

Date de dépôt : 12 août 2021

Rapport

de la commission du logement chargée d'étudier la proposition de motion de M^{me} et MM. Jean-Charles Lathion, Jean-Marc Guinchard, Jean-Luc Forni, Jacques Blondin, Bertrand Buchs, Claude Bocquet, Souheil Sayegh : Rendons les locaux du centre-ville occupés par l'administration cantonale aux habitantes et habitants de Genève !

Rapport de Claude Bocquet

Mesdames et
Messieurs les députés,

La commission du logement a étudié la motion 2750 lors de ses séances des 10 et 17 mai 2021 en visioconférence, ainsi que des 21 et 28 juin 2021 en présentiel, sous la présidence de M^{me} Caroline Marti, puis de M. Christian Bavarel.

Les procès-verbaux de ces séances ont été rédigés par M. Egon Houriet.

Ont assisté aux séances : M. Stefano Gorgone, secrétaire scientifique, M^{me} Marie-Hélène Koch Binden, directrice OCLPF, et M. Francesco Perrella, directeur de la direction immobilière OCLPF.

Que toutes ces personnes soient remerciées pour le soutien apporté à la commission.

Ont été auditionnés : M. René Duvallard, directeur général de l'OCBA, M^{me} Carole Gueorguiev, directrice de la direction transversale et support à l'OCBA, M^{me} Aurélie Capon, responsable de l'affectation des locaux pour l'Etat de Genève à l'OCBA, ainsi que M^{me} Babina Chaillot-Calame, conservatrice cantonale des monuments (OPS).

Séance du 10 mai

M. Lathion, auteur de la motion, présente celle-ci et explique qu'elle se réfère à une politique générale concernant le centre-ville. Il convient de se demander si une vieille-ville animée n'est pas plus souhaitable que la situation actuelle.

Pour le moment, il n'y a que très peu d'activité dans ce centre historique après la fermeture des bureaux de l'Etat et des magasins. Le terme « vieille-ville » comprend également le centre-ville. M. Lathion fait cette proposition en tant qu'intermédiaire et porte-parole des habitants de la Vieille-Ville qui souhaitent qu'un changement advienne.

Il s'agit d'une motion qui se réfère à une politique générale clairement énoncée dans la M 2062. Dans celle-ci, il était question de la mise en œuvre d'un programme d'optimisation de l'utilisation des locaux de l'Etat de Genève, aussi connu sous le nom de « projet OLEG ». Elle répondait à la volonté du Conseil d'Etat de se défaire des locations les plus coûteuses et d'optimiser l'utilisation des locaux par le personnel des services. Il s'agissait à l'époque d'un projet crucial dans la politique du Conseil d'Etat. M. Lathion souhaite que cette politique soit poursuivie à moyen et à long terme. Il s'agit d'une motion qui se base sur une politique forte de la part du Conseil d'Etat, mais aussi sur la demande de l'association.

Il ajoute qu'une enquête approfondie a montré que le canton abritait 67 adresses différentes et l'hyper-centre 20 adresses. Cela représente 20 bâtiments de bureaux administratifs selon un inventaire qui a été effectué en 2016. Ces bâtiments pourraient offrir des logements et redonner vie au centre et à la Vieille-Ville de Genève. Les immeubles en question sont des surfaces qui avaient initialement été conçues comme des logements. Elles ont par la suite été converties en bureaux et l'idée consiste à les reconverter en logements. La consultation du cadastre a permis d'estimer la surface locative perdue à environ 28 000 mètres carrés. Ceci représente 1300 pièces d'habitations, soit 325 appartements de quatre pièces. Les employés de bureau animent le centre jusqu'aux alentours de 18h, mais le calme règne après leur départ. Le conseiller d'Etat M. Hodgers, lors d'une rencontre avec les associations en 2016, avait évoqué le fait qu'il y avait une tendance grandissante d'une partie de la population à vouloir habiter au centre.

Il précise que le but de la M 2750 est de demander à l'Etat de montrer l'exemple en termes de rationalité, d'économie de surface et de fonctionnalité. L'idée consiste à abandonner progressivement ces bâtiments au centre et à les restituer aux habitants. L'inventaire effectué par l'Association des habitants du Centre et de la Vieille-Ville fait état de cinq

bâtiments qui ont été progressivement soustraits de leur fonction d'habitation pour devenir des espaces de bureaux. Parmi les bâtiments construits à l'époque, quatre ont pour fonction d'accueillir les bureaux des conseillers d'Etat.

