

18 janvier 2012

Proposition du Conseil administratif du 18 janvier 2012 comprenant:

- l’acquisition par la Ville de Genève du feuillet N° 5608-2, part de copropriété de la parcelle N° 5608, de la commune de Genève-Cité, d’une surface de 82 m², situé au lieu-dit «l’Ile», propriété de Tour de l’Ile SA, pour le prix de 1 500 000 francs, avec l’ouverture d’un crédit de 1 558 000 francs (droits d’enregistrement et émoluments au Registre foncier, frais de notaire compris);**
- l’octroi d’une servitude d’usage exclusif, en faveur de Tour de l’Ile SA, sur l’ensemble de l’immeuble G630, à l’exception du local abritant l’horloge, grevant la parcelle N° 5608, de la commune de Genève-Cité, situé au lieu-dit «l’Ile», rente de base annuelle de 80 000 francs;**
- l’acquisition par la Ville de Genève de la part de copropriété correspondant aux deux appartements situés au 5^e étage (PPE en cours de constitution), parcelle N° 5607, de la commune de Genève-Cité, d’une surface de 529 m², sis rue de la Tour-de-l’Ile 1 et quai des Moulins 10, propriété de Tour de l’Ile SA, pour le prix de 4 900 000 francs, avec l’ouverture d’un crédit de 5 077 000 francs (droits d’enregistrement et émoluments au Registre foncier, frais de notaire compris).**

Mesdames et Messieurs les conseillers,

Préambule

La Ville de Genève est propriétaire d’une part de copropriété de la Tour de l’Ile, correspondant aux étages supérieurs. L’autre part de copropriété, soit le sous-sol et rez-de-chaussée de ladite tour, est propriété de la société Tour de l’Ile SA depuis le 30 novembre 2011 (précédemment propriété de la Banque Safdié SA).

L’immeuble attenant à la tour, formant l’ensemble dit de la Tour de l’Ile, a également été acquis par Tour de l’Ile SA à la même date. Cet ensemble d’immeubles est principalement composé de surfaces commerciales. Il comprend toutefois un appartement de trois pièces dévolu au concierge au 4^e étage, ainsi que deux appartements qui occupent pratiquement la totalité du 5^e étage. La surface destinée aux logements dépasse les 10% de la surface totale du bâtiment, ce qui a pour conséquence de soumettre toute aliénation de l’immeuble au régime de l’autorisation LFAIE.

La Ville de Genève a la possibilité d'acquérir la part de copropriété correspondant au sous-sol et au rez-de-chaussée de la tour. Cette dernière, qui est une construction datant du Moyen-Age, fait l'objet d'une décision de classement au sens de la LPMNS. Vu l'importance historique de ce monument de notre cité, il s'agit d'une réelle opportunité pour la Ville de devenir propriétaire de l'ensemble de la tour.

Par la même occasion, et afin d'éviter tout litige futur concernant le respect de la LFAIE et de soustraire lesdits logements du marché spéculatif de vente, il est également proposé à la Ville de Genève d'acquérir les deux logements composant la quasi-totalité du 5^e étage du bâtiment principal de l'ensemble «Tour de l'Ile», permettant à la Ville d'acquérir des logements situés au cœur de la Cité.

Rappel du contexte

En date du 10 mai 2011, M^e Jean-Luc Ducret, notaire, agissant pour le compte de la Banque Safdié SA, alors propriétaire de la parcelle N° 5607 et de la part de copropriété feuillet N° 5608-2, a informé le Département des affaires régionales, de l'économie et de la santé que cette banque souhaitait céder sa propriété immobilière à la société «Tour de l'Ile SA». Rappelant qu'en 2002 le département avait pris une décision de non assujettissement portant sur l'immeuble concerné, M^e Ducret demandait confirmation de cette décision.

Le Département des affaires régionales, de l'économie et de la santé a rendu le 29 août 2011 une décision confirmant que l'opération précitée n'était pas assujettie au régime de l'autorisation LFAIE.

Par acte adressé à la Chambre administrative de la Cour de justice le 28 septembre 2011, la Ville de Genève a recouru contre cette décision, estimant que l'immeuble était assujetti au régime de l'autorisation LFAIE, notamment au motif que la part de logement dépassait 10% de la surface totale de l'immeuble.

La Ville de Genève est entrée en négociation avec les représentants de la Banque Safdié SA et de la société Tour de l'Ile SA, négociations qui ont conduit la Ville de Genève à retirer son recours fin octobre. Dès lors, l'acte de vente de la parcelle N° 5607 et de la part de copropriété sur la parcelle N° 5608 de la Banque Safdié SA à Tour de l'Ile SA a pu être finalisé le 30 novembre 2011. Le détail de cet accord est présenté au point 4 du présent document.

Descriptif des objets proposés

Historique

La Tour de l'Ile est le seul élément subsistant du château de l'Ile, vaste pentagone de 1300 m² dont la construction remonte au XIII^e siècle. Primitivement,

la tour ne devait abriter que des guetteurs et des réserves. Dès le XVI^e siècle, une fois démilitarisée, elle sert de prison, grenier à blé, dépôt de munitions, etc. C'est vers 1538 que l'on y installe une première horloge, réclamée par les habitants de Saint-Gervais. Ce mécanisme est remplacé en 1683, et pourvu d'un cadran décoré. De cette époque date également le petit clocheton caractéristique qui marque désormais la silhouette de la tour. Dans le courant du XIX^e siècle, l'horloge subit un certain nombre de transformations,

La Ville de Genève est propriétaire de la plus grande partie de la Tour de l'Île suite à des acquisitions faites de la Société économique en 1844 et de M. Butin en 1892. Le rez-de-chaussée reste néanmoins occupé par la famille de couteliers Forestier, qui en est propriétaire. A la fin du XIX^e siècle, des projets de remplacement de l'ancienne tour par une «tour moderne» suscitent des réactions de la part des défenseurs du patrimoine. Faisant valoir l'intérêt historique du bâtiment, l'Association pour la conservation de monuments soutient un projet de restauration conçu par l'architecte Edmond Fatio. Ce projet prévoit de conserver à la tour sa physionomie, tout en surélevant le bâtiment de quelques mètres afin d'harmoniser son gabarit à celui des maisons voisines, que l'on prévoit de construire. Il est précisé que le toit, la galerie et le clocheton resteront intacts, tandis que les murs seront dégagés du crépissage qui les recouvre. Par ailleurs, le rez-de-chaussée devra être dégagé des devantures et des enseignes qui dénaturent le caractère de l'édifice, le but étant de redonner à la tour «son ancien aspect de forteresse».

Au XX^e siècle, la Tour de l'Île fait l'objet de deux campagnes de travaux, l'une en 1938, l'autre en 1957. Depuis le début des années 1990, divers travaux d'entretien ont été menés, touchant plus particulièrement à la partie supérieure du bâtiment.

Le sous-sol et le rez-de-chaussée de la tour étaient propriété de la Banque cantonale de Genève jusqu'en 2003, date à laquelle ces derniers ont été vendus à la Banque Safdié SA.

