

31 octobre 2016

**Rapport de la commission des pétitions chargée d'examiner la
pétition du 25 février 2014: «Contre le projet de démolition et
reconstruction de l'immeuble sis au 37, rue de la Servette».**

Rapport de M^{me} Danièle Magnin.

La commission des pétitions, sous la présidence de MM. Pierre Rumo et Grégoire Carasso ainsi que de M^{me} Brigitte Studer, a étudié cette pétition lors des séances des 17 novembre 2014, 9 mars 2015 et 21 mars 2016.

La rapporteuse remercie chaleureusement M^{me} Tamara Saggini et M. François Courvoisier, procès-verbalistes, pour la clarté et la précision de leurs notes de séances.

Texte de la pétition

(Voir annexe.)

Séance du 17 novembre 2014

Le président pose la question de savoir si cette pétition ne devrait pas être renvoyée à la commission du logement car une procédure est actuellement pendante devant la Chambre administrative de la Cour de justice.

Une commissaire n'y est pas favorable car les conseillers municipaux peuvent déposer une motion s'ils veulent que ce soit traité par la commission du logement. Une pétition est le signe que les habitants veulent leur parler. C'est ensuite à eux de restituer les propos de ces personnes en séance plénière.

Une commissaire suggère que le président se renseigne auprès du Secrétariat du Conseil municipal et qu'ils décident la prochaine fois.

Séance du 9 mars 2015

Audition des pétitionnaires, MM. David Robin, locataire, accompagné de M. Jean-Pierre Fioux, membre du collectif des associations d'habitants et président de l'association des habitants de la Jonction

M. Robin reprend les points qui ont amené les habitants à lancer cette pétition. Durant l'été 2013, les locataires de l'immeuble sis 37 rue de la Servette ont reçu un courrier de la Fondation Dutoit, annonçant que l'immeuble devait être

démoli, puis reconstruit, précisant que cela apporterait davantage de logements sociaux.

Il explique avoir d'abord fait confiance à ce courrier, pensant que l'intérêt public était en jeu. C'est à la lecture d'un article de presse faisant suite au recours de la Ville de Genève contre la démolition de l'immeuble que les pétitionnaires ont décidé de réagir. L'article de presse en question indiquait que l'immeuble devait être démoli car il était délabré, insalubre et ne correspondait pas aux normes de sécurité. Les pétitionnaires ont alors jugé important de faire part de leur opinion sur l'état de cet immeuble au Conseil municipal.

M. Robin indique que l'immeuble n'est, selon eux, pas insalubre. Il est simple mais bien conçu, on y vit bien et la plupart des habitants y logent depuis de nombreuses années. Il déplore l'absence de concertation de la part de la fondation et le fait que les habitants aient été mis devant le fait accompli.

M. Robin explique ensuite que le jugement du tribunal concernant le recours de la Ville de Genève a donné à peu près entièrement raison à cette dernière. Il cite «le tribunal conclut que le respect des normes de sécurité n'implique pas la démolition de l'immeuble» et ajoute que, selon le tribunal, aucun inspecteur de l'Office des constructions ne s'est rendu sur place, pas plus que l'inspecteur de la police du feu, qui a rendu un préavis favorable à la démolition sur la seule base du rapport de sécurité fourni par la fondation. Enfin, il précise que les juges se sont rendus sur les lieux et ont constaté que l'immeuble semblait être en bon état.

Pour M. Robin, ce jugement pose la question de la pertinence de la démarche de la Fondation Dutoit de vouloir détruire un immeuble pour en construire un nouveau, sachant qu'aucune étude sérieuse n'a été entreprise afin de comparer le coût d'une démolition-reconstruction avec le coût d'une rénovation. Selon lui, la fondation a décrété, sans études à l'appui, qu'une démolition-reconstruction était moins chère qu'une rénovation, alors qu'aucuns travaux n'ont été effectués dans l'immeuble depuis une quarantaine d'années. La fondation a l'intention de faire des appartements de grande taille, or, à sa connaissance, ce sont plutôt des appartements de petite taille qui font défaut à Genève. Enfin, des locataires habitent les lieux depuis près de quarante ans, certains sont âgés (il dira le contraire dans la partie questions-réponses) et parlent mal le français, et il regrette qu'aucun suivi n'ait été entrepris auprès de ces personnes afin de voir quels étaient leurs besoins.

