

Date de dépôt: 11 septembre 2006

Messagerie

Rapport

de la Commission des travaux chargée d'étudier la pétition concernant l'avenir des locataires de l'immeuble Clarté (Le Corbusier)

Rapport de M. David Amsler

Mesdames et
Messieurs les députés,

En date du 2 mai 2006, la Commission des travaux a analysé une nouvelle fois la problématique posée par l'entretien de l'immeuble Clareté, sis 4, rue Saint-Laurent à Genève. La pétition 1502 a été déposée par M^mc Brawand-Schmidt. Elle demande que l'Etat prenne « ses responsabilités quant à la rénovation urgente de cet immeuble qui est en état de détérioration avancée, et notamment hors norme concernant les incendies, en proposant une rénovation qui se monte, selon les dernières expertises, à environ 8 millions de francs »

Explications de M. Zumthor

M. Zumthor souhaite faire un petit résumé de l'histoire de l'immeuble de la Clarté, que les commissaires connaissent sûrement. Des documents sont d'ailleurs à leur disposition s'ils le désirent. L'immeuble a donc été conçu par Le Corbusier et construit dans les années 1930-1931. Il s'agit d'une œuvre majeure et c'est le 1^{er} immeuble de logements collocatifs réalisé par son auteur. La Clarté a représenté une sorte de terrain d'essai pour Le Corbusier qui, par la suite, c'est-à-dire après la guerre, a construit de nombreux immeubles similaires en France. La Clarté a ainsi une importance

considérable dans l'histoire de l'architecture du 20^e siècle. L'Unesco a d'ailleurs demandé à ce qu'une procédure soit lancée, ce qui a été fait, pour que le bâtiment soit inscrit sur la liste du Patrimoine mondial. Cela ferait de l'immeuble le bâtiment le plus important de Genève. Aujourd'hui, il fait déjà l'objet de nombreuses visites et des gens téléphonent d'ailleurs presque chaque semaine pour le visiter. L'immeuble présente de nombreuses originalités techniques, Le Corbusier s'étant livré à un véritable jeu de composition.

Le bâtiment a connu différents avatars de propriété. A la fin des années 1960, alors qu'il était quasiment menacé de démolition, il a été abandonné puis racheté par l'actuelle Fédération des associations d'architectes et d'ingénieurs (FAI), laquelle l'a ensuite revendu à 2 de ses membres. Les appartements ont été loués, puis vendus, et une copropriété s'est créée. Aujourd'hui, 44% de l'immeuble appartient à la copropriété, tandis que les 56% restants sont aux mains de l'un des deux propriétaires initiaux, qui n'a pas entretenu le bâtiment. Celui-ci se trouve donc dans une situation assez grave de défaut d'entretien. La situation foncière est compliquée. La faillite du propriétaire a eu pour conséquence que sa part a été reprise par la Fondation de valorisation des actifs de la BCG.

Dès 2003, la sonnette d'alarme a été tirée et les choses ont bougé. Le 10 septembre 2003, le Conseil d'Etat a demandé au propriétaire que des travaux urgents soient effectués, sous peine que le conservateur les fasse faire lui-même. La Commission fédérale des monuments et des sites s'est par ailleurs déplacée à Genève et a pris position dans plusieurs rapports datant de 2003-2004, en lien avec l'inscription sur la liste du Patrimoine mondial. Le 1^{er} juillet 2004, le président du DAEL de l'époque a écrit aux propriétaires pour qu'ils fassent les travaux urgents d'ici au 15 septembre 2004. Les propriétaires ont demandé un délai supplémentaire. En septembre 2004, la copropriété et l'administration de la faillite ont décidé, à l'unanimité, de faire les travaux urgents sur l'enveloppe et les parties communes du bâtiment. En novembre de la même année, une motion du Conseil municipal de la Ville de Genève a demandé la création d'une fondation à but non lucratif, à laquelle l'Etat serait associé en tant que répondant pour les travaux d'entretien à effectuer. Sur la base de cette motion s'est créé un groupe de travail, dans lequel M. Zumthor a siégé, qui a rédigé un projet de statuts. Ce projet est resté dans les tiroirs. L'un des principaux problèmes avait trait à la dotation de la fondation. Plusieurs points devaient encore être discutés, et la réunion qui était prévue entre les deux magistrats, du canton et de la Ville, en charge du logement ne s'est jamais tenue. Entre temps, à la demande de la copropriété et en accord avec la Fondation de valorisation, un bureau

