

19 janvier 2010

Rapports de majorité et de minorité de la commission des travaux et des constructions chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 8 avril 2009 en vue de l'ouverture de trois crédits pour un montant total de 3 722 600 francs, soit:

- un crédit de 3 161 000 francs destiné aux travaux de rénovation et de transformation de la villa Freundler, située à la place Saint-François 4, et des aménagements extérieurs aux abords immédiats du bâtiment, situés sur les parcelles N^{os} 3173, 3176 et 3568, feuille 41 du cadastre de la commune Genève-Plainpalais;
- un crédit de 540 000 francs destiné à la remise en état du mur d'enceinte et aux travaux de réaménagement du parc et des cheminements, situés à la place Saint-François 4, sur les parcelles N^{os} 3173, 3176, 3568 et 2176, feuille 41 du cadastre de la commune Genève-Plainpalais;
- un crédit de 21 600 francs destiné au mobilier et aux équipements pour les locaux abritant des activités pour la jeunesse (espace de quartier), situés à la place Saint-François 4, sur la parcelle N^o 3173, feuille 41 du cadastre de la commune Genève-Plainpalais.

A. Rapport de majorité de M^{me} Ariane Arlotti.

La proposition PR-700 a été renvoyée à la commission des travaux et des constructions par le Conseil municipal lors de la séance plénière du 12 mai 2009. Elle a été examinée lors des séances de commission du 20 mai, sous la présidence de M^{me} Linda de Coulon, des 17 juin, du 26 août, du 23 septembre et du 7 octobre, sous la présidence de M^{me} Maria Pérez. Les notes de séances ont été prises par M. Jorge Gajardo Munoz, que nous remercions pour son précieux travail.

Préambule

La villa Freundler a été habitée jusqu'au début du XX^e siècle par ses propriétaires, puis léguée à la paroisse de Plainpalais. Elle a été acquise avec son jardin par la Ville de Genève en 1985.

Depuis 1992, la maison est occupée par le collectif «Habitants de la villa Freundler». En 2005, un accord est signé entre le collectif et la Ville de Genève, c'est seulement après cela que le présent projet du Conseil administratif a vu le jour.

Si l'affectation de la villa Freundler occupe le Conseil administratif depuis tant d'années, c'est dû au fait qu'il y a eu un changement de législature (et même de siècle) depuis les premières concertations avec les habitants, et un changement politique radical au sujet des squats et des contrats de confiance.

Les habitants de la villa ont proposé à la Ville un projet de coopérative d'habitation à la villa Freundler.

La commission a rencontré les différents acteurs de ce dossier et a étudié cet objet avec une grande attention. Malgré un intérêt certain et un soutien de la partie gauche de la commission pour des modes de vie associatifs et coopératifs, le projet des habitants de la villa Freundler s'est révélé difficilement défendable.

Cela étant dit, la majorité de la commission a approuvé le projet du Conseil administratif pour la villa Freundler, projet qui est attendu par de nombreuses associations et dont pourra profiter une grande partie de la population du quartier.

Séance du 20 mai 2009

Audition de M. Rémy Pagani, vice-président du Conseil administratif en charge du département des constructions et de l'aménagement, accompagné de M^{me} Isis Payeras Socratidis, cheffe du Service d'architecture (ARC), M. Daniel Oertli, chef du Service des espaces verts et de l'environnement (SEVE), M. Claudio Deuel, délégué à la jeunesse, M^{me} Cristina Beck, architecte (ARC), M. Jean-Pierre Chervaz, architecte-paysagiste (SEVE), et M. Jean-Marc Comte, architecte mandataire

M. Pagani présente la proposition PR-700 qui s'inscrit dans la saga de la villa Freundler, située place Saint-François 4. Cette demande de crédit comporte trois parties: le premier crédit, de 3,161 millions de francs, concerne la rénovation et la transformation de la villa Freundler et de ses abords immédiats; le deuxième crédit, de 540 000 francs, est destiné à l'aménagement du parc géré par le SEVE, à la remise en état d'un mur d'enceinte et du cheminement appartenant au parc; le troisième crédit, de 21 600 francs sert à financer l'équipement de l'espace de quartier abritant des activités pour la jeunesse, situé à la même adresse. Il rappelle que la villa appartient à la municipalité depuis plus de vingt ans, après avoir été en mains de l'Eglise protestante. Il rappelle aussi qu'il avait été projeté de démolir la demeure pour y construire une crèche, mais que ce projet a été abandonné en 1992, à la suite d'une intervention cantonale. M. Pagani dit qu'il a décidé de prendre ce dossier à bras-le-corps, tout en prévenant qu'il incombe aux conseillers municipaux de trancher sur l'avenir des habitants de la villa. Le projet architectural présenté dans la proposition PR-700 tient compte aussi bien des besoins de la Ville que des volontés des habitants actuels de la maison. A ce sujet, il précise que les occupants actuels avaient présenté leur propre projet de

rénovation, budgété à 500 000-700 000 francs, sans compter les contraintes de construction respectant les normes légales et les règles de l'art de la rénovation, qui justifient, dans la proposition, l'augmentation du coût à 3,161 millions.

M^{me} Payeras rappelle que la villa Freundler est située dans un poumon de verdure apprécié des habitants d'un quartier très urbanisé. Elle fait remarquer que le plan localisé de quartier (PLQ) N° 27739 de 1986 prévoit le maintien de la villa et du parc. M^{me} Payeras ponctue son introduction en mentionnant la décision du Conseil administratif d'avril 2002 de mener une étude pour l'implantation à cet endroit de locaux pour la jeunesse au rez-de-chaussée, et de logements associatifs dans les surfaces supérieures. Elle mentionne aussi la conciliation importante de juin 2005, au cours de laquelle les habitants de la villa se sont engagés à quitter la maison soixante jours après l'entrée en force de l'autorisation de construire. Ces deux événements ont servi de programme pour fonder la présente demande de crédit. Ainsi, un appartement collectif de huit chambres et services communs sera créé avec un accès indépendant à l'entrée de la maison, alors que des salles polyvalentes, une cuisine et un accès au parc seront aménagés au rez-de-chaussée. Dans la foulée du magistrat, M^{me} Payeras explique que la somme budgétée de 3,161 millions de francs s'explique notamment par l'état de vétusté de la maison et par l'obligation de se conformer aux règlements en matière de construction, qui constituent des préalables à l'obtention de l'autorisation de construire. Elle ne voit pas comment les habitants actuels pourraient obtenir une autorisation pour engager les travaux qu'ils ont budgétés dans leur propre projet pour une somme bien inférieure.

M. Comte explique que les espaces habitants du rez-de-chaussée sont prévus pour servir à une variété de manifestations de quartier, telles que les mariages, les anniversaires, les ateliers de bricolage ou les activités parascolaires. Une cuisine sera aussi affectée à cette zone. Ces locaux bénéficieront d'un accès au parc, lequel sera réaménagé pour en revaloriser l'intérêt historique et le mettre à disposition du voisinage. M. Comte précise que la notion d'«espace habitants» s'applique aux habitants du quartier. A ce propos, il explique qu'une autre partie du rez sera affectée au logement. Détaillant les travaux, M. Comte attire l'attention sur l'état de dégradation avancé de la maison. L'enveloppe nécessite des interventions d'envergure. Un chauffage central à gaz naturel sera installé. Des travaux de sécurité et d'isolation seront aussi entrepris. Il précise ultérieurement que malgré une forte réduction de la consommation de chauffage de 40%, grâce entre autres au double flux dans les chambres, ces travaux ne satisfont pas à l'objectif 100% renouvelable en 2050. Parmi les techniques explorées, mais non praticables, figurent le chauffage à bois, la géothermie, l'aérothermie et le solaire. Dans ce contexte, le gaz naturel s'est imposé en tant que source d'énergie par défaut. Des travaux s'imposent sur la pierre de taille et le crépi, sur les fenêtres à guillotine du rez, qui seront restaurées, et sur les fenêtres de l'étage, ainsi qu'au sous-sol et sur la toiture, où une nouvelle ferblanterie en cuivre sera posée. Le

sous-sol sera affecté à l'espace habitants, alors que les combles accueilleront le grenier pour les résidents et les locaux techniques de l'ensemble de la maison. Le rez sera partagé entre les résidents, qui y bénéficieront d'une cuisine et d'une salle commune, et l'espace de quartier, où on trouvera notamment une cuisine, deux salles et des sanitaires pour handicapés. Les étages abriteront huit chambres de l'appartement collectif et trois sanitaires.

