

# PR-353 A

15 décembre 2005

**Rapport de la commission du logement chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 16 juin 2004 en vue de l'ouverture de trois crédits d'étude pour un montant total de 290 000 francs:**

- un crédit de 100 000 francs, destiné à l'étude de la rénovation de l'immeuble d'habitation situé rue de l'Industrie 8, sur la parcelle 42, feuille 71 du cadastre de la commune de Genève, section Cité;
- un crédit de 80 000 francs, destiné à l'étude de la rénovation de l'immeuble d'habitation situé rue de l'Industrie 11, sur la parcelle 7738, feuille 72 du cadastre de la commune de Genève, section Cité;
- un crédit de 110 000 francs, destiné à l'étude de la rénovation de l'immeuble d'habitation situé rue de l'Industrie 12, sur la parcelle 44, feuille 71 du cadastre de la commune de Genève, section Cité.

**Rapporteur: M. Armand Schweingruber.**

Cette proposition a été renvoyée par le Conseil municipal, en sa séance du 7 septembre 2004, à la commission du logement, laquelle a siégé à cinq reprises pour traiter cet objet: le 1<sup>er</sup> novembre 2004 et le 10 janvier 2005 sous la présidence de M<sup>me</sup> Alexandra Rys, le 17 janvier 2005 sous la présidence de M. Didier Bonny, puis à nouveau sous la présidence de M<sup>me</sup> Alexandra Rys le 31 janvier 2005 et le 7 mars 2005. Lors de ces cinq séances, la rédaction des notes de comptes rendus a été assurée de façon précise et complète par M<sup>me</sup> Guenevere Paychère à qui s'adressent les vifs remerciements du rapporteur pour son excellent travail.

## **Séance du 1<sup>er</sup> novembre 2004**

*Audition de M. Nils de Dardel, directeur du département de l'aménagement, des constructions et de la voirie, de M<sup>me</sup> Isis Payeras, cheffe du Service d'architecture, et de M. José Borella, adjoint technique dans ledit service*

*N. B.: Les commentaires et renseignements communiqués par les personnes auditionnées incluent des réponses à diverses questions posées par les commissaires.*

M<sup>me</sup> Payeras explique que les trois crédits demandés le sont pour relancer des études en vue de la rénovation de trois immeubles aujourd'hui squattés et dans un

état de vétusté et de délabrement avancé. Les numéros 8 et 12 de la rue de l'Industrie ont déjà fait en 1996 l'objet d'autorisations de construire contre lesquelles il y a eu des recours. Le Service des bâtiments avait alors lancé une première étude qui prévoyait des logements individuels, et des crédits d'étude avaient auparavant été demandés pour les immeubles précités, avec en plus le numéro 11, dans le cadre de la proposition PR-226. Ce ne sont pas des immeubles classés, mais ils pourraient être conservés conformément à la loi Blondel, ce à quoi la Ville s'est engagée. Ce qui est envisagé est une rénovation de type expérimental avec une certaine participation des habitants à des travaux légers. En ce qui concerne le nombre d'habitants actuels, il est difficile à estimer de façon précise, car ce sont en quelque sorte des nomades. Sept à huit personnes habitent à ce jour au numéro 12, trois à cinq au numéro 11 et trois à quatre au numéro 8, mais il y a du mouvement.

M. de Dardel ajoute des précisions. Il y a quelques années, il y a eu à la rue de la Faucille une évacuation forcée de squatters qui avait provoqué beaucoup de bruit et d'émotion et le Conseil administratif avait subi le reproche de ne pas avoir suffisamment négocié. L'esprit a changé depuis lors et, dans le cas d'occupation par des squatters, on préfère discuter plutôt longuement comme cela a été le cas à la rue des Etuves. Il y a eu des rénovations concertées avec une population relativement jeune. Des sites ont été recherchés dans ce sens et c'est ainsi qu'est apparu celui de la rue de l'Industrie. Les projets antérieurs en ce lieu ayant été abandonnés, c'est un projet nouveau qui est maintenant à l'ordre du jour. Une discussion a été engagée avec l'association Les Baigneuses, de la rue des Etuves, dans le sens d'une médiation visant à associer les habitants sans bail de la rue de l'Industrie. Le résultat est la création d'une seule association partenaire dénommée «L'Industrie». Le vote du Conseil municipal a toujours été présenté comme condition de réalisation et l'idée est de procéder à une rénovation concertée dans les trois immeubles en question. Pour les numéros 11 et 12, cela aboutirait à des logements collectifs, tandis que pour le numéro 8, tout petit immeuble, le souhait va vers les appartements individuels. L'association en question devrait être entendue par la commission.

Il s'agit maintenant de trouver des architectes motivés et compétents pour ce genre de logements, après quoi il y aura lieu de discuter avec les habitants du programme des travaux. Il faudrait éviter une sous-occupation de cet ensemble et pouvoir procurer des chambres d'habitation à 18-20 personnes. En outre, l'immeuble du numéro 12 a subi un incendie et il est occupé par des squatters dans des conditions préoccupantes. Il a été fait appel à un ingénieur qui a fait consolider le toit de l'intérieur pour obtenir une sécurité minimale, mais il ne faut pas trop attendre, car le chauffage est lacunaire en hiver. C'est une affaire particulière et aussi une expérience pilote actuellement voulue par le Conseil administratif.

