

Rapport de la commission des pétitions chargée d'examiner la pétition du 5 octobre 2022: «Laisser les artistes habiter là où ils travaillent».

11 août 2023

Rapport de M^{me} Maryelle Budry.

Cette pétition a été renvoyée à la commission des pétitions le 5 octobre 2022. Elle a été traitée, sous la présidence de M. Rémy Burri, les 7 novembre et 5 décembre 2022 ainsi que le 3 avril 2023. Les notes de séances ont été prises par Mme Aurea De Toro, que la rapporteuse remercie pour la précision de son travail.

Texte de la pétition

(Voir annexe.)

Séance du 7 novembre 2022

Audition de M. Alexandre Amacker, pétitionnaire, graphiste et responsable d'un journal d'art contemporain

M. Amacker parle de son cas précis pour présenter une situation générale. A Genève, un atelier d'art est considéré comme une surface commerciale et n'est donc pas habitable. Cela crée un problème pour 200 artistes qui se retrouvent par nécessité ou par choix à devoir habiter dans leur atelier. La location d'un atelier et d'un appartement coûte souvent trop cher aux artistes, qui choisissent alors de ne louer qu'un atelier. Or le règlement actuel de la Ville interdit de vivre dans un local commercial. M. Amacker a entendu parler de baux mixtes. Il a eu un échange avec M. Gomez à ce sujet. Il serait possible d'habiter dans un atelier en créant des baux mixtes. En général, dit M. Amacker, on ne vous l'accorde jamais. L'artiste qui habite dans son local est donc en situation d'illégalité. Il doit trouver des solutions. M. Amacker vit donc dans un hôtel qui lui coûte 2400 francs par mois, alors qu'avant il pouvait assumer son atelier. C'est aussi la question d'illégalité qui est en jeu. Selon M. Amacker, il y a 140 personnes qui n'ont pas signé la pétition de peur de représailles. La mise en place de baux mixtes s'avère très compliquée. Le pétitionnaire demande de modifier le règlement de la Gérance immobilière municipale (GIM), afin d'accéder à des baux mixtes de manière plus simple pour les artistes.

Questions des commissaires

Une commissaire demande comment sont équipés les ateliers.

M. Amacker ajoute que la Ville dispose de 30 ateliers habitables, où l'on ne peut rester que quatre ans. Ce n'est pas une situation pérenne pour les artistes. Pour répondre à la question, il précise que le local est équipé d'une arrivée et d'une sortie d'eau, ce qui n'est pas vraiment suffisant pour l'hygiène.

La commissaire estime qu'il faudrait alors mieux les équiper.

Un commissaire pense qu'il n'est pas compliqué de négocier un bail mixte. M. Amacker répond qu'il en a demandé un, mais qu'on lui a répondu que c'était impossible. Il connaît des cas où on a accordé le droit d'y habiter «par tolérance», mais, souligne-t-il, on ne peut pas vivre longtemps avec seulement une tolérance.

Une commissaire confirme qu'il existe des ateliers déjà aménagés avec une cuisine, une douche, une salle de bain, et se demande pourquoi alors on les appelle «ateliers»... «C'est un lieu de vie», dit M. Amacker. La commissaire confirme aussi qu'elle ne connaît personne à qui des baux mixtes ont été accordés.

M. Amacker évoque l'existence, à Genève, de petits endroits qu'on peut louer comme local commercial qui feraient de magnifiques ateliers. Il en avait trouvé un de 45 m² sous les toits avec une salle de bain.

Un commissaire souhaite apporter une précision. La pétition demande de modifier les textes réglementaires en vigueur, soit le règlement qui fixe les conditions de location à caractère social de la Ville de Genève et le règlement fixant les conditions d'attribution des locaux commerciaux. Dans aucun de ces documents il n'y a une référence aux baux mixtes. Il comprend que le but de la pétition est de demander au Conseil municipal et au Conseil administratif de modifier les règlements existants pour permettre la pratique des baux mixtes, qui n'est actuellement pas permise. Il ne s'agit pas uniquement d'utiliser une disposition existante, mais il s'agit de faire en sorte que cette disposition existe.

Un commissaire demande combien d'artistes sont concernés à Genève.

M. Amacker répond que, d'après son recensement, il y a 189 artistes qui ont un bail d'atelier mais qui craignent de se faire renvoyer du jour au lendemain.

Un commissaire s'interroge sur l'ordre de grandeur du loyer pour un atelier... Quelles sont les conditions au Grütli, par exemple?

M. Amacker indique qu'au Grütli, c'est sur rétribution, donc c'est gratuit. Il donne pour exemple le loyer de son dernier atelier: 1100 francs par mois. Il essaie de trouver une solution pérenne.