Cadastral

La tour

La Ville de Genève et Tour de l'Île SA sont copropriétaires de la parcelle N° 5608 de la commune de Genève-Cité, dont la surface est de 82 m². Le feuillet de la parcelle N° 5608 renvoie à d'«anciens droits spéciaux» confirmant que cette copropriété est divisée en deux parties incluant, pour l'une, le sous-sol et le rez-de-chaussée du bâtiment et pour l'autre, les étages supérieurs. Ces derniers sont propriété de la Ville de Genève, acquise en 1844 et 1892, alors que le sous-sol et le rez-de-chaussée sont propriété de Tour de l'Île SA depuis le 30 novembre 2011. L'accès à cette tour ne peut se faire qu'à travers l'immeuble voisin situé sur la parcelle N° 5607.

L'immeuble

La société Tour de l'Ile SA est propriétaire de la parcelle N° 5607 de la Commune de Genève-Cité, d'une surface de 529 m², sis rue de la Tour-de-l'Ile 1 et quai des Moulins 10. Sur cette parcelle est bâti un immeuble comprenant un sous-sol, cinq étages sur rez, ainsi que des combles en toiture, soit sept niveaux hors sol.

Ces deux immeubles, soit les parcelles N^{os} 5607 et 5608, forment l'ensemble dit de «la Tour de l'Ile».

Règlement de copropriété (pour la tour)

La Ville de Genève et Tour de l'Ile SA sont liées par le règlement de copropriété daté du 30 novembre 2007, lequel fait l'objet d'une mention au Registre foncier sur la parcelle N° 5608.

L'article 2 de ce règlement précise que compte tenu des particularités architecturales du bâtiment et du lien fonctionnel que celui-ci entretient avec l'immeuble voisin, la titularité des droits de propriété portant sur le sous-sol et le rez-de-chaussée (part de copropriété feuillet 5608-2) induit un droit exclusif de jouissance, d'aménagements intérieurs et d'administration de tous les étages de l'immeuble, à l'exception du local abritant l'horloge.

La titularité des droits de copropriété portant sur les étages supérieurs de l'immeuble (part de copropriété feuillet 5608-1) ne donne ainsi droit qu'à la jouissance exclusive du local abritant l'horloge de la Tour de l'Ile.

De plus, ce règlement prévoit que la Ville de Genève, propriétaire de la part de copropriété correspondant au feuillet 5608-1, est en droit d'encaisser une rente annuelle de 35 000 francs, indexée à l'ISPC, pour l'usage exclusif de tous les étages de la tour (voir plans en annexe).

Occupation des biens

La tour (parcelle N° 5608)

La tour (parcelle N° 5608) est occupée depuis 2003 par la Banque Safdié SA et sert d'entrée principale à la banque. Les étages supérieurs, propriété de la Ville de Genève, sont aménagés en surfaces de bureaux également occupés par la Banque Safdié SA, pour lesquels la Ville perçoit une rente annuelle de 36 633 francs (indice 2012).

Immeuble G629 et appartements du 5^e étage

La Banque Safdié SA occupe l'ensemble du bâtiment situé sur la parcelle N° 5607. Elle est devenue locataire de la société Tour de l'Ile SA depuis le 30 novembre 2011.

Le 5^e étage, objet de la présente proposition, est composé essentiellement de deux logements destinés à la location, soit un appartement de cinq pièces d'une surface nette d'environ 140 m² et un appartement de six pièces d'une surface nette d'environ 190 m².

L'appartement de cinq pièces est actuellement loué, mais sera vacant d'ici quelques mois, alors que le six-pièces est libre de tout occupant. L'état locatif actuel étant bas en rapport aux loyers pratiqués pour des objets analogues au centre-ville, l'actuel propriétaire souhaite améliorer le rendement locatif de ces deux appartements et les adapter aux prix du marché. Il a chargé la régie Naef & Cie SA de cette opération et l'état locatif futur visé devrait être de l'ordre de 150 000 francs par an, ce qui correspond à la moyenne haute du marché locatif actuel.

Montage de l'opération

Le Conseil administratif de la Ville de Genève a signé le 2 novembre 2011 deux promesses de droits d'emption avec la société Tour de l'Île SA portant sur les objets de la présente proposition. Ces promesses arriveront à échéance le 30 novembre 2012.

Le but de ces diverses opérations est de:

- permettre à la Ville de Genève de devenir seule propriétaire de la tour, symbole et monument historique important de notre Cité;
- permettre à la Ville de Genève d'acquérir la part de logements faisant partie de l'immeuble G629 (parcelle N° 5607), et par la même occasion de sortir lesdits logements du marché spéculatif de la vente;
- améliorer sensiblement la rente annuelle que la ville perçoit pour les étages supérieurs de la tour, actuellement de 35 000 francs par an. La proposition négociée entre les parties prévoit que la rente annuelle pour l'ensemble de la tour sera de 80 000 francs, indexée tous les 5 ans selon l'ISPC, avec une révision de la rente de base tous les 20 ans. Cela permettra de maintenir la rente annuelle en adéquation avec le marché immobilier puisqu'elle sera calculée en proportion du loyer effectif payé par ses occupants.

Négociations

L'Unité opérations foncières du département des constructions et de l'aménagement, et le conseiller administratif, M. Rémy Pagani, ont rencontré à plusieurs reprises les représentants de la Banque Safdié SA et Tour de l'Île SA.

L'accord trouvé entre les parties a été confirmé sous la forme de divers actes notariés, à savoir:

- promesse de vente avec droit d'emption en faveur de la Ville de Genève, par Tour de l'Ile SA, sur la part de copropriété de la parcelle N° 5608, feuillet 5608-2 (rez et sous-sol de la tour), au prix de 1 500 000 francs, sous réserve de l'accord du Conseil municipal, expirant le 30 novembre 2012. Ce faisant, la Ville de Genève serait propriétaire de l'entier de la tour;
- promesse de constitution d'une servitude d'usage exclusif de l'immeuble G630, sis sur la parcelle 5608 (la tour), en faveur de Tour de l'Ile SA, à l'exception du local abritant l'horloge. Cette promesse de servitude prévoit d'ores et déjà une rente annuelle de 80 000 francs, alors que la redevance actuelle fixée par le règlement de copropriété existant est de 36 633 francs (dernière indexation 1^{er} janvier 2012);
- promesse de vente avec droit d'emption en faveur de la Ville de Genève, par Tour de l'Ile SA, sur les deux appartements qui occupent la quasi-totalité du 5^e étage (PPE en cours de constitution), parcelle N° 5607, au prix de 4 900 000 francs, sous réserve de l'accord du Conseil municipal, expirant le 30 novembre 2012. Ce faisant, la Ville de Genève serait propriétaire de la part de logements de l'immeuble G629 (à l'exception de l'appartement du concierge situé au 4^e étage);
- octroi d'un droit de préemption classique en faveur de la Ville de Genève, sur l'ensemble de la parcelle N° 5607, pour une durée de 10 ans, soit jusqu'au 30 novembre 2021.

Lors de sa séance du 2 novembre 2011, le Conseil administratif de la Ville de Genève a accepté et signé, sous réserve expresse de l'accord du Conseil municipal, deux actes notariés comprenant les engagements énumérés ci-dessus, établis par M^c Jean-Luc Ducret. Ces actes ont été déposés et inscrits auprès du Registre foncier le 30 novembre 2011.