Les groupes d'habitants concernés sont assez hétérogènes: on a eu affaire à quatre groupes. On y a joint l'association Les Baigneuses en raison de son attitude positive dans le cas de l'évacuation à la rue des Etuves. Un second groupe est celui du numéro 12, constitué de personnes ayant envie de continuer une expérience collective assez classique. Le groupe du numéro 11 est plus marginal; il a entrepris toute une rénovation intérieure qui ressemble un peu à de l'art brut. Quant au groupe du numéro 8, il est formé d'individualistes. Seule la médiation a permis de mettre ces groupes d'accord entre eux et ceux-ci ont aussi vu que la discussion était ouverte de manière loyale. Cela étant, les partenaires paraissent assez solides, mais la discussion du projet de rénovation dans les détails n'a pas encore eu lieu. On voit tout de même qu'on s'achemine vers de l'habitat collectif dans deux des immeubles et vers de l'habitat séparé dans le troisième. Le programme de détail pourra être mis sur pied quand des architectes auront été désignés.

En résumé, ce qui compte pour le Conseil administratif, c'est la protection du patrimoine, l'endroit ayant un charme incontestable, mais les problèmes de sécurité et d'économies d'énergies deviennent urgents à résoudre.

M. de Dardel précise encore que, après rénovation, les personnes concernées paieront un loyer sous forme de contrat de bail collectif, comme c'est le cas à la rue Lissignol. De nouvelles demandes d'autorisation de construire doivent être déposées, car le programme antérieur qui a été mentionné est dépassé.

M<sup>me</sup> Payeras ajoute, pour sa part, que les trois immeubles seront rénovés l'un après l'autre, ce qui permettrait aux habitants de se reloger entre eux pendant la durée des travaux. A la question d'une commissaire demandant si les services de la Ville ne pourraient pas se charger eux-mêmes des études techniques, elle répond que la Ville fonctionne en tant que maître d'ouvrage et qu'elle doit en conséquence mandater des architectes et ingénieurs indépendants qui doivent établir les programmes jusqu'à l'autorisation de construire. En outre, le Service d'architecture de la Ville fonctionne actuellement au maximum de sa capacité.

Un commissaire s'inquiétant de l'état de la toiture provisoire du numéro 12, M. de Dardel répond qu'il y a eu des avis divergents. Le Département cantonal de l'aménagement, de l'équipement et du logement n'a pas pris de décision, mais un premier ingénieur préconisait la démolition-reconstruction, tandis qu'un autre ingénieur a recommandé la mise en place de soutiens intérieurs, ce qui a été fait il y a deux ans.

En réponse à diverses questions, M<sup>me</sup> Payeras déclare encore que les crédits d'étude antérieurs datent de 1990 et redit que les autorisations de construire concernant les numéros 8 et 12 ont été suivies de recours. En revanche, le numéro 11 n'a pas fait l'objet d'une demande d'autorisation. En ce qui concerne l'environnement et les économies d'énergies, les normes sont fixées par l'Etat,

la Ville s'attachant à la défense du patrimoine et à la sécurité, ainsi qu'au développement durable. La rénovation du tout devrait aboutir à un chiffre de 15 à 20 pièces habitables. Ce sera le rôle de la Gérance immobilière municipale de veiller à une occupation suffisante en habitants.

M. Borella ajoute que le prix de 969 francs par mètre cube de rénovation correspond à l'état des immeubles, mais qu'il pourrait quelque peu diminuer si on abaisse les standards. Les études précédentes avaient abouti à un coût total des travaux de 3 800 000 francs, mais cela est à mettre à jour.

A la question posée de savoir si, pour l'immeuble incendié, une démolition-reconstruction ne serait pas préférable à une rénovation et si, pour la Ville, le retour sur investissement aboutira à un solde négatif, M. de Dardel rappelle que ledit immeuble est dans un état déplorable et que ce sont des raisons de préservation du patrimoine qui conduisent à la préférence de son sauvetage, en sachant qu'une telle rénovation coûtera plus cher que du neuf. Quant au solde mentionné, il sera à coup sûr négatif. Pour ce qui est de la formule de la coopérative préconisée par un autre commissaire, elle ne paraît pas applicable dans ce cas, les habitants ne disposant pas du minimum de fonds propres nécessaires. En ce qui concerne la crainte d'un commissaire au sujet des changements d'interlocuteurs, M. de Dardel répond qu'il la partage, mais que la constitution d'une association doit permettre de résoudre le problème.

M. de Dardel rappelle encore que le statut des futurs habitants n'est pas encore formellement fixé: ils seront locataires à titre individuel ou le seront sous un bail collectif, l'association assurant le paiement de la part de chacun. Ces questions sont cependant prématurées pour le moment, car il ne s'agit maintenant que de décider l'engagement d'une étude. La demande de crédit de construction n'interviendra qu'ultérieurement et elle pourrait même être refusée par le Conseil municipal.

Un autre commissaire s'interroge à nouveau sur le surcoût d'une rénovation, qu'on peut estimer à un tiers par rapport à la construction à neuf de logement social de qualité dont la capacité d'accueil serait aussi plus grande.

M. de Dardel explique que toutes les rénovations menées dans le quartier de Saint-Gervais et dans celui des Grottes ont visé à garder un habitat populaire avec des loyers très bas. S'il y a souvent l'aide personnalisée, ces loyers bas font que les habitants n'en ont pas toujours besoin. Quant aux occasions de construire du logement neuf en ville, en particulier social, elles sont extrêmement rares. Pour ce qui est des concertations, qui certes prennent du temps, elles tendent à éviter des rénovations contraires aux vœux des habitants. M<sup>me</sup> Payeras ajoute que les rénovations projetées visent plutôt le logement collectif, pour lequel il y a une demande. Vu la petite taille des immeubles en question, une cuisine et une salle de bains par immeuble serait une solution possible.