M. Chervaz présente la demande de crédit II, pour le cheminement, le parc et le mur d'enceinte de Saint-François 4. Il explique que le parc n'a pas été entretenu depuis plusieurs années. La végétation sera partiellement renouvelée, alors qu'un hêtre et des ifs centenaires seront préservés. Le bassin circulaire, situé au centre du parc, sera restauré et une fontaine installée. Le mur d'enceinte sera aussi restauré sur tout son périmètre, ce qui représente un engagement financier important. Le programme des travaux prévoit aussi notamment l'installation de meubles urbains, le bétonnage et le bitumage du cheminement, le revêtement argilo-calcaire du jardin et la création d'un nouvel accès depuis la place de Saint-François.

Questions des commissaires

(Lorsque les questions sont aisément déductibles elles ne sont pas mentionnées.)

Les résidents se chauffent avec leurs propres moyens, à l'électricité, au mazout, au bois ou au charbon, il n'y a pas de chauffage central et la conformité aux normes de sécurité n'est pas respectée.

La maison, qui est plutôt exposée à l'ombre, ne reçoit pas assez de lumière du soleil pour y installer des panneaux solaires.

Pour M. Pagani, engager aujourd'hui une procédure de démolition équivaut à s'exposer à la réaction des défenseurs du patrimoine.

Le mur d'enceinte du parc a un caractère patrimonial. La hauteur du mur n'est pas si importante, car un adulte peut voir de l'autre côté. Le réaménagement du parc projeté vise à rendre le lieu plus ouvert et sûr. M. Comte ajoute que l'éclairage est aussi compris dans le projet d'aménagement.

M. Pagani ne croit pas que les résidents actuels tiendront leur promesse de départ, surtout après les avoir vu à la tribune du Conseil municipal. Sans illusion, il pense au contraire qu'ils essayeront de mener aussi longtemps que possible la bagarre contre une mesure qui, de leur point de vue, leur a été imposée. De son côté, il souhaite agir avec pragmatisme et chercher avec eux une solution de compromis pour que le projet puisse être réalisé.

Ne serait-il pas judicieux de créer une petite auberge de jeunesse dans les niveaux prévus pour l'appartement collectif?

M. Deuel, délégué à la jeunesse, répond que la magistrate en charge de la Gérance immobilière municipale lui a demandé d'imaginer un scénario pour l'appartement collectif, dont les studios pourraient effectivement être loués, pendant des périodes variables de six mois à un an, et sous le contrôle des services sociaux, à des jeunes en réinsertion.

Une commissaire demande s'il n'aurait pas été préférable de réaliser un projet global pour le parc et la place Saint-François qui, à sa connaissance, est plutôt mal aménagée.

M. Comte rappelle qu'il avait remporté, dans le passé, un concours pour un concept d'aménagement de quartier qui comprenait la rue Jean-Violette, le parc de la rue Prévost-Martin et la place Saint-François. Il avait alors été question notamment de supprimer la grille devant le parvis de la paroisse catholique Saint-François-de-Sales. M^{me} Payeras intervient pour préciser que ce projet se réalise par étapes. M. Pagani précise que la paroisse catholique de Saint-François-de-Sales, dont il a rencontré les responsables il y a une année, est un élément clé de ce dossier. Elle proposait de céder son parc à la Ville en échange d'un parking souterrain de 40 places. La Ville a refusé ce marché, mais M. Pagani a fait une contre-proposition pour 6-7 places de stationnement en échange de l'enlèvement du grillage devant l'église. Sur insistance de la commissaire, M. Pagani explique qu'actuellement la balle est dans le camp de la paroisse catholique.

Les surfaces de logements privés sont d'environ 200 m² sur 348, après soustraction des surfaces des locaux de service. M^{me} Payeras tient à rappeler que la surface entière correspond à un appartement collectif de huit chambres auxquelles s'ajoutent d'autres surfaces telles que le séjour, la cuisine et la salle à manger, qui sont habitables. L'ensemble est semblable à un logement réunissant plusieurs étudiants. Les chambres sont des studios, cet appartement ne convient pas à des familles.

Une commissaire signale que la villa Freundler a servi dans le passé de demeure de villégiature pour des bourgeois de l'actuelle Vieille-Ville. M. Comte confirme ce fait. D'après lui, c'est l'un des derniers vestiges d'une maison de ce type, ce qui rend peu probable une autorisation de démolition. Bernard Zumthor, en 1987, et Véronique Palfi, en 2005, ont réalisé des études sur cette maison.

M. Comte indique que le parc est situé légèrement plus en aval que la place, une rampe pourvoira à la différence de niveau et permettra aux personnes à mobilité réduite d'accéder au parc.

M. Oertli confirme que l'aménagement prévu pour le parc est très sommaire et que c'est bien du gravier qui est prévu.

M. Deuel saisit l'occasion pour exposer le programme de l'espace de quartier. Il rappelle que, sous les magistratures de MM. Segond et Rossetti, il avait été

envisagé d'installer à la villa Freundler une crèche, à laquelle on a renoncé, et la maison de quartier de Plainpalais, qui se trouve maintenant à la rue de la Tour, à un endroit plutôt décentré du quartier. Malgré l'excellent travail réalisé par cet établissement, notamment avec les enfants, on constate un réel manque de lieux de réunions et d'activités enfantines dans la partie basse du quartier. C'est précisément ce manque, mais aussi le manque de lieux pour des activités pour jeunes et pour les familles, qui devrait être comblé par le rez-de-chaussée de la villa Freundler. M. Deuel imagine un scénario, où les unités d'action communautaires tiendraient leurs réunions le matin, la maison de quartier y organiserait des activités les mercredis et samedis après-midi, et le parascolaire occuperait les lieux en début de soirée. Il imagine aussi que les enfants réaliseraient leurs activités dans la partie de la maison qui donne vers le parc. Dans ce contexte, l'aménagement sommaire proposé par MM. Oertli et Chervaz correspond bien au type d'occupation envisagé dans la maison. Le mur d'enceinte se révélerait aussi tout à fait sécurisant. M. Deuel tient aussi à dire qu'il ne craint pas le voisinage entre les résidents de l'appartement collectif et les usagers de l'espace de quartier, qui ne fréquenteraient pas les lieux aux mêmes heures.

M. Deuel suppose que le rez sera géré par la Délégation à la jeunesse et que les étages le seront par la Gérance immobilière municipale (GIM), le Service social et sa délégation. La facturation des charges devrait se faire au prorata calculé au mètre carré.

Une commissaire se réfère à la lettre du 17 novembre 2008 de la Paroisse protestante de l'Arve et demande si la Ville paye un loyer pour utiliser la partie du parc qui appartient à cette institution. M^{me} Payeras précise que la Ville et la paroisse sont copropriétaires de la parcelle. Par contre, la paroisse, sollicitée par la Ville, désireuse de lancer les travaux, a fait savoir qu'elle n'est pas en mesure de participer aux coûts du réaménagement. La commissaire demande quelle contre-partie la paroisse fournira en échange du réaménagement du parc. M^{me} Payeras précise que la Ville est entièrement propriétaire du jardin. La paroisse ne possède que la cour d'entrée.

M^{me} Payeras confirme qu'il ne serait pas possible de construire autre chose sur cette parcelle si la villa était détruite. Par contre, moyennant dérogation, il serait possible de construire une tour d'immeuble à l'autre extrémité, en bordure de la place de Saint-François, mais cela condamnerait le parc à rester définitivement dans l'ombre.

Quel type de contrat, outre la conciliation de juin 2005 mentionnée précédemment par M^{me} Payeras, lie les résidents actuels de la villa et la Ville?

M. Pagani répond que c'est un contrat de confiance. M^{me} Payeras précise qu'ils se sont engagés à quitter la maison soixante jours après l'entrée en force de l'autorisation de construire. M. Pagani confirme que les occupants contes-

tent bien la conciliation de juin 2005, ils affirment en effet avoir signé sous la contrainte.

