

PR-381 A

29 mai 2006

Rapport de la commission du logement chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 15 décembre 2004 en vue de l'ouverture de deux crédits pour un montant total de 258 000 francs, soit:

- **un crédit de 81 000 francs (accepté par le Conseil municipal le 19 janvier 2005) destiné à couvrir, dans le cadre du droit de préemption de l'immeuble situé rue de Lausanne 79, les droits d'enregistrement et autres frais, sur le crédit initial (projet d'arrêté PA-50) de 1 585 000 francs voté le 19 avril 2004;**
- **un crédit d'étude de 177 000 francs destiné à la rénovation légère du bâtiment et à la mise en conformité des installations techniques.**

Rapporteuse: M^{me} Vera Figurek.

Le Conseil municipal a renvoyé la deuxième partie (crédit de 177 000 francs) de la proposition PR-381 à la commission du logement en date du 19 janvier 2005. La commission du logement s'est réunie le 25 avril 2005, sous la présidence de M^{me} Alexandra Rys. Le procès-verbal a été pris par M^{me} Julie Mancilla, que nous remercions pour la qualité de son travail. La commission a continué son travail sur cet objet, sous la présidence de M. Eric Rossiaud, le 30 mai et le 3 octobre 2005. Nous remercions également M^{me} Laurence Schmidlin pour les excellentes notes de séances.

Séance du 25 avril 2005

Audition de M^{me} Isis Payeras, cheffe du Service d'architecture (pour le crédit d'étude), et de M. Philippe Ruegg, chef du Service des opérations foncières/information et communication (pour l'acquisition), accompagnés de M. Thierry Viglino, ingénieur sanitaire, et de M. José Borella, adjoint technique

En préambule, M. Ruegg tient à connaître le motif de son audition, étant donné que l'arrêté I (crédit de 81 000 francs) de la proposition a déjà été voté.

M^{me} Payeras abonde dans son sens et saisit l'occasion pour rappeler aux commissaires qu'à l'heure actuelle il s'agit de discuter uniquement de l'arrêté II (crédit de 177 000 francs).

M^{me} Payeras commence sa présentation en expliquant que l'immeuble de la rue de Lausanne 79 comporte 20 appartements: 13 sont squattés et 7 sont loués depuis le 1^{er} janvier 2005.

L'extérieur du bâtiment est en bon état, à part les fenêtres. Mais c'est à l'intérieur que l'on a pu constater des problèmes de sécurité, de chauffage ou de sanitaires.

Le crédit demandé a pour but de mener des études pour les travaux minimaux à effectuer dans cet immeuble.

Des photos sont montrées aux commissaires (annexe 1). M^{me} Payeras les commente. Elle attire l'attention de la commission sur le fait que les conduites des sanitaires sont en plomb et qu'il y a régulièrement des inondations. De même, les installations pour le chauffage sont à mettre en ordre. Elle précise que des risques importants d'incendie et de dégâts d'eau sont encourus en l'état.

A la suite de l'exposé de M^{me} Payeras, une discussion entre les auditionnés et les commissaires a mis en exergue différents points autour des thèmes suivants:

1. toiture;
2. fenêtres;
3. chauffage;
4. électricité;
5. salles de bains;
6. sécurité;
7. pas de plans de l'immeuble;
8. bricolage des habitantes et habitants de l'immeuble;
9. habitantes et habitants du bâtiment pendant les travaux;
10. discussions entre la Gérance immobilière municipale et les habitantes et habitants de l'immeuble;
11. occupation future de l'immeuble;
12. priorité de rénovation de cet immeuble.

Toiture

M. Borella affirme que les toits sont en ordre, de même que la couverture. Il attend de voir de plus près la charpente.

Fenêtres

A la question d'une commissaire qui demande si les fenêtres seront changées, M^{me} Payeras répond par l'affirmative. M. Viglino ajoute qu'en les refaisant on les rend plus étanches. Cela lui semble important, car à l'heure actuelle on ne peut plus assurer des combustions normales dans cet immeuble et c'est un danger pour les habitants.

Chauffage

M^{me} Payeras précise qu'il n'y a pas de chaufferie dans l'immeuble et que l'on peut considérer cet immeuble comme non chauffé, vu le chauffage de fortune qui y règne.

