



Date de dépôt : 20 mars 2024

Réponse du Conseil d'Etat

à la question écrite urgente de Amar Madani : Quel est le bilan en matière d'offre de logements à la suite de l'entrée en vigueur de la loi 11394 modifiant la LDTR ?

En date du 1^{er} mars 2024, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une question écrite urgente qui a la teneur suivante :

Lors de la votation populaire du 14 juin 2015, 58% du corps électoral genevois acceptait le PL 11394 modifiant la loi sur les démolitions, transformations et rénovation de maisons d'habitation (LDTR), qui pour rappel visait à favoriser l'affectation de locaux commerciaux en logements.

Le taux de vacance des surfaces non résidentielles ayant toujours été largement supérieur à celui des logements dans le canton (qui est quasi nul), l'introduction d'une nouvelle variable d'ajustement pour adapter le marché de la demande semble encore aujourd'hui constituer une mesure efficace.

Avec plus de 300 000 m² de bureaux et 23 500 m² de magasins ou arcades commerciales vacants recensés à Genève en 2023 (d'après l'office cantonal de la statistique), nous aimerions obtenir du Conseil d'Etat les échos et les éléments qui ont pu lui parvenir concernant les créations de logements soutenues par la loi 11394.

- Combien de locaux à usage commercial, administratif, artisanal ou industriel ont été affectés à l'habitation depuis 2015 ?*
- Parmi ces logements, combien ont retrouvé leur destination commerciale, administrative, artisanale ou industrielle initiale depuis 2015 ?*

- *De manière plus générale et objective et au vu des informations dont il dispose rétrospectivement sur près d'une décennie, quel bilan global peut tirer le Conseil d'Etat depuis l'entrée en vigueur de la loi 11394 ?*

RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

Depuis 2015, le département du territoire a délivré 153 autorisations de construire relatives au changement d'affectation de locaux à usage commercial, administratif, artisanal ou industriel en locaux d'habitation. Il convient de préciser que ces autorisations de construire portent principalement sur un, voire 2 logements.

Le département précité n'a aucune trace de requêtes en autorisation de construire visant à restituer à ces locaux leur destination précédente.

Le Conseil d'Etat tire un bilan mitigé des effets produits par la loi 11394. En effet, si les chiffres mentionnés ci-dessus démontrent que cette loi a contribué à la création de logements, il n'en demeure pas moins que leur nombre est restreint. Par ailleurs, elle a été mise en œuvre principalement pour des opérations de conversion isolées. Ces constats peuvent notamment s'expliquer par le coût élevé, au regard du retour sur investissement, des travaux pour modifier des bâtiments conçus dès l'origine pour une autre affectation que l'habitation et dans des secteurs qui ne s'y prêtent pas toujours.

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

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :
Michèle RIGHETTI-EL ZAYADI

Le président :
Antonio HODGERS