

Rapport de la commission des pétitions chargée d'examiner la pétition du 13 décembre 2014: «SOS immeuble en danger au 16, Grand-Rue, 1204 Genève».

Rapport de M^{me} Corinne Goehner-da Cruz.

Cette pétition a été renvoyée à la commission des pétitions lors de la séance plénière du Conseil municipal du 13 décembre 2014. La commission, placée sous la présidence de M. Pierre Rumo, s'est réunie le 2 février 2015. La rapporteuse remercie le procès-verbaliste, M. Eliot Day, pour la qualité de ses notes.

Texte de la pétition

(Voir annexe.)

Séance du 2 février 2015

Audition de M^{me} Andrienne Soutter, représentante de l'association des habitants du centre et de la Vieille-Ville (AHCVV) et de M. Luigi Miriello, habitant depuis vingt-huit ans de l'immeuble 16, Grand-Rue

M^{me} Soutter annonce quatre points. Le premier concerne la question du patrimoine; le 16, Grand-Rue fait partie du patrimoine protégé de la Vieille-Ville, mais souffre, car, contrairement à d'autres immeubles alentour, il n'a pas été entretenu ni rénové. Il est pourtant classé depuis 2014. En 1986, l'association, par le biais de son journal, avait déjà alerté quant à la situation de cet immeuble. Malgré ces démarches rien n'a été entrepris. Cet immeuble, s'il appartient à un propriétaire particulier, appartient également, en tant que patrimoine, à chacun. Dès lors il n'est pas acceptable de le laisser se dégrader. Cet immeuble se trouve au centre touristique de Genève.

Le deuxième point concerne la sécurité et la salubrité. Les habitants ont dû se cotiser pour mettre en place un code d'entrée. La plus grande crainte est le danger d'un incendie. Les cheneaux de l'immeuble sont susceptibles de tomber par un jour de grand vent.

Le troisième point concerne la spéculation dont cet immeuble fait l'objet: le propriétaire l'avait acheté pour un million et a tenté de le vendre pour quatre. Actuellement il projette de le vendre pour 17 millions alors que tout acheteur devrait investir une somme conséquente pour d'indispensables travaux. Ce type de spéculation est malsain et a modifié conséquemment la structure sociale du quartier en amenuisant sa diversité.

Le quatrième point concerne la question de l'habitat: au fil des ans, cet immeuble a fait l'objet de nombreux «bricolages» qui ont transformé l'agencement: les appartements «bourgeois» d'origine ont été transformés en quantité de petits studios dont les loyers sont très bas. Les locataires actuels ne seraient sans doute plus en mesure de payer des loyers correspondants s'ils étaient rachetés. Auparavant, beaucoup d'artistes et d'artisans y vivaient. L'association souhaiterait que la Ville exige du propriétaire l'entretien de son immeuble. Comme il est en faillite depuis des années, il n'en est probablement pas capable, la Ville pourrait alors elle-même entreprendre les travaux de rénovation et prélever une hypothèque légale pour mettre ce bâtiment aux normes.

Ensuite, idéalement, l'association souhaiterait que la Ville puisse racheter ledit bâtiment pour son patrimoine. M. Miriello précise que les discussions ont déjà eu lieu, notamment avec M. Pagani, qui a pu entrer en contact avec le propriétaire, M. Romy, via son avocat, M^e Lachat, qui a indiqué que son client était prêt à vendre pour 17 millions! Il espère que la Ville ne tolérera pas qu'un propriétaire fasse ce qu'il veut avec le patrimoine genevois. M^{me} Soutter, qui a été conseillère municipale, estime que des progrès ont été réalisés dans le domaine de la réalisation des immeubles, qu'elle sait faire sobrement et respectueusement. Ils ont été auditionnés par la commission des pétitions du Grand Conseil. Elle rappelle quelques éléments de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites, qui a pour but de «conserver les monuments de l'histoire, de l'art ou de l'architecture et les antiquités immobilières». Cette loi stipule que les immeubles classés doivent être entretenus par leur propriétaire et que l'autorité compétente peut, au besoin, fixer un délai raisonnable à ces travaux. Si le propriétaire ne s'exécute pas, l'autorité peut faire les travaux à la charge du propriétaire. Dans son article 25, il est précisé que le Conseil d'Etat peut proposer l'expropriation d'un immeuble classé. M. Miriello exprime sa colère face à l'inaction des autorités.