M. Viglino souligne que les installations de chauffage posent des problèmes de sécurité. A la question d'un commissaire qui s'enquiert de savoir quel type de chauffage sera utilisé, M. Viglino répond qu'on utilisera le gaz, si on crée une installation de chauffage central.

Une commissaire demande si beaucoup d'immeubles et appartements de la Ville sont sans chauffage. M^{me} Payeras répond par l'affirmative. Un inventaire détaillé est en cours.

Un commissaire demande si l'on peut chauffer au bois. M. Viglino précise que l'on ne peut pas obtenir d'autorisation pour ce genre de chauffage en ville. Mais il s'engage à répondre plus précisément par écrit (annexe 2).

Electricité

Un commissaire demande des nouvelles du dernier contrôle des Services industriels de Genève. M. Viglino répond que les installations d'électricité sont contrôlées. Mais il n'a pas encore de rapport à disposition. Il devrait arriver bientôt.

Salles de bains

M. Viglino explique que les baignoires montrent des atteintes à la structure. En réponse à la question d'un commissaire qui voulait savoir s'il y a des risques dus au fluide, M. Viglino répond que tout est à refaire au niveau des fluides et des sanitaires. Le même commissaire demande s'il existe encore des ouvriers pour réparer des conduites en plomb. Il lui est répondu par l'affirmative par M. Viglino, qui est lui-même plombier.

Sécurité

Une commissaire demande s'il a été constaté un risque de pollution avec le mazout ou le butane. M. Viglino relève que les gens ont tendance à calfeutrer les entrées d'air, ce qui entraîne une combustion non terminée. Un accident n'est pas certain, mais il existe un danger important.

Pas de plans de l'immeuble

M^{me} Payeras informe les commissaires du fait que les honoraires d'architectes sont élevés, car on n'a pas trouvé de plans pour le bâtiment. Ils devront donc être redessinés.

Bricolage des habitantes et habitants de l'immeuble

Les auditionnés font remarquer à plusieurs reprises que les habitants de l'immeuble bricolent. Selon leurs dires, certains veulent doubler les fenêtres eux-mêmes, descendre des cloisons, des faux plafonds. Il est aussi précisé que les installations de chauffage sont très hétéroclites.

Une commissaire demande s'il y a une différence d'entretien entre les appartements squattés et les appartements loués. M^{me} Payeras répond que les mêmes problèmes se retrouvent dans tous les appartements. Souvent, les habitants ne demandent à personne pour descendre des parois ou bien pour faire communiquer des appartements.

Habitantes et habitants du bâtiment pendant les travaux

(Voir annexe 3.)

Rénovation légère ou lourde

A la question d'une commissaire qui demandait si les rénovations à faire peuvent être réellement considérées comme légères, M^{me} Payeras répond qu'en l'espèce les locataires pourront rester dans leur appartement pendant les travaux.

Il est précisé que le but est de procéder à des rénovations minimales.

Un autre commissaire demande davantage de précisions quant à la question de savoir si les rénovations seront légères ou lourdes.

M^{me} Payeras répond que c'est une rénovation légère, puisque l'on ne touche pas la structure mais l'enveloppe: créer une chaufferie, changer les fenêtres, changer une ou deux poutres, remplacer les conduites verticales.

Un commissaire demande si les appartements seront vidés pendant les travaux. M^{me} Payeras espère que les travaux se feront par rotation. Elle précise également que cela dépendra des locataires: certains exigent d'être relogés, d'autres pas.

Discussions entre la Gérance immobilière municipale et les habitantes et habitants de l'immeuble

Une commissaire demande si les squatteurs seraient prêts à payer des loyers. M^{me} Payeras les a reçus avec la Gérance immobilière municipale (GIM) il y a un mois. Il a été dit aux squatteurs qu'ils devaient s'inscrire à la GIM et donner les informations personnelles nécessaires ainsi que leurs salaires. La GIM a dit avoir reçu cinq demandes, de même que la liste des membres de l'association LS 79. Douze personnes se sont manifestées.

Occupation future de l'immeuble

Un commissaire demande si, une fois l'immeuble rénové, les habitants devront partir. M^{me} Payeras précise que la GIM est prête à faire un bail avec les habitants. Au jour de l'audition, 12 personnes se sont annoncées pour 13 appartements. Elle va revoir les squatteurs dans le courant de la semaine. Il est impératif que les habitants s'inscrivent auprès de la GIM s'ils veulent obtenir un bail.