d'architectes a fait des études pour estimer le coût des travaux. Ces études, qui ont notamment consisté à effectuer des sondages, des tests de statique et un traitement chromatique, sont toujours en cours. Un expert fédéral spécialiste de Le Corbusier, le professeur Rüegg de Zürich, a été nommé pour apporter son aide. Les travaux sont estimés à environ 10 millions de F, ce chiffre n'étant qu'un ordre de grandeur.

Un problème se pose du fait que, dans la copropriété, certains ont l'argent et d'autres pas. Des inquiétudes ont donc surgi, et la copropriété a fait des demandes de subvention. L'Etat de Genève est entré en matière sur cette demande le 27 juillet 2004 à hauteur de 1,2 millions de F, et cela a été confirmé par la suite par le conseiller d'Etat L. Moutinot. L'Office fédéral de la culture (OFC) a également été contacté concernant une éventuelle subvention fédérale, et une promesse d'octroi, ce qui est différent d'une décision d'octroi, a été faite. M. Zumthor se rendra à Berne ce jeudi pour confirmer l'octroi de la subvention pour un montant de 1,28 millions de F, ce qui est un apport important. Pour ce qui est de la Ville de Genève, il semblerait normal que celle-ci joue aussi le jeu mais aucune réponse n'a été donnée pour l'instant.

Le bâtiment est actuellement habité par les propriétaires et des locataires. Les gens sont inquiets sur l'avenir et diverses rumeurs courent sur une expropriation ou un rachat par l'Etat. Ainsi, il est difficile de dire comment répondre à la pétition, mais il faut souligner que l'Etat accomplit son devoir dans cette affaire et a conscience de la valeur du bâtiment. Il faut rappeler que les travaux ont été votés à l'unanimité en septembre 2004, ce qui était assez exceptionnel compte tenu des divergences existantes. Il y a donc une volonté, de la part des propriétaires, de faire ces travaux tout en sachant que ceux-ci ne seront pas gratuits. Il faut espérer que le soutien des trois instances concernées soit apporté, même s'il existe un petit souci avec la Ville et avec l'engagement de l'OFC, puisque celui-ci octroie en général ses subventions selon le principe de subsidiarité, c'est-à-dire seulement s'il y a un engagement communal et cantonal. L'engagement cantonal ne pose pas de problème, mais il faudrait que la Ville fasse aussi un petit effort.

Voici donc le résumé de la situation. Les études demeurent en cours et elles sont d'ailleurs financées par le Fonds monuments nature et sites, ce qui est une autre marque de la contribution active de l'Etat dans ce dossier.

Discussion

Au sujet du financement des travaux, M. Zumthor indique que les collectivités publiques pourraient assumer environ 30% de la somme totale. Le reste devrait être payé par les copropriétaires. Les pétitionnaires veulent que les collectivités publiques financent une part plus importante des travaux sans renoncer à leur statut, ce qui n'est pas envisageable. Les commissaires jugent que cela n'est pas le rôle de l'Etat et que celui-ci n'a pas l'habitude des copropriétés.

