

18 février 2015

Rapport de la commission du logement chargée d'examiner le projet d'arrêté du 15 mars 2006 de MM. Pierre Maudet, Guy Dossan, Alexis Barbey, Jean-Pierre Oberholzer, Roland Crot, Jacques Mino, Alain Dupraz, Gérard Deshusses, David Carrillo, Didier Bonny, M^{mes} Alexandra Rys, Marie-France Spielmann, Gisèle Thiévent, Frédérique Perler-Isaaz, Marguerite Contat Hicquel et Nelly Hartlieb: «Règlement municipal sur l'attribution et l'exploitation des restaurants et débits de boisson appartenant à la Ville de Genève».

Rapport de M. Gary Bennaim.

Le projet d'arrêté a été renvoyé à la commission du règlement le 5 avril 2006, laquelle a présenté un rapport oral en séance plénière du Conseil municipal le 24 mars 2010. Lors de cette séance, il a été décidé de transférer le projet d'arrêté à la commission du logement.

Rappel du projet d'arrêté

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 2, de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

sur proposition de 16 de ses membres,

arrête:

Article unique. – Approuve le règlement concernant l'attribution et l'exploitation des restaurants et débits de boisson appartenant à la Ville de Genève» dans la teneur suivante: (voir annexe).

Introduction

En préambule, le rapporteur tient à regretter le temps mis par ce rapport pour être rédigé et déplore le peu de cas fait par les rapporteurs successifs qui n'ont pas jugé utile de terminer en temps et en heure les rapports dont ils/elles avaient pris la responsabilité. En tant qu'actuel président de la commission du logement, il a semblé normal au rapporteur de se saisir des ces objets dormants puisque personne ne semblait intéressé à les terminer. Par conséquent, un remerciement par-

ticulier est adressé aux procès-verbalistes, M^{me} Pollet et M. Zaugg, car un rapport rédigé cinq ans après les séances de commissions doit malheureusement se baser en grande partie sur les procès-verbaux de l'époque.

Le projet d'arrêté PA-62 a été déposé au début de l'année 2006 parce qu'il y avait une grande diversité dans la façon de gérer les locaux commerciaux de la Ville, en particulier les fermages. Cependant, le Conseil administratif a pris de court la commission en votant un nouveau règlement (septembre 2006) et en le mettant en application dans la foulée (novembre 2006).

L'historique de ce dossier est particulièrement long car il a d'abord fait l'objet d'un examen partiel article par article par la commission du règlement; la masse de documents était donc importante et il aurait alors fallu synthétiser l'ensemble pour améliorer l'examen de ce dossier, mais le rapport intermédiaire demandé ne sera jamais produit.

Il ressort toutefois des auditions et des résumés (2010) les éléments suivants.

Le Conseil administratif a pu établir des contrats de droit commercial simple avec certains restaurants; il y a donc de moins en moins de fermages et la plupart des établissements publics propriété de la Ville de Genève disposent de baux commerciaux (baux partiaires) qui prévoient un montant de loyer sous forme d'un pourcentage du chiffre d'affaires, avec un minimum de 7,5% pour éviter la situation de non-paiement du loyer en cas de chiffre d'affaires insuffisant.

Ces établissements sont protégés par le droit qui présuppose que si la destination de l'objet reste identique on ne peut pas s'opposer à la remise du commerce; il est donc possible de changer de gérants en cours de route.

Certains de ces lieux ont réellement un rôle de carte de visite, alors que d'autres sont moins prestigieux mais ont une certaine importance à l'échelon d'un quartier et il convient donc de les préserver.

Le cahier des charges est élaboré en collaboration avec le Service des bâtiments et ensuite publié dans les revues spécialisées, la presse ordinaire et la Feuille d'avis officielle avec un délai pour la production de candidatures. Un petit groupe est formé pour recevoir les candidats dont les dossiers sont complets afin de prendre connaissance de leurs propositions et de leur technique de travail. Un tableau d'évaluation et de pondération des candidats analogue à ceux des marchés publics est réalisé dont les principaux critères de référence sont relatifs à l'organisation du candidat, la qualité de son projet et son adéquation avec les espérances de la Ville. Tous ces critères pondérés entre eux donnent un tableau faisant apparaître les meilleurs dossiers dans un ordre de classement. Enfin, ledit dossier est soumis au Conseil administratif qui prend une décision définitive sur le choix du repreneur.

Dès le départ les cahiers des charges sont donc assez clairs et l'exploitant choisi n'a pas le droit à l'erreur car, en cas de non-respect des directives, il va se faire remettre à l'ordre par la Ville. De plus, les établissements emblématiques défraient souvent la presse locale en cas de difficultés et les exploitants mettent donc en jeu leur réputation.