Un commissaire demande aux intervenants s'ils peuvent joindre des courriers de la GIM et des habitants au procès-verbal de la commission. M^{me} Payeras dit qu'elle peut donner à la commission les lettres qu'elle possède. Elle lit la lettre qu'elle a reçue de la GIM dans laquelle il est écrit que peu de personnes sont inscrites sur la liste. Elle précise également que la GIM n'est prête qu'à conclure des baux individuels et non des baux collectifs.

Un commissaire pose la question des coûts des loyers futurs. M^{me} Payeras répond qu'un bref calcul a été fait et qu'ils reviendraient au maximum à 3220 francs.

Un commissaire demande si l'immeuble a une destination, tel le logement d'urgence. M^{me} Payeras répond que cet immeuble est destiné au logement d'urgence pour les personnes qui sont là.

Un commissaire demande ce qui se passerait si, après la régularisation des baux, on constatait que des personnes seules habitent dans des trois-pièces; la collocation est-elle possible? M^{me} Payeras rappelle qu'il n'est pas admis que des personnes seules occupent des trois-pièces, étant donné que c'est du logement social, mais que la collocation est possible.

Priorité de rénover cet immeuble par rapport aux autres immeubles de la Ville

Un commissaire demande pourquoi cet immeuble semble prioritaire pour des rénovations, alors que d'autres immeubles appartenant à la Ville de Genève semblent dans un état encore plus critique.

M^{me} Payeras répond qu'il y a une priorité pour cet immeuble parce qu'il a été acheté. Il existe donc une obligation légale de le rénover. Les autres immeubles sont sujets au vieillissement. Dans le cas de cet immeuble, il faut constater que les risques sont importants. M^{me} Payeras affirme qu'en tant que techniciens les intervenants ne peuvent pas laisser l'état de cet immeuble caché. Elle affirme également que, si un incendie ou un sinistre se produit, les commissaires sauront que cela résulte de leur choix de ne pas procéder aux travaux.

La même commissaire ne comprend pas la priorité de cet immeuble par rapport à d'autres qui semblent également, voire plus, en danger.

M^{me} Payeras est d'accord avec la commissaire et précise que certains immeubles nécessitent des travaux encore plus lourds que le 79, rue de Lausanne.

Un commissaire demande pourquoi la responsabilité légale de la Ville de Genève de rénover un immeuble lui appartenant serait plus importante pour la rue de Lausanne 79 que pour d'autres immeubles.

M^{me} Payeras rappelle que la responsabilité juridique est la même pour tous les immeubles. Elle suggère aux commissaires de se rendre sur place afin de se rendre compte de l'état de l'immeuble.

Une commissaire émet l'hypothèse que le Conseil municipal ne vote pas le crédit demandé par la proposition. La GIM n'a-t-elle pas un fonds d'entretien d'urgence pour les travaux qui sont considérés comme de première nécessité, car des locataires vivent dans des conditions dangereuses. M^{me} Payeras relève que le Conseil municipal a enlevé des millions au crédit d'entretien et qu'il n'y a plus beaucoup d'argent. Il faudra donc continuer à bricoler.

Discussion de la commission

Différentes suites aux travaux sont proposées:

- audition de la GIM;
- audition des locataires;
- une visite sur place.

Les commissaires ne trouvent pas pertinent d'auditionner les locataires, car ils ne sont pas en cause, étant donné qu'il s'agit de se prononcer sur les travaux. Un commissaire précise qu'ils n'ont pas demandé à être entendus, notamment par le biais d'une pétition. Une autre commissaire précise que, à ce stade, il n'est question que du crédit d'étude.

La commissaire qui a émis la proposition d'audition des locataires retire donc sa proposition, mais se réserve le droit de la proposer par la suite si cela devait sembler pertinent.

La présidente met au vote l'audition de la GIM, qui est acceptée par 11 oui contre 1 non.

Séance du 30 mai 2005

Audition de MM. Mario Cavaleri, chef de la Gérance immobilière municipale, et Charles Lassaue, directeur adjoint à la Direction des finances

Une commissaire demande où en sont les relations avec les locataires actuels.