Coût de l'opération

Le coût de l'opération pour la Ville de Genève est le suivant:

Acquisition part de copropriété de la tour:

– Feuillet N° 5608-2	
Acquisition par la Ville de Genève pour le prix de	1 500 000
– Frais d'enregistrement et émoluments du Registre foncier	50 000
– Frais de notaire et divers	8 000
Coût total «Délibération I»	<u>1 558 000</u>

Acquisition des appartements du 5^e (immeuble G529):

– Lot de 2 appartements (PPE en constitution)	
Acquisition par la Ville de Genève pour le prix de	4 900 000
– Frais d’enregistrement et émoluments du Registre foncier	161 000
– Frais de notaire et divers	16 000
Coût total «Délibération II»	<u>5 077 000</u>

Le Conseil administratif demandera au Conseil d’Etat l’exonération des droits d’enregistrement et autres émoluments pour ces acquisitions, dont les montants s’élèvent à respectivement 50 000 et 161 000 francs.

Budget d’exploitation et charges financières

Le cahier de propriété par étage est actuellement en cours de constitution. Un budget précis vous sera remis ultérieurement.

Référence au 7^e plan financier d’investissement 2012-2023

Les frais pour l’acquisition du feuillet N° 5608-2, part de copropriété de la parcelle N° 5608, ainsi que la part de copropriété correspondant aux deux appartements situés au 5^e étage (PPE en cours de constitution), parcelle N° 5607, commune de Genève-Cité, seront pris sur la ligne N° 130.001.18 «acquisitions foncières 2012-2015», qui figure au 7^e PFI 2012-2023 pour un montant de 12 000 000 francs.

Maîtrise

Le service gestionnaire de ces crédits est la direction du département des constructions et de l’aménagement (unité opérations foncières).

Le service bénéficiaire est la Gérance immobilière municipale. L’objet sera intégré à la catégorie des logements à loyer libre pour les appartements, et la catégorie locaux commerciaux pour ce qui est de la tour.

Au bénéfice de ces explications, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver les projets de délibération ci-après:

PROJET DE DÉLIBÉRATION I

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l’article 30, alinéa 1, lettre k), de la loi sur l’administration des communes du 13 avril 1984;

vu la promesse de droit d’emption et de constitution de servitude, sous réserve de l’accord du Conseil municipal, signée entre le Conseil administratif et Tour de l’Ile SA le 2 novembre 2011, dont l’échéance est fixée au 30 novembre 2012, portant sur:

- l’acquisition par la Ville de Genève du feuillet N° 5608-2, part de copropriété de la parcelle N° 5608, de la commune de Genève-Cité, d’une surface de 82 m², situé au lieu-dit «l’Ile», propriété de Tour de l’Ile SA, pour le prix de 1 500 000 francs,
- et
- l’octroi d’une servitude d’usage exclusif, en faveur de Tour de l’Ile SA, sur l’ensemble de l’immeuble G630, à l’exception du local abritant l’horloge, grevant la parcelle N° 5608, de la commune de Genève-Cité, situé au lieu-dit «l’Ile»;

vu le but d’utilité publique poursuivi par cette acquisition;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à acquérir le feuillet N° 5608-2, part de copropriété de l’immeuble G630, parcelle N° 5608, commune de Genève-Cité, d’une surface de 82 m², situé au lieu-dit «l’Ile», propriété de Tour de l’Ile SA, pour le prix de 1 500 000 francs,

Art. 2. – Le Conseil administratif est autorisé à inscrire, conjointement et simultanément à l’acquisition décrite à l’article premier, une servitude d’usage exclusif en faveur de Tour de l’Ile SA, grevant la parcelle N° 5608, de la commune de Genève-Cité, situé au lieu-dit «l’Ile», sur l’ensemble de l’immeuble G630, à l’exception du local abritant l’horloge, rente de base annuelle de 80 000 francs, indexé tous les 5 ans selon l’ISPC. La rente de base sera révisée tous les 20 ans.

Art. 3. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 1 558 000 francs, frais d’acte, émoluments, enregistrement compris, en vue de cette acquisition.

Art. 4. – Le Conseil administratif est autorisé à signer tous les actes authentiques relatifs à cette opération.

Art. 5. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l’article 3 au moyen d’emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 1 558 000 francs.

Art. 6. – La dépense prévue à l’article 3 sera portée à l’actif du bilan de la Ville de Genève dans le patrimoine financier.

Art. 7. – Le Conseil administratif est autorisé à épurer, radier, modifier ou constituer toutes servitudes à charge et au profit de la parcelle mentionnée dans l'accord visé sous l'article premier.

Art. 8. – L'opération ayant un caractère d'utilité publique, le Conseil administratif est chargé de demander au Conseil d'Etat l'exonération des droits d'enregistrement et des émoluments du Registre foncier.

PROJET DE DÉLIBÉRATION II

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettre k), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu la promesse de droit d'emption, sous réserve de l'accord du Conseil municipal, signée entre le Conseil administratif et Tour de l'Ile SA le 2 novembre 2011, dont l'échéance est fixée au 30 novembre 2012, portant sur l'acquisition par la Ville de Genève de la part de copropriété correspondant aux deux appartements situés au 5^e étage de l'immeuble G629 (PPE en cours de constitution), parcelle N° 5607, de la commune de Genève-Cité, d'une surface de 529 m², sis rue de la Tour-de-l'Ile 1 et quai des Moulins 10, propriété de Tour de l'Ile SA, pour le prix de 4 900 000 francs;

vu le but d'utilité publique poursuivi par cette acquisition;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à acquérir la part de copropriété correspondant aux deux appartements situés au 5^e étage de l'immeuble G629 (PPE en cours de constitution), parcelle N° 5607, de la commune de Genève-Cité, d'une surface de 529 m², sis rue de la Tour-de-l'Ile 1 et quai des Moulins 10, propriété de Tour de l'Ile SA, pour le prix de 4 900 000 francs,

Art. 2. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 5 077 000 francs, frais d'acte, émoluments, enregistrement compris, en vue de cette acquisition.

Art. 3. – Le Conseil administratif est autorisé à signer tous les actes authentiques relatifs à cette opération.

Art. 4. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article 2 au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 5 077 000 francs.

