

Date de dépôt : 5 mai 2015

Rapport

**de la Commission des pétitions chargée d'étudier la pétition :
SOS immeuble en danger, 16 Grand-Rue, 1204 Genève**

Rapport de M. Pascal Spuhler

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission des pétitions a étudié la P 1926 lors de trois séances de commission, le 26 janvier et les 2 et 16 février 2015, sous la présidence de M. Jean Romain. La commission a été assistée dans ses travaux par M^{me} Mina-Claire Prigioni, secrétaire scientifique SGGC, pour les deux premières séances, et M. Lionel Rudaz, secrétaire adjoint SGGC, pour la séance du 16 février.

Le procès-verbal est tenu par M. Christophe Vuilleumier que nous remercions.

Lundi 26 janvier 2015, audition de M^{me} Andrienne Soutter et M. Luigi Miriello, pétitionnaires

M^{me} Soutter déclare que ce bâtiment est probablement celui qui est en plus mauvais état de la Vieille-Ville, pourtant il est classé depuis l'année passée. Elle précise que les caves voûtées sont extraordinaires, il s'y déroulait, au cours du XIX^e siècle, des pièces de théâtre et des réunions d'associations. En outre, il y a des restes d'un cabinet de cabinetier dans les combles. Elle trouve triste de voir un tel bâtiment dans un tel état, et se demande d'ailleurs si des blocs de molasse ne pourraient pas tomber un jour ou l'autre sur les passants. Elle craint par ailleurs les risques d'incendie inhérents à cet immeuble.

Elle mentionne ensuite que la Vieille-Ville se dépeuple au fur et à mesure et que la population devient de plus en plus riche, avec une tendance à la

« gentrification ». Elle rappelle la tendance qui voit de nombreux bâtiments transformés en bureau, et elle imagine que si des travaux étaient faits ou le bâtiment revendu, les loyers très bas de ce bâtiment seraient largement augmentés, entraînant le départ des locataires actuels. Pour elle, cet immeuble ressemble à un malade dont personne ne s'occupe. Elle nous rappelle que la pétition demande que les propriétaires prennent les mesures nécessaires pour sécuriser cet édifice, l'idéal étant que la Ville de Genève rachète l'immeuble à un prix non spéculatif et le rénove avec des solutions originales respectant les règles de la CMNS. Elle ajoute avoir des doutes quant à la possibilité d'établir une population variée.

En réponse au Président, M. Miriello nous informe que le propriétaire est la société Burval SA, qui est en faillite. Il signale être entré dans ce bâtiment en 1990 et avoir un bail de 28 ans. Il nous dit que ce bâtiment a été acheté 1,3 million en 1992 par cette société qui en demande à présent 17 millions alors qu'aucuns travaux n'ont jamais été réalisés. Il affirme que ce sont les locataires qui ont pris des mesures, comme l'achat d'une serrure pour la porte d'entrée, et nous signale que la régie a changé cinq à six fois en quinze ans faute de réponse du propriétaire. Tout en distribuant un dossier sur le bâtiment, il affirme connaître le nom du propriétaire qui se cache derrière cette société et pense que ce dernier a dans l'idée de vider le bâtiment pour le revendre. Il signale en l'occurrence que plusieurs procès ont été menés entre les locataires et le propriétaire pour s'opposer aux projets de rénovation de ce dernier. Il précise que les locataires ont gagné dans un premier temps, à la suite de quoi le propriétaire l'aurait attaqué personnellement.

Il s'étonne que le tribunal ait finalement donné l'autorisation de rénovation il y a deux ans, alors que la société est en faillite. Il précise que le dossier est à présent déposé devant le Tribunal administratif et se demande si une somme de 17 millions, au vu de l'édifice, ne cache pas une tentative de blanchiment d'argent.

Il rappelle alors que des villes comme Venise ou Florence, qui sont des villes en faillite, sauvegardent quoi qu'il en soit leurs bâtiments historiques. Et il ne comprend pas que Genève laisse se dégrader un bâtiment historique pour des raisons spéculatives. Il remarque qu'il est évidemment question d'un bâtiment privé mais précise que le périmètre est protégé.

Tout en évoquant les dispositions générales de la loi sur les monuments et les sites, M^{me} Soutter nous précise que ces dispositions impliquent une obligation d'entretien pour les propriétaires et ajoute que le Conseil d'Etat peut même proposer l'expropriation du propriétaire de l'immeuble concerné.