M. Lassauce répond qu'il leur a été proposé de régulariser leur situation en s'inscrivant à la GIM. Un délai de quatre semaines leur a été laissé, mais peu a été fait. Aussi, seuls les dossiers des inscrits sont avancés.

Une commissaire demande de quels types de baux il s'agit. M. Lassauce lui répond que ce sont des baux normaux.

Une commissaire dit que 12 personnes s'étaient inscrites pour les 13 appartements occupés. Qu'en est-il?

M. Lassauce précise que la GIM souhaite avoir des taux d'occupation respectés. La plupart des habitants qui se sont inscrits sont des couples.

Une commissaire aimerait avoir des précisions sur les appartements loués: est-ce des trois-pièces, des familles y habitent-elles?

M. Cavaleri n'a pas les informations et donnera la réponse par écrit.

Un commissaire demande s'il a été prévu de faire du logement d'urgence dans cet immeuble. M. Lassauce répond qu'il n'est pas prévu de faire spécifiquement du logement d'urgence.

Une commissaire demande s'il est prévu une réduction de loyers pendant les travaux. M. Cavaleri répond que cela n'est pas prévu, sauf si les nuisances devaient être lourdes.

La même commissaire demande ce qui se passerait dans l'hypothèse où le Conseil municipal ne votait pas ce crédit. La GIM serait-elle obligée d'effectuer les travaux d'urgence?

M. Cavaleri répond que les travaux minimaux seraient pris sur le budget global du Service des bâtiments.

Séance du 3 octobre 2005

Audition de MM. Charles Lassauce, directeur du Département des finances, Mario Cavaleri, chef de la Gérance immobilière municipale, et Bernard Sauthier, adjoint de direction de la GIM

Le président rappelle aux commissaires qu'il s'agit de traiter à présent du crédit d'étude et demande aux auditionnés des précisions sur les démarches entreprises par la GIM par rapport à cet immeuble.

M. Lassauce rappelle que le Conseil administratif avait décidé, en février 2005, de procéder à la régularisation des occupants du 40, rue de Zurich et du 79, rue de Lausanne. Après discussions, actuellement, la plupart des occupants ont un contrat.

M. Sauthier précise qu'à la rue de Lausanne, sur 20 baux, il y a 10 baux d'anciens squatteurs régularisés, un en attente, cinq qui existaient auparavant, un pour le concierge, un qui reste à libérer, une enseigne de la Société générale d'affichage (SGA) et un atelier squatté dont le bail est en cours de négociation.

A la question d'un commissaire qui demande combien de baux sont subventionnés, M. Sauthier répond qu'il y en a sept.

Une commissaire rappelle qu'il a été dit à la commission que les baux de la rue de Lausanne seraient soumis à une durée limitée, de combien sera cette durée? De plus, elle aimerait savoir si les locataires actuels pourront rester dans l'immeuble, après les travaux.

M. Sauthier puis M. Lassauce répondent à ces questions en confirmant que les contrats de bail ont une durée limitée dont ils ne se souviennent pas et transmettront donc la réponse par écrit (annexe 4). Les locataires pourront rester dans leur logement le temps des travaux si les rénovations sont légères.

Une commissaire demande combien de locataires ont une subvention.

M. Sauthier répond qu'il y en a cinq.

Elle demande également des précisions sur l'enseigne de la SGA. Où se situe-t-elle, quelle est la location payée à la Ville? Une autre commissaire demande combien il y a d'enseignes sur les bâtiments de la Ville.

M. Lassauce s'engage à répondre par écrit (annexe 4).

Une commissaire demande s'il est prévu de reloger les locataires au cas où des rénovations lourdes devraient être entreprises et s'il était possible d'inscrire dans le bail une promesse de relogement.

M. Lassauce répond par la négative, mais précise que cela n'empêche pas d'entrer en discussion avec les locataires.

Une commissaire demande comment les loyers ont été fixés.

M. Lassauce répond que c'est la méthode à points qui a été employée. Le montant des loyers se situe entre 1500 et 2000 francs par pièce et par année.

Il est également demandé à M. Lassauce si l'on discutait déjà d'un montant de loyer après rénovation. Ce dernier répond qu'il sera fixé selon le programme de rénovation. Le Conseil administratif pensait fixer le loyer à 2800 ou 3000 francs par pièce par année.