C'est notamment le cas des adresses suivantes : le 14 Hôtel-de-Ville, le 11 Hôtel-de-Ville, le 7 Taconnerie, le 6 Hôtel-de-Ville, le tribunal 1 Bourg-de-Four ainsi que les immeubles à proximité du tribunal (3, 5, 7 rue des Chaudronniers). Ils ne sont pas pris en considération dans cette approche, tout comme les immeubles initialement conçus pour être des bureaux (4, 6, 5, 11 Glacis-de-Rive, 4 Rue Ami-Lullin, 27 Boulevard Helvétique, rue Jean-Calvin).

Il y a donc cinq immeubles à convertir en logements (2 rue Henri-Fazy, 4 rue du Puits-Saint-Pierre, 8 rue Jean-Calvin, 7 rue des Granges, 2 rue Arducius-De-Faucigny). Ces bâtiments pourraient revenir à la population et contribuer à l'animation de la Vieille-Ville. Cela présente des avantages sur le plan de la sociabilité et de la sécurité.

Questions des députés

Un député PLR demande si les locaux ciblés sont actuellement des bureaux de l'Etat.

M. Lathion le confirme et rappelle que ces locaux avaient à l'origine été conçus pour proposer des logements. Les locaux qui avaient été initialement prévus pour accueillir les bureaux de l'administration ne sont pas inclus dans le périmètre de ce projet de loi.

Le député PLR demande si les locaux sont occupés ou s'ils sont vides, et s'il s'agit donc bien de délocaliser une partie de l'administration hors du centre-ville.

M. Lathion confirme que les locaux sont occupés et acquiesce à la seconde question. Il ajoute que l'Association des habitants du Centre et de la Vieille-Ville s'est impliquée dans la réaffectation du manège de la Vieille-Ville. Celui-ci était à l'origine un parking destiné aux hauts fonctionnaires de la ville. Les associations en coopération avec les services de l'Etat ont fait en sorte que ce lieu soit reconverti en un espace socioculturel qui va être inauguré prochainement. Ce nouvel espace comprendra l'association des habitants, une maison de quartier ainsi qu'un restaurant scolaire et sera donc le théâtre de nombreuses activités socioculturelles, qui seront profitables aux habitants. M. Lathion insiste sur la nécessité de rendre cette Vieille-Ville active et dynamique.

Le député PLR demande si la transformation des locaux en bureaux a commencé avant ou après 1966. Il pose cette question en raison de l'application de la jurisprudence en matière de transformation.

M. Lathion répond qu'il n'a pas l'information, mais suggère au député de poser cette question au Conseil d'Etat qui sera apte à lui répondre.

Le député PLR a une dernière question. Il demande à M. Lathion s'il serait favorable à ce que sa motion soit complétée avec un complément qui tienne compte des coûts que le déménagement et la transformation des locaux impliqueraient.

M. Lathion répond que la question des coûts est tout à fait légitime, mais invite les députés à adopter une approche politique. Il estime que la Vieille-Ville ne doit pas être une zone purement administrative et qu'un tel centre historique devrait être un espace de loisirs. Cette nouvelle fonction permettrait de la mettre en valeur et c'est pourquoi il souhaite que cette dimension soit prise en compte.

Un député MCG explique qu'il a lu la motion et qu'il relève quelques contradictions. L'objectif de la motion est d'optimiser l'occupation et de se défaire de locations coûteuses. Toutefois, l'Etat est propriétaire de ces bâtiments et non locataire. Si un déménagement devait avoir lieu, il faudrait soit construire un immeuble, soit louer de nouveaux locaux. Il souhaiterait entendre M. Lathion sur ce point.

De plus, il doute que les futurs locataires d'immeubles participent à l'animation du centre-ville et se demande donc si la motion est à même de remplir son objectif. Il rejoint le député PLR sur l'importance d'inclure la question du coût du déménagement, ainsi que de la transformation. Il rappelle par ailleurs qu'il s'agit de bâtiments historiques et anciens. Il demande donc qui va être chargé de la réfection des bâtiments, quels en sont les coûts et à quelle population elle s'adresse. Au vu du coût élevé des loyers dans ce quartier, il suppose que seule une population aisée pourra y habiter et il doute que celle-ci apporte une véritable plus-value en termes d'animation. Ces nouveaux bâtiments proposeraient des logements de luxe et non des HBM. Il demande donc à M. Lathion s'il a pris en compte cette dimension et qui va assumer les coûts.