Les pétitionnaires répondent à un commissaire (PLR) qu'aucuns travaux n'ont été effectués sur l'immeuble, qu'une société en faillite ne peut pas rénover un bâtiment et ajoutent que le Conseil d'Etat a classé cet immeuble après trois ans de demandes de la part du propriétaire. Ils confirment que la pétition a été déposée auprès de la Ville de Genève et qu'ils seront prochainement auditionnés. Ils précisent que les services visitent périodiquement le bâtiment pour s'assurer de sa sécurité et préservent ainsi les locataires d'une évacuation au vu des risques que présente le bâtiment.

M. Miriello répond à un commissaire (MCG) qu'il y a 22 locataires dans 22 logements. Il précise que ces appartements sont de tailles différentes. Il nous informe qu'il occupe son logement depuis 25 ans et n'a jamais vu un ouvrier, et qu'il faut refaire le toit car ce sont les locataires qui interviennent eux-mêmes pour replacer les tuiles ou placer des bâches. Il ajoute que les locataires s'entraident pour faire les travaux d'urgence nécessaires. Ils ont renoncé à s'adresser à la régie puisqu'ils ne reçoivent pas de réponse. Quand à une augmentation de loyer, M. Miriello répond qu'il n'en a jamais eu ; au contraire, il a obtenu une réduction de loyer pour lui permettre de rembourser ses frais d'avocat.

Un commissaire (UDC) observe que les pétitionnaires souhaitent que des travaux d'entretien soient menés tout en maintenant des loyers bas, ce que M^{me} Soutter confirme.

Un commissaire (PLR) demande pourquoi avoir contesté les demandes de rénovation. Il reconnaît que des travaux sur un immeuble de ce type entraînent des hausses de loyer conséquentes et que, pour lever des fonds, il est nécessaire d'avoir les autorisations de construire.

M. Miriello répond en se demandant comment une société en liquidation peut déposer une demande d'autorisation, car les locataires connaissent l'attitude de cette société et tout le monde se rend compte que le but est de vider l'immeuble pour le rénover et le revendre. C'est pour cette raison que les locataires ont fait opposition.

M. Miriello répond à un commissaire (S) que c'est le Comptoir immobilier de Genève qui est la régie de l'immeuble, mais que les loyers doivent être payés à Lausanne, et il rétorque que le bâtiment n'en est pas au stade de l'insalubrité mais que l'immeuble voisin souffre de la situation à cause des canalisations qui affleurent dans la cour commune.

M. Miriello répond encore à des commissaires (MCG et S) que les locataires n'ont jamais eu d'exigence sur la transformation du bâtiment, ils désirent seulement savoir ce qu'ils vont devenir et ce qui va être fait dans ce bâtiment. Il indique que la fourchette des loyers oscille entre 300 F et 500 F,

pour des surfaces de 30 à 50 m². Il précise que certains locataires louent deux appartements et qu'il n'y a jamais eu d'augmentation de loyer et confirme qu'il a pu voir le projet de rénovation-transformation. Enfin, il précise que les locataires n'ont jamais reçu de courrier officiel en 25 ans et que lui seul a reçu un ordre d'évacuation dans un délai d'une semaine.

Discussion

Les commissaires (MCG) observent que le registre du commerce indique que cette société est en liquidation depuis 1998, qu'il doit y avoir un problème et qu'il est donc logique qu'il n'y ait pas de travaux. Ils proposent d'entendre le propriétaire, à défaut la régie ou le liquidateur, Monsieur D. à Etoy.

Un commissaire (PLR) propose d'entendre le service de la sécurité et salubrité, et d'obtenir des informations de la part du département de M. Hodgers.

Un commissaire (UDC) pense qu'il n'est pas nécessaire de procéder à ces auditions puisque que plusieurs services de l'Etat sont en cause et que les tribunaux suivent l'affaire. Il se demande ce que la commission pourrait faire de plus. Il proposera le renvoi de cette pétition au Conseil d'Etat si les auditions sont refusées.

Un commissaire (PLR) pense aussi qu'il y a un problème de salubrité publique et, pour cette raison, accepte également le renvoi direct au Conseil d'Etat.

Un commissaire (S) mentionne que l'Etat doit pallier les lacunes d'un propriétaire et que, par cette pétition, la commission est sollicitée à cet égard. Un commissaire (MCG) approuve, mais précise qu'il n'est pas possible de se reposer uniquement sur les propos des personnes qui ont été auditionnées et qu'il convient de traiter cette pétition correctement. Propos partagés par un commissaire (S) qui précise que des lois régissent ce domaine.