Les auditionnés se retirent.

Le président précise qu'il s'agissait de la dernière audition prévue et demande à la commission si elle souhaite entendre d'autres personnes.

Durant la discussion, certains commissaires soulèvent à nouveau le problème des priorités de rénovation. En effet, après les auditions, les commissaires ont pu conclure que d'autres immeubles, notamment le 40, rue de Zurich, sont dans un état de vétusté encore plus important. Ils sont donc sceptiques quant à l'urgence des travaux sur l'immeuble du 79, rue de Lausanne.

Néanmoins, d'aucuns sont sensibles aux problèmes évoqués par les différents services: sécurité, risque d'incendie, et estiment que les travaux sont urgents.

D'autres précisent qu'il ne s'agit, à présent, que d'un crédit d'étude, mais qu'il faudra être vigilants quant à la nécessité ou non d'une rénovation lourde plutôt que légère. La commission devra également s'assurer que les locataires puissent rester dans leur appartement pendant et après les travaux.

Dans leur prise de position, les socialistes, l'Alliance de gauche (SolidaritéS et Indépendants) et les Verts demandent d'attendre le document dont parlait M^{me} Payeras qui présenterait les priorités en termes de rénovation du patrimoine financier, voire administratif. Cela car ils ne souhaitent pas s'engager dans des travaux sur un immeuble alors que d'autres sont dans des états de délabrement bien plus importants. De plus, ils aimeraient attendre les réponses de M. Lasauce. Même s'ils votaient la proposition, ils voudraient le faire en toute connaissance de cause.

Le Parti démocrate-chrétien pense que le Conseil municipal aurait dû refuser d'acheter l'immeuble. A présent, il se doit de rénover ce bâtiment.

Le Parti libéral est prêt à voter tout de suite la proposition.

Le président met donc au vote la proposition d'attendre les réponses attendues par la commission avant de procéder au vote de la proposition.

Cette proposition est refusée par 7 non et 7 oui.

Une commissaire demande néanmoins au président d'écrire au nom de la commission afin d'avoir les réponses aux questions posées.

Une autre commissaire estime que cela n'est pas utile et qu'il faut procéder au vote de la proposition.

Une commissaire s'insurge contre le fait que l'on ne laisse pas la commission attendre les documents et réponses demandés avant de procéder au vote. Sans cela, elle ne peut se déterminer.

Le président propose de demander à recevoir les documents demandés et soumet cette proposition au vote.

Cette proposition est acceptée.

Une commissaire demande au président de demander également dans la lettre les priorités établies pour le patrimoine administratif.

D'autres commissaires pensent que cela dépasse le cadre de la commission et qu'il faudrait plutôt déposer une motion à cet effet.

Le président propose que ce document soit annexé au rapport (annexe 5).

Il met ensuite au vote l'arrêté II de la proposition PR-381.

Le crédit est accepté par 9 oui (3 L, 2 UDC, 1 DC, 1 R, 2 Ve) contre 5 non (3 S, 2 AdG/SI).

PROJET D'ARRÊTÉ II

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettres e) et m), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit d'étude de 177 000 francs destiné à l'étude de la rénovation légère du bâtiment et de la mise en conformité des installations techniques de l'immeuble situé à la rue de Lausanne 79.

Art. 2. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 177 000 francs.

Art. 3. – Si l'étude est suivie d'une réalisation, la dépense mentionnée à l'article premier ainsi que celle de la réalisation seront ajoutées à l'inscription déjà effectuée à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier. En cas de non-réalisation du projet, l'étude sera amortie en 3 annuités.

Annexes:

1. photographies de l'immeuble
2. courrier de M. Viglino sur le chauffage à bois (le rapport «Qualité de l'air 2003» du Département de l'intérieur et de l'environnement (79 pages) transmis par M. Viglino est consultable sur intraCM/Divers/Interne CM)

3. courrier des habitants de l'immeuble au Conseil municipal
4. réponses à propos du bail à loyer et des enseignes SGA
5. investissements concernant le patrimoine financier: courrier de M. Ferrazino















ANNEXE 2

-----Original Message-----

From: Thierry.Viglino@ene.ville-ge.ch

[mailto:Thierry.Viglino@ene.ville-ge.ch]

Sent: mercredi, 4. mai 2005 14:22

To: Alexandra Rys

Cc: Valerie.Cerda@ene.ville-ge.ch; Isis.Payeras@arc.ville-ge.ch

Subject: Lausanne 79

Madame,

Comme convenu lors de notre téléphone du jour et en complément à la séance de la commission du 25 avril traitant du bâtiment Lausanne 79, nous vous faisons parvenir le rapport de la "Qualité de l'air 2003".

