Ville de Genève
Conseil municipal

P-282 A

6 août 2012

Rapport de la commission des travaux et des constructions chargée d'examiner la pétition intitulée: «Pour la sauvegarde des appartements du 7, rue de la Tour-de-Boël».

Rapport de M. Alexandre Wisard.

Cette pétition a été renvoyée par le Conseil municipal à la commission des pétitions le 21 février 2012, qui l'a, à son tour, transmise à la commission des travaux et des constructions pour raison de compétence. En effet, la commission des travaux et des constructions venait de traiter la proposition PR-903 du 29 juin 2011 (crédit de réalisation de 4,5 millions de francs pour rénovation) lors de ses séances de fin d'année.

Sous la présidence de M. Christian Zaugg, la commission a examiné cet objet lors de ses séances du 4 avril, 16 mai et 23 mai 2012.

Pour les détails techniques de la rénovation, et afin de ne pas se répéter, les conseillères municipales et conseillers municipaux sont priés de se référer au rapport de la proposition PR-903 déposé le 17 avril dernier

Le rapporteur adresse ses vifs remerciements à M. Jorge Gajardo Muñoz pour ses notes de séance utiles à la rédaction du présent rapport.

Texte de la pétition

(Voir annexe.)

Pour l'essentiel, la pétition demande que trois des quatre appartements/ateliers d'artistes soient reloués aux artistes/locataires actuels, alors que la Gérance immobilière municipale (GIM) a prévu d'attribuer ces surfaces après rénovation exclusivement au logement.

De plus, la pétition demande un projet de rénovation plus léger, qui par exemple renoncerait au chauffage central, à la pose de panneaux solaires en toiture, ainsi qu'au doublement des parois, aux chapes sur les sols ou encore à la pose de faux plafonds.

Il est important de noter que cette pétition a été déposée fort tardivement et que c'est lors de la séance plénière du Conseil municipal du 21 février 2012 qu'elle a été transmise dans un premier temps à la commission des pétitions.

Or, la commission des travaux et des constructions a voté quelques semaines plus tôt, soit le 13 janvier 2012, le crédit de rénovation du 7, Tour-de-Boël (PR-903) à l'unanimité moins une abstention.

Séance du 4 avril 2012

Audition des pétitionnaires

La commission accueille les pétitionnaires, M^me^ Cosette Glassbrenner et M. Pierre Montant.

Pour M. Montant, artiste-peintre, la restauration lourde implique que les nombreuses professions artistiques qui exercent dans cet immeuble ne pourront pas le réintégrer après travaux.

Il a l'impression que, dans cette République, les artistes-peintres ne sont pas pris au sérieux. Il affirme qu'il sera détruit s'il ne peut pas récupérer son atelier après travaux.

M^me^ Glassbrenner indique qu'elle loge dans son atelier du 7, Tour-de-Boël depuis vingt-six ans, et qu'elle monte les cinq étages sans ascenseur sans problème. Cette dame peint, enseigne dans son atelier doté d'un confort minimum et y dort épisodiquement. Devoir renoncer à son atelier constitue une lourde perte pour elle.

Aux questions de la commission, on retiendra que:

– les pétitionnaires ont reçu des offres de relogement la GIM. Trois offres ont été faites, la première à la rue Lissignol avec un 20 m^2 doté d'une seule fenêtre et sans lumière: cela compense difficilement le 38 m^2 avec 2 fenêtres qu'occupe actuellement M. Montant. La deuxième offre se situait place Simon Goulart dans un atelier de cabinotiers. Le loyer de 1100 francs par mois est trop élevé pour M. Montant, qui paye aujourd'hui 600 francs par mois. La troisième et dernière offre se situait dans un sous-sol à la rue Ferdinand Hodler, une surface de 38 m^2 sans lumière. Les trois offres ont donc été refusées par les artistes;
– les artistes ne comprennent pas pourquoi la Ville de Genève renonce à la double affectation actuelle, prévue dans les baux, qui précisent qu'il s'agit de logement/atelier;
– le congé a été signifié en 2011 et M. Montant a dû se résoudre à prendre un avocat. Il ne peut pas physiquement travailler dans son appartement privé;
– le bail de M. Marchant, établi en 1987, stipule bien qu'il s'agit d'une habitation avec atelier de peintre. Il en va de même pour les baux de ses collègues peintres Glassbrenner et Pitard. A l'époque les baux ont été signés par le magistrat Haegi et pour la GIM par M. Debieux. M. Montant a depuis installé à ses frais une douche et l'électricité, afin d'améliorer le confort;
– si la Ville propose quelque chose d'aussi bien, voire pour un loyer un peu plus cher, M. Montant est preneur, pour autant que cet atelier soit situé en ville;
– la GIM a proposé à M^me^ Glassbrenner les mêmes locaux de remplacement. Elle a fait des contre-propositions, qui ont toutes été refusées par M^me^ Garbani