Une commissaire (EAG) trouve inquiétant de voir qu'il faille jouer la montre pour un bâtiment classé.

Un commissaire (PLR) constate que l'autorisation a été donnée mais que les locataires ont fait opposition. Il pense que le département ne peut donc rien faire, d'autant que la situation est bloquée par le tribunal. L'un de ses collègues ajoute que la dimension de sécurité publique relève d'une autre affaire. Un commissaire (UDC) appuie cette affirmation en demandant l'audition de la police du feu.

Un commissaire (MCG) propose encore l'audition du propriétaire, les commissaires émettent quelques suppositions de représentation du propriétaire, le Président tranche en confirmant que le service du feu sera auditionné et qu'il invitera le propriétaire, ou son représentant, à être auditionné.

Lundi 2 février 2015 : audition de M. Roland Minghetti, chef de service, Police du feu

M. Minghetti nous informe que l'Etat intervient lorsqu'il y a un danger pour les personnes, y compris pour les personnes à l'extérieur. Il précise que le Service du feu est intervenu pour ce bâtiment en 2007 afin que la charge thermique qui était présente dans les combles soit restreinte, et que les souches de cheminées soient révisées puisqu'elles présentaient des dangers pour les passants. Il signale encore que ce sont les SIG qui effectuent les contrôles des installations électriques. Quant au chauffage, il explique que l'Etat présume que ces installations sont conformes, d'ailleurs l'Etat n'effectue pas de contrôle dans les habitations. Enfin, il observe que la Police du feu traite les plaintes liées à la salubrité du bâtiment en matière de construction, soit les défauts de température. Il précise qu'il n'y a pas de plainte pour le moment pour ce bâtiment.

Un commissaire (PLR) constate qu'il ne s'agit donc pas d'un serpent de mer supplémentaire de la République et demande si le Conseil d'Etat peut intervenir directement auprès de son service, il observe également que la société propriétaire est en faillite et aimerait savoir si l'Etat pourrait prendre des mesures conservatoires et envoyer la facture au futur propriétaire.

M. Minghetti confirme et précise que l'Etat peut ordonner au propriétaire d'intervenir en cas d'éléments non conformes. Il mentionne que la Police du feu a préavisé deux autorisations de construire en 2005 et en 2011, le but étant alors de réhabiliter le bâtiment. Quant aux mesures conservatoires, ce serait une possibilité mais il faudrait démontrer que ce bâtiment pose un problème de salubrité. M. Minghetti répond également à un commissaire (MCG) qu'il n'y a pas un risque démesuré pour les habitants. Ce sont les risques comportementaux qui existent, à l'instar des autres bâtiments. Il répond aussi que le dernier contact avec le propriétaire remonte à 2007, lorsqu'il lui avait été demandé de prendre des mesures contre lesquelles il avait recouru. M. Minghetti précise à une commissaire (S) qu'il ne sait pas qui a recouru lors des deux décisions. Le propriétaire a toutefois fait le nécessaire à l'égard des souches de cheminées qui présentaient un risque pour les passants. Le bâtiment a également vu ses façades purgées depuis lors afin de prévenir d'éventuelles chutes de débris. Il confirme que le bâtiment

est en effet vétuste mais il faudrait voir l'intérieur des logements pour avoir une meilleure idée de la situation. Il rappelle qu'il n'est dit nulle part qu'une cage d'escalier doit être chauffée à 20 degrés.

Un commissaire (MCG) relève que le bâtiment n'est visiblement pas insalubre, alors pourquoi les locataires ont-ils fait recours ? Ce à quoi M. Minghetti répond qu'il l'ignore, mais il imagine que les locataires craignaient de ne pas pouvoir continuer à loger dans ce bâtiment au vu du projet de rénovation et des inévitables hausses de loyer que cette rénovation allait entraîner. Le commissaire (MCG) demande alors si ce n'est pas juste une affaire de spéculation. M. Minghetti l'ignore également, mais précise que la Police du feu est prête à visiter les logements si les locataires le demandent, seulement le propriétaire risque de rappeler avoir proposé d'assainir son bâtiment, ce qui lui a été refusé en raison des recours déposés par les locataires.

Discussion

Le Président informe la commission que le secrétariat s'est adressé au propriétaire et attend la réponse. Il signale également que la personne auditionnée lors de la dernière séance ne s'était pas plainte d'insalubrité. Il demande alors ce que la commission entend faire de cette pétition.

Un commissaire (MCG) confirme vouloir entendre un représentant du propriétaire ou de la gestion de cet immeuble. Il pense qu'il est possible d'attendre puisqu'il n'y a pas d'urgence selon la Police du feu.