M. Lathion répète qu'il est légitime d'évoquer la question du montant. Il reconnaît qu'il s'agit d'une opération coûteuse, mais estime qu'au-delà des frais ce qui importe c'est la question de l'objectif. La Vieille-Ville est actuellement ennuyeuse et il faut y remédier en mettant en place une certaine animation. Elle doit être mise en valeur, car l'activité est au plus bas les week-ends et les jours fériés. Il rappelle que Genève est une ville

internationale et que ses députés devraient œuvrer à la mise en place de toutes les mesures possibles pour la promouvoir. La question des coûts est donc importante, mais l'atteinte de l'objectif lui paraît prioritaire.

Le député MCG rappelle que l'exemple du manège n'est pas pertinent, car il a été racheté à très grands frais par la Ville de Genève.

M. Lathion répond que le rachat du manège est une mesure symbolique. Ce lieu initialement dévolu à un parking pour les hauts fonctionnaires a été transformé en un lieu socioculturel. Cette mesure va apporter de la vie en Vieille-Ville et mérite donc d'être saluée plutôt que décriée.

Le député MCG précise qu'il ne l'a pas critiquée, mais a simplement émis un constat.

Une députée PDC demande si ces immeubles ont déjà été rénovés et s'ils sont donc déjà adaptés aux normes imposées au secteur privé. Si ce n'est pas le cas, elle estime que c'est l'occasion de les aligner sur les règles en vigueur.

M. Lathion répond qu'il espère que les immeubles de l'Etat répondent aux normes en matière d'isolation.

La députée PDC affirme que ce n'est souvent pas le cas, contrairement au secteur privé.

M. Lathion répond que, si ce n'est pas le cas, il faudra qu'ils le soient dans le cadre de ce futur projet.

Un député EAG trouve cette motion intéressante, car elle consiste à demander d'évaluer la faisabilité d'une démarche sans toutefois imposer quoi que ce soit. Cela a un coût, mais il peut évoluer dans le temps. Il y aura inévitablement des immeubles de l'administration qui déménageront tôt ou tard. Il trouve donc que c'est une très bonne idée. Il souligne que la motion ne fait référence qu'aux membres de l'administration cantonale et demande à M. Lathion si l'exclusion de l'administration municipale dans les groupes-cibles est volontaire. Il demande également s'il n'y a pas d'autres propriétaires fonciers de l'Etat en ville et si l'analyse a porté sur d'autres immeubles que ceux qui ont été mentionnés.

M. Lathion répond qu'il a raison d'évoquer l'administration municipale, car elle fait partie du projet global. Pour sa part, il s'est fait le porte-parole de l'Association des habitants du Centre et de la Vieille-Ville. En tant qu'élue politique, cela lui a semblé souhaitable de porter cette demande devant les députés. Il est clair que l'administration municipale fait aussi partie de cette demande. La motion cible modestement cinq bâtiments de l'administration cantonale et c'est un bon début. Elle est toutefois large et invite à inclure

d'autres bâtiments qui seraient concernés. Le périmètre peut donc tout à fait être élargi, mais il ne s'agit à l'heure actuelle que d'une proposition ciblée.

La présidente demande sur quels critères repose la réaffectation de ces immeubles à du logement et pourquoi ceux-ci sont plus appropriés que d'autres. Elle demande quels sont les services proposés dans ces différents bâtiments. Elle cite l'exemple de l'organe de médiation de la police (2, Henri-Fazy) qui peut être déplacé ailleurs, mais il lui paraît logique de garder le Secrétariat général du Grand Conseil près de l'Hôtel de Ville.

M. Lathion répond que les bâtiments visés sont des immeubles qui avaient initialement été prévus pour proposer des logements. Les immeubles prévus pour être des bureaux ne sont pas inclus dans la motion. L'objectif consiste donc à ce que ces bâtiments remplissent la fonction qui leur avait été attribuée à l'origine.

Un député S salue cette motion, mais rappelle que la Vieille-Ville était autrefois habitée par des étudiants, car le coût des loyers était modeste. Ceci est désormais impensable au vu du coût élevé des loyers actuels. Ces logements devraient donc être réaffectés à des personnes aux revenus élevés qui sont rarement ceux qui animent la Vieille-Ville. Il demande à M. Lathion ce qu'il en pense.