M. Robin ajoute que depuis le courrier de la fondation de l'été 2013, annonçant sa volonté de démolir l'immeuble, cinq appartements se sont vidés et ne sont à présent plus reloués. Il s'étonne de ce que, vu la difficulté à trouver du logement en ville, des appartements restent ainsi «murés». Il passe ensuite la parole à M. Fioux.

M. Fioux explique que son collectif a tout de suite soutenu les locataires de l'immeuble sis 37 rue de la Servette pour deux raisons. Premièrement, il s'agit

d'un immeuble abritant des locataires à faible revenu, or, après une démolition-reconstruction, les appartements seront fatalement plus chers. Il estime qu'il est ainsi préférable d'opter pour une rénovation avec maintien des locataires, qui sont dans des situations précaires. Deuxièmement, il indique que ces immeubles sont protégés par la loi Blondel, et argue que passer outre cette loi, dans le cas de l'immeuble sis 37 rue de la Servette, créera un grave précédent. Il estime en effet que s'il est possible de démolir cet immeuble, il sera possible d'en détruire beaucoup d'autres, ce qui enverrait un très mauvais signal aux propriétaires. Il souligne enfin que la seule façon de contourner la loi Blondel, pour un propriétaire, est de laisser se dégrader son immeuble, ce qui est inacceptable pour son collectif, notamment lorsque ces dégradations touchent des immeubles d'habitations à bon marché (HBM).

M. Fioux attire également l'attention des commissaires sur le fait que l'immeuble actuel repose sur 4 étages, avec 3 appartements par étage, respectivement un 2-pièces, un 3-pièces et un 4-pièces à chaque étage. Il y a également un logement dans les combles, ce qui porte le total à 13 logements. Le projet de la fondation consiste à construire un nouvel immeuble de 7 étages, avec 2 appartements de 5 pièces par étage, soit 14 logements au total. Il se dit heurté par la désinformation relative au nombre d'appartements supplémentaires annoncé dans la presse, et ajoute qu'à sa connaissance, les besoins prépondérants de la population en nombre de pièces ne sont pas les 5-pièces, en particulier dans les HBM. Il estime en revanche que la typologie actuelle des appartements permet de répondre aux besoins prépondérants de la population.

M. Fioux ajoute que la fondation s'acharne à présenter l'immeuble comme étant en mauvais état, alors qu'il n'est pas insalubre. Il conclut qu'une rénovation coûte probablement moins cher qu'une démolition-reconstruction.

La présidente remercie MM. Robin et Fioux pour leurs présentations, puis ouvre le tour des questions.

Un commissaire demande si l'appartement du dernier étage est un grenier.

M. Fioux lui indique qu'il se trouve dans les combles.

Un commissaire demande si, actuellement, des personnes habitent dans ce logement.

M. Robin: les locataires de ce logement ont quitté les lieux lorsqu'ils ont appris que l'immeuble allait être détruit.

Un commissaire demande si ce logement serait habitable, moyennant certains aménagements.

M. Robin répond que cet appartement n'est plus habité depuis seulement une année.

Un commissaire demande si cet appartement était habité de façon correcte.

M. Robin indique ne jamais être rentré dans cet appartement, et ne pas pouvoir répondre à cette question. Néanmoins, il affirme être rentré dans plusieurs appartements de l'immeuble et déclare qu'aucun d'entre eux n'est délabré.

Un commissaire demande si les commodités fonctionnent correctement, et si le débit d'eau au dernier étage est suffisant.

M. Robin affirme que le débit d'eau est tout à fait correct et que les commodités fonctionnent.

Un commissaire demande si le chauffage fonctionne correctement.