Une commissaire a vérifié sur le registre du commerce et le registre foncier quelques éléments. Le propriétaire est la société Burval SA, en liquidation, dont la dissolution a été prononcée par le Tribunal de première instance le 4 février 1998. Elle a relevé qu'une régie représente cette société qui est le Comptoir Immobilier SA. M. Miriello précise que c'est la sixième régie en quinze ans.

La commissaire demande combien d'habitants vivent dans l'immeuble et s'ils payent un loyer. M. Miriello répond qu'ils sont une vingtaine d'habitants payant leur loyer. Il ont dû cotiser pour installer eux-mêmes un code en bas de l'immeuble.

La commissaire relève que, puisqu'une dissolution a été prononcée, il y a sans doute des créanciers. M. Miriello l'ignore, il a lui-même eu quatre procès et il a dû attendre plus d'une année pour recevoir les renseignements et les comptes. Le

but réel du propriétaire est la spéculation. Le projet est de vider l'immeuble de ses locataires pour le vendre au plus offrant. Il n'a reçu aucune offre, ni proposition d'indemnisation: la seule chose qu'il a reçue est un ordre d'évacuation adressé par l'avocat lui-même. M^{me} Soutter précise que, dans la demande de rénovation, il y avait également un changement d'affectation prévu: il s'agissait de changer les logements en bureaux.

Un commissaire aimerait connaître le montant moyen d'un loyer. M. Miriello répond qu'il se monte de 300 à 500 francs par pièce.

Une commissaire qui a connu l'immeuble à l'époque avec un WC à l'étage et demande ce qu'en pense la commission du Grand Conseil. M. Miriello répond qu'elle ne s'est pas encore exprimée. Il précise que Comptoir Immobilier a repris la gérance de l'immeuble depuis deux ans. Il s'étonne de devoir payer des loyers dans le canton de Vaud, au Comptoir Immobilier de Lausanne. L'association et les habitants aimeraient que les autorités puissent récupérer leur propre patrimoine puisque l'immeuble a été classé. M^{me} Soutter indique que la priorité de la pétition est de remettre l'immeuble en état. Elle souhaite que l'on puisse parvenir à une solution qui permettrait à la fois de conserver le patrimoine et une communauté diversifiée.

Une commissaire relève que Burval SA n'hésite pas à jeter les locataires à la rue, dont M. Miriello habitant un studio. Elle mentionne les deux positions distinctes représentées: d'une part, celle de M^{me} Soutter, qui vise la défense du patrimoine et, d'autre part, celle de M. Miriello défendant les locataires. M^{me} Soutter relève qu'il n'est pas totalement possible de dissocier l'immeuble de ses habitants. Un commissaire des Verts croit savoir qu'une autorisation de construire a été délivrée par le département des constructions de l'Etat avec un plan financier. Cette autorisation de construire a été contestée par M. Miriello qui a été auditionné par le tribunal à ce sujet. Il aimerait savoir de quand date cette contestation. M. Miriello répond qu'il y a eu plusieurs contestations par le fait que les locataires n'étaient jamais pris en compte.

Discussions et votes

Un commissaire des Verts estime qu'il s'agit d'un conflit privé. Il pense que les travaux nécessaires s'élèveraient à une dizaine de millions de francs et que, cumulés au coût de l'achat d'un tel immeuble, cela rend impossible une intervention de la Ville. Il suggère que le Conseil d'Etat se charge éventuellement de l'affaire. Il propose l'audition de M. Pagani en raison des démarches qu'il avait entreprises pour cet immeuble. Une commissaire du Mouvement citoyens genevois estime qu'il s'agit d'une affaire entre privés et propose le classement. Une commissaire du Parti libéral-radical est pour le classement. Une commissaire socialiste propose l'audition de M. Pagani lequel connaît bien le dossier.