M. Lathion précise qu'il a pris en compte cette question et souhaite que des coopératives d'habitations puissent assurer une certaine mixité sociale. Il estime qu'il faut permettre à toutes les couches de la population d'y être représentées et éviter que la Vieille-Ville ne devienne qu'une zone de privilégiés. Ceci assurerait une animation accrue, car les personnes avec de hauts revenus passent leurs week-ends dans d'autres endroits.

Un député UDC remercie M. Lathion pour sa proposition. Il souhaite revenir sur la remarque du député MCG qui ne voit pas d'un bon œil la création de logements. Il demande s'il y a un problème avec le fait que des personnes avec des revenus élevés viennent habiter en Vieille-Ville. Pour sa part, il ne voit pas l'inconvénient, car ces personnes pourraient permettre de redynamiser l'économie locale. Les individus à hauts revenus sont ceux qui consomment dans des commerces, des épiceries de luxe ou des galeries. Il demande donc si l'attraction d'une population aisée est considérée comme problématique et s'il ne faudrait pas prendre en compte la dynamisation du commerce local. Enfin, au vu des loyers élevés qui prévalent en Vieille-Ville, il doute que la mixité sociale puisse réellement advenir et demande à M. Lathion si cet objectif est vraiment réaliste.

M. Lathion répond qu'il est favorable à la mixité sociale. Ce qui permet une société équilibrée est d'avoir des riches et des pauvres qui puissent se

côtoyer et non un quartier qui serait rempli par de vieilles familles genevoises, des millionnaires ou des milliardaires. Pour promouvoir la ville, il faut accepter les différences sociales et avoir une mixité sociale.

Le député UDC redemande comment se porte le commerce local dans la Vieille-Ville.

M. Lathion répond qu'il ne peut pas affirmer que le petit commerce local se porte bien puisqu'il y a une ou deux enseignes qui périssent. Il rappelle cependant que le commerce local n'est pas tributaire des familles qui habitent dans la Vieille-Ville. Un autre problème est celui des loyers. La dynamisation du commerce local dépend donc d'un nombre de facteurs conséquent.

Le député MCG rejoint le député UDC et précise qu'il n'est pas contre l'idée d'attirer des hauts revenus à Genève. Il doute toutefois également que la mixité sociale advienne. Il ajoute que M. Lathion a auparavant cité le 2, Henri-Fazy dans lequel il y a des bureaux du Grand Conseil. Il ne trouve pas très rationnel de déplacer ces bureaux ailleurs. Il rappelle également que la salle du Grand Conseil a tout juste été rénovée à grands frais. Ce dernier projet avait reçu l'aval de l'ensemble des partis à l'exception du MCG.

M. Lathion répond que cette motion appelle le Conseil d'Etat à prendre contact avec l'Association des habitants du Centre et de la Vieille-Ville. L'idée consiste à discuter de tout cela. Il reconnaît toutefois que certains locaux doivent continuer à accueillir le personnel politique. Cette motion est une invitation à examiner la question et à adopter un projet qui tienne compte de la réalité. L'Association des habitants du Centre et de la Vieille-Ville a examiné cette question avec beaucoup de pragmatisme. Une discussion avec le Conseil d'Etat ne pourra que faire progresser la situation. Il demande au député MCG d'avoir confiance en ce projet.

Le député UDC demande quel sera le temps nécessaire pour atteindre les objectifs en cas d'acceptation de la motion.

M. Lathion répond qu'au vu des réflexions précédemment évoquées concernant les coûts, la réalisation doit se faire à moyen et à long terme et certainement pas dans l'immédiat. Cette motion doit s'inscrire dans le cadre d'une politique générale.

Il évoque la M 2062 de 2014 qui préconisait déjà la mise en œuvre d'un programme d'optimisation de l'utilisation des locaux de l'Etat de Genève (projet OLEG). Cette motion découlait de la volonté du Conseil d'Etat de se défaire des locations les plus coûteuses et d'optimiser l'occupation des locaux par le personnel. Il s'agissait d'un projet crucial à l'époque.