Une commissaire souligne que ces gens occupent les logements actuels illicitement, ce qui peut à la limite se comprendre en raison de la pénurie. Il y a cependant des limites à la très grande bienveillance de la Ville face à cette occupation illicite, et la Ville ne doit pas se faire dicter la loi par autrui.

A la question d'un commissaire sur la prise en compte des études antérieures pour gagner du temps et de l'argent, M<sup>me</sup> Payeras rappelle que, pour les marchés publics, il y a obligation de mettre les architectes et ingénieurs en concurrence, mais que les documents antérieurs leur seront tout de même fournis.

Un autre commissaire revient sur l'idée d'une coopérative pour rappeler que, par rapport à un investissement estimé à 4 millions de francs, 5%, soit 200 000 francs, suffirait pour en créer une en droit de superficie puisque la Ville est propriétaire du sol. Celle-ci toucherait une rente foncière et les gens seraient responsabilisés vis-à-vis des banques. Et pourquoi n'envisagerait-on pas un contrat de prêt à usage qui permettrait de verser par exemple 50 francs par mois et par personne à une œuvre caritative?

M<sup>me</sup> Payeras et M. de Dardel émettent des doutes: une coopérative appelle un autre type de population. Cette hypothèse pourrait toutefois être approfondie et on pourrait même envisager que la Ville détienne les parts sociales. Mais la persuasion dans ce sens paraît difficile. Il est appelé, à titre d'information, que la Ville de Vienne connaît cette formule.

Une commissaire est favorable à la mise à disposition par la Ville de logements collectifs, mais se demande à nouveau s'il ne vaudrait pas mieux faire du neuf et demander aux personnes concernées si cela leur conviendrait.

M. de Dardel répond que la démolition-reconstruction était le concept admis en Ville dans les années 1970, mais que, depuis lors, les habitants des Grottes se sont battus pour leur quartier. Il est compliqué de concilier préservation du patrimoine architectural et logement social de qualité. La question pourrait être posée, mais il est douteux que la réponse aille dans ce sens.

Enfin, à la question de savoir si les habitants actuels paient un loyer, M<sup>me</sup> Payeras répond que non, les locaux étant à la limite de l'habitable, mais que leur réponse est positive pour le futur.

Pour la suite des travaux de la commission, les décisions suivantes sont prises après le départ des personnes auditionnées:

- l'audition de l'Association L'Industrie est acceptée par 9 voix positives et 4 abstentions;
- l'audition de l'Association du Contrat-Général/Lissignol est acceptée par 8 voix positives et 5 abstentions;

- l’audition de la Gérance immobilière municipale pour une présentation par celle-ci du concept de bail associatif est acceptée à l’unanimité des commissaires présents.

### **Séance du 10 janvier 2005**

*Audition de l’Association du Conseil-Général/Lissignol, représentée par MM. Marc Calame-Rosset et Roberto Brogginì*

*N. B.: Les renseignements et commentaires communiqués par les personnes auditionnées incluent des réponses à diverses questions posées par les commissaires.*

M. Brogginì présente M. Serge Pot qui remplace M. Calame-Rosset, lequel ne pouvait pas être présent ce soir. L’un et l’autre sont membres fondateurs de l’association. M. Pot est menuisier de formation et actuellement père au foyer. Quant à M. Calame-Rosset, il avait travaillé en tant que maçon sur le chantier d’un immeuble mis en bail associatif. Le bail associatif conclu avec l’association a été l’un des premiers signés à Genève, en 1989, cela avant l’inscription de ce concept dans la loi sur le logement. Le cosignataire était le Conseil administratif et ce bail concernait deux immeubles laissés vides et en attente de projet. Cela se passait avant les contrats de prêt à usage ou contrats de confiance concernant l’immeuble du boulevard de la Tour et la villa Baulacre, près du parc des Crochettes, qui sera bientôt mise à la disposition de l’association de Noël Constant. Les engagements ont été respectés de part et d’autre et, lorsque des travaux ont dû être engagés au boulevard de la Tour pour faire de ce lieu une maison de quartier, l’immeuble rue Lissignol 8 était à la disposition de la Gérance immobilière municipale (GIM) et les appartements étaient libres. Il a alors été proposé à l’association d’en disposer et le bail associatif a été signé. Celui-ci a servi de modèle pour les baux associatifs de droit public, donc subventionnés, alors que celui conclu avec l’association auditionnée ne l’est pas. Il n’y a pas eu, jusqu’à ce jour, de gros travaux dans l’immeuble qu’elle occupe, mais toutefois une intervention sur la toiture. Il y a eu un suivi en matière d’entretien, en peinture et autres petits travaux. Des travaux plus importants sont prévus dans le plan financier du Conseil administratif, mais ils ont été reportés d’une année. Cela va aboutir à 1,5 million de francs pour une première rénovation de l’immeuble. Une demande d’autorisation avait été déposée en 1996, mais elle avait été contestée par l’association, qui n’avait pas été informée de la teneur des travaux ni de leur coût et de leur conséquence sur les loyers futurs. M<sup>me</sup> Burnand avait alors procédé au retrait de cette demande d’autorisation, aucune demande de crédit n’ayant d’autre part passé devant le Conseil municipal. Une procédure de rénovation a maintenant été relancée pour les immeubles de la rue Lissignol 8 et 10, ce qui permettrait de coupler les travaux et de partager la chaufferie entre les deux immeubles. Cela

avait bien démarré, mais il semble qu'il y a maintenant une certaine frilosité à la tête de la GIM en raison des changements intervenus au Conseil administratif: seul M. Haegi montrait de l'intérêt pour le bail associatif, ses successeurs ne semblent pas s'y intéresser. En ce qui concerne l'immeuble de la rue Lissignol 8, il y a 44 pièces habitables et 29 habitants, ce qui donne 0,66 habitant par pièce, par rapport à une moyenne de 0,65 à Genève. Il y a aussi une salle de sports et des locaux communs. Sur le plan social, chaque naissance est subventionnée par une réduction de loyer de 100 francs par mois durant une année.