Un commissaire (UDC) déclare qu'il s'agit d'une affaire privée et il observe en outre que le locataire s'est opposé à la demande de rénovation. Il se demande dès lors ce que le Conseil d'Etat pourrait faire. Il demande donc le dépôt de cette pétition.

Un commissaire (PLR) rappelle la dimension sécuritaire de cette affaire, raison pour laquelle il semblait nécessaire de se renseigner.

Une commissaire (EAG) rappelle que les questions de la salubrité, de l'aspect patrimonial de ce bâtiment qui devrait être restauré et de la réhabilitation de ces appartements relèvent de la problématique évoquée par la pétition.

Une commissaire (S) observe que le dernier projet présenté pour ce bâtiment respectait la substance historique de ce dernier, un projet qui avait en l'occurrence été avalisé par la CMNS. Elle précise que le fait de refaire dans cet immeuble de grands appartements, qui, il est vrai, ne seront pas accessibles aux personnes qui payent 500 F par mois ou qui squattent ces logements, permettra de financer la restauration qui sera onéreuse. Pour elle,

la volonté de maintenir de petits appartements massacre le bâtiment puisque ce découpage nécessite de faire des descentes d'eau pour chaque appartement et elle doute par ailleurs que la Ville s'engage dans cette aventure qui lui coûtera sans doute 20 millions de francs et pour laquelle elle ne pourra pas placer des personnes à bas revenus. Elle pense qu'il s'agit bien d'un serpent de mer à cause d'un propriétaire spéculateur mais également à cause de personnes qui ont déposé des recours abusifs. Enfin, elle pense aussi qu'il s'agit d'une affaire privée qui ne relève pas du Grand Conseil. Propos qui seront soutenu par un commissaire (PLR) qui précise que la personne entendue lors de la dernière séance défendait des intérêts particulièrement privés. Mais, il faudrait tout de même éviter que ce bâtiment ne soit complètement ruiné dans quelques années.

Lundi 16 février 2015 : audition de M^e Maximilien Lücker, représentant du propriétaire

M. Lücker nous déclare que la position du propriétaire est simple : cet immeuble a fait l'objet en 2005 d'une demande de rénovation portant sur l'ensemble du bâtiment, la typologie de ce bâtiment a varié dans le temps, et l'idée du propriétaire était de regrouper les différentes structures afin de créer des appartements plus grands. Les habitants ont alors déposé un recours contre cette rénovation en prétextant ne pas avoir été tenus informés de ce projet. Il précise que le Tribunal administratif a admis ce recours. Par la suite, son client a déposé une demande d'autorisation de construire en respectant l'information aux locataires. L'instruction de ce dossier a nécessité beaucoup de temps puisque la CMNS a proposé le classement de ce bâtiment en faisant un inventaire des éléments architecturaux historiquement intéressants. Un travail qui a nécessité deux ans. Là encore, cette seconde demande a été frappée de trois nouveaux recours, provenant des voisins et à nouveau des locataires. Un accord sera passé avec les voisins afin de limiter les nuisances. Enfin, le 19 novembre 2013, le Tribunal administratif a rejeté le recours des locataires qui ont alors renvoyé leur recours à la chambre administrative de la Cour de justice devant qui ce dossier est pendent.

M. Lücker nous assure que son client est désireux de rénover son immeuble et qu'il a, pour ce faire, déposé une demande en 2005. Cela fait donc dix ans que ce projet est bloqué.

M. Lücker répond ensuite aux commissaires, en commençant par les questions d'un commissaire (PLR), et lui précise être mandaté pour régler le litige avec les locataires et se sentir emprunté pour répondre à la question portant sur l'aspect financier de son client. Cela étant, il souligne que les arcades du rez-de-chaussée et les bureaux du premier étage sont vides depuis

des années, ce qui peut entamer les capacités financières de son client, et il affirme ne pas avoir reçu des mises en demeure relatives à l'exécution de travaux dans cet immeuble, de la part des locataires ou des autorités.

M. Lücker répond ensuite à un commissaire (MCG) et lui confirme que Burval SA a été mise en liquidation à la fin des années 90 car elle ne s'était pas conformée au nouveau droit portant sur les réviseurs, et que le propriétaire entend clore cette question lorsque l'autorisation sera acquise. D'ailleurs, il rappelle que le département ne se penche pas sur la solvabilité du propriétaire. En ce qui concerne une éventuelle volonté de son client d'augmenter les loyers, il rappelle que ces derniers seront bloqués pendant cinq ans. Enfin il confirme, à un autre commissaire (PLR), que Burval SA est propriétaire d'un autre immeuble à la rue Royaume.