La M 2750 est une motion éminemment politique qui s'inscrit dans la même logique d'optimisation des locaux. Une telle démarche va certainement

prendre du temps, mais elle doit s'effectuer dans le cadre d'un projet à long terme. Il n'est pas possible de convertir instantanément ces locaux, car cela implique des discussions, des contrats et une grande quantité d'éléments. Il invite donc à faire une lecture politique de cette motion, qui vise à redynamiser le centre-ville. Il n'est pas normal qu'un centre historique comme celui de Genève soit dans cet état.

La présidente a l'impression qu'il y a beaucoup de logements qui ne sont pas utilisés en tant que résidence principale. Ils sont souvent laissés vacants ou utilisés comme résidences secondaires. Elle demande donc à M. Lathion s'il pense que cette motion permettrait de remédier à ce problème en attirant de nouveaux habitants.

M. Lathion répond que sa question est pertinente et que la motion pourrait en effet contribuer à éviter d'avoir des logements inoccupés.

M. Lathion conclut en expliquant qu'il est un élu du peuple, qu'il fait partie de l'Association des habitants du Centre et de la Vieille-Ville et qu'il ne fait que retransmettre une demande. Il espère que cette association soit écoutée. Il trouve cela important que les élus tiennent compte des demandes des habitants.

L'audition terminée et après discussion, la présidente retient l'audition du Conseil d'Etat et de l'office des bâtiments.

Séance du 17 mai

Audition de l'OCBA, M. René Duvillard, directeur général de l'OCBA, M^{me} Carole Gueorguiev, directrice de la direction transversale et support à l'OCBA, et M^{me} Aurélie Capon, responsable de l'affectation des locaux pour l'Etat de Genève à l'OCBA

M^{me} Gueorguiev explique que la présentation va traiter de la question de la gestion des locaux par l'office cantonal des bâtiments et faire un état des lieux concernant le projet d'optimisation des locaux de l'Etat de Genève (OLEG), notamment sur l'avancement de la réalisation. Il y a également un point de situation sur des locaux en Vieille-Ville. Pour terminer, il va être question de certaines contraintes et conclusions concernant cette demande de mise à disposition de logements dans certains locaux de la Vieille-Ville.

En ce qui concerne le projet OLEG, elle rappelle quels étaient les trois objectifs du Conseil d'Etat en 2006. Le premier était d'optimiser l'occupation par les services de l'Etat de surfaces administratives dont il était propriétaire ou qui étaient louées à des tiers.

L'Etat souhaitait rationaliser les espaces, réaliser des valorisations financières et réduire les loyers payés par l'Etat.

Finalement, il y avait un souhait de libérer des locaux administratifs en Vieille-Ville sous réserve du maintien de la présence des conseillers d'Etat et de leurs états-majors restreints.

Entre 2008 et 2014, le projet OLEG a été déployé. En 2008, le Conseil d'Etat avait adopté des normes concernant l'utilisation des locaux administratifs (normes OLEG). Ces normes définissaient des typologies de bureaux. Une distinction était faite entre les bureaux individuels, les bureaux partagés et les bureaux partagés en « open space », en fonction du titre et du profil du collaborateur.

Depuis 2008, l'Etat privilégie une stratégie de propriétaire, afin de se défaire des locations les plus coûteuses et de limiter les nouvelles locations. Depuis 2008 également, toute demande de nouvelle location doit être validée par un extrait de PV du Conseil d'Etat dès que la surface est supérieure à 99,9 m².

Dès 2011, plusieurs projets pilotes ont été déployés avec la réalisation de bâtiments aux normes OLEG. Elle cite les bâtiments de Lancy Square, Montbrillant, Onex-Jardins II qui a permis de libérer le bâtiment Calvin 11 et le Saint Georges Center.

Depuis 2014, à cause des restrictions budgétaires de l'Etat, les normes ont été adaptées en normes d'optimisation et de rationalisation des locaux. Le Conseil d'Etat a abandonné le projet de construction de cité administrative pour libérer les locaux de la Vieille-Ville. L'OCBA poursuit de manière ponctuelle la libération d'objets en Vieille-Ville et le déploiement de la mise aux normes. Elle donne la parole à M^{me} Capon qui va quant à elle présenter la stratégie actuelle de l'Etat de Genève.

