

Date de dépôt : 14 mars 2018

Réponse du Conseil d'Etat

à la question écrite urgente de Mme Caroline Marti : Affectation de locaux commerciaux en logements : le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie exploite-t-il le potentiel de l'article 15, alinéa 6 LDTR ?

Mesdames et
Messieurs les députés,

En date du 23 février 2018, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une question écrite urgente qui a la teneur suivante :

Une violente pénurie de logements frappe Genève depuis de nombreuses années. En 2017, le taux de vacance pour les logements locatifs se montait à 0,51% alors qu'il faut atteindre le taux de 2% pour que le marché se détende. Par contre, le marché de la location de surfaces commerciales est radicalement différent. Le taux de vacance des surfaces affectées aux bureaux s'élève à 3,41%, bien au-dessus du seuil de pénurie. Cela représente plus de 150 000 m² de bureaux vacants. Si cette situation de suroffre de locaux commerciaux est fondamentalement liée à une surproduction de ce type de biens qu'il convient de rééquilibrer par le biais des outils de planification territoriale, l'Etat dispose de mécanismes lui permettant de rééquilibrer également l'offre actuelle en faveur du logement.

En effet, en situation de pénurie de logements, l'article 15, alinéa 6 de la LDTR permet au département compétent (dans le cas présent le DALE), d'ordonner l'affectation en logements des locaux à usage commercial, administratif, artisanal ou industriel, vides depuis plus de 24 mois, qui ont été précédemment affectés au moins une fois au logement, pour autant qu'il n'en résulte pas des frais disproportionnés pour le bailleur.

Compte tenu du déséquilibre de l'offre entre logements et surfaces commerciales, et de la nécessité de mettre tout en œuvre pour que les surfaces vacantes puissent être mises à disposition de la population pour y être habitées, mes questions sont les suivantes :

- Le département possède-t-il les informations nécessaires pour pouvoir appliquer cette disposition ?*
- Si oui, combien de surfaces d'activités rempliraient les critères de l'art. 15, al. 6 LDTR pour une réaffectation en logements (vacance de plus de 24 mois et ayant déjà fait l'objet d'une affectation au logement précédemment) ?*
- Si le département ne dispose pas des informations nécessaires à l'application de l'art. 15, al. 6 LDTR, quelles mesures compte-t-il prendre pour obtenir ces informations ?*
- Combien de surfaces d'activités ont fait l'objet d'une réaffectation en logements en vertu du processus prévu par l'art. 15, al. 6 LDTR au cours des cinq dernières années ?*
- Quelles sont les mesures prises par le département pour appliquer l'art. 15, al. 6 LDTR ?*

RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

Le Conseil d'Etat est particulièrement attaché à répondre à la pénurie de logements dans le canton. Il en a fait une priorité et a pris des mesures efficaces pour accélérer la production de logements, tant au niveau de la planification et de la densification urbaine qu'au niveau des autorisations de construire.

Il ne néglige aucun moyen fourni par les législations en vigueur et a, par exemple, donné suite aux demandes formulées par le groupe Facebook sur les appartements vides au début de la présente législature. Ainsi, en application des articles 26 et suivants de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR), le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie a procédé à l'examen des listes d'appartements supposés vides fournies par ce groupe. Cet exercice s'est révélé extrêmement fastidieux et n'a produit in fine que des résultats marginaux sur la résolution de la crise du logement à Genève.

S'agissant de la disposition citée dans la présente question urgente écrite, soit l'article 16, alinéa 4 LDTR, elle porte sur les locaux commerciaux, vides depuis plus de 24 mois, affectés à du logement au moins une fois par le passé et dont les travaux de réaffectation en logement n'engendreraient pas de frais disproportionnés pour le bailleur.

Fort de l'expérience sur les appartements vides qui n'a pas produit les effets escomptés, le Conseil d'Etat a considéré qu'il n'était pas efficient de procéder à des recherches systématiques et exhaustives. Il a préféré concentrer les efforts des services chargés de l'application de la LDTR sur l'instruction des dossiers d'autorisations de construire, qui avait pris un retard considérable. Ce retard est résorbé et les préavis en matière de LDTR sont désormais rendus dans des délais raisonnables. Le Conseil d'Etat entend maintenir cet effort et ne dispose pas – ni n'est en mesure d'établir – une liste des locaux qui répondraient aux conditions cumulatives de l'article 15, alinéa 6 LDTR. L'instruction de chaque cas, y compris l'évaluation du coût des travaux de réaffectation, lui apparaît comme excessive. Du reste, à sa connaissance, aucun cas n'est survenu ces cinq dernières années.

Par ailleurs, la possibilité de transformer des locaux commerciaux en logements, dont le principe a été réaffirmé par le peuple lors de la votation du 14 juin 2015 (modification de l'art. 3, al. 4 LDTR), n'a pas produit les effets escomptés. Le nombre constaté de nouveaux logements ainsi créés par année se limitent à quelques unités. Alors même que les loyers des locaux ainsi convertis en logements ne sont pas soumis à contrôle, ces faibles résultats laissent notamment supposer que les investissements à consentir par le bailleur sont disproportionnés dans une grande partie des projets potentiels.

In fine, le Conseil d'Etat intervient pour les situations qui lui sont spécifiquement soumises lors de requêtes pour des travaux de transformations ou rénovations ou de demandes de dérogation à l'interdiction du changement d'affectation ou encore en cas de dénonciations concernant des infractions à la LDTR. C'est dans ce cadre-là que le Conseil d'Etat soutient l'application de l'article 16, alinéa 4 LDTR.

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