Discussion

Pour l'UDC, le Grand Conseil n'a pas à s'occuper de cette problématique. Visiblement, le propriétaire a la volonté de maintenir son bien, ce à quoi s'opposent les pétitionnaires. C'est à se demander ce que cherchent réellement ces pétitionnaires. L'UDC demande donc le dépôt de cette pétition sur le bureau du Grand Conseil.

Pour le MCG, le commissaire rappelle qu'il n'y a visiblement pas de risque pour les habitants et il n'est pas persuadé de la pertinence d'intervenir dans ce dossier. Il signale alors connaître un habitant de la rue Royaume, petite rue dont un immeuble est peu à peu évacué de ses locataires par un propriétaire, peut-être le même. Il suivra la proposition de l'UDC.

Un commissaire (PLR) a envie de proposer le gel de cette pétition car il apprécie peu les tentatives d'influence d'une procédure judiciaire par le biais politique. Par contre, il rappelle que si l'autorisation de construire n'est pas délivrée et n'est pas en force, les banques ne rentrent pas en matière. Pour lui, le propriétaire est lié et est dépendant des recourants, et c'est plutôt la longueur des procédures que cette pétition met en lumière. Il propose donc le dépôt de cette pétition.

Un commissaire (S) déclare que son groupe propose le gel de cette pétition au vu des procédures judiciaires. Il leur semblerait également légitime de rester attentifs à cette problématique jusqu'à son dénouement.

Pour le PDC, le commissaire rappelle que cette commission a toujours gelé les pétitions portant sur des affaires en cours devant la justice.

Un commissaire (MCG) s'étonne de cette proposition de gel. En effet, les auditions ont permis de constater que les pétitionnaires se contredisent, puisqu'ils demandent la réalisation d'un travail auquel ils s'opposent.

Le commissaire (PLR) se rallie au raisonnement du commissaire (MCG).

La commissaire (EAG) signale que les oppositions relèvent peut-être de la nature des travaux envisagés.

Le Président passe alors au vote du gel :

Oui : 6 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 1 PDC)

Non : 9 (4 PLR, 2 UDC, 3 MCG)

Le gel est refusé.

Le Président passe au vote du dépôt sur le bureau :

Oui : 10 (3 MCG, 2 UDC, 4 PLR, 1 PDC)

Non : 3 (1 EAG, 2 S)

Abstentions : 2 (1 S, 1 Ve)

Le dépôt est accepté.

Conclusion

Mesdames et Messieurs les députés, les pétitionnaires nous interpellent avec cette pétition afin que notre assemblée intervienne et prenne des décisions concernant l'état de l'immeuble du 14, Grand-Rue, en argumentant que cet immeuble est dans un état de grande dégradation et de délabrement.

Les auditions nous ont permis de déterminer que l'immeuble n'est pas aussi calamiteux que l'on veut nous le laisser croire et qu'il ne présente aucun danger pour les locataires y demeurant.

S'il est vrai que la situation de la société propriétaire est un peu curieuse (déclarée en liquidation depuis 1998), on peut comprendre que ledit propriétaire est peu enclin à faire des efforts, puisque toutes ses démarches pour la réhabilitation de l'immeuble se sont vues opposées à de multiples recours dont ceux des locataires, ceux-là même qui lui demandent de rénover l'immeuble.

En conséquence, vu la contradiction des pétitionnaires, vu les propos rassurant sur l'état de l'immeuble de la part du responsable du Service du feu de l'Etat, la majorité de la Commission des pétitions vous demande, Mesdames et Messieurs les députés, d'accepter le dépôt de cette pétition sur le bureau du Grand Conseil.

Pétition (1926)

SOS immeuble en danger, 16 Grand-Rue, 1204 Genève

Mesdames et
Messieurs les députés,

Par la présente, les soussignés, très inquiets de l'état de dégradation et de délabrement de l'immeuble, dit Vautrain, situé au 16, Grand-Rue, demandent aux autorités responsables de prendre d'urgence les mesures adéquates énoncées dans la Loi sur les Constructions et Installations diverses (art. 121, 129, 133 de la LCI), afin de sauver ce bâtiment et lui redonner vie, c'est-à-dire des logements dans les étages et des commerces au rez-de-chaussée.

N.B. 102 signatures
*p.a. Association des Habitants
du centre et de la Vielle Ville
(AHCVV)
1204 Genève*