Lors de cette commission, nous vous informions, suite à la demande de M. Rossio, qu'il ne serait pas possible, en raison de sa situation urbaine, de créer dans le bâtiment Lausanne 79 un chauffage central utilisant le bois comme combustible.

Pour répondre à l'ordonnance sur la protection de l'air (OPAIR), le rapport joint indique des valeurs de No2, ozone, particules fines, CO et de So2 à ne pas dépasser.

En ce qui concerne le chauffage au bois les valeurs à considérer sont principalement le NO2 et les particules fines. Or vous constaterez que le bâtiment se trouve dans une zone sensible où les valeurs-limites sont dépassées. D'où notre remarque quant à la faisabilité de ce genre d'installation à cet endroit. (Voir notamment, dans le rapport, les pages :10,20,21,49 et 50 "station Wilson").

À noter que le bâtiment de la rue Liotard dont-il a été fait mention lors de la séance, se trouve dans une zone plus favorable.

Vous souhaitant bonne réception, recevez, Madame nos meilleures salutations.

Thierry Viglino
Ingénieur sanitaire
Energie

Association LS 79

Rue de Lausanne 79 1202 Genève stephane@sprading.com svenkreter@yahoo.fr

ANNEXE 3

Genève, le 15 janvier 2005

Concerne: Immeuble sis au 79 Rue de Lausanne – Proposition 381 du Conseil administratif

Mesdames les Conseillères municipales, Messieurs les Conseillers municipaux,

L'immeuble 79 rue de Lausanne a été l'objet d'une opération spéculative qui a laissé des appartements intentionnellement vides durant de nombreuses années.

En avril 2002, un certain nombre des ces appartements vacants ont été occupés par notre association. Cette décision de réquisition populaire répondait à l'article 26 de la loi de démolition transformation et rénovation (LDTR) qui précise qu'« afin de remédier à la pénurie de logements, l'Etat peut acquérir par voie d'expropriation (...) des appartements locatifs laissés vides de tout occupants sans motif légitime durant plus de 3 mois consécutifs », ce qui était le cas. Elle a été prise suite à l'impossibilité de voir ces appartements remis sur le marché malgré nos nombreuses démarches.

Cependant, c'est bien en désespoir de cause, car nous étions tous sans logement, que nous sommes résolus à cette situation, certes illégale, mais néanmoins acceptée dans notre République à la vue de la crise extrême que connaît le marché du logement.

Notre association est majoritairement constituée de personnes à revenus modestes et prêtes à consentir des efforts, tant dans l'exécution de travaux que sur les questions de confort. Une fois notre association constituée, nous avons versé mensuellement une somme équivalente à un loyer, dans le but de pouvoir nous régulariser face au propriétaire quel qu'il soit. Notre objectif est de créer un lieu de vie agréable pour tous les habitants, qui se satisfont de la typologie actuelle de logement, en instaurant un dialogue entre les habitants et le propriétaire.

Depuis le rachat de cet objet par la Ville de Genève ce printemps, nous avons reçu des visites de la Fondation HLM qui selon nos informations a renoncé à acquérir cet immeuble, qui de fait, à notre connaissance, revient à la Gim, dont nous sommes disposés à respecter les normes sur le taux d'occupation des logements.

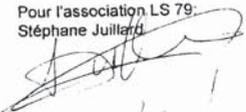
Jusqu'à ce jour, nous n'avons pas pu prendre contact avec cette dernière afin de lui proposer le versement d'un loyer que nous sommes prêts à payer depuis ce jour, et rétroactivement depuis le rachat de l'immeuble par la Ville de Genève, et ce même si des travaux de rénovations ne devaient commencer que dans plusieurs mois ou années.

Dès ce jour, nous contactons Monsieur le Maire Pierre Muller et les services de la Gérance Immobilière Municipale, ainsi que Monsieur Ferrazino, Conseiller administratif délégué au service des bâtiments.