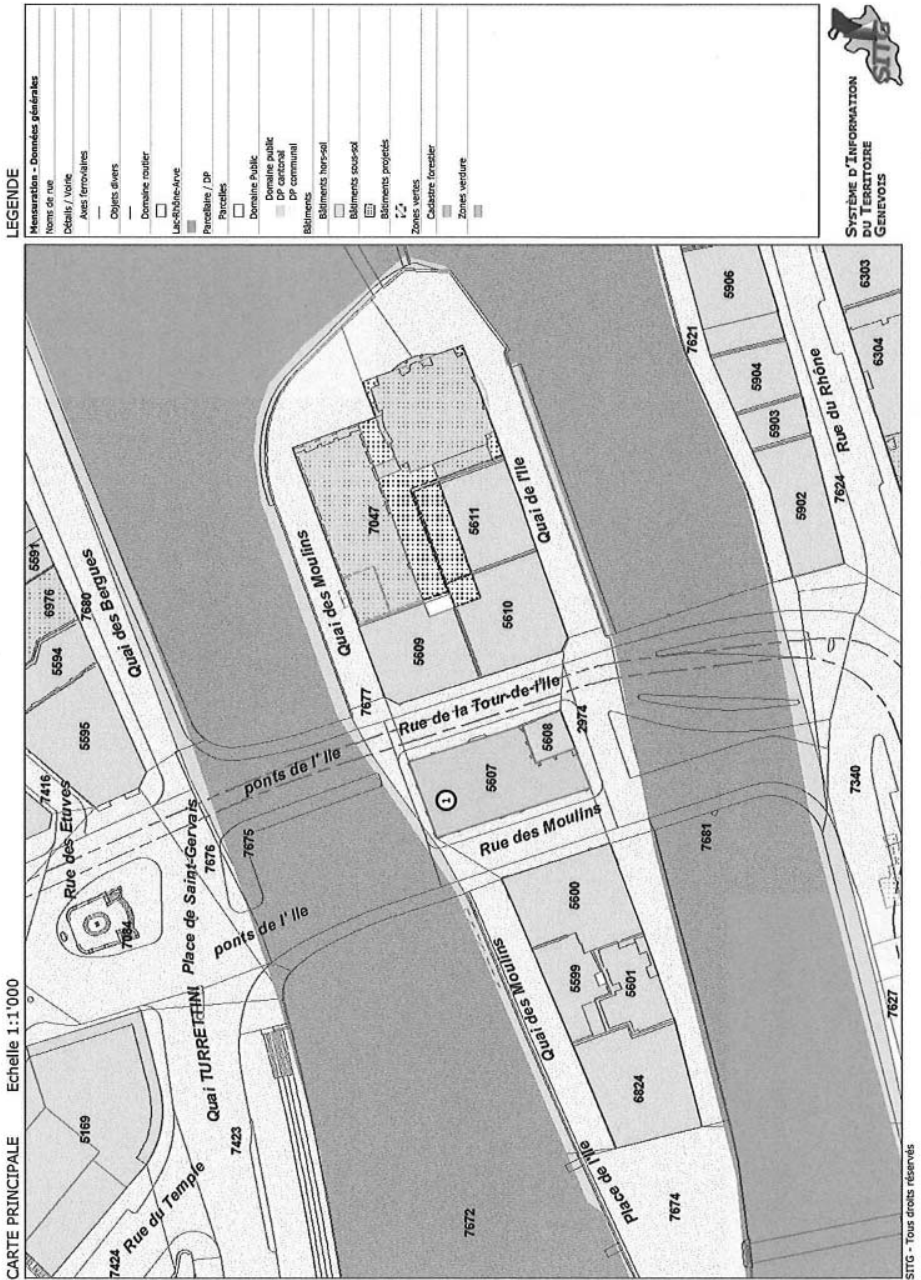
Art. 5. – La dépense prévue à l'article 2 sera portée à l'actif du bilan de la Ville de Genève dans le patrimoine financier.

Art. 6. – Le Conseil administratif est autorisé à épurer, radier, modifier ou constituer toutes servitudes à charge et au profit de la parcelle mentionnée dans l'accord visé sous l'article premier.

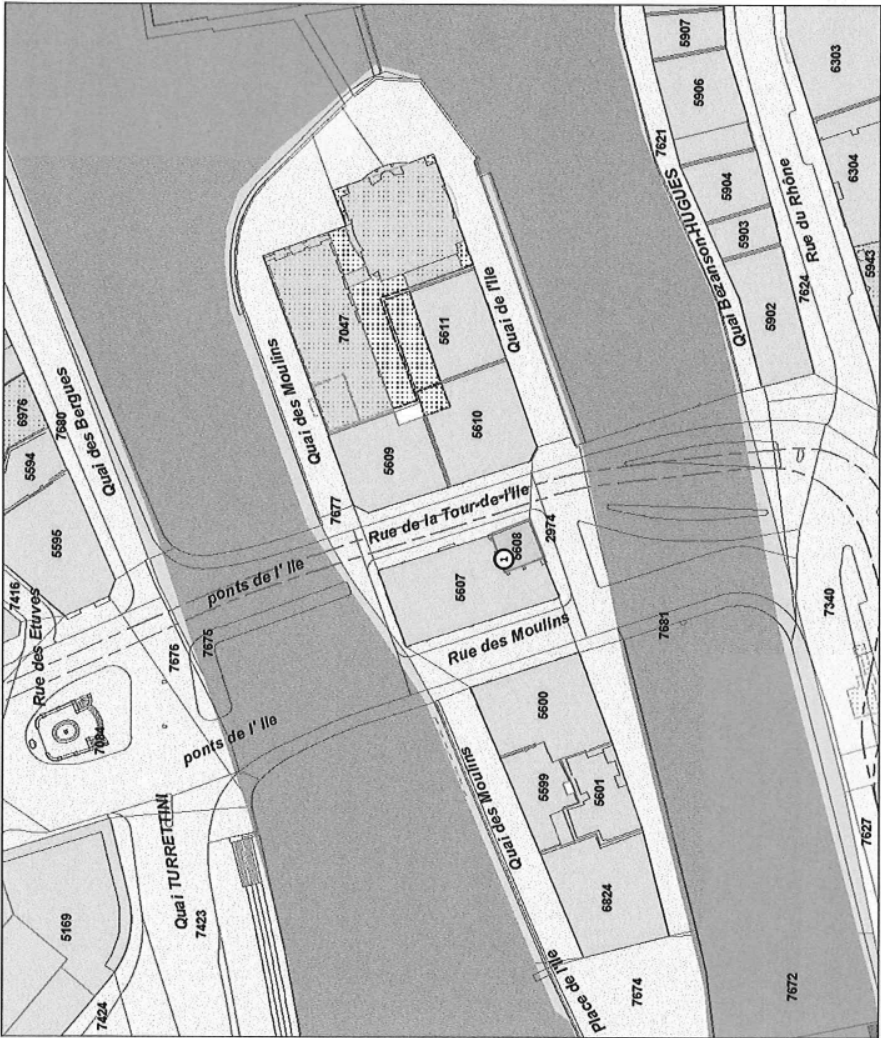
Art. 7. – L'opération ayant un caractère d'utilité publique, le Conseil administratif est chargé de demander au Conseil d'Etat l'exonération des droits d'enregistrement et des émoluments du Registre foncier.

Annexes:

- annexe 1: plan de situation – échelle 1:2500
- annexe 2: extrait cadastral parcelle N° 5607 – échelle 1:1000
- annexe 3: extrait cadastral parcelle N° 5608 – échelle 1:1000
- annexe 4: notice historique de la Tour de l'Ile
- annexe 5: plan appartements 5^e
- annexe 6: plans de la tour



CARTE PRINCIPALE Echelle 1:1'000



LEGENDE

Mesuration - Données générales

- Nom de rue
- Délaix / Voie
- Axes ferroviaires
- Objets divers
- Domaine routier
- Lacs/étangs
- Parcelles / DP
- Parcelles
- Domaine Public
- Domaine public
- DP communal
- Bâtiments
- Bâtiments hors-sol
- Bâtiments sous-sol
- Bâtiments projets
- Zones vertes
- Cadastre forestier
- Zones vertes



SYSTÈME D'INFORMATION
DU TERRITOIRE
GENÈVOIS

Février 2009

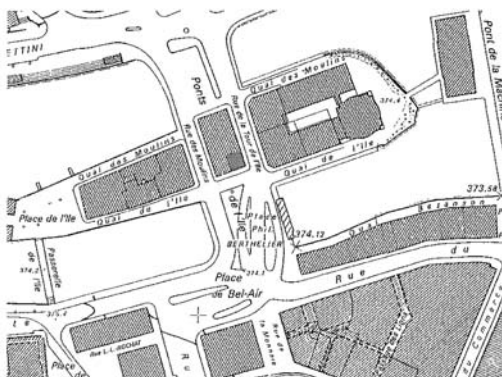


Fig. 1. La Tour de l'île vers 1860



Rappel historique¹

La Tour de l'île est le seul élément subsistant du château de l'île, vaste pentagone de 1300 m² dont la construction remonte au XIII^e siècle. Primitivement, la tour ne devait abriter que des guetteurs et des réserves. Dès le XVI^e siècle, une fois démilitarisée, elle sert de prison, grenier à blé, dépôt de munitions, etc.