Une commissaire suppose que la cohabitation avec les activités sociales au rez-de-chaussée sera plus aisée avec des résidents de courte durée qu'avec des locataires classiques. Le fait que des jeunes en réinsertion soient logés dans un quartier d'activités peut aussi se révéler positif. M. Deuel acquiesce, mais tient à préciser que ces studios ne sont pas réservés aux logements de dépannages pratiqués par le Service social. Son idée consiste à passer des contrats de plusieurs mois avec des jeunes de 18 ans révolus avec pour but de les réinsérer. L'un des résidents pourrait d'ailleurs assurer une sorte de coordination entre les résidents.

On demande s'il aurait été envisageable de léguer la maison à la paroisse protestante. M. Pagani fait remarquer que la villa est une patate chaude. Son propriétaire ne peut pas la démolir et, à son avis, il faudrait environ 3 millions de francs pour l'entretenir. Pour lui, seule une collectivité publique est en mesure de prendre en compte la valeur patrimoniale de cet objet et d'assurer sa pérennité.

M. Pagani répond que la villa Freundler n'est pas une priorité parmi les investissements de la Ville, mais que cette maison est parmi les plus vétustes du parc immobilier municipal. Il faut sortir ce bâtiment du borbier dans lequel il est plongé. En cas d'accident, c'est la Ville qui en endosserait la responsabilité.

Il répond également qu'aucune estimation des frais de fonctionnement n'a été faite. M. Deuel rajoute qu'il ne s'attend pas à d'importants coûts supplémentaires. Les services qui bénéficieront de la maison existent déjà et leurs activités aussi.

Ce projet est-il un outil expérimental?

M. Deuel répond que cela représente en effet une expérience nouvelle. Tous les avis qu'il a recueillis en vue de sa réalisation sont positifs. C'est un projet intégrateur et il ne voit pas comment les actuels occupants pourraient s'y opposer.

M. Comte répond que la méréule a été traitée sur le plancher de la villa, mais que quoi qu'il en soit ce plancher sera changé.

Un commissaire demande ce qu'il est prévu de faire si les habitants actuels refusent de partir lorsque le moment sera venu. M. Pagani rappelle que, à l'issue du délai de soixante jours qui suit l'entrée en force de l'autorisation de construire, le propriétaire peut faire appel au procureur général, qui ordonnera une expulsion par la police, mais M. Pagani avertit qu'il n'assumera pas cela. Il estime possible de reloger les habitants actuels et ne prendra pas la responsabilité de les mettre à la rue. Sa responsabilité est de rénover la maison et de protéger le patrimoine. Si des gens veulent s'amuser à sortir 16 personnes, dont un handicapé, et les laisser dans la précarité, ils n'ont qu'à prendre leur responsabilité.

M. Pagani souhaite signaler que la Ville a aujourd'hui l'opportunité d'implanter une crèche sur un terrain de 500 m², vers le boulevard de la Cluse. Les promoteurs de cette parcelle vont assainir le terrain et en donner une part à la Ville pour y mettre une crèche.

Alors qu'une commissaire estime qu'il n'y pas de droit acquis pour que les habitants actuels soient relogés, une autre commissaire s'interroge sur l'existence d'un plan B pour les habitants de la villa. M. Deuel répond qu'aucune piste n'a été explorée jusqu'à présent. Il estime que, entre le vote du crédit et le début des travaux, il y aura assez de temps pour trouver une solution. La commissaire demande si le projet d'espace de quartier de M. Deuel pourrait aussi trouver place ailleurs qu'à la villa Freundler. M. Deuel répond que l'espace de quartier du rez répond à une absolue nécessité. Par contre, le projet de relogement provisoire pourrait peut-être être réalisé dans d'autres quartiers.

Une troisième commissaire rappelle que la plupart des occupants des maisons vides cherchaient, certes, des logements bon marché, mais étaient aussi engagés contre la spéculation immobilière. Elle estime qu'ils sont conscients et politisés et qu'ils devraient pouvoir comprendre le sens du projet de M. Deuel.

Séance du 17 juin 2009

Visite de la villa Freundler avec M. Rémy Pagani, conseiller administratif responsable du département des constructions et de l'aménagement (DCA), et de M. Philippe Beuchat, conseiller en conservation du patrimoine architectural auprès du DCA, qui commentera la visite

M. Beuchat introduit la visite en soulignant l'ancienneté du cœur central de la villa, qui date de la fin du XVII^e siècle. C'est la bâtisse la plus ancienne du quartier, qui a lui-même subi un important développement entre le XVII^e, où la maison se situait dans une zone de cultures maraîchères, aux limites de Genève, et les années soixante du XX^e siècle, où il a subi une importante urbanisation. Un spécimen semblable de maison de marchand se trouve dans le parc Beau-lieu. La villa a subi des transformations intérieures à la fin du XVIII^e et a été agrandie, autour du cœur central, au XIX^e siècle. Sur insistance de M. Pagani, M. Beuchat s'attarde sur les fenêtres à guillotine, qui fonctionnent avec un ingénieux système de contre-poids inséré dans le cadre de la fenêtre. C'est un genre de fenêtre qu'on peut aussi admirer à la villa La Grange. M. Beuchat confirme à une commissaire qu'elles sont aussi appelées fenêtres «à l'anglaise». Après avoir passé dans la véranda, la visite de l'intérieur commence par le grand salon, où M. Beuchat attire l'attention sur les ornements à la Jean-Jaquet. Une commissaire s'y inquiète du four à bois qui semble être en état de marche, à l'encontre des normes en vigueur. M. Beuchat emmène ensuite les commissaires dans un

local qui sert actuellement de local à bicyclettes, puis la visite se poursuit dans la façade est, construite au XIX^e siècle, où se trouve la cuisine, et donne accès à l'excavation du sous-sol. La visite se poursuit dans les étages, principalement dans le couloir du premier étage, à partir de l'escalier qui relie les niveaux supérieurs à la cuisine. Une commissaire avertie rappelle que c'est précisément cet escalier qui avait constitué l'obstacle principal à un ancien projet qui prévoyait d'aménager une crèche à cet endroit. Dans le couloir du premier étage, M. Beuchat attire l'attention des visiteurs sur l'attique visible au-dessus de l'entrée. A la fin du parcours, M. Beuchat invite les commissaires à consulter l'étude historique et architecturale sur la villa Freundler, menée en 2005 par M^{me} Véronique Palfi.

Séance du 26 août 2009

Audition de l'Association des habitants de la villa Freundler, représentée par M^{mes} et MM. Christian Tissot, Mélanie Girault, Stéphanie José, Joël Mützenbergr et Ornina Hana

M. Tissot se dit heureux que la commission reçoive l'Association des habitants de la villa Freundler. Cela fait dix-sept ans qu'ils habitent ce lieu, et autant d'années qu'ils aspirent à y développer leur propre projet d'habitat. Il reconnaît que le projet de rénovation et transformation du Conseil administratif et le leur sont semblables dans les intentions, mais il observe que les écoles qui les inspirent sont divergentes. Il observe aussi que la Ville a tenté à plusieurs reprises d'intervenir sur le bâtiment, mais que rien n'avait été entrepris précédemment à leur installation dans les murs. Il est d'avis que, après le refus de deux projets de crèches, la tactique du Conseil administratif consiste aujourd'hui à présenter un projet d'habitation semblable à celui que préconisent les actuels habitants. Commentant la demande de crédit, M. Tissot évoque la rupture des négociations avec la Ville par les habitants, qu'il justifie par le fait que les propositions qui leur étaient faites ne leur avaient pas paru viables. En effet, ils refusent de diviser leur groupe, qui actuellement est constitué de 15-17 personnes dont des enfants. Ils estiment que l'argument de la Ville, selon qui la villa ne saurait accueillir autant d'individus, est contredit par leur propre expérience. M. Tissot signale que l'une des différences les plus visibles entre le projet de la Ville et le leur réside dans le coût des travaux. En effet, là où la Ville veut investir 3 millions de francs, les actuels habitants disent pouvoir réaliser un projet correspondant à leur standing devisé entre 700 000 francs et 1 million de francs, au lieu du montant de 500 000 francs qu'ils avaient estimé dans un premier temps, après avoir tenu compte de paramètres qu'ils avaient négligés jusqu'alors. De son côté, M. Mützenbergr est d'avis que, contrairement à ce qui est affirmé dans la demande de crédit, en réalisant ce projet la Ville ne créerait pas de logements associatifs, mais en supprimerait, car le nombre de personnes qui en bénéficierait serait inférieur au

nombre actuel. Il est aussi d'avis que l'expérience passée montre que les habitants sont attachés à cette maison, alors que la Ville n'a fait que des projets de destruction. Leur présence dans les murs a préservé le bâtiment de cette menace. Ils ont même fait des travaux pour que la maison reste debout.