Nous espérons que ce courrier vous permettra de mieux comprendre la situation actuelle du 79 Rue de Lausanne qui n'attend que de pouvoir vivre sereinement et dans la légalité.

Nous vous présentons, Mesdames les Conseillères municipales, Messieurs les Conseillers municipaux, l'expression de notre haute considération.

Pour l'association LS 79:
Stéphane Juillard


Sven Kreter

ANNEXE 4



Département des finances
et de l'administration générale

Ville de Genève

Direction

Monsieur Eric Rossiaud
Président
Commission du logement

Genève, le 4 octobre 2005

Concerne : Commission du logement du 3 octobre 2005

Monsieur le Président,

Pour donner suite à mon audition ainsi qu'à celle de Monsieur Bernard Sauthier, adjoint de direction à la Gérance immobilière municipale, en date du 3 courant, nous vous prions de trouver ci-après réponses aux questions posées par la Commission du logement.

Question 1 : Exemple de bail

Vous trouverez en annexe un exemple de bail pour l'immeuble Rue de Lausanne 79. Ce dernier est identique pour la Rue de Zürich 40.

La durée est déterminée et la Ville de Genève s'est réservée la possibilité d'une résiliation anticipée si des rénovations pouvaient être entreprises.

Aucune garantie de relogement n'est offerte.

Question 2 : Nombre de baux "enseignes" ?

Les baux pour des enseignes sont des exceptions sur le domaine privé de la Ville de Genève. 3 cas peuvent être cités :

- 1) Rue de Lausanne 79 : en bordure du jardinet de l'immeuble
- 2) Av. Blanc 31 (à l'angle de l'Av. de France) : à la sortie du parking extérieur
- 3) Au kiosque de la Place Claparède

Les autres enseignes sont sur le domaine public et ne figurent donc pas dans l'état locatif des immeubles concernés.

Question 3 : Emplacement de l'affichage à la rue de Lausanne 79 ?

L'enseigne se trouve en bordure du jardinet de l'immeuble

* * *

Je me tiens à votre disposition pour tout complément d'information.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, mes salutations distinguées.



Charles Lassaue
Directeur

Annexe : copie du bail à loyer Rue de Lausanne 79

Bail à loyer

Conditions particulières

Loc.

Réf. :

Immeuble : Rue de Lausanne 79 - 1202 GENEVE.*****

Bailleur : LA VILLE DE GENEVE - Gérance immobilière municipale, propriétaire
représenté par Monsieur Pierre MULLER - Conseiller administratif *****

Locataire : Monsieur xxxxxxxx - déjà dans les locaux.*****

Objet de la location : Logement de 3 pièces d'env. 60 m2 au xxx étage - n° xxxxx.*****

Destination des locaux : Habitation principale, à l'exclusion de toute autre destination *****

Dépendances : uniquement celle(s) indiquée(s) dans l'état des lieux d'entrée, mis(e/s) à disposition, gratuitement et à bien plaisir.*****

Durée du bail : Un an et quinze jours*****
Début : 16 juin 2005*****

Fin : 30 juin 2006*****

Renouvellement selon article 13 des Conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève

du 16.06.2005

au 30 juin 2006*****

Loyer

~~Provisions chauffage / eau chaude~~

Télé réseau

	Annuel	Trimestriel	Mensuel
	5796.00		483.00
	0.00		0.00
	0.00		0.00
TOTAL	5796.00		483.00

du

au

Loyer

Provisions chauffage / eau chaude

Télé réseau

	Annuel	Trimestriel	Mensuel
TOTAL	0.00		0.00

du

au

Loyer

Provisions chauffage / eau chaude

Télé réseau

	Annuel	Trimestriel	Mensuel
TOTAL	0.00		0.00

Les parties déclarent connaître et accepter, d'une part les conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève (Edition 2001) et, d'autre part le Règlement fixant les conditions de location des logements de la Ville de Genève, dernière version approuvée par le Conseil administratif.---

Clauses particulières

Le locataire accepte les conditions particulières de location énoncées ci-dessous :