M. Zumthor signale d'autre part que, en 2004, le Conseil d'Etat a pris l'initiative d'écrire à la copropriété pour lui signifier que, si elle ne faisait pas les travaux, il serait procédé à leur exécution d'office. Deux ans plus tard, ces travaux d'office n'ont toujours pas été faits (certains balcons présentent par exemple des dangers et l'isolation et l'étanchéité sont à refaire). S'agissant des travaux d'office, la loi permet effectivement à l'Etat d'engager des moyens si le propriétaire ne les fait pas, mais la procédure est très lourde. Dans la présente affaire, la procédure serait très complexe étant donné qu'il y a de nombreux propriétaires et que l'argent fait défaut.

A l'issue de la discussion, la Commission des travaux décide d'auditionner M^{me} Brawand-Schmidt.

En date du 6 juin 2006, la Commission des travaux auditionne M^{me} Brawand-Schmidt et décide de la suite à donner à cette pétition.

Audition de M^{me} Brawand-Schmidt et de M. Cavadini

M^{me} Brawand-Schmidt indique que les locataires de l'immeuble, une autre partie des occupants étant des propriétaires, ont commencé à se mobiliser dès juin 2001. Une association a été constituée, des publications ont été faites dans la presse, des lettres ont été envoyées aux autorités tant de la Ville que du canton. Un autre collectif a été créé par des locataires sensibles à la préservation du patrimoine que représente l'immeuble et soucieux de rénover le bâtiment. Ensuite de cela, la pétition a été soumise au Grand Conseil ainsi qu'au Conseil municipal de la Ville. Les locataires se sont également opposés à la vente aux enchères prévue en 2004 en refusant la visite des appartements aux potentiels acheteurs. L'association a aussi pensé à l'idée de créer une fondation conjointement avec l'autre collectif de locataires, mais M. Ferrazino n'a pas répondu jusqu'ici. Finalement, le DAEL a fini par donner l'autorisation pour rénover le 24 juin 2005.

Or, toujours rien n'a été fait. Une lettre a encore été envoyée au Conseil d'Etat récemment. Il reste donc que l'association des locataires s'est montrée

active et a essayé de faire bouger les choses. Il y a certes eu des retours, mais cela traîne.

M. Cavadini observe, concernant les demandes de la pétition, que l'Etat avait apparemment fait part de sa volonté de racheter certains lots. Comme la moitié de l'immeuble fait partie des casseroles de la BCG, c'est l'occasion de demander aux autorités ce qu'il en est.

M^{me} Brawand-Schmidt répond que, premièrement, il serait bien que les lots soient rachetés par le canton pour que les baux soient en de bonnes mains. L'association n'agit d'ailleurs pas uniquement pour défendre les intérêts propres des locataires, mais aussi parce que ces derniers aiment le bâtiment. L'autre chose serait que les locataires soient informés de l'évolution de la situation. Actuellement, personne ne leur dit ce qu'il en est et ils restent dans le vague. Cela irrite un peu les locataires, qui font beaucoup de travail et qui ont l'impression de ne pas toujours être considérés à leur juste valeur.

Discussion

Un commissaire observe, à l'intention de M^{me} Brawand-Schmidt, que la commission est confrontée à un problème avec cette pétition, qui sollicite l'Etat, lequel se retrouve copropriétaire par défaut. Il demande à M^{me} Brawand-Schmidt ce que les locataires proposent de faire par rapport à leur statut de locataires.

M^{me} Brawand-Schmidt répond que la 1^{re} idée était de fonder une coopérative mais cela n'a pas marché. Après, les locataires ont essayé de se défendre. M. Cavadini précise que, au départ, l'idée était de parer au plus pressé pour défendre les intérêts des locataires et défendre la valeur historique de l'immeuble. M^{me} Brawand-Schmidt ajoute qu'il y a aussi eu l'idée de la fondation, qui est toujours en suspens.

Un autre commissaire fait remarquer que le propriétaire a fait faillite, et cela a sûrement été dû au fait que les loyers étaient trop bas. La question qui se pose est donc de savoir jusqu'à quel pourcentage d'augmentation de loyer les locataires seraient prêts à aller.