Une commissaire a remarqué que M. Amacker a dit avoir déjà pris contact avec M. Gomez pour la modification des baux.

M. Amacker indique qu'en effet M. Holenweg a fait une question orale à M. Gomez lors d'un Conseil municipal et que le conseiller administratif n'avait pas l'air opposé.

Discussion et suite des travaux

Un commissaire propose l'audition de M. Gomez et d'un-e responsable de la GIM.

Cette proposition est acceptée à l'unanimité.

Séance du 5 décembre 2022

Audition de M. Alfonso Gomez, conseiller administratif en charge du département des finances, de l'environnement et du logement (DFEL), accompagné de M. Philippe Raboud, chef de service à la Gérance immobilière municipale (GIM)

M. Gomez propose que M. Raboud explique à la commission s'il est possible d'avoir des baux mixtes, soit logement et commerce.

M. Raboud explique que les baux mixtes ne sont pas catégorisés comme tels selon le droit du bail. Ce qui compte, c'est l'affectation prioritaire de l'objet loué qui détermine s'il est classifié dans le bail commercial avec ses propres règles – il y a certaines règles qui s'appliquent sur les baux commerciaux et certaines règles qui s'appliquent sur les baux de logements. Une double affectation n'existe pas au niveau du droit du bail. C'est assez cadré: au niveau cantonal, on ne peut pas avoir une activité commerciale prépondérante, parce qu'on change l'affectation contrôlée par la loi sur les démolitions, transformations et rénovations (LDTR) et inversement quand on a un local commercial et qu'on veut y faire du logement, on est soumis à la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) qui vise à doter cet espace de sanitaire, de salle d'eau, de point de jour, etc. Il y a un corpus légal qui s'applique. A ce moment-là, la GIM devrait déposer un changement d'affectation et le demander au Canton.

M. Gomez indique qu'un artiste qui loue un logement peut y exercer son activité.

M. Raboud précise qu'il peut le faire du moment qu'il ne s'agit pas d'activité prépondérante et que cela n'engendre pas de nuisances pour le voisinage. Si on prend un logement et qu'il y a des clients qui montent tous les jours pour aller voir des peintures, s'il y a une caisse enregistreuse, cela serait problématique et

on devrait se poser la question du changement d'affectation. S'il fait de la peinture dans son logement, mais que c'est principalement son lieu de vie, cela ne pose pas de problème. L'objet sera catégorisé de logement et soumis au règlement de la Ville de Genève sur les logements sociaux.

M. Gomez ne s'étend pas au cas particulier. Le congé du pétitionnaire a eu lieu en rapport avec le comportement qu'il avait eu alors qu'il occupait ce lieu. Il y avait même eu une main courante à la police. Cela n'était pas en lien avec l'objet qui nous préoccupe dans la pétition.

M. Raboud informe que les ateliers d'artistes sont gérés par le département de la culture et de la transition numérique (DCTN). Il y a 29 ateliers d'artistes qui se répartissent à la rue de Lausanne 27, au Grütli, à l'Usine et aux Halles de l'Ile. Les mises à disposition sont différentes: il s'agit d'un prêt à usage gratuit, donc on n'est pas dans le droit du bail. Il s'agit d'un régime particulier. C'est au DCTN de gérer cela, car il s'agit de rotations de trois ans et le locataire est choisi sur dossier. C'est ce département qui a la charge de la politique publique particulière. Il serait peut-être intéressant pour la commission des pétitions de l'auditioner.

Un commissaire ajoute que l'intéressé a mentionné qu'il y avait 189 artistes à Genève qui souhaitaient bénéficier d'ateliers et la pétition a l'air de sous-entendre qu'il y a des situations irrégulières et que certains artistes profitent de baux commerciaux en les aménageant. Que fait la GIM face à cela?

M. Raboud indique que si la GIM est avertie d'une situation qui est à la frontière de l'affectation principale de l'objet, on demande à la personne de corriger la situation, parce qu'elle est en infraction par rapport à la LCI/LDTR. Il y a donc des contraintes légales et aussi des questions de sécurité. La GIM n'a pas vocation à modifier l'affectation des locaux aujourd'hui. Il est étonné du nombre d'artistes demandeurs.

Un commissaire répond qu'il n'a pas été précisé où ils étaient logés. Le DCTN propose donc des baux de trois ans. Il demande s'il y a des projets de créer plus d'ateliers.

M. Raboud répond que la GIM n'a pas vocation à créer des ateliers d'artistes. On aurait plutôt tendance, si on avait des ateliers d'artistes, à négocier avec le DCTN pour qu'il y ait une homogénéité de la politique publique.