C'est vers 1538 que l'on y installe une première horloge, réclamée par les habitants de Saint-Gervais. Ce mécanisme est remplacé en 1683, et pourvu d'un cadran décoré. De cette époque date également le petit clocheton caractéristique qui marque désormais la silhouette de la tour. Dans le courant du XIX^e siècle, l'horloge subit un certain nombre de transformations, du moins au niveau du cadran, comme en témoignent les photographies anciennes (fig. 1-4). Une étape importante dans l'histoire de la synchronisation des horloges de la ville est franchie en 1852, date à laquelle on modernise celle de la Tour de l'île en la reliant à celle, électro-magnétique, de l'Observatoire. Puis, lorsque Genève est reliée au réseau des chemins de fer (dès 1858), le cadran est augmenté de deux cadrans supplémentaires indiquant l'heure de Paris et l'heure de Berne, le cadran central donnant celle de Genève. Ce dispositif, ancêtre des rangées de cadrans indiquant les heures du monde entier, subsiste une vingtaine d'années, avant d'être remplacé par un cadran unique.

¹ Voir Matthieu de la Corbière et Isabelle Brunier, « Le château de l'île - In : Genève, Saint-Gervais : du bourg au quartier, A. Winiger-Labuda (coord.), Berne, 2001, p. 170-183



Fig. 2. La Tour de l'Île après 1875

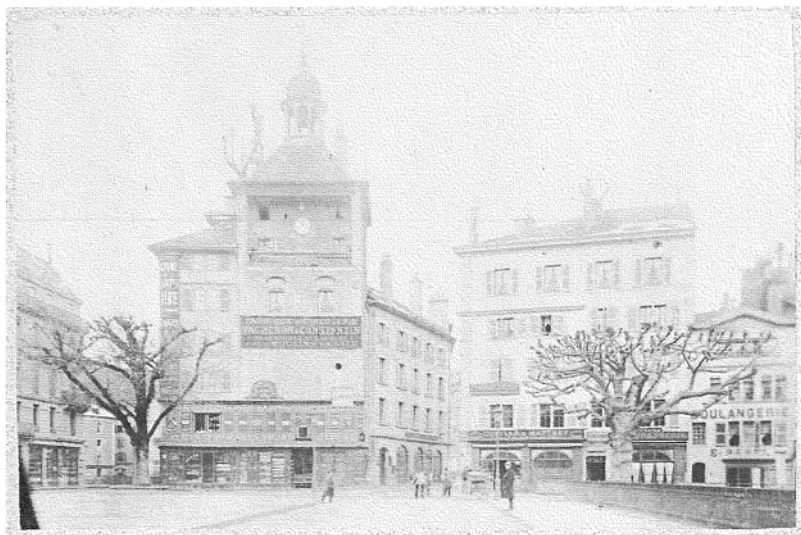


Fig. 3. La Tour de l'Île vers 1890



Fig. 4. La Tour de l'Île en sept. 1895

La Tour de l'Île à la fin du XIX^e siècle : les travaux de restauration d'Edmond Fatio

La Ville de Genève est propriétaire de la plus grande partie de la Tour de l'Île suite à des acquisitions faites de la Société économique en 1844 et de M. Butin en 1892. Le rez-de-chaussée reste néanmoins occupé par la famille de couteliers Forestier, qui en est propriétaire. A la fin du XIX^e siècle, des projets de remplacement de l'ancienne tour par une « tour moderne » suscitent des réactions de la part des défenseurs du patrimoine. Faisant valoir l'intérêt historique du bâtiment, l'Association pour la conservation de monuments soutient un projet de restauration conçu par l'architecte Edmond Fatio (fig. 5-6). Ce projet prévoit de conserver à la tour sa physionomie, tout en surélevant le bâtiment de quelques mètres afin d'harmoniser son gabarit à celui des maisons voisines, que l'on prévoit de construire. Il est précisé que le toit, la galerie et le clocheton resteront intacts, tandis que les murs seront dégagés du crépissage qui les recouvre. Par ailleurs, le rez de chaussée devra être dégagé des devanures et des enseignes qui dénaturent le caractère de l'édifice, le but étant de redonner à la tour « son ancien aspect de forteresse »². Cependant, les garanties de solidité n'étant pas encore assurées, la Ville fait appel à l'architecte Louis Viollier - auteur de travaux de restauration au Collège Calvin et à la cathédrale - ainsi qu'à deux entrepreneurs pour établir une expertise (annexe 1). La conclusion du rapport est la suivante :

Dans son état actuel et si elle n'était pas ébranlée par des travaux imprudents, la tour ne court aucun danger, les fissures sont très anciennes et n'ont été que légèrement éprouvées ces dernières années. Le poids approximatif de la tour état d'environ 2120 tonnes et sa section horizontale aux fondations