Il faut noter que la GIM n'est pas dans un rapport de droit administratif avec les gérants des restaurants mais bel et bien dans une relation de droit privé. Ainsi, aucune sanction de type administratif ne peut être infligée audit établissement. Les actions de droit privé qui incombent à la GIM sont pour l'essentiel la dénonciation du bail ou la mise en demeure du locataire d'adopter des pratiques plus conformes au lieu en le menaçant d'une résiliation – encore faut-il avoir dans le contrat de bail des exigences sur la manière d'exploiter le lieu.

Cela étant, en cas de dérogation flagrante au cahier des charges, les motifs sont alors fondés pour résilier le contrat. Mais ce n'est pas toujours le cas et dans certains cas plus délicats la procédure judiciaire engagée peut être assez longue car les tribunaux sont souvent engorgés. A la fin de la procédure, la Ville reprend toujours la main mais cela peut prendre beaucoup de temps.

Le Conseil administratif n'est plus dans un rapport conflictuel avec le Conseil municipal. L'important est d'avoir une procédure où l'on a le sentiment que la personne à qui est attribué un établissement en prendra le plus grand soin sur la durée. Il est vrai qu'il y aura toujours une difficulté qui réside dans la nature du bail commercial signé lorsque la Ville voudra se séparer d'un gérant. Néanmoins, à l'heure actuelle le Conseil administratif peut poser sur papier des directives qui ont valeur de règlement.

Par conséquent, à l'issue de son audition, la représentante du Conseil administratif, M^{me} Salerno, a invité la commission à refuser le projet d'arrêté PA-62 devenu obsolète.

Il a été souligné que le but était de ne plus avoir de baux à ferme, ce qui semblait être le cas, et que le reste était anecdotique.

Une autre question fondamentale fut de décider si le projet d'arrêté PA-62 devait être lié au projet d'arrêté PA-94, intitulé «Règlement fixant les conditions de location des locaux commerciaux et places de stationnement de la Ville de Genève», en gardant à l'esprit que le projet d'arrêté PA-62 voulait séparer les fermages des places de stationnement et que le projet d'arrêté PA-94 dépendait plutôt du règlement de la GIM, ce dernier étant alors contesté par des juristes depuis qu'il avait été voté. Un commissaire a soulevé que le règlement sur les baux avait été rédigé par l'administration et qu'il fallait donc traiter les deux sujets ensemble, mais les évaluer dans des rapports différents, car les dissocier serait complexe, les objets étant interdépendants.

En conclusion, plusieurs commissaires ont souligné le travail satisfaisant fourni par le département et le fait que les quelques problèmes avec certains établissements avaient été fortement améliorés.

Vote

Le projet d'arrêté PA-62 est refusé par 9 non (1 AGT, 2 S, 3 Ve, 1 R, 1 L, 1 DC) et 1 abstention (UDC).

Annexe: règlement concernant l'attribution et l'exploitation des restaurants et débits de boisson appartenant à la Ville de Genève

**Règlement concernant l'attribution et l'exploitation
des restaurants et débits de boisson
appartenant à la Ville de Genève**

LC 21 XX

du XX xxxx 2006

(Entrée en vigueur : 1^{er} janvier 2007)

Teneur au XX xxxx 2006

Chapitre I. Champ d'application

Art. 1 Etendue

Le présent règlement concerne tous les établissements permanents dont la Ville de Genève est propriétaire et directement ou indirectement exploitante, où l'on peut prendre des repas et/ou consommer des boissons moyennant paiement.

Art. 2 Définition

¹ Les établissements concernés entrent dans la catégorie visée par le présent règlement indépendamment de leur nom, de leur situation géographique, de leur statut juridique et de leur éventuel rattachement à une activité sociale, culturelle ou sportive.

² Sont notamment considérés comme établissements au sens du présent règlement :

- les restaurants en site propre,
- les buvettes et restaurants de centres sportifs,
- les buvettes et restaurants de musées,
- les buvettes et restaurants de salles de spectacle,
- les bars situés dans une infrastructure communale,
- les cafétérias de bâtiments administratifs municipaux.

³ Les établissements à caractère essentiellement hôtelier n'entrent pas dans le champ du présent règlement.

Chapitre II. Principes généraux

Art. 3 Egalité de traitement

Le principe de l'égalité de traitement, pour un même type de contrat, doit être garanti à toutes et tous les partenaires privé-e-s de la Ville de Genève et dans toutes les phases de la procédure d'attribution comme dans la phase d'exploitation.

Art. 4 Transparence

¹ Les procédures d'attributions et les conditions d'exploitation des établissements font l'objet d'une publicité transparente, dans les limites des dispositions légales en la matière.

² Les informations mises à disposition par les partenaires privés, en particulier les secrets d'affaires, sont traités de façon confidentielle.

