

Réponse du Conseil administratif du 6 décembre 2023 à l'interpellation écrite du 4 octobre 2023 de MM. Luc Barthassat et Daniel Sormanni: «Manquements de la GIM en matière d'entretien, de gestion des travaux et de fonctionnement auprès de ses locataires aux Halles de l'Île: les mises aux normes de SABRA et SCAV n'ont pas été faites par la GIM depuis 2009; les locaux des Halles de l'Île ne sont pas aux normes de sécurité».

TEXTE DE L'INTERPELLATION

Les locataires ont reçu un rapport du Service de la consommation et des affaires vétérinaires (SCAV) indiquant que la cuisine était vétuste en juillet 2023, alors que la cuisine était censée être entièrement refaite en 2009. Les rapports des spécialistes ont démontré que les carrelages ont plus de trente ans et que le sol ne répondait pas aux normes de sécurité pour les cuisines, en 2009 déjà. Si les locataires étaient responsables pour la cuisine, pourquoi, dans une plaquette officielle, la Ville de Genève a-t-elle justifié la dépense du crédit voté de 1 872 717 francs?

Quelle est la raison pour laquelle depuis 2009 la Gérance immobilière municipale (GIM) n'a toujours pas mis aux normes la brasserie des Halles de l'Île, conformément aux demandes présentées par le Service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants (SABRA) et le SCAV?

La plaquette de descriptif justifiant la dépense du Conseil administratif de 1 872 717 francs est-elle donc mensongère?

Extrait de la plaquette officielle de la Ville de Genève: «... la cuisine du restaurant a été entièrement refaite» et «ainsi, la gestion du chauffage et de la ventilation est effectuée en fonction de l'occupation des locaux afin de ne consommer que l'énergie nécessaire».

Les problèmes de chauffage datent de 2009 vu les nombreux témoignages et les preuves de courriels datant de 2011 à 2020, qui attestent de l'insuffisance de chauffage.

Pourquoi la GIM n'a-t-elle qu'une inscription de fuite, uniquement en 2021?

Est-ce que le chauffage a été rénové comme décrit ci-dessus dans la plaquette officielle de la Ville de Genève, justifiant l'emploi du crédit voté de 1 872 717 francs?

Si oui, pourquoi, dans le dossier de la Direction du patrimoine bâti, n'y a-t-il pas de factures de rénovation de chauffage?

Pourquoi les canalisations sont-elles dans une condition aussi vétuste en 2021 lorsque le piquage du sol de plus de 30 m pour changer les canalisations du chauffage a été effectué? (Voir photos ci-jointes.)

La plaquette officielle de la Ville de Genève décrit le projet de la brasserie des Halles de l’Ile comme suit:

Extrait de la plaquette officielle de la Ville de Genève: «La Ville de Genève a mis en place les conditions nécessaires pour qu’elles (les Halles) retrouvent leur vitalité et deviennent un lieu de rencontres, d’animations, de culture et d’activités au bénéfice de toutes et tous.»

Le projet de la brasserie des Halles de l’Ile a clairement toujours été un projet pour un lieu d’animation hebdomadaire varié (qui est spécifié également dans le bail à loyer) au bénéfice de toutes et tous. Depuis 2009, le locataire s’est acquitté de cette responsabilité, ce jusqu’aux confinements durant la pandémie de Covid-19, avec des soirées dansantes organisées en collaboration avec des écoles, des concerts, des soirées DJ’s, des animations de danse, de théâtre, de films de VJ’s et autres spectacles. A cause du manque d’autorisation d’animation depuis 2022, le locataire n’a pas pu animer ses locaux selon le bail à loyer et selon le projet décrit sur la plaquette officielle encore disponible sur le site de la Ville de Genève¹.

Le SABRA a contrôlé le bâtiment après le Covid en 2022 et, à ce moment-là, a relevé que son préavis de 2009 n’avait pas été respecté par la Ville de Genève.

Il sied de préciser que ce problème d’insonorisation n’a rien à voir avec les horaires mais simplement avec les obtentions d’autorisation d’animation trimestrielle pour l’établissement.

Pourquoi la Ville de Genève n’a-t-elle toujours pas insonorisé la porte du studio du premier étage, selon la demande de préavis du SABRA datée de 2009?

Pourquoi la Ville de Genève n’a-t-elle pas fait le nécessaire pour respecter les préavis du SABRA de 2009 en 2009 déjà, afin de remplir ses devoirs décrits sur la plaquette officielle justifiant un emploi de 1 872 717 francs de crédit voté pour la création d’un établissement avec animation?

Vu ces manquements, est-ce que l’impossibilité d’obtention de l’autorisation d’animation due au fait que la Ville de Genève n’a pas respecté le préavis du SABRA de 2009 va assujettir la Ville de Genève à des procès pour défaut du bien loué?

¹ https://www.geneve.ch/sites/default/files/fileadmin/public/Departement_2/Publications/renovation-halles-ile-fiche-triplyque6-2009-ville-geneve.pdf (consulté le 5 octobre 2023)

Pourquoi les tags et vandalismes sur ce beau bâtiment historique, patrimoine des citoyens et des citoyennes de Genève, ainsi que sur la devanture de l'établissement ne sont-ils toujours pas effacés?