M^{me} Brawand-Schmidt répond que seules les façades ont été rénovées et que l'intérieur n'a pas été touché. Les locataires ne sont en tout cas pas prêts à payer pour les arriérés de paiement du propriétaire.

Suite de la discussion sans les pétitionnaires

Un commissaire souligne que l'Etat ne peut pas à la fois être acquéreur, faire les travaux de rénovation et régler le conflit entre bailleur et locataires. La commission ne peut dès lors que classer la pétition.

Un autre commissaire propose que la commission pourrait aussi adopter la méthode qui est de dire qu'il est urgent d'attendre. Cela se fait parfois à la Commission des pétitions, laquelle attend que les procédures juridiques soient réglées pour prendre position. Il pense qu'il est un peu désagréable d'intervenir en prenant position maintenant et il serait mieux d'attendre que justice soit faite.

Les commissaires ne sont pas insensibles au plaidoyer de M. Zumthor. L'Etat ne peut cependant pas se substituer aux copropriétaires qui ont voté le crédit nécessaire à l'étude. M. Zumthor rappelle que 3 millions de F de subventions de la Ville, de l'Etat et de la Confédération permettraient de couvrir environ un tiers des travaux. Le vote de la Commission des travaux ne change pas grand-chose, car seul l'achat par l'Etat du solde de la copropriété permettrait d'engager les travaux.

La présidente met aux voix le gel de la pétition.

Le gel de la pétition 1502 est refusé par :

Pour :	3 (2 S, 1 Ve)
Contre :	9 (1 PDC, 2 R, 3 L, 2 UDC, 1 MCG)
Abstentions :	2 (1 S, 1 Ve)

La présidente met aux voix le classement de la pétition.

Le classement de la pétition 1502 est accepté par :

Pour : 8 (2 R, 3 L, 2 UDC, 1 MCG)

Contre : 5 (3 S, 2 Ve)

Abstentions : 1 (1 PDC)

Mesdames et Messieurs les députés,

Au vu de ce qui précède, la Commission des travaux recommande au Grand Conseil de classer la pétition 1502 et d'en informer les auteurs.

Pétition (1502)

concernant l'avenir des locataires de l'immeuble Clarté (Le Corbusier)

Mesdames et
Messieurs les députés,

L'Association des locataires est très inquiète de l'avenir de cet immeuble construit par Le Corbusier et classé monument historique dont la vente aux enchères du printemps a pu être annulée juste à temps. Aucun élément précis ne nous permet de connaître la destinée des locataires d'autant plus que nos droits soient compromis. En effet, le propriétaire est la S.I. Clarté mise en faillite, le locataire principal est M. Bruno Camoletti et nous, nous ne sommes que des sous-locataires pouvant être chassés de cet immeuble dans les six mois après la résiliation du bail. Pour notre défense, nous sommes en relation depuis plusieurs mois avec M^c Karine Grobet Thorens, ex-avocate de l'ASLOCA, actuellement indépendante. Selon les dires de notre avocate, notre sursis est d'environ un an jusqu'à la prochaine mise en vente si rien ne se passe avant.

Notre requête est la suivante : étant donné la situation actuelle du logement à Genève, nous vous demandons instamment de racheter, seul ou conjointement avec la Ville de Genève à qui nous avons envoyé cette même pétition en février 2004 déjà, et dont la Commission des pétitions nous a reçu le 6 septembre dernier, cet immeuble unique et de renommée internationale tout en préservant les baux des locataires actuels qui sont très attachés à cet objet et à leurs appartements.

D'autre part, nous vous demandons de prendre vos responsabilités quant à la rénovation urgente de cet immeuble qui est en état de détérioration avancée, et notamment hors norme concernant les incendies, en proposant une rénovation qui se monte, selon les dernières expertises, à environ 8 millions de francs.

En espérant très vivement que notre pétition soit considérée en mesurant les conséquences de votre décision.

N.B. : 1 signature
M^{me} Christine Brawand Schmidt
Rue Saint-Laurent 4
1207 Genève