

23 novembre 2022

**Réponse du Conseil administratif à l'interpellation écrite du 5 octobre 2022 de M. Luc Barthassat: «Manquements de la Gérance immobilière municipale (GIM) envers ses locataires aux Halles de l'Île, les mises aux normes de SABRA & SCAV n'ont pas été faites par la GIM depuis 2009».**

*TEXTE DE L'INTERPELLATION*

Il a été signalé que le Conseil administratif accorde spontanément des autorisations à certaines associations alors qu'il en refuse à d'autres pour des motifs qui nous paraissent arbitraires sans consulter la Police du commerce et de lutte contre le travail au noir (PCTN) et que certains travaux, afin de mettre aux normes du SABRA & SCAV des locaux loués en 2009, n'ont jamais été réalisés. La réalité de l'état des locaux ne correspond pas à la description de la plaquette officielle de la Ville de Genève «Transformation Brasserie» qui stipule:

*«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.»*

*«... 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.»*

La Gérance immobilière municipale (GIM) semble toutefois créer des obstacles pour empêcher la bonne marche des locaux loués de la Brasserie des Halles de l'Île (voir 2<sup>e</sup> mise en demeure de Halles de l'Île SA à la GIM), une cuisine vétuste contenant de l'amiante où les carrelages ont été attestés avoir plus de 30 ans (issu des infractions du SCAV), des préavis du SABRA non respectés depuis 2009 et une ventilation défectueuse depuis 2009.

La GIM gère un parc immobilier important de la Ville de Genève qui appartient aux citoyens. Il a déjà été relevé dans un rapport rendu par l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Genève) que le coût d'exploitation de la GIM est de 6% alors qu'il ne serait que de 3% pour les régies privées.

Pour le surplus, qu'un tel bâtiment public soit loué avec un chauffage vétuste avec des gros trous qui laissent partir toute l'eau chaude des radiateurs dans le Rhône depuis 2009 jusqu'en 2021 est inacceptable et démontre un dysfonctionnement dans ce service.

Il a par ailleurs été porté à notre connaissance que la GIM ferait l'objet de plaintes relatives à des comportements préoccupants et que plusieurs immeubles locatifs sous gérance de la GIM seraient en mauvais état voire vétustes.

Les activités de la Brasserie des Halles de l’Ile n’avaient pas pu reprendre dans cette période post-Covid vu les non-conformités du SABRA et du SCAV.

- 1) Quelle est la raison pour laquelle la GIM depuis 2009 n’a toujours pas mis aux normes la Brasserie des Halles de l’Ile, selon les demandes présentées par le SABRA et le SCAV?
- 2) Comment la Ville a-t-elle pu donner son accord à la buvette associative de Bongo Joe pour des animations musicales sans avoir obtenu l’approbation du SABRA et de la PCTN?
- 3) À combien de litiges la GIM doit-elle faire face?
- 4) Nous souhaiterons également connaître le montant du budget juridique externe dépensé par la GIM ces dix dernières années.

#### *RÉPONSE DU CONSEIL ADMINISTRATIF*

La Gérance immobilière municipale (GIM) rencontre depuis plusieurs années des problèmes liés à l’exploitation de la Brasserie des Halles de l’Ile par l’actuelle locataire et une société dont elle est administratrice, locataires depuis 2009. Après une analyse complète de la situation et de nombreuses mises en demeure, la Ville n’a eu d’autre choix que de résilier le bail début 2022 (y compris de manière extraordinaire). Depuis, les locataires ont contesté judiciairement les congés et adopté une posture procédurale consistant à alléguer ne pas pouvoir exploiter correctement la brasserie en raison de problèmes liés à l’état des locaux. Le bail prévoit à charge des locataires diverses obligations d’entretien, en particulier des locaux, des installations et équipements mis à disposition, dont la cuisine. Ces obligations n’ont pas été respectées par la locataire qui a rarement collaboré avec la Ville, que ce soit avec la GIM ou la Direction du patrimoine bâti (DPBA), en ce qui concerne l’entretien ou les divers travaux à réaliser. En 2019 et 2020, elle s’est, par exemple, opposée à une proposition d’amélioration de la cuisine.

*1) Quelle est la raison pour laquelle la GIM depuis 2009 n’a toujours pas mis aux normes la Brasserie des Halles de l’Ile, selon les demandes présentées par le Service de l’air, du bruit et des rayonnements non ionisants (SABRA) et le Service de la consommation et des affaires vétérinaires (SCAV)?*

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 (autorisation annuelle d’exploitation musicale), ce que le bail ne leur garantit évidemment pas. Aucun problème particulier n’a été constaté jusqu’en 2018, date à laquelle le Service de police du commerce et de lutte contre le travail au noir (PCTN) a sollicité le dépôt d’un nouveau dossier en raison de la modification de

la loi sur la restauration, le débit de boisson, l'hébergement et le divertissement (LRDBHD). En 2019, le SABRA a demandé pour la délivrance d'autorisations annuelles la mise en œuvre d'une recommandation de 2009 relative à des mesures d'isolations de locaux voisins (dont le changement d'une porte). Cela n'empêche pas la locataire de continuer à bénéficier d'autorisations pour des animations musicales ponctuelles (maximum 12/an), ce qui est conforme au bail.

S'agissant de la problématique du carrelage, et la demande du SCAV, il concerne des trous dont les locataires sont manifestement à l'origine. La locataire a contesté un rapport du SCAV y relatif et s'oppose depuis à sa venue sur place avec la DPBA pour solutionner la situation.

Enfin, selon une analyse de la DPBA de septembre 2022 et les retours de la locataire, la ventilation fonctionne correctement. Le chauffage a uniquement connu une fuite en 2021 (et non depuis 2009), fuite qui a été réparée.

*2) Comment la Ville a-t-elle pu donner son accord à la buvette associative de Bongo Joe pour des animations musicales sans avoir obtenu l'approbation du SABRA et de la PCTN?*

Contrairement à celui de la Brasserie, le bail conclu avec l'association Bongo Joe prévoit des «activités musicales, livres, conférences, vernissages», conformément à l'affectation des locaux (lieu d'écoute de vinyles). Si ce locataire souhaite organiser des animations, il lui appartient d'obtenir les autorisations auprès des autorités compétentes (notamment PCTN). S'agissant de la Ville, seul un préavis en faveur d'une terrasse a été délivré, sous réserve de la délivrance des autorisations nécessaires par le PCTN.

*3) A combien de litiges la GIM doit-elle faire face?*

A l'instar des autres bailleurs, la GIM fait régulièrement face à des litiges, y compris devant la juridiction des baux et loyers. Le litige en cours avec l'actuelle locataire et sa société est toutefois exceptionnel. Comme toujours, la GIM a tenté de trouver une solution à l'amiable.

*4) Nous souhaiterions également connaître le montant du budget juridique externe dépensé par la GIM ces dix dernières années.*

Pour information, la GIM mandate uniquement lors de surcharge de son unité juridique ou pour des dossiers nécessitant une expertise particulière. Les frais externes liés au contentieux judiciaire, pour l'ensemble des cas sur une période de dix ans, s'élèvent à 450 000 francs.

Au nom du Conseil administratif

Le secrétaire général:  
*Gionata Piero Buzzini*

Le vice-président:  
*Alfonso Gomez*