

Date de dépôt : 28 août 2019

Réponse du Conseil d'Etat

à la question écrite urgente de M. Pierre Bayenet : Combien de bureaux sont transformés en logements chaque année ?

Mesdames et
Messieurs les députés,

En date du 7 juin 2019, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une question écrite urgente qui a la teneur suivante :

Au 1^{er} juin 2018, il y avait 310 717 mètres carrés de surface d'activité vacante à Genève, dont 73% de bureaux. En parallèle, à la même date, le taux de vacance des logements était de 0,53%.

Le 14 juin 2015, le peuple avait accepté un assouplissement de la LDTR, soit du contrôle des loyers sur les logements créés dans des espaces anciennement commerciaux.

Questions :

- Combien d'appartements ont été créés, chaque année, depuis 2015 jusqu'à ce jour ?*
- Parmi ceux-ci, combien de transformations ont été soumises au régime de l'annonce, et combien ont été soumis au régime de l'autorisation ?*
- Quels sont les moyens mis en œuvre par l'Etat pour favoriser la transformation d'espaces commerciaux en logements ?*

RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

Depuis l'entrée en vigueur de la modification de la LDTR intervenue en juillet 2015, le département du territoire a délivré, à ce jour, cinquante-quatre autorisations de construire pour la transformation de bureaux en logements. Celles-ci concernent en majorité un, voire deux appartements.

L'actuelle base de données informatique ne permet pas, en effet, de déterminer avec précision le nombre d'appartements que représentent ces dossiers d'autorisation de construire. Toutefois, la refonte des systèmes d'information actuellement en cours permettra un traitement plus fin des données.

La conversion de bureaux en logements est soumise à la procédure d'autorisation de construire. Pour rappel, le régime de l'annonce, prévu par la loi 12045, dite loi Zacharias, a été annulé par la Cour constitutionnelle en mars 2018.

Le nombre plutôt restreint de ces changements s'explique par plusieurs facteurs sur lesquels l'Etat ne peut intervenir. Premièrement, le coût des travaux pour rendre les locaux habitables apparaît élevé au regard du retour sur investissement. Ensuite, que ce soit en matière, notamment, de planification territoriale, de protection contre le bruit ou d'habitabilité, les conditions à réunir divergent sensiblement entre les logements et les locaux administratifs ou commerciaux. Il s'ensuit que ces derniers sont situés, dans la plupart des cas, dans des secteurs qui leur sont propices mais qui ne le sont pas nécessairement pour du logement.

Compte tenu de ces éléments et des principes de proportionnalité et d'efficience qui régissent l'activité publique, l'Etat ne met pas en œuvre de moyens spécifiques pour favoriser la transformation de bureaux en logements, compte tenu du potentiel très limité de ce dispositif dans le cadre de la lutte contre la pénurie de logements.

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 :
Michèle RIGHETTI

Le président :
Antonio HODGERS