Questions des commissaires

Une commissaire demande s'ils ont des contacts avec la Maison de quartier de Plainpalais (MQP) dont les activités bénéficieraient de l'espace aménagé dans la villa.

M^{me} José explique que l'un d'eux a même travaillé pour la MQP. A leur connaissance, d'après des informations non officielles, la MQP n'a pas vraiment besoin de place supplémentaire. Les responsables de la MQP n'ont pas demandé davantage de locaux, simplement on leur en a proposé et, bien sûr, il s'agit d'une proposition qui ne se refuse pas. Elle répète qu'il s'agit là de bruits de couloir et non pas d'informations officielles.

La commissaire qui les interroge à ce sujet complète que les responsables de la MQP ne demandent pas de locaux pour eux, mais en revanche ils militent pour davantage d'espaces communs dans le quartier, notamment à proximité de la place Saint-François. M. Tissot réplique que les habitants de la villa ont toujours mis à disposition le jardin et le salon. Que bien que cela ne soit signalé par aucune pancarte les gens qui le demandent sont les bienvenus. Les habitants de la villa sont clairement favorables à des liens de quartier et se réjouissent de l'absence de bureaucratie pour organiser l'utilisation des lieux. Certains peuvent être intimidés, mais la majorité des gens sont curieux et heureux que le lieu soit vivant. Les gens de l'hospice ont fait le pas et cela s'est très bien passé. De nombreux événements se tiennent dans la maison, tels que des anniversaires et des fêtes de voisins.

Un commissaire trouve sympathique le projet des habitants mais tient à faire remarquer que les habitants se sont engagés, lors d'une conciliation au Tribunal de première instance, à libérer la maison dans un délai de soixante jours dès l'entrée en force de l'autorisation de construire (PR-696, page 4, paragraphe 4). Il demande si parmi les auditionnés il y en a qui ont signé le procès-verbal de conciliation, et si l'autorisation de construire est en force. M. Tissot et M^{mes} José et Girault répondent qu'ils ont signé. Les trois estiment avoir signé sous la contrainte, étant menacés d'être jetés à la rue ou qu'on leur envoie la police. Sur insistance du commissaire, M^{me} José précise que la menace provenait du Conseil administratif, par l'intermédiaire de M. Nils de Dardel, qui, avant toute conciliation, les a enjoint de quitter la maison. Le commissaire rappelle aux auditionnés que leur signature les engage. S'agissant de l'autorisation de construire les auditionnés répondent qu'ils ne s'y sont pas opposés.

Selon les dires des habitants, si les deux projets sont identiques, cela veut dire que les occupants sont d'accord de quitter la villa. Un commissaire rappelle que la Ville souhaite loger des jeunes en rupture. M^{me} José ne comprend pas pourquoi la Ville veut aménager seulement huit logements, au lieu des 17 actuels. M. Tissot fait remarquer que les habitants de la villa Freundler souhaitent développer un habitat collectif, une notion qui va au-delà de la simple idée de logement. M. Mützenberg comprend que la Ville entend créer des logements associatifs. Toutefois, il ne croit pas à la viabilité d'un habitat associatif s'il n'y a pas d'affinité entre les habitants, ce qui, par contre, est précisément le cas actuel de la villa.

Une commissaire cite des passages d'un document fourni par les auditionnés. A ce propos, elle leur demande s'ils croient que la Ville fait partie des «grands spéculateurs». M. Mützenberg répond par l'affirmative, en arguant que la Ville est bien un grand propriétaire et qu'elle a laissé à l'abandon des maisons en espérant les vendre plus cher. La commissaire est frappée de constater, en référence au document fourni, que les habitants font peu de cas du patrimoine. A aucun moment, ils ne mentionnent les décorations de Jean-Jacquet ni les cheminées anciennes; par contre, ils assument entièrement l'installation d'une forge au rez-de-chaussée. N'est-ce pas là une preuve d'inconscience? M. Tissot rejette l'accusation d'inconscience. Il assure que la forge fonctionne dans les règles de l'art et que son foyer est concentré. Quoi qu'il en soit, un extincteur est situé à proximité. Par ailleurs, il reconnaît que, de leur point de vue, les cheminées anciennes ne sont pas très importantes. Il rappelle toutefois que la Ville n'a pas montré davantage de respect à l'égard du patrimoine dont il est question ici, puisqu'elle a projeté de détruire la maison. M^{me} José estime que les travaux entrepris par les habitants ont permis de sauver la maison, qui avant leur installation était en train de pourrir de l'intérieur.

Les habitants ne payent pas de loyer à la Ville de Genève. La municipalité n'a pas tenu compte d'une proposition que les habitants avaient fait de payer un bail associatif; du coup, ils s'acquittent d'un loyer qu'ils versent à leur association, ce qui permet de payer les travaux et les charges.

Une commissaire s'étonne que les habitants estiment la valeur de la maison à 0 franc! M. Tissot rappelle que la maison a été largement rentabilisée en trois siècles d'existence. Il rappelle aussi qu'elle a failli être démolie. Il ne voit donc pas quelle valeur locative cette maison peut avoir. La commissaire signale que, si l'association des habitants de la villa obtenait un droit de superficie, ils seraient obligés de prendre en considération au moins la valeur du terrain. M. Tissot acquiesce.

Une autre commissaire trouve le projet de vie des habitants parfaitement respectable. Il n'en reste pas moins qu'il s'agit d'un intérêt particulier qui s'oppose à l'intérêt général représenté par la Ville, la MQP et la Délégation à la jeunesse.

Elle observe que la villa et le jardin continuent de se dégrader. Les habitants doivent admettre que la Ville ne peut pas continuer à laisser les choses dans cet état, au point que la maison pourrait représenter un danger pour la sécurité des gens. M. Tissot répond que cela fait dix-sept ans que les habitants essaient d'obtenir des autorisations pour réaliser des travaux dans la maison et que l'association a déjà investi plusieurs centaines de milliers de francs pour la maintenir. Il assure que, s'ils avaient l'assurance de pouvoir rester plus longtemps, ils investiraient ce qu'il faudrait pour rénover la maison. Il signale que la Banque alternative serait prête à les suivre si les habitants se constituaient en coopérative d'habitation.

Un commissaire observe que les habitants souhaitent rester ensemble à 17 personnes. M. Tissot signale qu'il y a quand même eu un tournus au cours du temps. Les 15-17 personnes d'aujourd'hui ne sont plus tout à fait les mêmes qu'en 1992. Le commissaire ne comprend pas pourquoi le collectif des habitants n'arrive pas à se rapprocher des propositions du Conseil administratif, alors que ce dernier a adapté son projet en fonction des souhaits des occupants. Pourquoi ne pas entrer en matière pour un bail associatif, même s'il ne concernait qu'une partie des habitants? M^{me} Hana fait remarquer que le projet du Conseil administratif vise à loger dans la villa des jeunes en difficulté. Pour elle, il est clair que les habitants actuels n'entrent pas dans ces critères de sélection et qu'ils sont donc exclus du projet.

M. Mützenberg rappelle que leur projet est nettement moins coûteux pour la collectivité et, de plus, il aurait l'avantage de ne pas rajouter de nouvelles personnes sur le marché du logement. M^{me} José revendique en outre un mode de vie différent, où les relations informelles avec le voisinage prennent le pas sur les démarches bureaucratiques. Par ailleurs, elle conteste l'affirmation selon laquelle leur projet représente un intérêt particulier ou privé et affirme en revanche le caractère non institutionnel. Elle regrette la volonté institutionnelle de caser les gens dans des appartements anonymes où l'on vit sous antidépresseurs. La présidente conteste cette vision: elle habite un appartement et ne vit pas pour autant à l'aide d'antidépresseurs.