de la GIM. Pour cette locataire, mère d'un fils de 11 ans, c'est très pénible de devoir se résoudre à quitter la Vieille-Ville. Son loyer avec charge approche les 600 francs par mois, auquel il convient de rajouter un montant important pour les frais de chauffage individuel (chauffage électrique);

– les pétitionnaires sont prêts à négocier, mais n'ont pas d'interlocuteur officiel désigné pour leurs répondre;
– les trois artistes pétitionnaires aimeraient revenir après travaux. Toutefois, avec des loyers post-rénovation s'élevant à 3000 francs/pièce par an pour un local de 35 m^2, cela doublerait leur loyer actuel.

Après avoir remercié les pétitionnaires et les avoir libérés, la commission organise ses travaux.

L'audition de la GIM est acceptée à l'unanimité.

Séance du 16 mai 2012

Audition de la magistrate M^{me} Sandrine Salerno accompagnée de M^{mes} Bietenhader et Garbani en charge de la GIM

M^{me} Salerno déclare d'entrée que cette pétition est devenue sans objet, le crédit de rénovation ayant été adopté par une majorité de la commission des travaux et des constructions.

M^{me} Bietenhader précise quand même que l'immeuble 7, Tour-de-Boël a toujours été un immeuble d'habitation, et qu'il n'a jamais eu le statut d'immeuble d'artistes. Elle comprend que certains artistes regrettent de devoir partir, mais comme l'a dit une locataire, elle-même artiste, «on en a bien profité, et maintenant, c'est fini».

M^{me} Garbani complète en rappelant à la commission que l'immeuble abrite dix locataires de locaux d'habitation et un locataire commercial. Elle en profite pour faire un point de situation par rapport aux informations dont disposait la commission des travaux et des constructions au moment du vote de la proposition PR-903 en janvier dernier.

Le serrurier est relogé temporairement depuis le 1er mai, et il reviendra après travaux.

Pour les quatre ateliers d'artistes, un locataire est parti, un second a accepté une prolongation jusqu'au 31 août prochain. Enfin, reste le cas de M^{me} Cosette Glassbrenner et M. Pierre Montant, pétitionnaires qui ont contesté les congés et ont été reçus par la commission.

M^{me} Garbani donne à la commission des informations détaillées, dont le caractère confidentiel empêche la divulgation dans ce rapport. Toutefois, il est à

relever en synthèse que, face à la situation privée confortable dont bénéficient les deux contestataires en dehors de leur logement du 7, Tour-de-Boël, face à l'intérêt du projet immobilier de la Ville, au besoin de répondre à la crise du logement, les deux contestataires n'ont pas réussi à convaincre la Ville du besoin de les reloger à la Tour-de-Boël après travaux.