M. Brogginini ajoute encore les informations suivantes: le paiement du loyer est placé sous la responsabilité individuelle de chaque membre de l'association, laquelle fait partir un ordre de paiement permanent à dates fixes et assume la responsabilité des encaissements effectués sous forme de bulletins de versement déposés au tableau d'affichage dans l'allée. Il peut arriver qu'il y ait du retard et que des gens partent en laissant des arriérés derrière eux: un cas de décès où l'association a pris en charge le montant dû et une personne partie sans avoir réglé son dû, cela devant rester une exception. L'association se réunit en cas de besoin ou «d'envie» via un affichage dans l'allée. Tout se passe de manière souple et simple, les cas d'urgence étant réservés. Il a été récemment décidé de modifier le système de conciergerie, la fonction ayant été retirée à l'ancien titulaire pour être confiée à une entreprise extérieure, avec un résultat moins concluant en ce qui concerne la gestion des déchets «verts». Sur proposition de la GIM, c'est l'association qui assumera formellement la responsabilité de cette conciergerie et un contrat va être signé dans ce sens.

Le remplacement des locataires se fait par cooptation, en tenant compte des revenus et de l'engagement à respecter le bail et les statuts de l'association. Le taux d'occupation est plus élevé que le taux moyen pour la GIM. En ce qui concerne les plus-values sociales et culturelles, on peut mentionner le Pédibus pour l'école Necker et les arcades non commerciales mises à la disposition de tous pour des réunions, des anniversaires et des repas. Il y a des cours de yoga, de karaté, de danse dans la salle de sports. Les habitants du secteur de la rue Lissignol se connaissent tous bien, même si tous ne sont pas liés par le bail associatif.

M. Pot ajoute que le bail est revu tous les cinq ans, selon l'accord conclu à l'époque avec M. le conseiller d'Etat Claude Haegi.

Répondant à diverses questions des commissaires, M. Brogginini donne encore les quelques précisions suivantes. C'est l'association qui paie les loyers à la GIM et elle se retourne contre les habitants qui ne paieraient pas le leur. Celui-ci se compte à la pièce, sauf dans un appartement où une grande pièce compte pour 1,5, la moyenne étant de 16,5 m<sup>2</sup>. L'immeuble, qui fait partie des premières constructions économiques réalisées par la Ville de Genève, date de 1898 et il a abrité la première crèche de Genève. Le coût du loyer est de 120 francs par pièce pour des appartements sans salle de bains.

Les travaux de rénovation se font en collaboration avec les habitants. Les fenêtres côté sud sont ainsi entretenues depuis quinze ans, mais ce ne serait pas un luxe de rénover maintenant la façade qui date de plus de cent ans. M. Brogginini ajoute qu'il ressent un blocage politique depuis l'époque de M<sup>me</sup> Madeleine Rossi, puis maintenant de M. Pierre Muller, celui-ci n'étant venu qu'une fois à l'assemblée de l'association et en retard. Il n'y a plus non plus de contacts réels avec l'administration municipale et seuls subsistent les contacts avec l'architecte mandaté pour les travaux de rénovation. Les membres de l'association continuent à faire au mieux, chacun ayant une assurance responsabilité civile contre les risques de dégâts d'eau et d'incendie. Toutes les installations électriques ont été refaites par souci de sécurité et les conduites de gaz ont été changées.

Une commissaire souligne que cette association est l'exemple d'un bail associatif qui fonctionne depuis seize ans et qu'elle ne ressent pas de problèmes sociaux particuliers, alors que, à la rue de l'Industrie, il y a réellement des problèmes sociaux et de santé. Elle se demande s'il se trouvera là la même capacité de gestion de ce type de bail.

Un commissaire relève que, ces dernières années, la coopérative d'habitation a retrouvé des lettres de noblesse au sein de la population et demande si l'association trouverait cette formule plus intéressante que le bail associatif.

MM. Brogginini et Pot répondent que, en 1985, la revendication était celle d'un logement «2 chevaux». L'idée de base était un contrat d'utilisation, devenu un contrat de confiance, puis un bail associatif qui est une formule plus légère que la coopérative, laquelle nécessite l'acquisition de parts sociales. Une mise en coopérative serait peut-être imaginable pour le numéro 8 de la rue Lissignol, mais c'est là une remarque purement personnelle.

Une commissaire déclare que, lorsque la Ville rénove ses immeubles, il y a répercussion sur le coût des loyers, même si ce n'est qu'à 30%, au maximum. Y aura-t-il alors de nouveaux baux après rénovation?

M. Brogginini répond qu'il n'y aurait pas d'opposition formelle de principe, mais que c'est aussi la raison pour laquelle un recours a été déposé contre la rénovation, car les habitants ne pouvaient accepter un plan financier sans en connaître les tenants et aboutissants en matière de loyers.