M. Robin indique que le chauffage fonctionne bien, mais que les fenêtres ont des vitrages simples et sont en mauvais état au niveau des fermetures. Pour plus d'efficacité, il indique qu'il faudrait poser des doubles vitrages.

Un commissaire souhaite savoir s'il y a un ascenseur dans l'immeuble.

M. Robin répond par la négative.

Un commissaire demande si des personnes âgées habitent dans les derniers étages.

M. Robin indique qu'il n'y a pas de personnes très âgées qui habitent actuellement dans l'immeuble. Il précise qu'il y avait une personne âgée à son étage, mais que celle-ci est partie suite au courrier de la fondation, et non à cause de l'absence d'ascenseur.

Un commissaire indique connaître le milieu du bâtiment, et explique qu'avec les travaux qu'il y a à faire, il sera nécessaire de déconstruire l'immeuble. Il explique que l'immeuble ne sera pas forcément démoli, mais qu'il ne restera que les dalles et les murs, et que dans tous les cas, les locataires devront partir.

M. Robin précise que les pétitionnaires ne souhaitent pas absolument rester. Il explique que le Tribunal, dans son premier jugement, confirme qu'aucune étude chiffrée, même approximative, n'a été fournie afin de comparer les coûts d'une rénovation et d'une démolition-reconstruction. Il s'étonne en conséquence que la Fondation Dutoit puisse affirmer qu'une rénovation soit plus chère.

M. Robin suggère ensuite qu'il y a probablement plusieurs manières de rénover un immeuble, qui peuvent être graduelles, et qu'il n'est peut-être pas nécessaire de ne garder que les dalles et les murs pour effectuer des travaux de rénovation. Il regrette à nouveau qu'aucune étude précise ne soit faite dans le but de savoir quel serait le meilleur choix pour cet immeuble. Il souligne également que l'objectif n'est pas forcément que les locataires actuels puissent rester.

Il regrette néanmoins que personne ne demande l'avis des personnes âgées qui vivent depuis de longues années dans cet immeuble.

Une commissaire demande si des travaux d'entretien ont été effectués les quarante dernières années, hormis la peinture lors des changements de locataires.

M. Robin répond par la négative.

Une commissaire demande de quelle année date cet immeuble.

M. Robin répond qu'il date de la fin du XIX^e siècle.

Une commissaire demande si les colonnes d'eau ont déjà été refaites.

M. Robin indique que, depuis le début du XX^e siècle, certains travaux ont tout de même été entrepris. Il indique ne pas avoir l'historique des travaux depuis la construction de l'immeuble, mais il affirme que cet immeuble n'a rien coûté en termes de travaux ni au propriétaire précédent, la BCGe, ni à la Fondation Dutoit.

M. Fioux ajoute que l'immeuble sis 37 rue de la Servette a été construit en 1880. Il a ensuite été agrandi et surélevé en 1896, et les dernières transformations sur l'immeuble datent de 1917. Il précise que les bâtiments voisins ont été construits en 1894.

Une commissaire indique que la Fondation Dutoit n'a pas vocation à faire des bénéfices. Elle demande ensuite s'il y a eu une estimation du prix d'une remise à neuf d'après les nouvelles normes.

M. Robin répond que le tribunal, dans son premier jugement, indique qu'aucun chiffrage n'a été fait par rapport à une démolition-reconstruction, et qu'aucune comparaison chiffrée entre une démolition-reconstruction, une rénovation lourde et une rénovation légère n'a été entreprise. Il précise toutefois qu'il s'agit du premier jugement, et que la fondation a fait appel.

Une commissaire demande si la fondation a des chances de gagner son recours si elle fournit une étude chiffrée.

M. Robin indique ne pas pouvoir répondre à cette question.

Une commissaire demande si la fondation a finalement fait recours, et si la procédure est en cours actuellement.

M. Fioux répond par l'affirmative. Il précise que la fondation ne souhaitait pas faire recours au départ, parce qu'elle estimait n'avoir aucune chance de gagner.

Un commissaire demande si des baux ont été résiliés avant l'été 2013.

