

Date de dépôt : 25 mai 2016

Réponse du Conseil d'Etat

à la question écrite urgente de M. Christo Ivanov : Face à la crise du logement : pourquoi avoir privilégié une villa sur le toit au lieu de quatre appartements ?

Mesdames et
Messieurs les députés,

En date du 13 mai 2016, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une question écrite urgente qui a la teneur suivante :

Le taux de vacance des logements (0,41% fin 2015) continue à se maintenir à un taux très bas dans le canton de Genève, bien au-dessous du seuil de fluidité du marché estimé à 2%. La construction de logements ne parvient pas à absorber une croissance de la population imputable à l'attrait de Genève.

Malgré ce contexte défavorable connu de notoriété publique, la politique menée par l'ancien DCTI, puis le DALE, suscite des interrogations. En 2006, le Conseil municipal de la Ville de Genève octroie une servitude de distance et vue droite sur la parcelle n° 82 section Petit-Saconnex, propriété de la Ville de Genève, au profit de la parcelle n° 84, sise rue Butini 3 (PR 503 et 503A) en vue de la construction de quatre appartements de 2, 3 et 6 pièces en surélévation. L'autorisation n° 103314-2 est publiée dans la FAO pour la « création de 4 appartements en toiture », avec des loyers qui ne doivent pas excéder 6225 F la pièce par an et ceci pendant dix ans. Curieusement, en 2011, une fois les travaux terminés, les quatre appartements sont occupés par un seul et même locataire, contrairement aux conditions de l'autorisation délivrée.

En 2013, une requête est déposée par la société propriétaire afin de tenter de régulariser les travaux effectués sans autorisation. Neuf infractions concernant les travaux autorisés et d'autres non autorisés sont constatées. Une amende de 50 000 F est infligée pour les infractions constatées.

La Ville de Genève préavise négativement la requête de la société propriétaire et exige la location des quatre appartements. Finalement, en 2014, l'autorisation de transformation des appartements du 5^e étage est accordée, régularisant ainsi une des infractions constatées en mars 2013, soit la réunion illicite de deux appartements.

Mes questions sont les suivantes :

- 1) L'amende de 50 000 F infligée à la société propriétaire a-t-elle été payée ?*
- 2) Pourquoi le DALE a-t-il privilégié la construction d'un seul logement en lieu et place de quatre logements accessibles à la population ?*
- 3) Pourquoi des travaux effectués sans autorisation ont-ils été légalisés a posteriori malgré les préavis défavorables, en violation totale de la LDTR ?*
- 4) Est-ce que des demandes d'autorisations sont encore en suspens dans ce dossier ?*

RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

Le Conseil d'Etat répond aux questions comme suit :

- 1) Le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) a constaté que l'autorisation de construire DD 103'314 relative à la création de quatre appartements n'avait pas été respectée, puisque seuls deux logements ont été réalisés. Une procédure d'infraction a donc été ouverte et est en cours d'instruction.
A ce jour, aucune amende n'a encore été infligée à la société propriétaire. En effet, le DALE a pour pratique de ne prononcer une telle sanction qu'à l'issue de la procédure d'infraction. En effet, ce n'est qu'à ce stade que tous les éléments qui permettent d'évaluer la quotité de l'amende sont connus.
Dans le cas particulier, la procédure n'est pas encore close, puisqu'une requête en autorisation de construire, enregistrée sous le n° DD 105'711, a été déposée afin de tenter de rétablir une situation conforme au droit.
- 2) Le département précité n'a en aucun cas privilégié la construction d'un seul logement. En effet, l'autorisation de construire qu'il a délivrée (DD 103'314) visait bien la création de quatre appartements.
Par ailleurs, la requête en autorisation de construire DD 105'711, actuellement en cours d'instruction, porte également sur la réalisation de quatre habitations dont la typologie diffère toutefois de la première requête.
- 3) Les travaux effectués ne sont pas conformes à l'autorisation de construire qui a été délivrée mais ils n'ont en aucun cas été légalisés. Au contraire, comme le démontre le dépôt de la requête en autorisation de construire DD 105'711, seul un retour analogue à la situation initiale permettra la légalisation de la situation.
- 4) Comme relevé ci-dessus, l'instruction de la demande d'autorisation de construire, enregistrée sous n° DD 105'711, est encore en cours.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite, Mesdames et Messieurs les Députés, à prendre acte de la présente réponse.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :
Anja WYDEN GUELPA

Le président :
François LONGCHAMP