L'audition de M. Pagani est refusée par 7 non (2 MCG, 2 UDC, 3 LR) contre 6 oui (2 EàG, 2 Ve, 2 S) et 1 abstention (DC).

La pétition est refusée par 10 non (2 Ve, 1 DC, 3 LR, 2 UDC, 2 MCG) contre 3 oui (1 EàG, 2 S) et 1 abstention (EàG).

Annexes: – pétition P-332

– article de la *Tribune de Genève* du lundi 3 février 2014

PETITION

AU GRAND CONSEIL ET AU CONSEIL MUNICIPAL

**SOS IMMEUBLE EN DANGER
16, Grand-Rue
1204 GENEVE**

P-332

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 LCD), 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.

<u>Nom</u>	<u>Prénom</u>	<u>Adresse</u>	<u>Signature, /</u>
------------	---------------	----------------	---------------------

Adresse : AHCVV 1204 GENEVE



Genève, le 13 novembre 2014

Ville de Genève	
Secrétariat du Conseil municipal	
NOV 17 2014	
Atchesson:	
Copies:	

Au secrétariat du Conseil municipal
4, rue de la Croix-Rouge
1204 Genève

Concerne : 16, Grand-Rue

Mesdames, Messieurs les Conseillers municipaux,

Avec la présente, notre association a l'honneur de vous envoyer une pétition munie d'une centaine de signatures d'habitants, de voisins ou d'usagers du quartier.

En effet nous sommes inquiets de l'état de délabrement, d'insalubrité et de potentielle dangerosité de l'immeuble situé 16, Grand-Rue.

D'autre part, nous estimons qu'il n'est pas acceptable qu'un bâtiment soit laissé dans un tel état d'abandon alors qu'il se trouve dans le cœur de la zone touristique de la vieille ville.

Néanmoins nous reconnaissons que la vétusté et le manque d'entretien justifie les bas loyers dont bénéficie une trentaine de personnes et que cette population participe avec bonheur à la diversité du quartier.

Nous vous serions reconnaissants d'accepter cette pétition et de l'envoyer en commission afin que notre association puisse vous donner ses arguments.

Nous vous prions de recevoir, Mesdames, Messieurs les Conseillers municipaux, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Pour le comité de l'AHCVV

Andrienne Soutter

Vieille-Ville

Grand-Rue: des habitants font de la résistance

Les occupants de la Maison Vautrain, délabrée mais classée, doivent partir. Certains font recours contre les rénovations

Sophie Simon

Les arcades commerciales du rez-de-chaussée ne sont plus louées depuis longtemps. Au milieu des murs pastel de la Grand-Rue, la façade décrépie du bâtiment No 16 détonne. La rénovation de l'immeuble - propriété de la société immobilière Burval, en liquidation - fait l'objet de recours de la part de sept habitants, qui craignent d'être mis à la porte. La Ville de Genève pourrait voler à leur secours.

Disparition d'appartements

Parmi les nombreux points de discord: la transformation d'une bonne quinzaine de petits logements en seulement six appartements, dont un duplex en attique. L'ex-Département de l'urbanisme (aujourd'hui DALE) a préféré «avoir moins d'appartements de qualité suffisante, que de maintenir plusieurs petits appartements dans un état de délabrement certain». Pourquoi délivrer une autorisation de construire à une société en liquidation? «Elle est attachée au projet, au bâtiment, et non à son propriétaire, précise Raphaële Gross, du secrétariat général du DALE. Elle peut être transférée. La solvabilité du propriétaire n'est donc pas un critère.»

Le 30 octobre, le Conseil d'Etat a décidé de classer le bâtiment. Il ne peut donc théoriquement pas faire l'objet d'une transformation sans l'autorisation du gouvernement. Le Tribunal administratif estime que «les objets visés par le classement (...) ont été expressément pris en compte dans l'autorisation de construire», le Service des monuments et des sites ayant inventorié les éléments à protéger.

