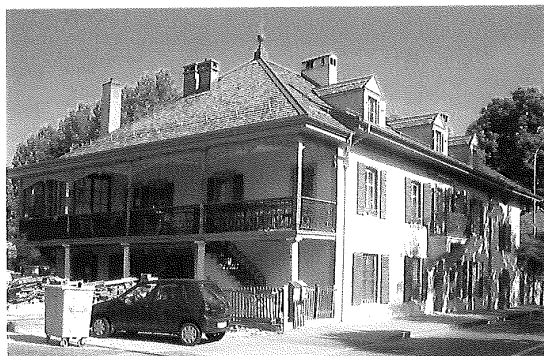
Villa Ruf, Grand-Saconnex

1929



48, route d'Annecy, Plan-Les-Ouates

fin XVIIIe siècle



34, rue Lamartine

1933



Les couleurs d'origine ont été restituées sur la façade donnant un jeu intéressant qui avait disparu.



34, Rue Schaub, Villa les Asters

1830



Vues de l'intérieur de la véranda et de l'escalier après restauration



53, route de Chêne

1905



Décor de faux marbre découvert sous un crépi

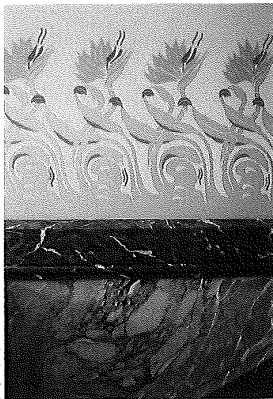


44, avenue de Frontenex

env. 1901



Décor comportant des faux marbres et une frise au pochoir

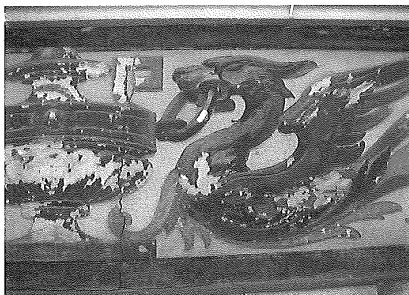


14, rue de l'Arquebuse

1898



Sur le décor d'origine, on a comblé les lacunes



GC/30.11.08