² AVG, 03 PV 56, 17 sept. 1897, p. 525

Fig. 5. Projet de restauration de la Tour de l'île, Edmond Fatio

Fig. 6. Projet de restauration de la Tour de l'île, Edmond Fatio, détail

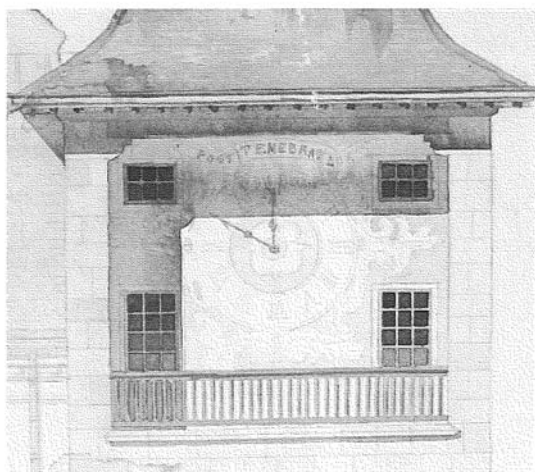
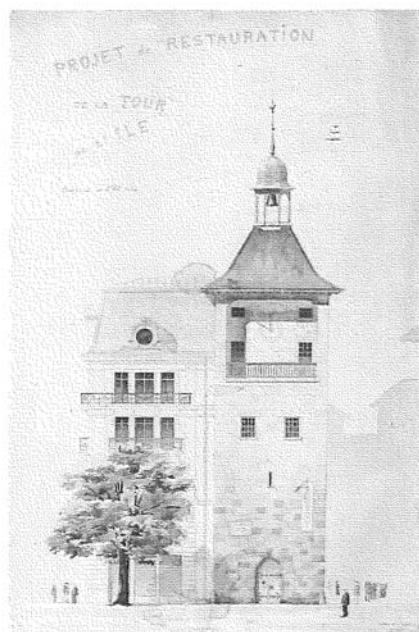
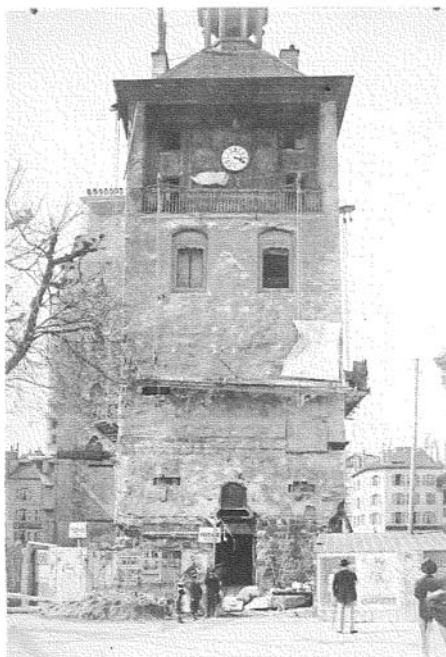


Fig. 7. La Tour de l'Île au printemps 1898

probablement de 53 m² environ, la charge est de 4 kg par cm². Si on ajoutait pour une surélévation une surcharge d'environ 120 tonnes, nous aurions 4 kg 22 par cm² ce qui est déjà dépasser la limite de la résistance de l'argile. Il n'y a pas d'empêchement à débarrasser l'ancien parement en molasse du crépi qui le recouvre partiellement. Il sera probablement alors nécessaire de procéder au remplacement d'un grand nombre de pierres et au raclage et au rejointoyage du reste. La surface ainsi réparée pourra conserver une bonne apparence pendant quelques années. Quant à la question du coût de la restauration suivant le projet soumis nous pouvons dire qu'en ce qui concerne les façades, la surélévation, les chaînages nécessaires, la remise en place de la toiture et du clocheton, etc. 35000 frs sont suffisants, mais que vu l'état des fondations, vu l'inconnu sur la nature du sol, il paraît imprudent de se lancer dans des travaux de surélévation ou des travaux en contrebas des fondations actuelles avec un crédit limité.³

Pour faire face aux travaux qui peuvent s'avérer plus importants que prévu, diverses personnes intéressées par la conservation de la tour ouvrent une souscription pour réunir une somme complémentaire au crédit qui alloué par la ville (10.000 frs seront ainsi réunis). En décembre 1897, le sauvetage de la tour est voté par les électeurs (1905 oui et 1731 non).

Les travaux de restauration, devisés à 35.000 francs, ont lieu de janvier à septembre 1898 (fig. 7-8). D'après un devis de restauration présenté par Edmond Fatio, sont prévus



³ AVG, 01 PV 56, p. 728 et ss.

Fig. 8. La Tour de l'Île en sept. 1898



la « taille nouvelle » de près de 11 m³ de pierres en grès, et la réfection de 352 m² de façade (annexe 2)⁴. Consciente de la difficulté que peut présenter le chantier, la Ville confie la reprise et la consolidation des parties en sous-sol à son bureau technique, dirigé par Constant Buttiaz. Le bétonnage et la contre-voûte destinés à consolider l'édifice sont achevés en juin. Après une seconde expertise, qui permet de constater que la tour repose désormais sur une base plus solide - elle était jusqu'alors fondée sur pilotis -, la surélévation est envisagée. Pour éviter des travaux de démontage et de remontage, un système de vérins est installé pour élever mécaniquement charpente, couverture et clocheton (fig. 9). Le poinçon de la tour est refait par M. Brolliet, maître ferblantier, qui s'occupe aussi de la couverture du clocheton et de la réfection des chéneaux. La charpente est remise en état par MM. Charrière et Bader ; M. Paris, horloger, a mission de réparer l'horloge ; M. Freymond, serrurier, de confectionner le cadran. Au terme des travaux, la tour a changé d'aspect : « La restauration de la fin du XIX^e siècle a passablement défiguré son aspect extérieur. Le remplacement d'un grand nombre de pierres de molasse, ainsi que la construction de nouvelles assises de blocs de roche au niveau actuel de la rue, semblent avoir considérablement modifié les parements et l'allure des deux façades sud et est⁵ ». Les autorités n'en sont pas moins satisfaites du travail accompli (annexe 3).

⁴ Matthieu de la Corbière, « Le château du XIII^e au XVI^e siècle » in : Genève, Saint-Gervais (A. Winiger-Labuda coord.), Berne, 2001, note 51, p. 413

⁵ Matthieu de la Corbière, *idem*, p. 174

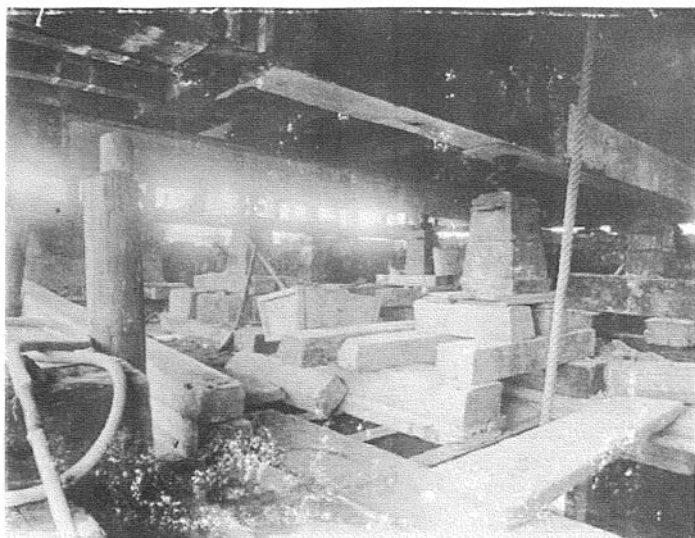


Fig. 9. Intérieur de la Tour de l'Île, sept. 1898

La Tour de l'Île au XX^e siècle

Au XX^e siècle, la Tour de l'Île fait l'objet de deux campagnes de travaux, l'une en 1938, l'autre en 1957. En septembre 1938, le Conseil administratif propose d'ouvrir un crédit de 11.200 francs en vue de travaux de restauration⁶. Il est souligné que depuis la restauration de la fin du XIX^e siècle, il n'a été fait à la tour que des travaux de peu d'importance. Des réparations s'imposent : elles visent au remplacement de quelques blocs de taille, brossage général de la taille, peinture des balustrades de la galerie, chéneaux, berceaux, etc., décoration du cadran de l'horloge (fig. 10). L'expérience ayant démontré qu'une fois que la molasse se détériore, les travaux de réfection coûtent très cher⁷, le Conseil Municipal vote le crédit.

En 1956, la Caisse d'Épargne, qui occupe alors la tour, attire l'attention des autorités municipales sur le mauvais état de la toiture. La Ville procède alors à un remplacement complet de la ferblanterie de la tour et du poinçon, ainsi que la réfection complète de la toiture en vieilles tuiles. Par ailleurs, on remet en état la charpente et remplace le lambrisage du clocher et du poinçon.