M. Robin répond qu'à sa connaissance non, mais il précise qu'il n'habite dans l'immeuble que depuis six ans. Il indique toutefois qu'un incendie s'est déclaré

en 2010 dans l'appartement d'un locataire ayant des difficultés sociales, et que depuis, cette personne n'a plus été revue dans l'immeuble. Il ne sait pas si son bail a été résilié, mais l'appartement est vide depuis cet événement. Il ajoute que tous les autres appartements étaient occupés jusqu'à l'annonce de la démolition en 2013. A présent, il n'y a plus que 8 appartements occupés sur 13.

Un commissaire demande si les pétitionnaires ont eu l'idée de demander une expertise visant à connaître l'état de cet immeuble.

M. Fioux répond qu'aucune expertise n'a été effectuée; l'autorisation de démolition-reconstruction reposait sur la base des déclarations de la fondation elle-même. Il ajoute que les pétitionnaires n'ont pas demandé d'expertise puisque la Ville de Genève a rapidement obtenu gain de cause.

M. Robin ajoute que les conclusions du tribunal étaient claires. A titre d'exemple, il souligne que la fondation arguait que l'immeuble n'était pas aux normes de sécurité incendie et qu'il était nécessaire d'investir une fortune pour y remédier. Prenant un article de presse, il cite: «Le tribunal conclut aussi que le respect des normes n'implique pas la démolition de l'immeuble, et qu'aucun inspecteur de l'Office des constructions ne s'est rendu sur place, pas plus que l'inspecteur de la Police du feu, qui a rendu un préavis favorable à la démolition sur la seule base du rapport de sécurité, fourni par la fondation. Cette manière de procéder paraît plutôt lacunaire, dépourvue de toute rigueur. Partant, son préavis ne peut être considéré comme déterminant.»

Un commissaire souhaite savoir quel bureau d'architecte a été mandaté par la fondation pour faire une première évaluation.

M. Fioux indique qu'il s'agit de l'architecte Hugues Hiltbold.

Un commissaire demande si l'obligation de relouer un appartement vide est liée à l'existence d'une autorisation de construire ou de rénovation. Il se demande si ne pas relouer les 5 appartements vides reste dans le cadre légal.

M. Fioux déclare ne pas pouvoir répondre à cette question.

Un commissaire demande si la commissaire peut renseigner la commission sur l'obligation de relouer.

Un commissaire indique que le bail à loyer est un contrat de droit privé, soumis au code des obligations, et que normalement personne ne peut être obligé de louer son bien. Elle indique qu'il faudrait consulter les statuts de la Fondation Dutoit pour en savoir davantage.

Un commissaire demande si le projet de surélévation de l'immeuble est toujours d'actualité.

M. Fioux indique que la Ville de Genève ne s'est pas opposée à une surélévation d'un étage, qui ramènerait l'immeuble au gabarit des immeubles voisins.

M. Robin souligne que l'immeuble ne pourra être surélevé que d'un étage.

Mme Courvoisier rappelle que tant que des procédures sont en cours devant les tribunaux, la commission ne pourra rien décider.

Fin de l'audition de MM. Robin et Fioux.

Discussion et vote

Un commissaire estime qu'il est judicieux de geler cet objet jusqu'à ce que le jugement en appel soit rendu.

Une commissaire propose que la commission vote sur la proposition du commissaire.

En l'absence d'autre intervention, la présidente soumet au vote de la commission le gel de la pétition jusqu'à la reddition du jugement, qui est accepté par 14 oui (2 MCG, 2 UDC, 3 LR, 1 DC, 1 Ve, 3 S, 2 EàG), le traitement de la pétition P-318 est donc suspendu jusqu'à la reddition du jugement en appel.

Séance du 21 mars 2016

Audition de M. Rémy Pagani, conseiller administratif, accompagné de M^{me} Bojana Vasiljevic Menoud, cheffe du Service d'urbanisme, M^{me} Christine Rinza-Kunz, architecte-maquettiste et M. Philippe Meylan, directeur du patrimoine bâti

Le président demande si la position des promoteurs est connue.