La fin des travaux sur la place de l'Ile a été planifiée pour fin octobre 2023. Est-ce que ces délais seront respectés?

Est-ce que les locataires vont bénéficier de compensation pour les désagréments causés par ces travaux de la Ville de Genève, qui ont débuté en juin 2022 et qui continuent à ce jour?

Quels sont les montants exacts d'honoraires d'avocats externes à la GIM déjà dépensés sur les litiges avec les locataires des Halles de l'Ile de 2021 à ce jour?

Quels sont les montants exacts d'honoraires d'avocats externes à la GIM dépensés sur les litiges avec les locataires des Halles de l'Ile avant 2021?

Sachant que la Ville de Genève sera responsable en cas d'accident et de blessure du public, pourquoi les vitres simples et non sécurisées des Halles de l'Ile n'ont-elles pas été mises en conformité aux normes SIG 002 en vigueur depuis 2016 et ce, malgré plusieurs demandes et rappels?



RÉPONSE DU CONSEIL ADMINISTRATIF

A titre liminaire, il convient de souligner que la thématique a déjà fait l'objet de l'interpellation écrite IE-120 et d'une réponse le 23 novembre 2022 à laquelle il peut être renvoyé pour éviter d'inutiles redites.

La Gérance immobilière municipale (GIM) rencontre depuis plusieurs années des problèmes liés à l'exploitation de la Brasserie des Halles de l'Île par l'actuelle locataire et une société dont elle est administratrice, locataires depuis 2009. Depuis la résiliation du bail au début de 2022, ces locataires ont multiplié les procédures judiciaires et adopté une posture procédurale consistant notamment à alléguer ne pas pouvoir exploiter correctement la brasserie en raison de problèmes liés à l'état des locaux.

Trois procédures initiées par les locataires sont toujours pendantes devant le Tribunal des baux et loyers. Dans le cadre d'une autre procédure visant à empêcher des travaux entrepris par la Ville sur le bâtiment, les locataires ont été entièrement débouté-e-s.

On rappellera que le bail prévoit à charge des locataires des obligations particulières d'entretien, en particulier des locaux, des installations et équipements mis à disposition, dont la cuisine. Comme notamment constaté par le Service de la consommation et des affaires vétérinaires (SCAV) à plusieurs reprises, ces obligations n'ont pas été respectées par les locataires qui tentent manifestement à tort de rejeter la responsabilité sur la Ville, que ce soit sur la GIM ou la Direction du patrimoine bâti (DPBA).

En sus des éléments développés dans la réponse du 23 novembre 2022 précitée, il sied de préciser ce qui suit:

Pourquoi la Ville de Genève n'a-t-elle pas fait le nécessaire pour respecter les préavis du Service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants (SABRA) de 2009 en 2009 déjà, afin de remplir ses devoirs décrits sur la plaquette officielle justifiant un emploi de 1 872 717 francs de crédit voté pour la création d'un établissement avec animation? Vu ces manquements, est-ce que l'impossibilité d'obtention de l'autorisation d'animation due au fait que la Ville de Genève n'a pas respecté le préavis du SABRA de 2009 va assujettir la Ville de Genève à des procès pour défaut du bien loué?

La Ville a respecté ses engagements et obligations. Les demandes présentées par le SABRA sont en lien avec les démarches des locataires pour obtenir une dérogation à l'horaire d'exploitation annuel maximal, ce que le bail ne leur garantit évidemment pas.

Pourquoi les tags et vandalismes sur ce beau bâtiment historique, patrimoine des citoyennes et des citoyens de Genève, ainsi que sur la devanture de l'établissement ne sont-ils toujours pas effacés?

La question est en cours de négociation avec les différentes assurances concernées.

La fin des travaux sur la place de l'Île a été planifiée pour fin octobre 2023. Est-ce que ces délais seront respectés?

Le chantier devrait se terminer au printemps 2024. Une information officielle sera effectuée lorsque les entreprises et la Ville disposeront de tous les éléments utiles pour ce faire.

Est-ce que les locataires vont bénéficier de compensation pour les désagréments causés par ces travaux de la Ville de Genève, qui ont débuté en juin 2022 et qui continuent à ce jour?

L'octroi d'éventuelles indemnités sera examiné à la fin des travaux et conformément à la jurisprudence applicable.

Quels sont les montants exacts d'honoraires d'avocats externes à la GIM déjà dépensés sur les litiges avec les locataires des Halles de l'Île de 2021 à ce jour? Quels sont les montants exacts d'honoraires d'avocats externes à la GIM dépensés sur les litiges avec les locataires des Halles de l'Île avant 2021?

Depuis 2021, les montants s'élèvent à près de 64 000 francs. Aucun montant n'a été dépensé auparavant.

Sachant que la Ville de Genève sera responsable en cas d'accident et de blessure du public, pourquoi les vitres simples et non sécurisées des Halles de l'Île n'ont-elles pas été mises en conformité aux normes SIG 002 en vigueur depuis 2016 et ce, malgré plusieurs demandes et rappels?

Les vitrages respectent les normes applicables.

Au nom du Conseil administratif

Le secrétaire général:
Gionata Piero Buzzini

Le maire:
Alfonso Gomez