Aux questions des commissaires, le département des finances et du logement répond que:

– les deux recourants qui ont été précédemment auditionnés et qui ont annoncé à la commission un loyer de 600 francs par mois qui devrait, selon eux, doubler après travaux, payent en fait respectivement 232 et 397 francs par mois;
– le logement du dernier étage en duplex n'est pas encore attribué, malgré les affirmations des recourants. Son loyer reflète l'importance des travaux nécessaires pour le créer et la nécessité de rentabiliser cet investissement;
– il n'a pas été possible de s'arranger avec les deux derniers locataires artistes, car la marge de manœuvre de la GIM était quasi nulle, encadrée qu'elle est par le règlement de la GIM et par le fait que ce dernier s'applique à tout le monde de la même manière. Ces deux personnes ont par ailleurs refusé les propositions de relogement;
– enfin, il est à noter que les deux recourants n'ont pas entrepris de démarches pour retrouver dans le secteur privé une solution de relogement de leur atelier;
– la Ville tient à disposer d'un tissu artistique riche. C'est pourquoi, elle a récemment lancé les projets du 27, rue de Lausanne, de François-Grast ou encore soutenu les ateliers d'artistes du GUS à la SIP.

Séance du 23 mai 2012

Discussion

Arrivée au terme de ses travaux, la commission prend position.

Le Parti démocrate-chrétien déplore la manière dont la magistrate en charge de la GIM traite ses dossiers, en opposant les riches et les pauvres et en jetant le discrédit sur ces derniers. Il relève toutefois des abus de la part de personnes qui ont profité du système, et souligne qu'il faut réserver les logements de la Ville de Genève à de vrais locataires. C'est pourquoi, le Parti démocrate-chrétien recommandera le classement de la pétition.

Le représentant des Verts soutient également le classement de cette pétition. Le contre-projet proposé par les pétitionnaires ne tient pas la route face au projet de rénovation développé par la Ville, et accepté par une très large majorité de la commission. Enfin, il déplore le fait que les pétitionnaires aient menti à la commission sur le montant des loyers qu'ils versent à la Ville, ce qui les décrédibilise.

Le Parti socialiste soutient également le classement de cette pétition, compte tenu des réponses convaincantes apportées par la magistrate. Le 7, Tour-de-Boël doit être clairement réaffecté au logement. Le Parti socialiste n'est pas insensible au besoin en ateliers d'artistes, comme le montrent les ateliers prévus à la rue de Lausanne et à François-Grast, dossiers qu'il a soutenus. Il insiste dans le cas présent pour souligner que le bien public doit primer sur l'intérêt personnel.

Le Mouvement citoyens genevois est partagé sur cet objet. S'il est favorable à la création de nouveaux logements, ce qui implique le classement de la pétition, il regrette cependant le traitement infligé par la GIM aux personnes âgées occupant des logements de la Ville, à l'exemple du récent cas de la villa Ambrosetti ou, comme ici, avec la Tour-de-Boël, ce qui implique le renvoi de la pétition au Conseil administratif.

Le représentant du Parti libéral-radical soutient également le classement de la pétition. Tout comme le représentant du Mouvement citoyens genevois, il regrette la manière dont ont été traités les locataires. Il estime qu'avec ce dossier du 7, Tour-de-Boël, la Ville a manqué l'occasion d'améliorer le rendement de l'immeuble dans l'optique de financer la politique sociale du logement. Il voit là un manque de cohérence entre le discours politique de la magistrate en matière de logement et la mise en pratique. De plus, le Parti libéral-radical regrette de freiner l'aménagement de logements par l'opposition des deux artistes âgés, alors qu'il y a tant de jeunes qui cherchent à se loger.

Il souligne à son tour les efforts consentis par la Ville pour mettre à disposition des ateliers afin de permettre aux artistes de faire leur travail.

L'Union démocratique du centre partage l'avis de la moitié du Mouvement citoyens genevois et s'oppose au classement. La question des artistes n'est pas résolue par les projets en voie de réalisation à la rue de Lausanne ou à François-Grast. Pour l'Union démocratique du centre, il devrait y avoir des ateliers d'artistes aussi dans la Vieille-Ville, et la Ville de Genève n'a pas vraiment de politique dans ce domaine.

Vote

Le président de la commission des travaux et des constructions fait voter le classement de cette pétition qui est accepté par 10 oui (3 S, 2 Ve, 1 DC, 2 LR, 1 UDC, 1 MCG) contre 2 non (1 UDC, 1 MCG) et 2 abstentions (1 EàG, 1 LR).