Une commissaire rappelle qu'une partie des habitants de la villa ont signé aussi bien le document du collectif mentionné auparavant que le procès-verbal de la séance de conciliation de 2005. Leur signature les engage à devoir quitter la maison dans les soixante jours à compter de la délivrance de l'autorisation de construire et à ne pas faire recours. Entre-temps, toutefois, le collectif s'est manifesté en chantant lors d'une séance plénière du Conseil municipal. Partirez-vous dans les délais contractés, demande la commissaire? M^{me} José refuse de répondre à cette question à la place de tous les habitants. La commissaire demande aux auditionnés s'ils sont conscients que leur manifestation à la séance plénière du Conseil municipal est intervenue au moment même où les élus s'apprêtaient à entamer un débat épineux sur l'Usine. Sont-ils conscients d'avoir squatté le débat

sur l'Usine en faisant croire à certains élus qu'ils faisaient face à une manifestation visant à influencer leur débat sur le centre culturel? M^{me} Hana assure que les deux événements ont coïncidé par pur hasard.

Un commissaire constate que l'Association des habitants de la villa Freundler ne dispose pas de statut ou d'institution de vérificateurs des comptes, les signatures n'engagent donc que les individus et non l'ensemble des habitants, ce qui est problématique. En cas de sinistre, par exemple, les responsabilités civiles sont difficiles à établir. Actuellement, il semblerait que ce soit la Ville qui doive assumer les frais en cas de problème. Pour ce commissaire, vu l'état actuel des installations, la maison devrait être fermée sans délai.

Séance du 23 septembre 2009

Audition de M^{me} Sandrine Salerno, conseillère administrative responsable du département des finances et du logement

M^{me} Salerno tient à préciser que, en principe, ce n'est pas le département des finances et du logement, mais le département des constructions et de l'aménagement qui est compétent sur le dossier de la villa Freundler. Par contre, le Conseil administratif, au lieu de rénover la maison pour y reloger les actuels occupants, a décidé de proposer pour la villa un programme «d'utilité publique ou sociale». Les niveaux supérieurs seraient affectés au logement de jeunes ayant des difficultés à se loger, alors que le rez accueillerait des espaces communs destinés notamment aux activités périscolaires et parascolaires. Le Conseil administratif a donc préféré affecter la maison à des populations mobiles, en ayant notamment en tête les difficultés du Clos Voltaire, dont l'occupation était partagée entre résidents à demeure et de passage. M^{me} Salerno rappelle que dans le passé le dossier de la villa Freundler a été l'objet de litiges entre les départements 1 et 2. Le département dirigé par M. Christian Ferrazzino traitait en effet directement avec les occupants, ce qui avait beaucoup fâché M. Pierre Muller, qui était chargé de la Gérance immobilière municipale. C'est dans ce cadre qu'a été conclu l'accord certifié par le procès-verbal de juin 2005, au Tribunal de première instance, qui vaut pour jugement d'évacuation. Quant à l'autorisation de construire, elle a été délivrée en juillet 2009.

Questions des commissaires

Que se passera-t-il si le Conseil municipal refuse d'accorder le crédit demandé?

M^{me} Salerno affirme être personnellement favorable à un projet social, et défavorable au relogement privé des occupants actuels, ce qui implique pour elle

qu'ils laissent la place, même si elle est consciente que cela ne serait pas politiquement de bon augure. Toutefois, en l'absence de projet, il n'est pas imaginable de procéder à une évacuation. S'agissant du coût, elle est consciente que c'est cher, mais en même temps elle tient à souligner que la maison ne sera jamais rasée. Il y a beaucoup trop d'acteurs partisans de sa sauvegarde patrimoniale, même dans les rangs des antisquats et parmi les partisans des espaces verts.

M^{me} Salerno souligne que le programme retenu pour la rénovation répond à de vrais besoins dont la demande est croissante. De plus, le parc sera réellement ouvert sur le quartier, alors qu'actuellement il apparaît comme privé.

La prise en charge des activités périscolaires et parascolaires sont des obligations communales. La maison de quartier à proximité n'est pas en mesure de répondre à tous les besoins.

S'agissant des étages, M^{me} Salerno craint qu'un logement traditionnel s'accorderait mal avec l'usage social des locaux du bas. Il faudrait sûrement faire face à des pétitions des locataires contre le bruit. Par contre, un projet d'habitat temporaire, éventuellement développé en partenariat avec des structures privées ou du Canton, lui paraît la meilleure solution.

Elle tient à préciser qu'au Conseil administratif elle s'est opposée au relogement des occupants actuels dans la maison rénovée, parce qu'elle estime qu'il n'y a pas de droit acquis sur ce bien, qui, en tant qu'espace public, n'a pas à être privatisé.

La Ville n'a pas fait de propositions de relogement aux habitants de la maison.

Elle nous avertit que la commission d'attribution de la GIM parvient à distribuer cinq logements par session, soit 250-300 logements par an, ce qui est peu. Personnellement, elle aurait du mal à considérer une étudiante célibataire, habitant les lieux depuis deux ans comme quelqu'un de prioritaire face à un couple avec enfant, mais elle écouterait le Conseil municipal si le plénum voit les choses autrement et demande de trouver des solutions pour tous les habitants de la villa.

En l'état donc, M^{me} Salerno ne s'engage à rien du tout et en tout cas pas à reloger les habitants de la villa. Par contre, si le Conseil municipal décide un relogement, elle suivra.

Par ailleurs, s'agissant de Freundler, il faut savoir qu'au niveau du droit la Ville est en règle. Elle rappelle que la GIM et son règlement ont un but social, qui doit s'appliquer à tout le monde, y compris les habitants de la villa Freundler. M^{me} Salerno est d'avis que refuser de partir, alors que le projet et les crédits ont été approuvés, ce serait faire du chantage. Elle tient toutefois à dire que la Ville ne fera pas preuve d'inhumanité et ne laissera pas tomber une personne handicapée ou une famille avec enfant.

Une commissaire reconnaît que le projet des habitants de la villa Freundler est très difficilement défendable, même dans les rangs de la gauche. En effet, les habitants ne se sont pas constitués ni en association ni en coopérative. Au même temps, en raison de l'absence de personnalité juridique, elle s'interroge sur la validité des signatures sur le procès-verbal de conciliation de 2005. Cela dit, elle estime normal que la Ville les relogé. Elle demande si M^{me} Salerno trouve cependant des points défendables dans leur projet?

M^{me} Salerno répond qu'elle n'a pas lu le projet des habitants. Elle fait confiance au projet du Conseil administratif.

M^{me} Salerno estime qu'il faudrait bientôt songer à cartographier les immeubles de la GIM, ainsi que leurs populations et les compositions sociales. Il y a des immeubles à problèmes que de nombreuses familles standards ne veulent pas habiter. Elle suggère de présenter un jour un dossier anonymisé pour que les commissaires voient dans quelles conditions travaille la commission d'attribution.

Un commissaire tient à réaffirmer que d'après lui l'accord de 2005 n'est pas valable en raison de l'absence de statut juridique des occupants de la maison.

De quels moyens dispose la Ville pour faire pression sur les occupants?

M^{me} Salerno répond que la GIM peut discuter ou bâcher. Elle fait remarquer que le Conseil municipal n'aime pas que le Conseil administratif soit conflictuel. Cela dit, en tant que propriétaire, la Ville a les mêmes outils que n'importe quel autre propriétaire, dont la justice et la demande d'évacuation. Pour elle, le Conseil municipal doit aussi être clair: si le crédit est voté, c'est pour que le projet soit réalisé.

Une commissaire compare la magistrate, qui attend que le Conseil municipal la mandate sur les habitants de la villa Freundler, à Ponce Pilate, ce qui lui paraît contraire à l'égalité de traitement. Il y a un règlement et une commission d'attribution, cela devrait suffire pour qu'elle assume sa responsabilité sans demander au Conseil municipal de l'assumer pour elle. Elle l'assume volontiers, répond-elle, simplement elle souhaiterait que le Conseil municipal indique une préférence sur la façon d'agir.

Est-ce que le règlement de la GIM permet à la Ville de louer une maison à une association, tout en individualisant les baux? M^{me} Salerno estime qu'il faut examiner cette question dans le cadre du règlement. Effectivement, la Ville a déjà loué à deux occasions des villas à des personnes qui devaient être relogées pendant des travaux de rénovation.

