

18 février 2015

Rapport de la commission du logement chargée d'examiner le projet d'arrêté du 31 mars 2009 de M^{mes} Maria Pérez, Salika Wenger, Ariane Arlotti, Hélène Ecuyer, Maria Casares, Marie-France Spielmann, Vera Figurek, Charlotte Meierhofer, MM. Pierre Rumo et Christian Zaugg: «Règlement fixant les conditions de location des locaux commerciaux et places de stationnement de la Ville de Genève».

Rapport de M. Gary Bennaim.

Le projet d'arrêté a été renvoyé à la commission du logement le 31 mars 2009.

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 son groupe A gauche toute!,

arrête:

Article unique. – Le règlement fixant les conditions de location des locaux commerciaux et places de stationnement de la Ville de Genève est adopté.

Chapitre I – Dispositions générales

Art. 1 – Champ d'application

Le présent règlement s'applique à la location des locaux commerciaux et des places de stationnement du patrimoine financier de la Ville de Genève. La liste exhaustive de l'ensemble des locaux commerciaux, des établissements publics et des places de stationnement de la Ville de Genève est publiée.

Art. 2 – Définitions

¹ Un local commercial est un objet des patrimoines financier ou administratif qui n'est pas destiné au logement ou au stationnement de véhicules. Il s'agit d'arcades, d'établissements publics, de bureaux, d'ateliers, de dépôts, etc.

² Une place de stationnement est un emplacement destiné au parcage de tout type de véhicules. Il s'agit de cases extérieures, de cases souterraines ou de box fermés.

³ Un établissement public est un café-restaurant, une buvette, un bar, un salon de thé, ou tout autre local exploité en tant que débit de boisson et ouvert au public.

Art. 3 – Compétences et objectif

¹ La Gérance immobilière municipale (ci-après «la GIM»), sur délégation du Conseil administratif, gère l'ensemble des locaux commerciaux et des places de stationnement de la Ville de Genève.

² Elle dispose d'un plein pouvoir de négociation avec les futurs locataires, dans le cadre fixé par le présent règlement et des directives du conseiller administratif s'agissant des conditions de location.

³ Les directives du Conseil administratif concernant les conditions de location sont publiées.

Art. 4 – Rapport d'activité

La GIM publie chaque année un rapport d'activité indiquant notamment de manière chiffrée et détaillée les contentieux, d'une part, et les pertes locatives portant sur les locaux restés vacants et les défauts de paiement du loyer, d'autre part.

Chapitre II – Dispositions applicables aux locaux commerciaux

Section 1 – Dispositions générales

Art. 5 – Cadre de gestion

¹ Le patrimoine financier commercial de la Ville de Genève est composé d'immeubles de rapport. La GIM est chargée de le valoriser dans le respect des dispositions légales en vigueur.

² Elle peut conclure des baux commerciaux d'une durée maximale de douze ans sous la forme juridique permettant une gestion efficiente du patrimoine. Pour les contrats supérieurs à cinq ans, l'assentiment de la direction du département des finances et du logement est requis.

³ La GIM s'oppose, dans les limites du droit du bail:

Aux remises de commerces visant à valoriser des actifs ne correspondant pas à une valeur économique, en particulier les pas de portes;

Aux contrats de gérance libre à caractère abusif.

Section 2 – Publicité

Art. 6 – Principe

Les objets vacants font l'objet d'une publication sur internet et, si nécessaire, dans la presse écrite.

Art. 7 – Exception

La GIM est autorisée, selon les situations, à accepter une remise de commerce de gré à gré, sans publication.

Section 3 – Inscription

Art. 8 – Conditions

¹ Les dossiers d'inscription des demandeurs doivent notamment être constitués des documents suivants:

- formulaire d'inscription;
- photocopie d'une pièce d'identité (personnes physiques), statuts et/ou extraits du Registre du commerce (personnes morales);
- extrait du registre des poursuites;
- documents attestant de la solvabilité (déclaration d'impôts, bilan et PP, autres);
- type d'activité envisagée et plan financier;
- pour un établissement public: certificat de capacité, concept d'exploitation.

² En l'absence d'une ou plusieurs pièces, un bref délai est octroyé au demandeur pour compléter son dossier.

Section 4 – Attribution

Art. 9 – Procédure

¹ Les dossiers remplissant les conditions d'inscription sont évalués par la GIM et présentés à la Commission d'attribution. Une enquête commerciale peut être commandée avant l'attribution. L'attribution des locaux commerciaux répond à l'étude des besoins prépondérants du quartier par le Service d'urbanisme de la Ville de Genève, dans le cadre du projet de plan directeur communal.

² La commission d'attribution est seule compétente pour attribuer les locaux.

³ La commission d'attribution est un organisme interne à l'administration, composé de cinq membres désignés par le Conseil administratif. Sa composition est revue périodiquement.

⁴ Les membres du Conseil administratif ne peuvent siéger dans la Commission d'attribution.

⁵ Le Contrôle financier contrôle quand bon lui semble, mais au moins une fois par législature, l'application de l'attribution des locaux commerciaux et des emplacements de stationnement.