Par conséquent, la commission des travaux et des constructions recommande au Conseil municipal de classer cette pétition.

Annexe mentionnée

P-282

Ville de Genève
09 FEV. 2012
Annexe
Copie

Pétition

des locataires du 7 rue de la Tour de Boël pour la sauvegarde de leurs appartements et l'acceptation de leur contre-projet de rénovation

À Monsieur Remy Pagani et Madame Sandrine Salerno, chefs des départements des constructions et des finances

Madame et Monsieur,

Nous vous demandons de reconsidérer le projet de rénovation prévu par la Ville au 7 rue de la Tour de Boël, immeuble du XVIIIème siècle genevois.

Nous sommes menacés de perdre notre lieu d'habitation et/ou lieu de travail par le projet de rénovation prévu par la Ville au 7 rue de la Tour de Boël, immeuble du XVIIIème siècle genevois. Les travaux prévus : durée 18 mois à partir de septembre 2012, coût à la Ville CHF 4-5 millions nécessiteront le départ et la relocation des locataires. Nous soumettons un contre-projet qui permettra quelques rénovations nécessaires sans priver les locataires de leur demeure ni de leur lieu de travail.

Cet immeuble, construit vers 1770, a dès l'origine abrité des artistes et des artisans. Actuellement, il y a – et ceci depuis plus de 20 ans :

- 1 serrurier (M. Casillas)
- 1 luthier (M. Sauthièr)
- 2 musiciens professeurs (M. Graf)
- 3 peintres (Ms. Glassbrenner, Pitard, et Montant)
- 1 metteur en scène, professeur d'art dramatique (M. Holliger)
- 2 actrices (Mmes Fritsch et Gardet)

Il y a deux raisons qui motivent cette pétition :

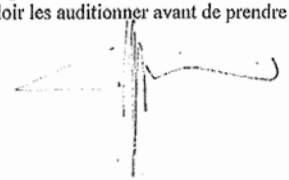
1. Le refus du droit de retour après travaux des 3 peintres, au prétexte que leur domicile officiel est ailleurs, ce qui leur ferait perdre leur outil de travail, donc de vie, en somme leur raison d'être.
2. Critique du projet architectural, exagéré, qui ne respecte pas la géographie des lieux et qui éloigne très longtemps ceux qui auraient la possibilité de revenir, tout en expulsant les autres.

Nous avons soumis à M. Beuchat, directeur du patrimoine de la Ville, un contre-projet respectueux du lieu, ne nécessitant pas une rénovation aussi lourde, coûteuse, et qui n'éloignerait pas si longtemps les locataires.

Il est à signaler que les 2 peintres du 3eme étage ont entrepris, dés leur entrée et à leur frais, les travaux de réhabilitation nécessaires.

Ci-dessus nous présentons un comparatif du projet de la Ville et notre contre-projet :

Projet de la Ville	Contre-projet que nous proposons
• Façades	Oui
• Volets/fenêtres	Oui
• Faux plafonds • Doublement des parois • Chapes surs les sols	Non – inutile : les poutres ont été sondées, elles sont saines
• Ascenseur	Oui – pour les personnes âgées
• Chauffage central à chaudière en sous-sol. Ce plan ne respecte pas l'emplacement actuel des canalisations, qui est logique.	Non – mal placé. Nous préférons un chauffage à gaz par appartement (plus économe)
• Appartement dans les combles	Oui
• Panneaux solaires sur le toit	Non – aberrant en pleine Vielle-Ville

Nous demandons à la commission des pétitions de bien vouloir prendre en considération notre proposition et de la discuter en venant sur place, car notre contre-projet est plus équitable, beaucoup mois cher, moins long à mettre en œuvre et ne nécessite pas la mise à la porte des locataires. Enfin, il est beaucoup plus respectueux du patrimoine architectural genevois.

Les pétitionnaires remercient donc par avance les autorités de l'attention qu'elles porteront à la présente et de bien vouloir les auditionner avant de prendre une décision.