Audition de M. Claudio Merlini, président de l'Association des parents d'élèves de l'école Hugo-de-Senger et représentant de parents au conseil d'établisse-

ment de l'école, M^{me} Marie-José Vaudroz, responsable du secteur petite enfance de Plainpalais (Sources, Minoteries, Chaumettes), M. Jean-Pierre Gaberell, de la Maison de quartier de Plainpalais, et de M^{me} Catherine Graf, présidente de l'Association des habitants de la Roseraie et de la Cluse

En introduction, M. Gaberell signale qu'il manque deux personnes à leur délégation: un représentant du parascolaire et un représentant du groupe Ecomobilité Cluse-Roseraie. En annexe, la délégation distribue aux membres de la commission un dossier contenant un «Tableau d'utilisation prévisionnel» des locaux projetés au rez-de-chaussée de la villa Freundler, annexé à une lettre du 23 juin 2009, adressée au Conseil administratif par la Coordination des associations et institutions pour l'aménagement de Saint-François.

M. Gaberell attire l'attention sur trois fiches du dossier, regroupées sous le titre «Un espace vert au cœur du quartier», relatives à la création d'une zone verte de détente dans un périmètre comprenant les rues Jean-Violette, la place Saint-François et la villa Freundler. Il nous fait part du désir des membres de la Coordination pour l'aménagement de Saint-François d'être auditionnés sur ce projet. En effet, c'est l'ensemble de l'aménagement qui tient à cœur aux personnes auditionnées. Il rappelle qu'un concours a été organisé par la Ville en 2004 et, depuis, les associations sont dans l'attente de sa réalisation.

M^{me} Vaudroz fait observer qu'il avait été question d'installer, à la villa Freundler, la crèche qui a été inaugurée en 1988 au 12, rue des Sources. Commentant le «Tableau d'utilisation prévisionnel», M^{me} Vaudroz explique que le secteur petite enfance de Plainpalais pourrait emmener dans la villa, chaque matin de 9 h à 11 h, des groupes d'enfants des Sources, des Minoteries et des Chaumettes. Elle se fait aussi le porte-parole du parascolaire, dont les responsables souhaiteraient que des élèves de 5^e et 6^e primaires des écoles Micheli-du-Crest, Roseraie ou Hugo-de-Senger, en tournus, y prennent leurs repas entre 11 h et 13 h 30, en profitant aussi du parc. Les responsables du parascolaire émettent aussi le désir que des aménagements spécifiques aux grands enfants soient prévus à l'intérieur de la maison. La plage 16 h-18 h pourrait aussi être animée par le parascolaire, mais cela dépendra de la mise en place, ou non, d'un horaire continu. En résumé, pour la petite enfance, la villa Freundler est un lieu bienvenu, et pour le parascolaire ses locaux permettraient de décharger les espaces utilisés jusqu'à présent.

M. Gaberell signale que la plage 14 h-16 h est encore à attribuer. Quant aux plages horaires du soir, les activités possibles sont encore vagues: des cours de langues, des réunions de quartier ou autres activités. Il y a aussi de nombreuses demandes pour des fêtes de famille et des anniversaires, qui pourraient avoir lieu le dimanche, aussi bien à l'intérieur que dans le parc. M. Gaberell signale encore que le rez-de-chaussée pourrait accueillir des rencontres entre les enfants et les personnes âgées de la Fondation protestante Arc-en-ville, située à proximité.

M. Merlini, en tant que représentant des parents d'élèves, soutient la demande d'utilisation de la plage horaire entre 16 h et 18 h par le parascolaire. Il tient à souligner l'importance pour les enfants les plus grands de se défouler dans le jardin de la maison, de même que lors des fêtes d'anniversaires, ce qui serait un gain par rapport à la salle des mousses, qui est utilisée actuellement. M. Merlini qui a participé, la veille, à une séance du conseil d'établissement de l'école Hugo-de-Senger, témoigne que la responsable du parascolaire de cette école est aussi intéressée par la villa Freundler. En effet, la villa est située à l'intersection entre plusieurs écoles du quartier. Les élèves pourraient y être rassemblés, et les parents venir les y chercher.

M. Gaberell plaide aussi pour le réaménagement du parc. Indépendamment de la maison, il tient beaucoup à ce que ce lieu soit largement accessible. Actuellement, peu de gens savent qu'il est public.

M. Merlini, qui est membre de Patrimoine suisse, est aussi sensible à la réhabilitation de la maison. Il tient toutefois à attirer l'attention sur l'importance de l'entretenir à long terme.

Une commissaire cite un passage d'un document produit par les occupants actuels de la villa Freundler, dans lequel ils affirment que la Maison de quartier de Plainpalais est peu fréquentée, ce qui démontrerait que le besoin d'une nouvelle structure destinée aux jeunes du quartier est inexistant. Elle demande si cette analyse reflète la réalité. Pour M. Gaberell, il y a une confusion. En effet, il s'agit de répondre non pas aux besoins de la MQP, mais principalement à ceux des enfants en âge scolaire et à d'autres besoins que la MQP n'est pas en mesure de couvrir ou qu'elle ne satisfait que partiellement. La plupart du temps, la MQP n'est pas concernée par l'utilisation des locaux projetés à la villa Freundler, ce qui n'exclut pas d'inévitables collaborations, notamment le mercredi et pendant les vacances. La commissaire demande si, d'après la MQP, le projet de rez-de-chaussée pour la villa Freundler correspond à un besoin dans le quartier. M. Gaberell répond que les locaux de la MQP peuvent satisfaire certains besoins, mais que les enfants ont aussi besoin de dérouler des activités à l'extérieur, ce que la MQP ne peut pas offrir.

M^{me} Vaudroz fait observer que la villa Freundler permettra d'organiser un certain nombre d'activités, mais que ce n'est certainement pas l'ouverture de la villa qui résoudra le problème de manque de place dans les institutions de jour du quartier.

M. Merlini ne voit pas de difficulté à une proximité entre des jeunes en rupture qui seraient logés à l'étage et les enfants en bas âge qui seraient accueillis au rez-de-chaussée, dès lors que les enfants sont placés sous la responsabilité d'accompagnateurs et d'éducateurs, et que les deux populations évoluent dans

des espaces séparés. Dans ces conditions, M. Merlini trouve que la proximité des deux populations est une bonne chose.

M^{me} Vaudroz pense qu'il faut s'organiser, car la coexistence éventuelle lui pose un problème. Elle avoue qu'elle croyait que les logements du haut devaient être occupés par des étudiants. La présidente fait remarquer que le projet n'est pas encore vraiment défini. M. Merlini tient à signaler que les jeunes en rupture ne sont pas forcément des délinquants. Pour lui, la notion de «rupture» s'applique davantage à la famille qu'à la société.

Un commissaire demande si le mélange de générations pourrait être source de problème. M^{me} Vaudroz est d'avis que cela fait partie de la vie citadine, à laquelle on est tous confrontés.

M. Gaberell explique que le planning d'occupation a été proposé par les associations en 2007 à la Délégation à la jeunesse. Un procès-verbal a été établi à cette occasion, qui a dû être transmis aux architectes. Il suppose que le Conseil administratif en a tenu compte dans la demande de crédit, car ils n'ont pas été associés à l'élaboration du projet final. Par contre, depuis 2004 ils ont participé au jury du projet d'aménagement de la zone comprenant la rue Jean-Violette, le parc de la villa Freundler et la place Saint-François. Il estime que les associations de quartier ont été largement associées à l'élaboration préalable au projet définitif. Le projet du Conseil administratif correspond à nos attentes en ce qui concerne le rez-de-chaussée.

M. Gaberell répond que cela fait plusieurs années que les habitants de la villa participent beaucoup moins que par le passé aux fêtes de quartier. Le parc est devenu progressivement une sorte de jardin privé.

Séance du 7 octobre 2009

Discussion et vote

Le commissaire libéral annonce un vote défavorable à titre personnel, ainsi qu'un rapport de minorité. Il a la conviction que le projet d'occupation des lieux proposé ici est un alibi. Il balaie aussi l'argument qui justifie l'investissement par la nécessité d'évacuer la maison. Il estime que la Ville n'a pas besoin de justification pour évacuer un taudis. Si on rajoute le prix de l'achat de la maison à celui de la rénovation, le commissaire trouve inacceptable une facture à près de 6 millions de francs. Il estime le prix de la rénovation à presque 2700 francs le mètre cube SIA, alors que ça ne devrait pas excéder 1000 francs. Louer les locaux au prix du marché n'empêche pas que le parc soit réhabilité et rendu public.

Le commissaire radical rappelle que son groupe avait refusé en séance plénière l'entrée en matière sur ce projet. Mais, afin de mettre fin à la situation d'ano-

malie qui règne à la villa Freundler, il votera donc sans enthousiasme la proposition PR-700. Il se réjouit malgré tout de la réouverture du parc et des utilisateurs pressentis des futures installations.