Art. 10 – Critères

¹ Un local commercial est notamment attribué selon les critères suivants:

- affectation des locaux en fonction des besoins de la population du quartier, étant précisé que les arcades, sur les rues passantes, doivent être attribuées à des commerces ou des activités sociales ouvertes au public, selon un strict respect de l'article 9 du règlement relatif aux plans d'utilisation du sol de la Ville de Genève, avec une priorité pour les commerces de proximité;
- solvabilité et moralité du candidat;
- rentabilité de la location;
- garantie de respect des conventions collectives de travail.

² La décision d'attribution prise par la commission ne constitue pas une décision administrative susceptible de recours.

Art. 11 – Transfert de bail

¹ Lors d'un transfert de bail, la GIM s'enquiert des informations requises à l'article 7 et de la solvabilité du repreneur. En cas d'insolvabilité ou de justes motifs au sens de l'article 263, alinéa 2, du Code des obligations, la GIM refuse son consentement au transfert.

² La GIM exige du locataire sortant et du repreneur:

- un exemplaire de la convention de remise de commerce;
- un inventaire valorisé des biens et marchandises justifiant le montant de la transaction; les pas-de-porte et le droit au bail ne sont pas considérés comme des justificatifs;
- les états financiers du cédant pour les deux derniers exercices;
- un courrier sollicitant formellement le transfert du bail;
- la constitution d'une garantie bancaire au nom du repreneur.

³ Le locataire sortant reste solidairement responsable des obligations du repreneur aux conditions de l'article 263, alinéa 4, du Code des obligations.

Section 5 – Gestion

Art. 12 – Type de contrat et durée

¹ En règle générale, la GIM conclut avec le candidat choisi un bail de cinq ans au maximum, renouvelable. Il peut s'agir d'un contrat de bail à loyer, à ferme non agricole ou de toute autre forme de contrat adaptée à la nature de l'exploitation.

² Exceptionnellement, notamment lorsque le futur locataire doit assumer le financement d'investissements importants, une durée plus longue peut être convenue.

Art. 13 – Loyer

¹ Le loyer est un montant fixe avec clause d'indexation.

² S'agissant des établissements publics, le loyer peut être calculé comme un pourcentage du chiffre d'affaires, avec un minimum convenu. Dans ce cas, le locataire s'engage à fournir tous renseignements utiles à l'établissement du montant du loyer annuel.

³ S'agissant de locaux commerciaux situés dans le même immeuble ou dans le même groupe d'immeubles, le niveau des loyers doit respecter le principe d'égalité, sous la seule réserve de l'application des règles du Code des obligations.

Art. 14 – Matériel d'exploitation et fixe

¹ Sauf exception, le matériel d'exploitation des locaux est propriété du locataire. Selon les circonstances, notamment s'agissant du mobilier occupant le domaine public, la Ville de Genève peut édicter des normes obligatoires faisant partie intégrante du contrat de bail.

² En cas d'investissements lourds réalisés par le locataire pour des équipements fixes faisant partie intégrante de l'objet loué, la GIM peut, suivant les accords contractuels conclus, compenser une part de ces investissements avec le loyer sur la durée du bail, au titre d'amortissement. Dans ce cas de figure, au terme du bail, lesdits équipements restent propriété de la Ville du Genève.

Section 6 – Résiliation

Art. 15 – Motifs de résiliation

En sus des cas prévus aux articles 253 et suivants du Code des obligations, le contrat de bail peut être résilié, après une mise en demeure préalable, si le locataire ne respecte pas:

- la législation de droit du travail en vigueur et les conventions collectives de travail de sa branche d’activité;
- la législation et les directives sanitaires;
- les termes du contrat de bail et les conditions générales;
- les conditions légales et jurisprudentielles d’établissement d’une gérance légale, notamment en surévaluant la redevance réclamée au sous-locataire.

Chapitre III – Dispositions applicables aux places de stationnement

Section 1 – Principes généraux

Art. 16 – Principes de gestion

¹ La GIM est chargée de valoriser les places de stationnement dont elle a la gestion.

² Elle adapte les loyers en fonction du quartier et de la demande.

³ Afin de favoriser la mobilité douce, les places de stationnement ne sont pas louées à des automobilistes pendulaires.

⁴ Les places de stationnement sont réservées aux habitants de l’immeuble, subsidiairement aux habitants du quartier. Les commerçants de l’immeuble peuvent également se voir attribuer une place de parking, mais exclusivement pour un véhicule professionnel.

⁵ La sous-location est interdite.

Section 2 – Inscription

Art. 17 – Conditions

Les dossiers d’inscription des candidats à une place de stationnement sont constitués des documents suivants:

- formulaire d’inscription indiquant notamment le parking souhaité;
- photocopie d’une pièce d’identité (personnes physiques), statuts et/ou extraits du Registre du commerce (personnes morales);
- copie du permis de circulation.

Section 3 – Attribution

Art. 18 – Procédure

¹ Les dossiers remplissant les conditions d’inscription sont présentés à la Commission d’attribution.