Au début des années 1990, la Ville fait faire une estimation des travaux de réfection qu'il y aurait à accomplir sur le bâtiment de la Tour de l'Île⁸. Ceux-ci comprennent divers postes, parmi lesquels la restauration du panneau décoratif de l'horloge, devisée à 30.000 frs. Mais face aux 445.000 francs du devis général, la Ville renonce à lancer cette campagne de travaux⁹.

⁶ MCM, 16 sept. 1938, p. 186-187

⁷ MCM, 4 oct. 1938, p. 206-208

⁸ Estimation des travaux, Hubert Oberson, architecte, oct. 1992 (Service Immobilier municipal, dossier 1169/III)

⁹ Lettre de Jacqueline Bumand à Hubert Oberson, 2 nov. 1992 (Service Immobilier municipal, dossier 1169/III)

Fig. 10. La Tour de l'île, 1939



Addenda, juin 2009

Suite à la découverte de Merule dans un bâtiment voisin, une expertise recommande un traitement préventif de la charpente. Le clocher est toutefois atteint et des pièces de charpente devront être changées. Les travaux ont lieu fin 1991 et début 1992.

En octobre 1992, l'architecte en charge de ces travaux propose une restauration complète de la tour en incluant les travaux déjà exécutés. La Ville refuse alors ces travaux car ils ne sont pas une priorité.

En octobre - novembre 1996 une partie de la ferblanterie est reprise suite à des infiltrations.

(Informations fournies suite à la lecture du présent document par Mme Stéphane Imbert-Chuat, architecte au Service des Bâtiments)

Liste des figures

Fig. 1. La Tour de l'Île vers 1860 (BGE CIG, phot21p 08 31)

Fig. 2. La Tour de l'Île après 1875 (tiré de Saint-Gervais, du bourg au quartier, p. 180)

Fig. 3. La Tour de l'Île vers 1890 (BGE CIG, phot21p 08 25b)

Fig. 4. La Tour de l'Île en sept. 1895 (BGE CIG, album des Services industriels)

Fig. 5. Projet de restauration de la Tour de l'Île, Edmond Fatio (AEG, AP 194)

Fig. 6. Projet de restauration de la Tour de l'Île, Edmond Fatio, détail (AEG, AP 194)

Fig. 7. La Tour de l'Île au printemps 1898 (BGE CIG, album des Services industriels)

Fig. 8. La Tour de l'Île en sept. 1898 (BGE CIG, album des Services industriels)

Fig. 9. Intérieur de la Tour de l'Île, sept. 1898 (BGE CIG, album des Services industriels)

Fig. 10. La Tour de l'Île, 1939 (BPU CIG)

Annexe 1 :

Rapport d'expertise, 21 oct. 1897 (AVG, 03 Dos 46)

A Monsieur le Président du Conseil administratif. Par votre honorée du 6 courant, vous chargez MM. A. Montfort, E. Avril, entrepreneur et L. Viollier architecte, de procéder à une expertise de la Tour de l'île. En conséquence, les soussignés ont examiné cet édifice au point de vue des questions que vous leur posez les 12, 19 et 20 octobre, et vous adressent le rapport ci-dessous :

Rapport

Les experts ont examiné la Tour sur les trois faces extérieures visibles de la rue et à l'intérieur du sous-sol jusqu'au clocheton.

Extérieurement sur la face Bel Air, il n'y a pas de fissure apparente, le parement en molasse est en grande partie recouvert d'un crépissage destiné à en dissimuler le mauvais état. Les parties visibles du parement présentent en beaucoup d'endroits l'apparence de molasses salpêtres et délitées.

La façade sur la rue de la Tour de l'île présente plusieurs fissures très apparentes. L'une d'elles en particulier près de l'angle est, descend en biais et se rapprochant de l'angle vers le bas, a l'apparence d'une fissure qui serait le résultat d'un petit mouvement de l'angle dans la direction du Rhône.

D'autres fissures de l'autre côté de la fenêtre ont passablement disloqué toute cette partie de la face.

Toutefois ces fissures sont plus apparentes que d'une importance réelle, car elles ont dû être élargies intentionnellement dans le parement pour en faciliter le rhabillage lors du crépissage de la face.

Le sondage fait sur la rue de la Tour de l'île nous a permis de constater ce qui suit :

La fondation est à 3.00 m. au dessous du niveau de la rue.

La fouille s'est remplie d'eau jusqu'à 2.27 ce qui n'a pas permis de juger de la nature du sol plus bas. Ce niveau est sensiblement plus bas que le niveau du bras gauche du Rhône actuellement.

Les fondations sont à ce qu'il semble faites sur pilotis dont on a retiré un fragment du grillage. Il était possible de passer le bras sous la fondation à l'endroit où la fouille a été faite.

Les fondations sont en maçonnerie mélangée de blocs de roche - grès et cailloux.

Le mortier a disparu des joints extérieurs.

On constate une légère fissure verticale d'environ 3 cm de largeur qui a brisé deux pierres.

A l'intérieur de la tour on constate ce qui suit : au sous-sol, contre le mur de face N.E., quelques boursouffures et de légères fissures du crépissage.

Ce crépissage d'après Messieurs Forestier date de 15 à 18 ans en arrière. Ces légères détériorations proviennent soit de la mauvaise adhérence du mortier contre les pierres de la maçonnerie soit de petits mouvements dans les fondations.

Au soupirail donnant jour de la place de Bel Air, une petite fissure se serait produite, suivant MM. Forestier à l'époque des travaux du Rhône.

Au mur S.O. à côté d'une petite porte de dégagement une autre fissure paraît être le résultat de l'écrasement d'une pierre mal établie.

Au premier étage la fissure que l'on remarque à l'extérieur entre la fenêtre et l'angle Est se retrouve à droite et à gauche de cet angle rentrant.

Ce mouvement s'est récemment accusé à nouveau par une légère fissure sur un rhabillage de plâtre à la voûte de la fenêtre.

A l'angle ouest on constate une dislocation des deux faces qui se sont séparées l'une de l'autre par un mouvement de la face S.O. vers l'extérieur.

Ni le travail de cette face S.O. ni les autres fissures ne se retrouvent aux étages supérieurs qui sont en très bon état et ont dû être construits après le mouvement principal.

La charpente qui supporte le clocheton est en assez bon état à l'exception de quelques pièces pourries par des infiltrations d'eau provenant de la combinaison défectueuse du placage de la petite plateforme et de son manque d'entretien.

Garanties de solidité. Dans son état actuel et si elle n'est ébranlée par des travaux imprudents, la tour ne court aucun danger. Les fissures sont très anciennes et n'ont été que légèrement éprouvées ces dernières années.

Le poids approximatif de la tour étant d'environ 2120 tonnes et sa section horizontale aux fondations probablement de 53 m² environ. La charge est de 4 kgs par centimètre carré. Si on ajoutait pour une surélévation une surcharge d'environ 120 tonnes, nous aurions 4 k 22 par centimètre carré ce qui est déjà dépasser la limite de résistance de l'argile.