Pour le groupe démocrate-chrétien, il y a enfin un projet qui convient aussi bien aux habitants qu'aux usagers pressentis. Il est convaincu que tout le quartier profitera de la réhabilitation de la maison et de son parc. Il salue aussi la détermination que montre le Conseil administratif et particulièrement M^{me} Salerno. Il votera donc favorablement.

A gauche toute! (AGT) annonce un vote favorable à ce projet dont la réalisation profitera à toutes la population des environs. La commissaire se réjouit aussi du projet de réhabilitation du parc. La commissaire n'a pas trouvé convaincant le projet proposé par les occupants actuels de la villa Freundler, mais elle adhère au choix du Conseil administratif de proposer des logements pour jeunes en rupture ou des étudiants. S'agissant du coût, malheureusement, il est relatif à l'état de vétusté de la maison, ce sont des rénovations lourdes qui sont devenues indispensables. Enfin, le groupe AGT souhaiterait faire voter une recommandation demandant le relogement par la Gérance immobilière municipale des familles habitant la villa.

La commissaire socialiste relève les aspects positifs de la proposition PR-700. Elle approuve la réhabilitation d'une maison qui a été négligée par la Ville depuis 1985, alors qu'elle avait investi 2 millions lors de son acquisition. Elle se réjouit que le Conseil administratif prenne ses responsabilités. Elle approuve également la réhabilitation du parc qui permettra de compléter la zone piétonne de Saint-François et de Jean-Violette. Toutes les catégories de population présentes dans le quartier pourront bénéficier de l'ouverture du parc. Enfin, elle reconnaît que le projet est coûteux, mais elle est d'avis que son prix est largement justifié par le bénéfice qui en est attendu par les habitants du quartier.

Pour les Verts, le projet est cher mais beau. Ils sont donc favorables à la proposition PR-700. Le commissaire Vert fait aussi un parallèle entre les vingt-cinq ans pendant lesquels la villa a occupé la Ville et la crise du logement.

Le commissaire de l'Union démocratique du centre, en raison de la portée politique importante de ce dossier, souhaite en reparler avec son groupe et réserver son vote définitif pour la séance plénière.

Le commissaire radical s'oppose à la recommandation d'A gauche toute!. Il estime que les occupants actuels de la villa, qui ont déclaré ne pas vouloir se conformer à leurs engagements, n'ont pas à être favorisés.

La commissaire socialiste partage cet avis et n'est pas favorable à la recommandation. Elle ne trouve pas normal que des personnes utilisent le fait qu'ils ont des enfants pour se dédire d'un engagement signé devant un tribunal.

La commissaire modifie et reformule sa proposition de recommandation qu'elle présente à titre personnel.

La présidente soumet à l'approbation de la commission des travaux et des constructions la proposition de recommandation présentée par la commissaire d'A gauche toute!, ainsi formulée: «Le Conseil municipal recommande de reloger l'ensemble des habitants de la villa Freundler dans des appartements de la Gérance immobilière municipale.»

La proposition de recommandation est refusée par 10 non (3 S, 1 Ve, 1 DC, 1 R, 2 L, 2 UDC) contre 2 oui (1 AGT, 1 Ve) et 1 abstention (AGT).

La présidente soumet à l'adoption de la commission des travaux et des constructions la proposition PR-700.

La proposition PR-700 est adoptée par 10 oui (2 AGT, 3 S, 2 Ve, 1 DC, 1 R, 1 L) contre 1 non (L) et 2 abstentions (UDC).

PROJET D'ARRÊTÉ I

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettre e), 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 de 3 161 000 francs destiné aux travaux de rénovation de la villa Freundler et des aménagements extérieurs aux abords immédiats du bâtiment, situés à la place Saint-François 4, sur les parcelles N^{os} 3173, 3176 et 3568, feuille 41 du cadastre de la commune de Genève-Plainpalais.

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 3 161 000 francs.

Art. 3. – Un montant de 65 600 francs sera prélevé sur le crédit indiqué à l'article premier et attribué au Fonds d'art contemporain de la Ville de Genève institué par la délibération du Conseil municipal du 16 décembre 2008.

Art. 4. – La dépense prévue à l'article premier, à laquelle il convient d'ajouter le montant de 185 000 francs – ligne budgétaire 012.034.01 – du crédit d'étude PR-117 voté le 13 avril 2005, soit un montant total de 3 346 000 francs, sera

inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier, et amortie au moyen de 30 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2014 à 2043.

Art. 5. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, modifier, épurer et radier toutes servitudes permettant la réalisation de cette opération.

PROJET D'ARRÊTÉ II

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettre e), 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 de 540 000 francs destiné au réaménagement du parc et des cheminements situés à la place Saint-François 4, sur les parcelles N^{os} 3173, 3176, 3568 et 2176, feuille 41 du cadastre de la commune de Genève-Plainpalais.

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 540 000 francs.

Art. 3. – La dépense prévue à l'article premier, à laquelle il convient d'ajouter le montant de 70 000 francs – ligne budgétaire 091.009.00 – du crédit d'étude PR-117 voté le 9 mars 2005, soit un montant total de 610 000 francs, sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, et amortie au moyen de 20 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2014 à 2033.

Art. 4. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, modifier, épurer et radier toutes servitudes permettant la réalisation de cette opération.

PROJET D'ARRÊTÉ III

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettre e), 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 de 21 600 francs destiné au mobilier et aux équipements pour les locaux abritant des activités pour la jeunesse situés à la place Saint-François 4, sur la parcelle N° 3173, feuille 41 du cadastre de la commune de Genève-Plainpalais.

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 21 600 francs.

Art. 3. – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, et amortie au moyen de 8 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2014 à 2021.

Annexe: PV de conciliation, 2005



République et canton de Genève
POUVOIR JUDICIAIRE
Tribunal de première instance

REÇU le
30 JUIN 2005

PROCES-VERBAL
DE CONCILIATION N° 16

AUDIENCE DU 15 juin 2005

Par devant M. Jean REYMOND Juge et Président de la chambre de conciliation

Cause n° C/8777/05-C

Ont comparu :

: Me Nils DE DARDEL, av., représentant La Ville de Genève, partie demanderesse

Et : Me Raymond DE MORAWITZ, av. excusant Me Jean-Pierre GARBADE représentant :
L'ASSOCIATION DES HABITANTS DE LA VILLE FREUNDLER, P.BURRI, L.GENDROZ,
O.HANNA, C.MARCO, G.MONTANARI, E.MOTTU, A.PROVENZANO, C.SCHMID,
C.TISSOT, A.VAN ACKER, C.VAN ACKER parties défenderesses.

Lesquels, afin de terminer à l'amiable le différend qui les divise, ont conclu une transaction dont ils requièrent l'homologation.

Cette transaction est jointe au présent procès-verbal et en fait partie intégrante

Par ces motifs, la chambre de conciliation entérine l'accord qui a été passé par les parties le 15 avril 2005.

Les dépens sont compensés.

Le présent accord vaut jugement exécutoire (art. 56 al. 2 LPC)

SIGNENT :

Me Nils DE DARDEL

Me Raymond DE MORAWITZ

M. Jean REYMOND, Président

Mme Michèle HALITI, Greffière



Tribunal de première instance



Ville de Genève

Le directeur

8777/05

Département de l'aménagement, des constructions
et de la voirie



Tribunal de première instance
Conciliations
Place du Bourg de Fouille 1
Case postale 3736
1211 Genève 3

Genève, le 15 avril 2005

Concerne : VILLE DE GENEVE, p.a. Nils de Dardel, directeur du Département de l'aménagement, des constructions et de la voirie, rue de l'Hôtel-de-Ville 4, Case postale 3983, 1211 Genève 3, demanderesse

c/

Messieurs et Mesdames Luc Gendroz, Antonio Provenzano, Emmanuel Mottu, Céline Marco, Cindy Van Acker, Christian Schmid, Christian Tissot, Patrick Burri, Asta Van Acker, Ornina Hana, Gabriel Montanari, domiciliés place Saint-François 4, 125 Genève, mais faisant élection de domicile en l'Etude de Me Jean-Pierre Garbade, avocat, rue de la Synagogue 41, Case postale 5654, 1211 Genève 11 et l'Association des habitants de la Ville Freundler, place Saint-François 4, 1205 Genève, faisant élection de domicile en l'Etude de Me Jean-Pierre Garbade, avocat, rue de la Synagogue.41, Case postale 5654, 1211 Genève 11, défendeurs

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Juges,

Un accord est intervenu entre la Ville de Genève et les différents mandants de Me Garbade, qui doit faire l'objet d'un procès-verbal de conciliation valant jugement.