1. **L'appartement faisant partie du présent contrat est rattaché à la catégorie des logements à caractère social permettant à la Ville de Genève de poursuivre ses objectifs en matière de politique sociale, conformément aux principes définis dans le Règlement fixant les conditions de location des logements de la Ville de Genève en vigueur. De ce fait, le titulaire s'engage à informer immédiatement le bailleur de tout changement de sa situation financière ou familiale. Par ailleurs, il adressera à la Gérance immobilière municipale, sur simple requête, tous les renseignements et pièces justificatives permettant de déterminer sa situation et celle des personnes habitant avec lui et de fixer le revenu familial.**
A défaut, le bailleur se réserve le droit de résilier le contrat de bail.
2. **En dérogation aux articles 12-,13- et 16- des Conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève, la Ville de Genève pourra résilier le présent bail dans un délai de trois mois après que les crédits nécessaires à la réhabilitation de l'immeuble sis rue de Lausanne 79 soient acceptés par le Conseil municipal de la Ville de Genève. Dès lors, aucun engagement ne saurait être pris par le bailleur s'agissant de l'éventuel relogement des habitants.---**
3. **Le locataire reconnaît savoir que pour bénéficier de la totalité de la subvention que lui octroie la Ville de Genève, le nombre de personnes occupant le logement ne pourra être inférieur à deux.---**
4. **En dérogation à l'article 8.- des Conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève, il est rappelé au locataire que la sous-location d'un logement à caractère social, propriété de la Ville de Genève, est interdite.---**
5. **Afin d'assurer un fonctionnement régulier et efficace de la ventilation, il est interdit d'obtenir les ouvertures d'aération.---**
6. **L'immeuble sis rue de Lausanne 79 est équipé d'un système de fermeture à code. Les heures d'ouverture ou de fermeture de la porte d'entrée du bâtiment sont de la compétence exclusive du bailleur.---**
7. **Les locaux étant particulièrement vétustes, le locataire les accepte dans l'état actuel, sans aucuns frais pour le bailleur, à l'exception de la révision des installations électriques si celle-ci est exigée par les Services Industriels de Genève.---**

=====
Fait et signé en 2 exemplaires à Genève, le 8 juin 2005.---

Le locataire :

xxxxxxxxx

Le bailleur :

Pierre MULLER
Conseiller administratif

ANNEXE 5

**Proposition de réponse à envoyer en email
à Mme Alexandra Rys - Présidente de la Commission du logement**

avec copie à Mme De-Ciocchis + MM. Baillif, Mermillod, Mariaux et Lassaue

Concerne : Investissements concernant le patrimoine financier

Madame la Présidente,

En réponse à une récente demande de votre commission, je peux d'ores et déjà vous donner les informations dont dispose mon département qui est chargé de la planification des investissements.

Entre 2000 et 2005, soit pas tout à fait 6 ans, les dépenses d'investissements relatives au patrimoine financier « Entretien des bâtiments locatifs » représentent environ 9 % de la totalité des investissements.

Il faut noter que cette analyse ne correspond pas aux dépenses réelles mais uniquement aux dépenses prévisibles, en fonction des crédits votés.

Nous avons dès lors interpellé le Département des finances, service de la comptabilité générale, afin qu'il puisse fournir sur ces 10 dernières années les dépenses réelles d'investissements, informations qui vous seront communiquées ces prochains jours.

Je vous prie de croire, Madame la Présidente, à l'expression de ma parfaite considération.

Christian Ferrazino



Direction de l'organisation urbaine et des constructions

Part des rénovations du patrimoine financier (logements) par rapport aux dépenses d'investissement totales de la Ville de Genève
Dépenses effectives - Période 1995/2004

Années	Total des dépenses d'investissement consacrées aux logements	Total net des dépenses d'investissement de la Ville	Pourcentage investissements logement / investissements totaux
1995	7.796.543	87.920.253	8,9
1996	7.949.668	76.314.518	10,4
1997	5.762.353	88.968.153	6,5
1998	8.566.037	97.646.435	8,8
1999	4.536.774	70.462.820	6,4
2000	4.341.107	133.206.709	3,3
2001	4.528.264	63.340.047	7,1
2002	7.030.863	78.037.630	9,0
2003	8.398.072	158.182.614	5,3
2004	12.811.481	132.607.826	9,7
Totaux	71.721.162	986.687.005	7,3

Unité monétaire : en francs suisses
 Source : cptes CGE