

Date de dépôt : 19 mars 2012

Rapport du Conseil d'Etat

au Grand Conseil sur la motion de MM. Rémy Pagni, Pierre Vanek et Christian Ferrazino pour une réaffectation des logements vides et des locaux inoccupés

Mesdames et
Messieurs les députés,

En date du 4 décembre 1998, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une motion qui a la teneur suivante :

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève considérant:

- *que depuis la fin des années 1970, le nombre d'appartements maintenus vides artificiellement et qui ne sont pas remis en location n'a fait qu'augmenter, se situant aujourd'hui à près de 3000 logements, contribuant ainsi à maintenir la pénurie de logements bon marché, tout en alimentant la pression sur l'ensemble des locataires pour qu'ils continuent à payer des loyers surfaits;*
- *d'autre part, que quelques centaines de milliers de m² de bureaux sont actuellement offerts sur le marché ! Et que, pour une partie d'entre elles, ces surfaces étaient à l'origine des appartements;*
- *qu'il fut un temps où l'urbanisation de notre cité consistait à expulser les locataires et, plus généralement, les habitants du centre-ville pour installer des bureaux;*
- *que cette politique a créé de graves déséquilibres, notamment en obligeant à des transports pendulaires et en vidant le centre-ville de toute vie après la fermeture des bureaux, ce phénomène, qui s'est encore accentué ces derniers temps, durant la journée et dans certains secteurs de notre ville (quai du Seujet par exemple), du fait de nombreux bureaux vides;*
- *qu'il est erroné de croire que la pléthore de bureaux vides au centre va trouver preneur;*

- *qu'au contraire, ces locaux vont rester vides du fait de la diminution des surfaces de plancher nécessaires à l'activité tertiaire !*
- *que seule une politique volontaire permettra de juguler l'ensemble des phénomènes décrits plus haut;*
- *que les collectivités publiques devraient notamment donner l'exemple en re-transformant leurs immeubles de bureaux en logements (exemple l'immeuble de bureaux des SIG à l'angle de la rue du Stand et de la rue de l'Arquebuse);*

invite le Conseil d'Etat

à mettre un terme à cette politique désastreuse, en adoptant un train de mesures ayant notamment pour objectif de réintroduire de l'habitat dans l'hyper-centre de notre ville, notamment :

- *1. en inventoriant les logements vides soustraits du marché locatif, afin d'inviter les propriétaires de logements vides à les remettre en location, plus particulièrement les 4 et 5 pièces et, en cas de refus, de faire application des dispositions de la LDTR, approuvés en votation populaire, relatives à la réquisition des appartements laissés abusivement vides;*
- *2. en incitant la Banque cantonale à céder ou à mettre en droit de superficie, auprès de sociétés coopératives ou d'institutions sans but lucratif, les immeubles en état de faillite qu'elle a rachetés ou confiés à des sociétés de portage, et cela à des conditions correspondant à la valeur de rendement des logements en cause;*
- *3. en recensant les locaux administratifs inoccupés qui étaient d'anciens logements et en exigeant leur réaffectation à l'habitat;*
- *4. en recensant les locaux administratifs inoccupés susceptibles d'être affectés au logement et en incitant leurs propriétaires à engager des travaux de transformation dans ce sens.*

REPONSE DU CONSEIL D'ETAT

Cette motion a pour objectif d'inciter le Conseil d'Etat à engager une politique active afin de lutter contre un supposé phénomène selon lequel il y aurait pléthore de logements laissés vides sans raison.

La réalité est tout autre puisque dans les faits, il n'y a pas de phénomène de logements vides à Genève. En 2010, l'office cantonal de la statistique (OCSTAT) a recensé 496 logements vacants, qui se composent de 412 appartements et de 84 villas. Parmi les 412 appartements vacants, 382 sont à louer, dont 31 meublés, et 30 à vendre. Parmi les 84 villas vacantes, 40 sont à louer et 44 à vendre.

En effet, notre canton connaît depuis la fin des années 90 une pénurie aigüe de logements. Selon les chiffres de l'OCSTAT, depuis 2002, le nombre de logements à louer ou à vendre reste très bas, générant un taux de vacance inférieur à 2%, compris entre 0,15 et 0,25% (0,21% en 2009) et ceci pour tous les types d'appartements. Selon les dernières prévisions de l'OCSTAT, pour 2011, le taux moyen de vacance s'élève à 0,21%.

Il en va de même en ce qui concerne la mise à dispositions de surfaces administratives, puisque selon les chiffres fournis par l'OCSTAT, depuis 1998, on assiste à une baisse drastique de la mise à disposition sur le marché des m² de surfaces administratives (– de 150'000 m² en 1999, – de 100'000 m² entre 2000 et 2006 et – de 50'000 m² entre 2007 et 2010).

En lien avec cette problématique et toujours selon les informations fournies par l'OCSTAT, il faut également tenir compte du fait qu'entre juin 2009 et juin 2010, la hausse de la population résidante du canton de Genève a été relativement forte, soit 584 personnes en plus (+ 1,3%) alors que la croissance du parc de logements (+ 1275 unités, soit 0,6%) est restée assez proche de celle des années précédentes. Cette augmentation a accentué d'autant plus le phénomène de pénurie de logements et de locaux administratifs.

Au vu de ce qui précède, l'axe et les efforts de la politique du Conseil d'Etat en matière de logement se concentrent maintenant essentiellement sur la construction et la réalisation de logements pour répondre aux besoins de la population et permettre un développement équilibré du canton et de l'agglomération franco-valdo-genevoise.

Enfin, s'agissant des actifs problématiques que la Banque cantonale de Genève (BCGe) possédait à cette époque, le Conseil d'Etat rappelle qu'ils ont été réalisés par la Fondation de valorisation, chaque aliénation d'actifs ayant été approuvée par un vote du Grand Conseil, et que la Fondation a elle-même été dissoute le 1^{er} juin 2008.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite, Mesdames et Messieurs les députés, à prendre acte du présent rapport.

AU NOM DU CONSEIL D'ETAT

La chancelière :
Anja WYDEN GUELPA

Le président :
Pierre-François UNGER