Pour la raison qui précède, je vous remercie de convoquer les parties devant la Chambre de conciliation aux fins d'un procès-verbal de conciliation valant jugement et dont le dispositif est le suivant :

- « 1. *Les défendeurs s'engagent à libérer de leurs personnes et de leurs biens, ainsi que de toutes autres personnes occupantes du bâtiment dénommé Villa Freundler, sis place Saint-François 4, à Genève, ainsi que la parcelle n° 3173, Genève-Plainpalais, dans le délai de 60 jours dès la date à laquelle une autorisation définitive de construire entrera en force.*



2. Les défendeurs s'engagent à ne pas recourir contre une décision d'autorisation de construire concernant la rénovation, respectivement la transformation du bâtiment précité.
3. Les engagements prévus sous les alinéas 1 et 2 ci-dessus sont caducs pour chaque défendeur, personne physique, individuellement, au moment où il aura définitivement libéré le bâtiment et la parcelle précités de sa personne et de ses biens, à l'exception de son obligation de libérer le bâtiment et la parcelle, dans les mêmes délais, de toute autre personne qui s'y serait installée avec son consentement.
4. Les défendeurs, tant qu'ils occupent les locaux, s'engagent à laisser visiter les locaux par les représentants de la Ville de Genève ou des mandataires désignés par celle-ci, moyennant un préavis de visite de 48 heures au moins.
5. Le présent procès-verbal vaut jugement, notamment jugement d'évacuation avec effet au jour suivant l'écoulement d'un délai de 60 jours dès la date à laquelle une autorisation de construire, portant sur la rénovation, respectivement la transformation du bâtiment, entrera en force. »

Les deux courriers du 2 mars 2005 de la Ville de Genève et du 14 avril 2005 de Me Garbade, dont copies sont annexées à la présente, démontrent l'accord intervenu entre les parties au sujet de la signature de procès-verbal valant jugement.

Veuillez croire, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Juges, à l'assurance de mes sentiments distingués.

Nils de Dardel

Annexes mentionnées



BON POUR VALOIR PV DE CONCILIATION

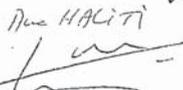
Ec. Me J.-P. GARBAGE

Me DE DARDEL

Me DE MORAWITZ



Me HALITI



R & R

REXTONS



3 février 2010

B. Rapport de minorité de M. Georges Queloz.

Il est important de rappeler que la villa Freundler, avec ses jardins, a été acquise par la Ville de Genève en 1985 pour un montant de 2 000 000 de francs, afin d'assurer un espace vert, d'affecter le bâtiment à une activité publique et plus particulièrement une crèche. L'année suivante, le Conseil d'Etat adoptait le plan localisé de quartier qui qualifiait la villa Freundler de «bâtiment à conserver».

En 1992, le Conseil municipal refuse un crédit de 2 532 000 francs destiné à la réalisation d'une crèche, et vote un crédit de 100 000 francs destiné à l'étude de la démolition et de la construction d'un nouveau bâtiment dans le même but, à savoir la construction d'une crèche. Le conseiller d'Etat en charge du Département des travaux publics informe le Conseil administratif que la démolition de ce bâtiment n'est pas envisageable.

La même année, la villa est squattée et le Conseil municipal votera même un crédit de 15 000 francs pour raccorder l'eau et l'électricité, malgré la plainte pénale du Conseil administratif pour violation de domicile à la place Saint-François 4, relatif à l'immeuble dénommé maison Freundler.

Le Conseil administratif retirera sa plainte et proposera une nouvelle demande de crédit à hauteur de 2 799 383 francs pour la réalisation d'une crèche, qui sera une nouvelle fois refusée.

Bref, depuis dix-huit ans, cette villa est occupée par un «collectif» dont l'appellation «collectif» est à mettre entre guillemets, car ils n'ont pas de personnalité juridique, pas de statuts, donc pas d'association, ce qui signifie que les accords pris par le Conseil administratif avec le soi-disant représentant du «collectif» ne sont pas valides. Il faudrait la signature de chacune et chacun individuellement pour faire valoir un accord. Aucune proposition faite par l'exécutif allant dans ce sens n'a été acceptée ou respectée.

Cette situation a assez duré, et l'on peut penser qu'aujourd'hui il n'y a plus une majorité dans notre Conseil pour tolérer que cette situation perdure, surtout après que la commission s'est rendue sur place pour une visite des lieux.

Nombreux sont les commissaires qui ont été édifiés par ce spectacle indescriptible, par l'état de délabrement de cette villa. Les conditions d'hygiène et d'insécurité pour les habitants, et surtout pour les enfants qui vivent dans ce lieu, sont particulièrement intolérables, semblables à celles que l'on trouve dans les bidonvilles les plus pauvres. Une forge, que l'on actionne de temps à autre, est installée sous un plafond en bois. Des installations électriques non conformes pendent ici et là, un désordre inimaginable partout augmente les risques en tout

genre. A l'extérieur, des véhicules hors d'usage sont flanqués autour de la maison. Un nombre impressionnant d'objets entassés fait que l'on se croirait dans une décharge. La responsabilité de la Ville est totale et inacceptable, et l'on comprend que la commission souhaite mettre un terme à cette situation qui n'a que trop duré.

Cependant, accepter la proposition qui nous est faite de dépenser 3 722 600 francs, auxquels il faut ajouter les 2 millions pour l'acquisition, pour mettre fin à cette situation, le Conseil administratif se montrant incapable de faire évacuer les lieux par celles et ceux qui les occupent, n'est pas sérieux.

L'affectation qui est donnée dans cette proposition n'est qu'alibi, pas une priorité, et si nous devions mettre des locaux à disposition pour ce à quoi on voudrait affecter cette maison, il serait cent fois moins cher de les louer.

Si l'on tient compte de l'acquisition de la villa, plus les travaux prévus avec les dépassements auxquels on est hélas habitués, c'est plus de 6 millions que l'on aura investis. Investir plus de 6 millions pour réaliser à l'étage des «logements» (9 chambres) pour jeunes en rupture et servir des repas scolaires, des activités parascolaires au rez-de-chaussée de 16 à 18 h quatre jours par semaine, soit une occupation de seize heures par semaine, c'est une dépense inconsidérée, irresponsable et inacceptable.

De plus, je ne suis pas convaincu que les espaces réservés aux cuisines scolaires et aux activités parascolaires des écoles Hugo-de-Senger, Micheli-du-Crest et Roseraie soient véritablement trop étroits, et si tel était le cas on trouverait à louer une arcade pour un montant inférieur à 2500 francs par mois.

Un investissement de plus de 6 millions à 5% représente un coût de 300 000 francs, soit 25 000 francs par mois. Pour des activités et actions sociales!

Pour ce montant, on peut construire une quinzaine de logements sociaux. On ne peut pas, sans cesse, dire que notre budget de fonctionnement est trop lourd et accepter des propositions telles que celle-ci.

La rénovation d'un immeuble comme la villa Freundler ne devrait pas dépasser la somme de 1,3 million, cela en rapport avec le mètre cube SIA.

Le débat en commission démontre bien que la majorité de la commission veut mettre un terme à cette situation et qu'elle reconnaît que le coût est excessif, mais elle votera la proposition pour évacuer les personnes qui y ont pris domicile.

Le Conseil administratif doit, bien sûr et sans délai, rénover cet immeuble, mais lui trouver une affectation lui permettant d'encaisser un loyer, en louant les locaux à des bureaux ou cabinets médicaux par exemple, ce qui n'empêcherait en rien de réserver un espace extérieur aux enfants comme cela est prévu.

Faut-il rappeler que nous sommes à deux pas de la Maison de quartier de Plainpalais sise dans la tour Blavignac? C'est dire que le quartier est équipé pour les activités auxquelles il est fait mention, et prétexter qu'il en faut davantage n'est pas cautionnable.

Pour toutes ces raisons, j'invite le Conseil municipal à refuser la proposition PR-700.