Relogement incertain

Par ailleurs, l'ouverture du chantier est subordonnée au relogement «à satisfaction» des locataires, en termes de taille et de prix. Or, ceux-ci palent actuellement des loyers extrêmement modes-



La Ville a montré son intérêt à acheter l'immeuble mais n'a pas encore obtenu de réponse du propriétaire.

tes, situés entre 155 fr. par mois pour un studio, et 470 fr. par mois pour un 4,5 pièces. «Plusieurs locataires actuels sont au bénéfice de baux précaires, précise Cristobal Orjales, avocat des recourants. Cela signifie qu'une fois que l'autorisation de rénover sera entrée en force, leurs baux prendront fin. Ils ne seront alors plus des «locataires» au sens de la loi, mais de simples occupants. Le propriétaire n'aura plus l'obliga-

tion de les reloger.» De plus, selon le procès-verbal d'audition, un avocat de Burval, Me Maximilien Lückler, ne donne aucune garantie en ce sens: «Je rappelle qu'une fois les baux résiliés, les locataires devront également fournir un effort pour retrouver un logement. (...) Le propriétaire ne reloger pas forcément lui-même les locataires mais il peut les assister dans leurs démarches.» Me David Lachat, également défenseur de Burval,

temporise: «Nous n'en sommes pas encore à ce stade, l'autorisation de construire n'est pas définitive puisqu'il y a recours. Il faut rappeler que les locataires bénéficient de conditions de prix exceptionnelles, nous allons leur proposer les solutions les moins mauvaises possible.»

La Ville est intéressée

«Je veux bien partir demain, témoigne un locataire, mais j'ai peur d'être mis dehors pour rien: Burval va attendre qu'un repreneur se manifeste, et l'immeuble peut rester vide pendant encore vingt ans! Si la Ville rachetait, ce serait idéal, elle reprendrait son territoire. Je ne veux pas que ce soit racheté par un dealer ou un trailluant d'armes!»

La Ville de Genève a justement montré son intérêt à acheter l'immeuble, mais n'a pas encore obtenu de réponse de Burval. «On ne sait pas s'ils sont d'accord pour vendre, et à quel prix, précise RémY Pagan, conseiller administratif en charge des Constructions et de l'aménagement. En voyant cet immeuble se détériorer comme celui du 12 rue des Alpes, c'est du devoir des autorités de préserver l'image de Genève, de garder des loyers bon marché en Vieille-Ville, et d'accélérer l'ouverture du chantier: avec une société propriétaire en liquidation, cela retarde le lancement des travaux.»

Histoire de la Maison Vautrain

Selon une notice historique d'Anastazja Winiiger, à la fin du XVIIIe siècle, deux maisons occupent cet emplacement, à l'angle de la Grand-Rue et de la rue du Cheval-Blanc, en Vieille-Ville. Parfois l'histoire se répète: déjà en 1722, ces bâtiments sont en mauvais état. Les autorités somment le propriétaire, l'orfèvre Vincent Vautrain, de les réparer, à défaut de quoi on lui imposera des travaux d'office. Il construit alors un nouvel immeuble, achevé en 1726, comme l'indique la ferronnerie de la cage d'escalier. Dans les années 1730, le deuxième étage est occupé par le pharmacien Pierre Peschler qui, pour loger sa nombreuse progéniture (il a 18 enfants!) étend son logement au

troisième. Selon une notice historique d'Armand Brulhart, la cave fut utilisée autrefois par les étudiants de la Faculté des lettres pour des soirées littéraires. Le bâtiment comporte plusieurs curiosités architecturales, notamment dans les combles, où il subsiste un des rares water-closet de la fin du XVIIIe ou tout début du XIXe siècle. Selon les habitants recourants, il s'agirait du dernier immeuble des Cabinetiers genevois (bijoutiers, joailliers, graveurs). Il abritait les derniers locaux de travail intacts de ces artisans, sous la forme de petits cabinets. Cela n'apparaît pas dans les notices historiques existantes, mais une expertise a été demandée en ce sens. S.S.