Rétablissement du parement en molasses apparentes. Il n'y a pas d'empêchement à débarrasser l'ancien parement en molasse du crépissage qui le recouvre partiellement.

Il sera probablement alors nécessaire de procéder au remplacement d'un grand nombre de pierres, et au raclage et au rejointoyage du reste. La surface ainsi réparée pourra conserver une bonne apparence pendant quelques années.

Coût. Quant à la question du coût de la restauration suivant le projet qui nous a été soumis, nous pouvons dire que pour ce qui concerne les façades, la surélévation, les chaînages nécessaires, la remise en place de la toiture et du clocheton, etc. 35.000

Annexe 2

Devis pour la restauration de la Tour de l'Île (AEG 1273)

Fondations : 20.000 frs

Réfection des murs au-dessus du terrain (2 façades, surface 352 m²) : 800 frs

Surélévation des murs (62 frs le m³) : 1200 frs

Taille nouvelle (à 140 frs le m³ en grès) : 1500 frs

Chaînage des murs : 500 frs

Relevage du toit (3 semaines à 8 hommes), 1500 frs

Réparation de la charpente et couverture : 2000 frs

Peinture du cadran (36 m² à 20 frs le mètre) : 900 frs

Portes et fenêtres extérieures (24 m²) : 600 frs

Imprévu et travaux intérieurs pour aménagements : 6000 frs.

Total : 35.000 frs

Bellevue le 27 oct. 97, Ed. Fatio.

Annexe 3

Compte-rendu de l'administration municipale pour l'année 1898, p. 42-43

Les travaux de restauration de la Tour de l'Île ont été commencés dès le 21 février 1898, par la reprise en sous-œuvre des fondations. Celles-ci descendaient à 2 m. 90 au-dessous du sol de la rue ; elles se composaient, à l'extérieur, de gros blocs de roche, la plupart taillées en bossages, avec un remplissage de maçonnerie de pierres roulées à l'intérieur. Le tout reposait sur des pilotis déchaussés et pourris, avec lesquels aucun contact n'existait plus. Il a été procédé à l'exécution successive de massifs de béton de ciment de 1 m. de largeur, poussés jusqu'à 1 m. 90 et même 2 m. 20 de profondeur au-dessous de l'ancienne fondation. Le travail une fois terminé, la tour s'est trouvée reposer sur un massif monolithique de béton, de 20 mètres cubes, dépassant notablement le parement extérieur.

Les fouilles ont mis à jour quelques objets en bronze présentant de l'intérêt.

Ces travaux de reprise en sous-œuvre ont été exécutés par la Direction des services industriels de la Ville.

La restauration proprement dite de la tour a été confiée à M. Edmond Fatio, architecte. Le travail visait principalement le remplacement des moellons de molasse détériorés des faces sud et est, en commençant par le bas de la tour.

Les faces nord et ouest ont été rhabillées là où cela était nécessaire, la maçonnerie de la face nord a dû être démolie et reconstruite à partir du 3^{me} étage.

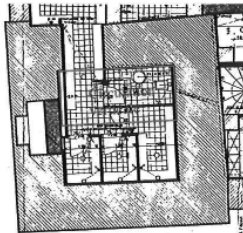
Le 10 septembre, le ravalement de la tour était terminé, et l'on commençait de suite la surélévation de la toiture. Seize vérins à vis, disposés par séries de quatre sous chaque tirant de la toiture, ont permis de procéder, par étapes de 0 m. 60, à un exhaussement totale de 4 m. 30.

Le travail a pu être mené à bien en quinze jours. Toutes les anciennes poutres en bois ont été remplacées par de fortes poutres en fer qui relient les murs. Il a été placé, en outre, aux quatre étages inférieurs de forts tirants en fer rond, formant chaînage et reliés au milieu par une vis de rappel.

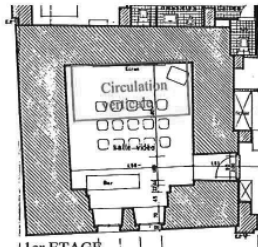
L'horloge a été remise en place, et la galerie a été ornée d'une peinture harmonisée au caractère de ce monument.

La tour ayant été exhaussée, le nouvel étage, qui est la propriété de la Ville, a été loué à MM. Forestier frères pour le prix annuel de cent francs.

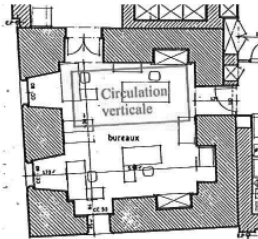
ANALYSE SCHEMATIQUE DE L'IMPLANTATION DE CIRCULATIONS VERTICALES AU SEIN DE LA TOUR DE L'ILE. (cas de suppression des liaisons actuelles avec la cage d'escalier de l'immeuble voisin).



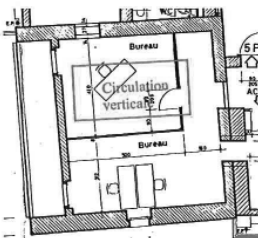
SOUS-SOL



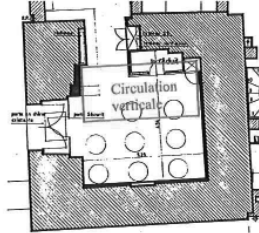
1er ETAGE



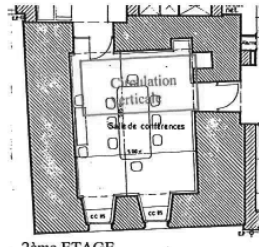
3ème ETAGE



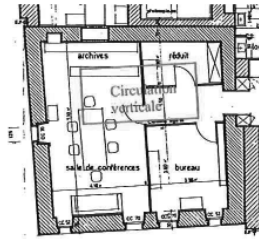
5ème ETAGE



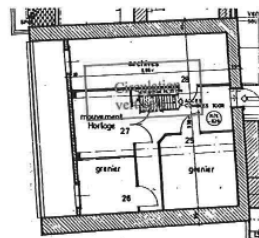
REZ



2ème ETAGE



4ème ETAGE



6ème ETAGE

La Tour de l'île présente la particularité d'être un édifice fortifié du XIIIème s. qui a été surélevé au XVII et au XIXème s.

Le gros-œuvre de ce bâtiment démontre très clairement que les étages intérieurs (du sous-sol au 3ème étage) présentent les caractéristiques des constructions médiévales (épaisseur et qualité des murs, ouvertures, etc.) Il existe de ce fait, une importante différence entre les surfaces utilisables des différents étages.

Les surfaces nettes actuelles sont les suivantes:

Sous-sol:	27.90 m2
Rez:	34.30 m2
1er Etage 1:	33.25 m2
Etage 2:	38.47 m2
Etage 3:	44.01 m2
Etage 4:	56.66 m2
Etage 5:	48.83 m2
Combles:	49.19 m2

L'implantation de circulations verticales au sein même de la tour, démontre à l'évidence que celles-ci, même minimales, occupent une surface importante de l'espace utile disponible.

L'implantation superposée d'un escalier, voire d'un ascenseur, ne peut être prévue qu'à l'aplomb de des murs les plus épais et obère sérieusement l'habitabilité des étages supérieurs.

Les schémas ci-contre démontrent que les surfaces locales résultantes seraient réduites à un minimum difficilement exploitable, soit environ 25% de la surface brute (SBP).