M. Pagani indique qu'ils renoncent à recourir au Tribunal fédéral.

Le président demande des informations sur l'avenir du 37, rue de la Servette.

M. Pagani répond que l'immeuble sera rénové et surélevé de manière ordinaire, avec un étage supplémentaire dans les combles.

M. Pagani ajoute avoir été vilipendé car cet immeuble était prétendument insalubre. Il souligne que tel n'est pas le cas et que cet immeuble est tout à fait habitable et habité.

Le président, en l'absence d'autre intervention, remercie M. Pagani pour ses explications.

Discussion sur la pétition P-318

Le président rappelle que la position de la Ville de Genève a été confirmée par deux instances cantonales. La Fondation Jean Dutoit n'a pas recouru au Tribunal fédéral. Ainsi, le projet de démolition-reconstruction est abandonné et une rénovation et surélévation standard sera effectuée. Cela va dans le sens des pétitionnaires.

Le président, en l'absence d'intervention, soumet la pétition sous revue au vote de la commission.

Par 10 oui (3 S, 2 DC, 1 UDC, 1 MCG, 1 Ve, 2 EàG) contre 2 non (LR) et 1 abstention (LR), la commission se prononce en faveur du renvoi de la pétition P-318 au Conseil administratif.

Annexe: pétition P-318

P-318

Au Président du Conseil municipal
Monsieur Pascal RUBELI

Conseil municipal de la Ville de Genève
4 rue de La Croix Rouge
1204 Genève

Concerne : Immeuble sis au 37 rue de la Servette

Genève, le 20 février 2014

En tant que locataires de l'immeuble sis au 37 rue de la Servette, suite à l'article paru dans la Tribune de Genève du mercredi 19 février 2014, nous tenons à informer le Conseil municipal des points suivants.

- Contrairement à ce qui apparaît dans l'article de la Tribune de Genève, l'immeuble n'est pas insalubre. Par contre, comme tout bâtiment, il a besoin d'être entretenu régulièrement, ce qui apparemment n'a pas été fait depuis de nombreuses années, d'où son aspect vétuste. Nous aimerions savoir en quoi l'immeuble ne répond pas aux normes incendie (la cage d'escalier est large, l'immeuble est pourvu d'ouvertures pouvant permettre une évacuation d'urgence, il y a des extincteurs).
- Les appartements sont sains, confortables, agréables et jolis.
- Les loyers sont modérés et correspondent à nos petits revenus.
- L'immeuble n'est peut-être pas une perle architecturale, mais c'est un bel immeuble en pierre qui fait partie du patrimoine genevois, et constitue un ensemble harmonieux avec les immeubles voisins. A nos yeux, un immeuble tel que le 23 rue de la Servette ne présente, en effet, aucun intérêt architectural.
- Le projet de démolition/reconstruction a été signalé aux locataires, par lettre recommandée, une fois la décision prise, sans concertation avec les locataires, et sans s'informer à aucun moment de leurs besoins.
- Nous ne nous opposons pas à une rénovation, ni à une surélévation de l'immeuble mais nous ne comprenons pas cette volonté de le détruire, n'est-il pas préférable de chercher à conserver un immeuble bien conçu plutôt que de le détruire. Nous nous interrogeons sur le fait qu'il soit moins coûteux de détruire cet immeuble et en reconstruire un, plutôt que de le rénover.
- Nous nous sentons bien dans cet immeuble, certains d'entre nous y habitent depuis fort longtemps, nous y avons noué de bonnes relations de voisinage, voire amicales. Jeunes comme vieux apprécient cette atmosphère de respect mutuel et d'entraide.
- Nous sommes inquiets des conditions de notre relogement et, en tout état de cause, préférons rester au 37 rue de la Servette.

Pour ces raisons nous demandons que le projet de démolition/reconstruction de l'immeuble sis au 37 rue de la Servette soit abandonné.

Les locataires remercient le Conseil municipal d'avoir pris le temps de lire ce courrier et adressent à ses membres leurs salutations distinguées.