

Date de dépôt: 9 octobre 2008

Messagerie

Réponse du Conseil d'Etat

à l'interpellation urgente écrite de Mme Lydia Schneider Hausser: Les immeubles des Pâquis tombent: que fait l'Etat? Deuxième cas

Mesdames et
Messieurs les députés,

En date du 16 septembre 2008, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une interpellation urgente écrite qui a la teneur suivante :

Derrière l'alignement des grands hôtels, rive droite du petit lac, vit un quartier : les Pâquis. Un quartier à haute densité de population et bien connu pour sa dynamique multicolore et multiculturelle.

Depuis quelques temps, ce quartier est témoin d'étranges phénomènes immobiliers.

Un deuxième exemple parmi d'autres : Au 1, rue Abraham Gevray se dresse un immeuble, l'ancien hôtel « California ». Son histoire est illustrative de la situation du quartier : d'un côté une pénurie de logement et de l'autre, un laisser-aller et une spéculation immobilière inadmissible :

- 1964, achat d'un immeuble locatif et transformation de celui-ci en hôtel quatre étoiles. Il subsiste quelques studios meublés loués au mois à des locataires réguliers.*
- 1991, fin de l'exploitation de l'hôtel et à partir de cette date jusqu'à environ fin 1996, l'immeuble est composé de logements avec baux à l'année et quelques bureaux.*

- 1999, achat de l'ancien hôtel California par le mandataire représentant un groupe basé au Luxembourg, actionnaire d'hôtels suisses de luxe, dont il veut réhausser le standing. Contrairement à ce qui est attendu d'après la LDTR, la demande préalable d'autorisation de rénover en vue de la construction d'un hôtel n'oblige pas le propriétaire à compenser les surfaces affectées au logement.
- 1999, prêt à usage de l'immeuble à une société de surveillance.
- 2002, novembre, la CUAE (syndicat étudiant) occupe l'hôtel California et permet ainsi l'hébergement d'une centaine d'étudiants. Après négociation, un contrat de prêt à usage autorisant la Ciguë (coopérative de logement pour personnes en formation) à employer les 6 étages de l'immeuble pour y loger des personnes en formation est conclu. Le contrat de prêt à usage prendra fin dès le début des travaux.
- 2002, novembre, l'administrateur du groupe Richemond Hôtels SA affirme disposer de toutes les autorisations nécessaires au démarrage de travaux de rénovation qui comprennent la transformation de l'immeuble en un hôtel quatre étoiles et neuf appartements à loyer bon marché.
- 2004, 3 mai, accord entériné par la Commission de recours en matière de construction et signé par les propriétaires (Richemond Héritage SA, Banque de Patrimoines Privés), l'association genevoise de défense des locataires (Asloca), l'association de quartier « Survivre aux Pâquis » (Survap) et le département des constructions et des technologies de l'information (DCTI). Cet accord précise les contenus de plusieurs autorisations de construire liées directement ou indirectement au bâtiment de l'hôtel California et à la compensation nécessaire en terme d'habitations à prix réduit (voir IUE 448 A).
- 2004, août, départ volontaire des habitants pour permettre le début des travaux.

Depuis lors, certains des travaux prévus dans la convention susmentionnée ont été entrepris, réalisés et terminés dans l'immeuble sis 39, rue Rotschild et 1 Rue Gevray.

Par contre, les travaux n'ont fait que commencer à l'hôtel California et ont été très rapidement interrompus. Malgré différents rappels du DCTI, rien n'a avancé jusqu'à ce jour.

Lors de l'accord, intervenu le 3 mai 2004, une garantie bancaire de 2 millions en faveur de l'Etat a été posée en vue de financer les travaux relatifs à la création de 9 appartements dans l'immeuble de l'hôtel California (travaux d'office si nécessaire). Cet accord et conjointement la garantie arrivent à échéance le 3 mai 2009.

Afin de ne pas voir la caution de 2 millions s'envoler et de contrer l'escalade de la violence que génère cet immeuble vide, le DCTI peut-il informer le parlement sur le planning de mise en oeuvre de travaux d'office que la loi lui impose d'entreprendre ?

REPONSE DU CONSEIL D'ETAT

A titre préalable, le Conseil d'Etat rappelle qu'en date du 14 novembre 2007, il donnait suite à l'interpellation urgente écrite IUE 448, dans le cadre de laquelle il confirmait que le département des constructions et des technologie de l'information engagerait, si nécessaire et sous réserve de l'évolution de la situation, la procédure conduisant à la réalisation de travaux d'office concernant la création des 9 appartements prévus dans l'immeuble sis 1, rue Abraham-Gevray (DD 98'133/2), en compensation du changement d'affectation des 8 logements situés dans l'immeuble sis 6-8, rue Plantamour, au bénéfice de l'Hôtel Richemond (DD 97'631).

Par décision du 4 décembre 2007, Monsieur Mark Muller, conseiller d'Etat en charge du département, a donc, en application des articles 129 et suivants de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988 (LCI), ordonné à la propriétaire de l'immeuble sis 1, rue Abraham-Gevray, de reprendre les travaux prévus par l'autorisation de construire DD 98'133/2, conformément aux conditions de ladite autorisation.

Cette mesure a fait l'objet d'un recours auprès de la Commission cantonale de recours en matière de construction. Cette procédure a toutefois été rapidement suspendue en raison de la vente de l'immeuble et des assurances données par la nouvelle propriétaire quant à la réalisation des travaux à l'automne 2008.

Le département a formellement été informé du changement de propriétaire le 29 mai 2008.

Depuis lors et suite au changement de propriétaire, une nouvelle garantie de 2 000 000 F a été délivrée en faveur de l'Etat. Par ailleurs, la nouvelle propriétaire a déposé une requête complémentaire en autorisation de construire, dossier DD 98'133/3, portant sur la modification du projet autorisé sous dossier DD 98'133/2. Ce dossier, actuellement en cours d'instruction auprès de l'office des autorisations de construire, a d'ores et déjà recueilli un préavis favorable en matière LDTR et respecte les exigences de compensation prévues par les autorisations DD 98'133/2 et DD 97'631.

Une fois cette autorisation de construire complémentaire délivrée, les bénéficiaires ont assuré le département que les travaux se poursuivraient sur la base de ce dernier projet. Si toutefois tel ne devait pas être le cas dans le délai de validité de la garantie bancaire précitée, le département poursuivra la procédure de travaux d'office d'ores et déjà engagée et fera, dans ce contexte, appel à ladite garantie bancaire.

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'ETAT

Le chancelier :
Robert Hensler

Le président :
Laurent Moutinot