Un commissaire demande encore quel prix maximal l'association serait prête à payer pour le loyer après rénovation.

M. Brogginini répond qu'on était arrivé en 1998 à un plafond de 700 à 800 francs par pièce et par année. On arriverait maintenant à 2086 francs, mais ces chiffres sont cités de mémoire et seraient à confirmer.

Enfin, un commissaire demande ce que signifient les mots «Conseil-Général» dans la dénomination de l'association. Il est répondu que l'association actuelle est issue de l'occupation d'un immeuble dans la rue du même nom, au numéro 18, en 1982.

### **Séance du 17 janvier 2005**

*Audition de M. Pierre Muller, maire de la Ville de Genève, de M. Charles Lassaue, directeur adjoint à la Direction du département des finances, et de M. Mario Cavaleri, chef du Service de la gérance immobilière municipale*

Le président rappelle que la commission souhaitait entendre le magistrat responsable et ses proches collaborateurs au sujet de leur vision du bail associatif.

A la question posée par un commissaire de savoir quel est le nombre des baux associatifs en Ville de Genève et comment ils fonctionnent, il est répondu qu'il faut savoir exactement ce que l'on classe sous ce terme et que le renseignement sera communiqué par écrit. M. Muller ajoute que, pour la question de savoir si les immeubles à rénover s'y prêtent, c'est plutôt une volonté du département de l'aménagement, des constructions et de la voirie, mais que, pour ce qui le concerne, il préférerait une vraie restauration avec de vrais baux usuels. Il craint qu'on n'ait ensuite plus aucun contrôle comme c'est le cas à Lissignol ou à l'immeuble Rhino. M. Lassaue précise que, sous l'aspect juridique, on va devoir sortir du règlement actuel en créant une sorte d'inégalité, vu que la Ville n'aurait en face d'elle qu'une association comme cocontractante, sans contrôle au niveau des bénéficiaires eux-mêmes.

Un commissaire rappelle à ce sujet que le cas de l'immeuble Rhino ne correspond pas à un bail associatif, mais que c'est un squat. En évoquant le fonctionnement du système à la rue Lissignol, il se demande pourquoi la Ville ne contrôle pas l'application du bail associatif au niveau des bénéficiaires de ce type de logement.

M. Cavaleri rappelle alors que le cas de l'immeuble de la rue Lissignol 8 date d'il y a seize ans et que rien n'a été prévu dans les contrats pour le contrôle au niveau des habitants, si ce n'est pour un entretien minimal en vue d'assurer la sécurité. Le cas de la rue Lissignol 3 est différent. La formule du bail associatif n'a été homologuée que récemment, il y a moins de vingt-quatre mois. Il a été demandé, dans ce cas, d'établir un bail qui corresponde à la loi. Ailleurs, il y a des contrats de confiance, des conventions, mais pas des baux associatifs au sens où les demandeurs l'entendent. Si un bail associatif est établi dans le cas qui nous occupe, il le sera dans des termes très proches du texte homologué par le Conseil d'Etat dans le cadre de la loi générale sur le logement et la protection des

locataires. Le problème sera alors de savoir si l'association répercutera bien sur ses membres les changements qui interviendront en termes de revenu et d'occupation. Mais la Ville n'aura pas la maîtrise du contrôle jusqu'au bout et, comme il s'agit des deniers publics, cela devient un sujet sensible.

A la demande d'un commissaire de savoir si la Ville serait prête à conclure un plus grand nombre de baux associatifs, M. Muller répond que, sur le plan philosophique, il ne s'y opposerait pas, mais que cela le gênerait beaucoup de faire passer une association devant 2000 personnes qui attendent un logement.

Un commissaire pose à nouveau, cette fois aux représentants de la Ville, la question de savoir si, en regard d'un coût de rénovation de 360 francs le mètre cube, il ne serait pas envisageable et financièrement avantageux pour cette même Ville de constituer un droit de superficie en faveur d'une coopérative.

M. Muller déclare qu'il n'est pas opposé à une telle solution sur le fond, mais plutôt sur la forme. Les coopératives de ce genre sont dispensées du paiement de la rente foncière pendant cinq ans, mais elles demandent ensuite des prolongations. En revanche, l'investissement direct par la Ville donne la maîtrise de la rénovation, puis de la location. Avec la solution préconisée, on fait passer des gens avant les autres, et ce n'est politiquement pas correct. Cette formule est un choix politique en provenance de l'Alternative et, pour la raison exprimée, la répétition de cette formule deviendrait presque indécente.

### **Séance du 31 janvier 2005**

*Visite des immeubles de la rue de l'Industrie 8, 11 et 12, puis audition de MM. Mottaz, Squirrel et Fedele, représentants de l'Association L'Industrie, ainsi que de M<sup>me</sup> Isis Payeras, cheffe du Service d'architecture, et de M. José Borella, adjoint technique dans ledit service*

*N. B.: Les renseignements et commentaires communiqués par les personnes auditionnées incluent des réponses à diverses questions posées par les commissaires.*

M<sup>me</sup> Payeras explique qu'il a été procédé à l'estimation du nombre d'habitants concernés pour lesquels il vaudrait la peine d'entreprendre les rénovations et au recensement du nombre de pièces. La Ville ne voulait pas avoir comme interlocuteur un collectif représentant chacun des immeubles, mais un seul collectif formé des quatre autres regroupés ensemble. Le but est de réaliser de l'habitat collectif avec des chambres pour étudiants et une salle de bains par étage, cela à la place d'un appartement par étage. Il n'est pas prévu de démolir ces immeubles, car ils sont considérés comme ayant une valeur historique donnant son caractère à la rue.