Un commissaire demande si, avec la pétition, on est face à un cas particulier ou à un problème général à soulever.

M. Raboud confirme qu'il s'agit d'un cas particulier.

Un commissaire souligne que les intervenants ont parlé du nombre d'ateliers gérés par le DCTN. Au niveau de la GIM, il demande combien d'ateliers sont loués et quels sont les types de baux.

M. Raboud répond que pour les ateliers, il s'agit des baux commerciaux. Il y en a beaucoup, pour des activités industrielles ou artisanales.

Le commissaire comprend que dans ce cas particulier, il s'agissait d'un bail commercial et demande combien d'artistes peintres sont dans des baux commerciaux de la GIM.

M. Raboud répond qu'il n'y en a pas beaucoup. Selon lui, c'est un cas particulier.

Un commissaire propose de sortir du cas particulier et demande si M. Raboud a connaissance d'autres cas de personnes qui ont un logement commercial et qui y dorment de temps en temps. Il lui demande également si c'est une pratique qu'on arrive à estimer.

M. Raboud indique que ce n'est pas une pratique connue du service. Il n'a connaissance que de ce cas particulier.

Le commissaire demande s'il y a eu des plaintes des voisins.

M. Raboud répond que ce sont en effet des plaintes de locataires adjacents qui ont alerté la GIM. La GIM n'a pas de collaborateurs qui vérifient l'affectation, mais des concierges et des gérant-e-s qui sont présents dans les immeubles et qui connaissent très bien l'affectation des locaux.

M. Gomez rappelle qu'on a un corpus législatif qui réglemente assez bien les affectations: on ne peut pas mettre des gens n'importe où et n'importe comment. Il y a des obligations de bailleur. On reste dans le cadre du corpus.

Le président comprend qu'il y a une possibilité de passer d'un bail commercial à un bail locatif qui pourrait être un atelier, l'inverse est plus difficile.

M. Raboud rappelle qu'un logement supprimé doit être compensé.

Le président demande s'il y a beaucoup de demandes pour des baux commerciaux utilisés en logement.

Raboud répond qu'il n'en a pas connaissance, depuis qu'il travaille à la GIM. Il aurait fallu déposer une demande au Canton pour voir si l'affectation respecte la LCI.

A 20 h, le président propose un report de la discussion et du vote de cet objet. La commission accepte sans opposition.

Séance du 3 avril 2023

La pétition est soumise au vote. Il n’y a pas de discussion.

Le renvoi de la pétition P-477 au Conseil administratif est refusé par 10 non (3 Ve, 2 LC, 3 PLR, 1 UDC, 1 MCG) contre 1 oui (EàG) et 4 abstentions (S).

Annexe: pétition P-477

P-477

Pétition au Conseil Municipal de la Ville de Genève – Mai 2022

« **Laisser les artistes habiter là où ils travaillent** »

Des artistes ayant choisi ou ayant été contraint.e.s d'habiter leur atelier, loué entre autre à la GIM (Gérance immobilière municipale) risquent, au motif qu'il est en principe interdit de résider légalement dans un local commercial, de voir leur bail résilié et de perdre ainsi à la fois leur logement et leur lieu de travail.

Beaucoup ne peuvent assumer deux loyers (un atelier et un logement) et choisissent de résider dans leur lieu de travail afin de ne pas absorber tout leur temps de travail artistique dans un travail alimentaire dans le but unique de pouvoir se loger. Habiter son lieu de travail de manière illégale précarise une situation déjà fragile.

Selon le Conseiller administratif Alfonso Gomez, il est possible à un locataire de la Gérance immobilière municipale (GIM) d'habiter sur son lieu de travail, à plusieurs conditions cumulatives malheureusement rarement réunies : l'accord préalable de la gérance en question, la stipulation au moment de la signature du bail de la mixité du bail (le même local doit être loué à la fois comme un logement et un lieu de travail) dans le respect du règlement des logements à caractère social, si on n'est pas dans un loyer libre.

Les soussignées et soussignés demandent au Conseil municipal et au Conseil Administratif de la Ville de Genève de modifier les textes réglementaires en vigueur afin de faciliter la conclusion de baux mixtes dans ce contexte de crise du logement et ainsi permettra de faciliter l'accès à un espace de vie, d'échanges et de travail aux actrices et acteurs culturels locaux, d'apporter un début de solution aux nombreux espaces de bureaux vides à Genève et de redynamiser la scène artistique genevoise.

NOM	ADRESSE	CODE POSTAL	SIGNATURE
-----	---------	-------------	-----------