Art. 5 Relations juridiques

¹ L'attribution et l'exploitation des établissements se font, en règle générale, sur la base d'un contrat de bail à loyer ou de bail à ferme, en application conforme des articles 253 à 304 du Code des obligations.

² Exceptionnellement, le Conseil administratif peut proposer au Conseil municipal d'attribuer un établissement sous forme de prêt à usage ou de le remettre droit de superficie lié au bâtiment concerné.

³ La gestion d'établissements par l'administration municipale, en direct ou par le biais d'un contrat de mandat privé est proscrite, exception faite des cafétérias internes à l'administration et gérées directement par des employés municipaux.

Art. 6 Répondants

¹ L'unique répondant municipal en matière d'attribution de tous les baux jusqu'à 12 ans est le Conseil administratif. Au-delà d'une durée de 12 ans, l'accord du Conseil municipal est requis.

² La gestion des baux est confiée au service de la Gérance immobilière municipale (GIM), exception faite de certains cas de locations saisonnières sur le domaine public.

Chapitre III. Attribution

Art. 7 Procédure

Sauf exceptions prévues aux articles 5 et 6, l'attribution d'un établissement fait l'objet d'un appel d'offres public préalable, précisant en toutes lettres les critères d'attribution et publié dans les principaux médias écrits de la place ainsi que dans les médias spécialisés dans la restauration.

Art. 8 Critères d'attribution

L'offre écrite en vue de l'attribution d'un établissement sous forme de bail à loyer ou de bail à ferme doit répondre aux critères suivants :

- émaner d'une personne physique détentrice de la patente de cafetier restaurateur à Genève, exceptionnellement d'une société commerciale, avec l'accord du Conseil municipal,
- prévoir un plan financier sur cinq ans, incluant une estimation du chiffre d'affaire moyen,
- proposer un concept d'aménagement léger et d'animation orientés sur le public visé dans l'appel d'offres,
- s'engager fermement à respecter les conventions collectives en vigueur dans la branche,
- renoncer à exploiter un autre établissement sous contrat de fermage avec la Ville de Genève.

Art. 9 Commission d'attribution

¹ En vue de procéder à l'attribution des baux à loyer ou à ferme, une commission d'attribution est mise en place en début de législature municipale, dont les membres sont désignés par le Conseil administratif.

² Cette commission est composée d'un-e membre du Conseil administratif et du/de la chef-fe du service de la GIM. Les organisations patronales et syndicales présentent des candidat-e-s, parmi lesquel-le-s le Conseil administratif choisit un représentant-e patronal-e de la branche et un-e représentant-e employé-e de la branche.

³ Cette commission rend au Conseil Municipal un rapport annuel sur ses activités.

Chapitre IV. Exploitation

Art. 10 Durée

¹ Le bail à ferme est établi sauf exception pour une première période de cinq ans, renouvelable immédiatement par tranche de trois ans.

² Lorsque le /la locataire ou le/la fermier-ère retenu-e s'engage à participer au financement des investissements lourds générés par l'usure des lieux, la commission d'attribution peut statuer sur un bail à ferme plus long, mais au maximum de 12 ans.

Art. 11 Rémunération

¹ Une redevance (loyer ou fermage) basée sur le chiffre d'affaire brut annuel et fixée sur un seuil minimal est due par le/la locataire ou le/la fermier-ère.

² Le taux de redevance est fixé au minimum à 7,5% du chiffre d'affaire brut annuel.

Art. 12 Matériel

¹ La matériel usuel d'aménagement et d'équipement intérieur est à charge du/de la locataire ou du/de la fermier-ère et reste sa propriété. Dans le cas des baux à ferme, la Ville met à disposition le matériel de valeur. Dans le cas des baux à loyer, le/la locataire peut consentir des investissements de valeur, contre des concessions sur le loyer.

² La Ville de Genève peut édicter des normes de base à respecter en matière de matériel, notamment pour le choix du mobilier.

Art. 13 Résiliation anticipée du bail à ferme

La Ville de Genève se réserve le droit de résilier de manière anticipée le bail de tout-e locataire ou fermier-ère qui ne respecte pas, de manière grave, les règles légales en vigueur, et en particulier les règlements de police et les règlements sanitaires, ou qui ne respecte pas l'application stricte des conventions collectives, après plusieurs avertissements.

Chapitre V. Dispositions finales

Art. 14 Associations professionnelles

¹ Le Conseil municipal peut s'assurer du respect des dispositions du présent règlement.

² Sous certaines conditions de confidentialité, les organisations professionnelles intéressées au sens du présent règlement peuvent également s'assurer du respect des dispositions du présent règlement.

Art. 15 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur le 1^{er} janvier 2007.

Art. 16 Disposition transitoire

Le présent règlement ne s'applique pas aux procédures en cours ou antérieures à la date de son entrée en vigueur.