M-1983

Motion du 27 octobre 2026 de Mmes et MM. Mathéo Uldry, Emmanuel Deonna, Alexandre Diogo, Nicolas Preperier, Christel Saura, Guilhem Kokot, Paule Mangeat, Brigitte Studer, Julia Gosse, Ahmed Jama, Yasmine Menétrey, Sara de Maio, Hanumsha Qerkini, Fabienne Aubry-Conne et Théo Keel: «Un bâtiment, plusieurs usages: mutualisons le patrimoine de la Ville».

(renvoyée à la commission du logement
lors de la séance du Conseil municipal du 27 octobre 2026)

PROJET DE MOTION

Exposé des motifs

La Ville de Genève est propriétaire d'un patrimoine bâti considérable et diversifié: bureaux administratifs, écoles, équipements sportifs, salles communales, locaux culturels et associatifs. Or, quelle que soit leur affectation principale, la plupart de ces bâtiments restent inoccupés durant une part importante de l'année. Par exemple, les bureaux en dehors des heures et jours ouvrables, les écoles la nuit, le week-end et pendant les vacances scolaires, les salles de sport dans les créneaux non réservés, les salles communales en dehors des événements qui y sont organisés. Cumulées, ces périodes d'inoccupation représentent une part très importante de l'année, alors même que ces locaux restent chauffés, éclairés et entretenus.

Dans le même temps, plusieurs besoins en locaux demeurent non couverts: des associations peinent à trouver des espaces pour leurs activités, des services municipaux ont besoin de surfaces, des projets culturels ou sociaux cherchent des lieux d'accueil, et le dispositif d'hébergement d'urgence reste sous tension, en particulier durant la période hivernale. Répondre à chacun de ces besoins par la construction ou la location de nouveaux locaux représenterait un coût difficilement soutenable dans un contexte budgétaire communal actuellement contraint.

Au-delà de ces besoins ponctuels, l'économie de moyens que permet une meilleure utilisation du patrimoine existant deviendra, année après année, une nécessité incontournable, non seulement budgétaire, comme rappelé ci-dessus, mais aussi environnementale et sociale. Le réflexe usuel, face à un besoin nouveau, reste trop souvent de construire un nouveau bâtiment monofonctionnel dédié à ce seul usage, plutôt que d'interroger d'abord le potentiel des bâtiments existants. Dans une ville qui se densifie et où le foncier disponible se raréfie, la Ville de Genève ne peut plus se permettre ni ce réflexe ni de laisser inoccupée une partie significative de son patrimoine bâti pendant que des besoins réels restent sans réponse faute de locaux disponibles. Ces réflexions doivent être engagées sans attendre, afin de construire une ville plus résiliente, plus sobre dans l'usage de ses ressources et plus responsable dans la gestion de son patrimoine commun.

Cette situation illustre ce que l'urbaniste Eléonore Slama appelle le «gâchis des mètres carrés» dans son ouvrage «En finir avec le gâchis des mètres carrés – Plaidoyer pour l'intensité d'usage». Elle y montre que les bâtiments de nos villes, conçus historiquement comme des objets monofonctionnels et affectés à un seul usage, sont

utilisés très en deçà de leur potentiel. Elle plaide pour une «intensification des usages»: un même bâtiment pourrait, à différents moments de la journée, de la semaine ou de l'année, accueillir des fonctions différentes et complémentaires, par la mutualisation entre services, entre publics ou entre besoins. Cette approche permet de mieux valoriser le patrimoine existant, de limiter la construction neuve et de répondre plus rapidement à des besoins sociaux, associatifs ou institutionnels, sans attendre la réalisation de nouveaux bâtiments dédiés à chaque usage.

Ce changement de paradigme ne va toutefois pas de soi. Dans la pratique, la mutualisation et l'intensification des usages se heurtent à des habitudes de gestion cloisonnée avec chaque bâtiment étant traditionnellement rattaché à un seul usage ainsi qu'à des contraintes concrètes de sécurité, d'entretien, d'assurance ou de coordination des plannings. Elles se heurtent également à des normes et à un cadre légal comme les règles de sécurité incendie, les normes d'affectation, les dispositions relatives aux baux qui ont souvent été conçus pour des bâtiments monofonctionnels et s'adaptent mal à des usages successifs ou partagés. Il ne s'agit pas de sous-estimer ces obstacles, mais de les affronter lucidement. C'est précisément parce que ce changement de paradigme est exigeant qu'il doit être engagé sans attendre, en construisant collectivement, avec les services concernés et les autorités cantonales compétentes qui permettront, à terme, une réelle mutualisation et intensification des usages du patrimoine bâti de la Ville de Genève.

Cette réflexion n'est pas neuve pour notre Conseil municipal, déjà saisi d'une déclinaison de cette problématique par la motion M-1605: «Occupons l'inoccupé, des bureaux pour les sans-abris», dont le champ restreint avec un seul type de bâtiment, un seul public, une seule solution technique en a limité la portée. La présente motion en reprend l'intention, mais l'élargit délibérément à l'ensemble du patrimoine bâti de la Ville et à l'ensemble des besoins en locaux identifiés.

Un exemple, parmi d'autres possibles, illustre qu'une telle intensification des usages est réalisable sans travaux lourds ni investissement disproportionné: l'association française «Les Bureaux du cœur» met en relation des entreprises dont les bureaux sont vides le soir et le week-end avec des personnes en situation de précarité, suivies par des associations partenaires, pour un hébergement temporaire. Ce modèle montre qu'un formalisme raisonnable suffit à transformer des locaux vides en réponse concrète à un besoin réel, qu'il s'agisse d'hébergement d'urgence ou d'un autre usage à identifier.

Considérant:

– que la Ville de Genève est propriétaire d'un patrimoine bâti important et diversifié;

– que la plupart de ces bâtiments, quelle que soit leur affectation principale, restent inoccupés durant une part importante de l'année;

– que cette sous-occupation constitue un gaspillage de mètres carrés et de ressources (chauffage, entretien, investissement);

– que plusieurs besoins en locaux demeurent, en parallèle, non couverts;

– que répondre à chacun de ces besoins uniquement par la construction de nouveaux bâtiments représenterait un coût difficilement soutenable dans un contexte budgétaire communal contraint;

– que des modèles existants, telle l'association Les Bureaux du cœur, démontrent la faisabilité opérationnelle d'une mise à disposition temporaire de locaux pour répondre à un besoin social;

– qu'une exploration transversale, associant les différents services de la Ville, permettrait d'identifier les disponibilités et les besoins susceptibles d'être mis en relation,

le Conseil municipal invite le Conseil administratif:

– à établir un inventaire du patrimoine bâti propriété de la Ville de Genève en précisant les plages effectives d'inoccupation;

– à recenser les besoins en locaux non couverts identifiés au sein de la Ville;

– à étudier, à la lumière des réflexions sur l'intensité d'usage, les conditions de mutualisation et de successivité des usages permettant de croiser les disponibilités et les besoins identifiés, ainsi que les obstacles organisationnels, normatifs ou légaux actuels et les adaptations nécessaires pour les surmonter;

– à identifier, sur cette base, un ou plusieurs projets pilotes, permettant de tester concrètement une intensification des usages, en s'appuyant le cas échéant sur des modèles existants tels que l'association Les Bureaux du cœur;

– à présenter au Conseil municipal, dans un délai raisonnable, un rapport exposant les résultats de cette étude, les projets pilotes envisagés et les conditions de leur mise en œuvre ou de leur extension.