Les structures seront conservées si elles sont dans un état acceptable, et même les éviers en grès, mais il faut s'attendre à des surprises. Il faut tout mettre à nu: les plâtres, les sols, les planchers et ce sera un grand chantier. Comme on se trouve en présence de trois immeubles voisins, la rénovation par tournus en trois étapes permettrait aux habitants de se dépanner entre eux pour leur logement temporaire. Actuellement, ces immeubles sont tous trois en mauvais état, mais la situation la pire est celle du numéro 12 à la suite de l'incendie qui s'y est produit. En outre, la situation d'extrême voisinage de ce numéro 12 avec l'immeuble construit à côté date vraisemblablement de l'époque où il était prévu que tous les immeubles des Grottes devaient être démolis, mais une recherche devrait permettre d'en préciser la raison. Du point de vue de la sécurité légale, la Ville porte la responsabilité des structures et des enveloppes extérieures.

M. Mottaz ajoute qu'au moins 37 personnes se sont associées à ce projet puisque, auparavant, d'autres collectifs étaient impliqués. Actuellement, il reste quatre collectifs correspondant à environ 20 personnes. L'idée est que la rénovation soit menée dans un esprit participatif. Les habitants se sont déjà beaucoup investis dans ces immeubles et ils souhaitent pouvoir continuer à y exprimer leur créativité et leur savoir-faire, cela aussi dans le but de réduire les coûts. Ils désirent pouvoir discuter avec les ingénieurs et architectes et élaborer avec eux les calendriers des travaux et sont prêts à enlever des murs intérieurs ou à contribuer à des opérations similaires. Ils peuvent aussi faire appel à des menuisiers et à d'autres corps de métiers fonctionnant selon le principe du bénévolat.

M. Squirrel indique qu'il faudrait employer les habitants pour mettre les choses en règle et les adapter aux normes. A titre d'exemple, ils peuvent poncer les escaliers et effectuer des opérations simples sous la supervision des ingénieurs et architectes.

M. Fedele insiste sur la nécessité d'une bonne relation avec le Service d'architecture de la Ville.

Un commissaire demande s'il est confirmé que la subvention de l'Etat au titre de bonus à la rénovation ne sera pas versée à la Ville.

M<sup>me</sup> Payeras répond que des demandes ont été présentées pour des rénovations à la rue des Etuves, dans d'autres secteurs du quartier des Grottes et à la place Grenus, mais qu'il n'a pas été obtenu de réponse, sinon négative. Une somme symbolique a été obtenue pour la rue de la Faucille. Dans le cas qui nous occupe, une nouvelle démarche sera entreprise. Du point de vue de l'Etat, il est probable qu'il considère qu'il s'agit d'une commune riche.

En ce qui concerne la participation des habitants à certains travaux, elle pourrait être envisagée au stade des finitions, mais les conditions seraient à définir. M<sup>me</sup> Payeras imagine que les habitants pourraient se constituer en coopérative

et devenir des employés de cette dernière. Un droit de superficie pourrait aussi être institué. A la demande d'une commissaire voulant savoir s'il y a déjà eu des cas de rénovations avec la participation des habitants, elle répond que, de plus en plus souvent, quand des rénovations sont annoncées, les locataires se constituent en association afin d'être consultés, mais elle ne connaît pas d'exemple de participation active aux travaux. Elle précise à ce propos que le service dont elle est responsable est formé de techniciens et que, pour le reste, il suivra les décisions du Conseil municipal.

M<sup>me</sup> Payeras et M. Borella quittent la séance qui se poursuit en la seule présence de représentants de l'Association L'Industrie.

MM. Mottaz, Squirrel et Fedele donnent, tour à tour, les précisions suivantes.

L'audition de ce jour était attendue. L'impression est que, pour le moment, cela se passe bien. Le collectif est en plein travail et il y a la participation d'un médiateur. Le dialogue actuel provient de ce qui s'est passé à la rue des Etuves. Les personnes concernées sont convaincues qu'il y a des choses à conserver dans ce quartier et elles sont tombées «amoureuses» de ces maisons et mettent leur idéal au service de ce projet, tout en étant conscientes des problèmes posés par ces bâtiments. Les quatre collectifs regroupés en un seul sont ouverts à tout, l'essentiel étant de conserver l'âme du quartier des Grottes. Quant au médiateur, il a un rôle d'intermédiaire et de personne de référence, mais il n'y a pas eu de situation de conflit; il a plutôt aidé les intéressés à se projeter sur le long terme et à construire le projet; ceux-ci ont, d'autre part, conscience de ne pas être propriétaires, de sorte qu'ils ne peuvent qu'être d'accord avec le projet mais, comme c'est leur lieu de vie, c'est bien qu'ils soient consultés.

D'entente avec la Ville, des contacts ont été pris avec des amis architectes sensibles à des projets alternatifs et participatifs et prêts à agir dans le sens du développement durable, l'idée étant de se limiter à 300 000 francs pour le crédit d'étude. La Ville a jugé préférable de mandater trois architectes, un par immeuble. Le groupe est prêt à travailler avec n'importe quel professionnel et il est souhaitable que l'entente soit bonne avec les personnes désignées.

Un commissaire demande de préciser le nombre d'habitants concernés.

M. Squirrel annonce quatre à cinq personnes au numéro 11, six au numéro 12 et entre quatre et six au numéro 8. Ce sont là des chiffres maximaux, en réservant le cas d'amis de passage.