² La commission d'attribution est compétente pour attribuer les places de stationnement. Elle peut toutefois déléguer sa compétence à la GIM, laquelle rendra compte, à intervalles réguliers, de sa gestion.

Art. 19 – Critères

¹ Une place de stationnement est attribuée en application des critères prévus par l'article 15. Il sera aussi tenu compte de l'ancienneté de la demande.

² La décision d'attribution prise par la Commission d'attribution ne constitue pas une décision administrative susceptible de recours.

Chapitre IV – Dispositions finales

Art. 20 – Droit applicable

Le Code des obligations régit les relations contractuelles découlant du présent règlement.

Art. 21 – Entrée en vigueur et abrogation

¹ Le présent règlement entre en vigueur le

² Il abroge dès cette date toutes les normes antérieures relatives à la location des locaux commerciaux et des places de stationnement.

Art. 22 – Dispositions transitoires

Le présent règlement s'applique à toutes les relations contractuelles conclues après sa date d'entrée en vigueur ou lors du renouvellement des contrats conclus antérieurement.

Introduction

En préambule, le rapporteur tient à regretter le temps mis par ce rapport pour arriver en plénière 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 ont pris la responsabilité. En tant que 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 particulier 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 uniquement sur les procès-verbaux de l'époque.

Les auteurs ont présenté leur projet en rappelant qu'il y avait alors, à Genève, 4800 places de parking appartenant à la municipalité, dont 800 étaient mises à la disposition des pendulaires, alors qu'elles devaient être louées par les résidents. Ce point ayant déjà été traité par le Conseil administratif d'alors, le but de ce projet était de radicaliser les conditions en y ajoutant quelques nouveautés.

En ce qui concerne l'attribution des locaux commerciaux, les auteurs proposaient d'effectuer un relevé de tous les locaux commerciaux par quartier et de procéder à leur affectation selon les besoins. Cela n'avait alors jamais été fait, mais une simulation était en cours.

Les auditions ont notamment permis de définir les points suivants.

La Ville de Genève s'applique à cultiver une vie de quartier: des cartographies permettent de posséder un outil d'évaluation et de prise de décision. L'enjeu est toutefois de gérer le suivi de ces données, alors que le coût et l'investissement d'un tel recensement en temps et personnel est important. Pour ces raisons, seul le quartier de la Jonction avait alors fait l'objet d'une telle étude.

Une des priorités de l'époque concernait les places de stationnement avec des directives tendant à faire diminuer la circulation du trafic individuel motorisé en Ville en rationalisant l'offre de stationnement et en renforçant la mobilité douce et les transports publics.

Un commissaire a soulevé que la notion d'hypercentre était un concept creux et flou en termes de législation, et que seule la ville de Grenoble avait statué en matière de définition légale sur ce concept. Il lui fut répondu que l'hypercentre regroupait la frontière fazyste de la ville, à savoir les deux zones les plus denses en matière d'emploi et de construction. Cette notion permet de différencier les quartiers et les réflexions qui leur sont rapportées.

Une collaboration avec le département de l'urbanisme a été mise en place pour rendre le parc de stationnement plus cohérent.

La mobilité en général (y compris la mobilité douce) est à la charge du département de l'urbanisme, tandis que le département du logement gère les parkings; c'est donc pour assurer une meilleure cohérence de la politique et du projet global d'aménagement que ces départements collaborent. Les bases de données sont partagées entre les divers services, ce qui établit des références communes et facilite le travail de chacun.

Sur le plan administratif, il serait éminemment souhaitable que l'on propose de séparer les règlements à chaque sujet (logements, parkings, locaux commerciaux), car les mesures d'attribution sont diamétralement différentes et donc une séparation faciliterait le travail.

Il y a un problème de recensement concernant les places de parking en surface et en sous-sol: la Ville a fait ce travail, le Canton pas. La population préfère investir dans un macaron plutôt que de profiter de la place reçue avec un bail. A ce titre, ce genre de places est souvent sous-loué à des frontaliers, car ces places coûtent plus cher qu'un macaron. Un recensement est nécessaire pour aborder ce problème de manière concrète. Le mieux serait que la Ville disposât du même découpage et des mêmes tarifs que ceux de la Fondation des parkings.

La Ville dispose désormais de forces juridiques en ce qui concerne l'application des règlements ou de directives pour les services. Il faut remettre de la systématique dans l'administration via les plans d'utilisation du sol (PUS) et le plan directeur communal. L'essentiel est de pouvoir répondre aux besoins des habitants ou des usagers de la façon la plus adéquate possible.

La magistrate Salerno propose de refuser le projet d'arrêté PA-94 car le Conseil administratif avait à l'époque suffisamment avancé là-dessus et allait produire des documents qui auraient l'avantage de venir de leur autorité et qui se fonderaient sur les desiderata du Conseil municipal.

Vote

Le projet d'arrêté PA-94 est refusé par 8 non (2 S, 3 Ve, 1 R, 1 L, 1 DC) et 2 abstentions (AGT, UDC).