Un autre commissaire demande s'il paraîtrait plausible aux intéressés de se constituer en coopérative avec mise de fonds initiale et crédit complémentaire procuré par les banques.

M. Squirrel répond que c'est là une idée nouvelle et que la Ville a laissé entendre sa préférence pour un bail associatif. Ce serait à la rigueur envisageable pour le numéro 11, mais il y a énormément d'inconnues en ce qui concerne les fonds à trouver, les prêts nécessaires et la proportion de la rénovation prise en charge par la Ville. Cette idée n'est pas mûre pour le moment.

Un commissaire demande si le nombre de personnes concernées est adéquat et s'il est raisonnable d'avoir des pièces limitées à 6 m<sup>2</sup>. Une commissaire relève que la rénovation prendra du temps.

MM. Mottaz, Squirrel et Fedele répondent comme suit: un effectif de 15 à 20 personnes paraît raisonnable et correspond à peu près à la réalité actuelle. Le but est de dégager de l'espace pour le plus grand nombre réaliste possible. Des membres de l'association Les Baigneuses pourraient les rejoindre. Plusieurs plans ont été examinés avec un nombre variable de chambres, en évitant de trop empiéter sur les espaces communs. Dans les trois bâtiments, les gens vivent avec une cuisine et une salle de bains communes et cela correspond au mode de vie souhaité.

Les statuts d'association ont été communiqués à la Ville. Il y aura des règles écrites très strictes pour la vie en communauté, comme c'est d'ailleurs déjà le cas maintenant, et cela devra permettre de régler les problèmes éventuels qui surviendraient avec les habitants. L'hygiène doit être maintenue et chacun doit participer aux tâches communes. Des réunions fréquentes, indispensables à une bonne communication, seront la solution pour régler les cas de coopération lacunaire. En ce qui concerne la présence d'un «noyau dur», présent à relativement long terme, cela fait plus de dix ans que, au numéro 8, il y a des gens qui se sont investis pour cet immeuble et qui travaillent ainsi dans la continuité. Et il y a un suivi même si des membres sont remplacés par d'autres. L'association se défend d'être un groupe d'amis fermés et sectaires, et il y a ouverture aux autres. Certes, des personnes s'engageront plus que d'autres, mais ce sera à l'association de gérer cela.

A une question d'une commissaire concernant le loyer futur, il est répondu que cela dépendra de l'implication des habitants dans les travaux, de l'espace disponible, mais que cela n'a pas encore été discuté avec la Ville. Il est admis qu'un loyer devra être payé, comme partout ailleurs à Genève, que les barèmes sont connus et qu'ils peuvent être acceptés. Le problème du loyer se poserait tout autant avec une coopérative. Le bail associatif envisagé regrouperait en principe les trois immeubles. En ce qui concerne les membres qui ne coopéreraient pas suffisamment au sein de la communauté, les problèmes à régler avec eux le seraient de façon plus simple avec un bail associatif et un statut officiel. Les habitants actuels sont considérés comme des squatters et tout le monde peut venir s'installer ici, même en n'ayant pas participé aux travaux. Avec ce statut, on pourra avoir des critères stricts.

En conclusion de cet entretien, MM. Mottaz et Fedele déclarent que tous les membres de l'équipe qu'ils représentent ont une longue histoire dans ce mode de vie et ils adressent aux membres de la commission leurs remerciements pour l'intérêt qu'ils manifestent à l'égard de leurs problèmes. Ils souhaitent pouvoir soutenir les projets d'autres habitants qui désirent prendre leur logement en mains et ne réclament pour eux ni confort ni luxe, les membres de leur groupe se connaissant tous depuis très longtemps. Ils remercient aussi les commissaires de les tenir informés des décisions qui seront prises, ils feront parvenir à la présidente les statuts de l'association et recommandent de se référer au dossier en mains de M<sup>me</sup> Salerno.

### **Séance du 7 mars 2005**

#### *Discussion et vote*

Un commissaire de l'Alliance de gauche (SolidaritéS et Indépendants) déclare que, les personnes concernées étant favorables à un bail associatif et les crédits d'étude étant relativement modestes, son groupe est prêt à voter en faveur de la proposition.

Un commissaire radical constate que la remise en état des bâtiments, donc leur rénovation, est nécessaire et, en conséquence, il votera les crédits d'étude. Pour ce qui est de la suite, il considère comme inadmissible que des personnes passent avant d'autres et qu'il se crée ainsi des privilèges dans la liste d'attente de la GIM.

Une commissaire socialiste annonce que son groupe votera ces crédits d'étude. En revanche, il n'est pour le moment pas encore question de trancher en faveur d'un bail associatif ou d'une autre forme de bail.

Un commissaire du parti des Verts annonce que son groupe votera ces crédits d'étude. En revanche, les questions qu'il a posées à plusieurs reprises au sujet d'une éventuelle forme de coopérative d'habitation amènent des aspects financiers à long terme, ce dont il sera débattu en une autre occasion.

Une commissaire libérale annonce que le groupe libéral pourrait voter ces crédits du fait que leur montant est raisonnable. En outre, la responsabilité du propriétaire est importante et il n'est pas possible de laisser ces logements dans leur état actuel. Quant à la suite, son groupe se prononcera sur la demande de crédit de construction lorsqu'elle sera présentée. Elle ajoute qu'on peut réaliser un type d'habitation pour les jeunes et, pour autant, ne pas choisir a priori les personnes qui y vivront. Si le premier point ne dérange en principe pas les libéraux, il n'est en revanche pas question que certains jeunes passent avant d'autres locataires demandeurs auprès de la GIM. Il y a à Genève nombre d'étudiants qui

ne trouvent pas de logement et qui sont aussi inscrits à la GIM. Des logements de ce type pourraient être attribués à cette population, de façon régulière et sans passe-droit.

La présidente annonce que le groupe démocrate-chrétien prendra la même position que les partis qui se sont exprimés jusqu'ici, mais avec la même réserve que celle exprimée par le commissaire radical. En outre, il est justifié de formuler des remarques liminaires au sujet de ces crédits, vu que la rénovation, si elle se concrétise, correspondra à un certain type d'habitation et que les crédits votés détermineront la forme de cette rénovation. Elle ajoute que, si on laisse les occupants actuels continuer de discuter avec la Ville de la forme que prendront les rénovations, il ne sera pas possible de leur demander ensuite de partir pour laisser la place à d'autres.

Une commissaire du parti des Verts se déclare impressionnée par le processus mis en place entre les associations concernées et la Ville de Genève et souligne qu'il est dans l'intérêt de celle-ci d'avoir en face d'elle des locataires réellement investis dans leur immeuble. Son parti salue la démarche qui a permis à ces personnes de prendre en mains leur avenir en matière de logement et il soutient ce processus.

Un autre commissaire du même parti estime que la Ville tente ici une expérience intéressante dans des immeubles dont l'habitabilité est discutable. Il y aura de toute manière roulement entre les personnes dans le temps et il y a intérêt à profiter de l'expérience d'un premier groupe qui crée la structure avant que le témoin soit passé à d'autres.

Une commissaire socialiste souligne que la modestie du crédit d'étude est liée au type d'habitat et au type d'habitants. Il s'agit aussi d'une procédure très particulière et son parti soutient cette démarche.

Un commissaire du Parti du travail relève que la rénovation se fera par étapes, avec hébergement mutuel temporaire pendant les travaux. C'est un état d'esprit particulier et cette démarche des habitants a de l'importance. Son parti se déclare cependant très concerné par la liste d'attente de la GIM et par le fait de ne pas créer de privilèges.

Une commissaire libérale redit que son groupe ne pourra pas souscrire au fait que des squatters passent avant d'autres personnes inscrites sur la liste d'attente de la GIM. De nombreux étudiants qui adhèrent au concept de vie associative attendent aussi des logements à bon marché.

Un autre commissaire libéral rappelle que, lors de la rencontre avec les représentants des habitants, il a été noté que les occupants actuels souhaitent donner un sérieux coup de main pour les travaux à entreprendre. Outre le fait qu'il doute

de leurs compétences professionnelles en la matière, il souligne à son tour que ce procédé risque de déboucher sur une situation de fait accompli.

Une commissaire du groupe de l'Union démocratique du centre annonce enfin que son groupe ne votera pas ces crédits d'étude, cela au vu de la liste d'attente de la GIM. Par ailleurs, en raison de l'état des immeubles, son groupe n'est pas persuadé qu'une rénovation vaille la peine d'être entreprise par rapport à une reconstruction à neuf.

La proposition PR-353 est mise aux voix. Elle est acceptée par 8 oui (1 DC, 2 Ve, 2 S, 2 AdG/SI, 1 T) contre 3 non (1 UDC, 2 L) et 2 abstentions (1 L, 1 R).

### *PROJET D'ARRÊTÉ I*

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettres e) et m), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

sur proposition du Conseil administratif,

*arrête:*

*Article premier.* – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit d'étude de 100 000 francs destiné à l'étude de la rénovation de l'immeuble d'habitation situé rue de l'Industrie 8, sur la parcelle 42, feuille 71 du cadastre de la commune de Genève, section Cité.

*Art. 2.* – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 100 000 francs.

*Art. 3.* – La dépense prévue à l'article premier sera portée à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier. Si l'étude est suivie de réalisation, la dépense ajoutée à celle de la réalisation sera amortie sur la durée d'amortissement de la réalisation. En cas de non-réalisation, l'étude sera amortie en une annuité.

### *PROJET D'ARRÊTÉ II*

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettres e) et m), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

sur proposition du Conseil administratif,

*arrête:*

*Article premier.* – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit d'étude de 80 000 francs destiné à l'étude de la rénovation de l'immeuble d'habitation situé rue de l'Industrie 11, sur la parcelle 7738, feuille 72 du cadastre de la commune de Genève, section Cité.

*Art. 2.* – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 80 000 francs.

*Art. 3.* – La dépense prévue à l'article premier sera portée à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier. Si l'étude est suivie de réalisation, la dépense ajoutée à celle de la réalisation sera amortie sur la durée d'amortissement de la réalisation. En cas de non-réalisation, l'étude sera amortie en une annuité.

### PROJET D'ARRÊTÉ III

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettres e) et m), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

sur proposition du Conseil administratif,

*arrête:*

*Article premier.* – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit d'étude de 110 000 francs destiné à l'étude de la rénovation de l'immeuble d'habitation situé rue de l'Industrie 12, sur la parcelle 44, feuille 71 du cadastre de la commune de Genève, section Cité.

*Art. 2.* – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 110 000 francs.

*Art. 3.* – La dépense prévue à l'article premier sera portée à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier. Si l'étude est suivie de réalisation, la dépense ajoutée à celle de la réalisation sera amortie sur la durée d'amortissement de la réalisation. En cas de non-réalisation, l'étude sera amortie en une annuité.