M^{me} Capon explique que l'Etat souhaite éviter autant que possible toute nouvelle location même si certaines exceptions en lien avec l'activité induisent la nécessité d'en contracter. C'est notamment le cas parce qu'aucune surface propriété de l'Etat ne peut répondre à ces besoins. Par exemple, pour répondre aux nouvelles exigences fédérales, le Centre cantonal de biométrie doit augmenter ses surfaces en prévision de la forte augmentation des titres de séjour pour les Suisses et les Européens, d'ici au 1^{er} novembre 2021. L'estimation actuelle prévoit que plus de 500 personnes par jour vont se rendre dans ces surfaces. Une nouvelle surface a été contractée à Vernier dans le bâtiment ARCenter.

Un autre exemple est la mise à disposition de surfaces temporaires de plus de 1600 m² pour la cellule COVID, soit plus de 250 collaborateurs/collaboratrices à la rue du Rhône pour un loyer raisonnable.

Un nouveau point de la stratégie consiste à se défaire des locations onéreuses, en résiliant de manière anticipée certains baux. Pour illustrer ses propos, elle cite l'exemple du service de santé du personnel de l'Etat, actuellement logé à l'Aubépine 6, et qui sera relogé à la rue des Bains à la fin de l'année à des coûts bien moindres. Un autre exemple est le regroupement sur le site PAV pointe Nord de plus de 600 collaborateurs d'ici deux ans.

Il est également question de rationaliser l'occupation des locaux de l'Etat en appliquant les normes et les ratios d'utilisation en fonction des opportunités. Un autre volet de la stratégie vise à maîtriser les coûts d'aménagement.

Finalement, il s'agit de mettre à disposition des locaux de type « smart office » pour répondre à la nouvelle politique des ressources humaines, qui vise à nommer et travailler autrement. A l'avenir, la mobilité des personnes permettra d'utiliser l'espace de travail qui convient le mieux en fonction de leur activité du moment. Il s'agit d'espaces de concentration, d'espaces pour des échanges informels, d'espaces pour faire des bilatérales et d'espaces adaptés pour avoir des conversations téléphoniques. Les places de travail ne seront plus attirées. Il y aura à l'avenir des espaces de concentration individuels, des espaces collaboratifs informels pour des échanges et également des espaces formels pour des réunions.

Elle évoque également le projet de relogement de plus de 600 collaborateurs sur le site PAV pointe nord à l'horizon mars 2023. A terme, ce site regroupera plus de 2000 collaborateurs/collaboratrices de l'Etat de Genève et permettra de résilier trois baux, dont deux qui sont particulièrement onéreux. Il s'agit en l'occurrence du Saint-Georges Center, du Georges-Favon 26-28 et de la rue de Lyon 89-91. Ces trois baux totalisent un prix moyen estimé à 547 francs. A ce jour, selon les projections financières effectuées, le futur loyer de la première étape sera aux alentours de 400 francs.

La deuxième étape est prévue à l'horizon 2030-2031 avec la construction d'un nouveau bâtiment.

M^{me} Gueorguiev explique que l'Etat est à l'heure actuelle propriétaire d'une vingtaine d'adresses pour une surface totale de plus de 52 000 m². Compte tenu de la typologie des objets, il y a une surface utile principale de 36 000 m². La moitié de ces surfaces est occupée par les conseillers d'Etat, les états-majors restreints ainsi que le Grand Conseil. Le reste est occupé par

le pouvoir judiciaire avec le Palais de justice. L'Etat possède également quelques appartements dédiés à du logement et des surfaces commerciales qui sont mises en location auprès de tiers.

Elle aborde la question des déménagements et des relogements réalisés au cours de ces dernières années. L'ancien manège a été libéré par les fonctionnaires de l'Etat de Genève et le bâtiment a pu être vendu et mis à disposition de la Ville de Genève. Le bâtiment Calvin 11 où siégeait le postobligatoire du DIP a été libéré et un DDP a pu être signé. Le bâtiment de Grande-Rue 40 a également été libéré, ce qui a permis la conclusion d'un DDP en faveur de la Maison de Rousseau et de la Littérature.

Il y a quelques années, le DCS a dû être accueilli, ce qui a impliqué le réaménagement de certaines surfaces. Actuellement, il y a le chantier de rénovation des salles du Grand Conseil au 2, rue de l'Hôtel-de-Ville, tandis que le bâtiment Calvin 8 (libéré il y a quelques années) est un relai permettant à la Chancellerie de fonctionner à proximité.

Il y a aujourd'hui deux projets de rénovation qui concernent le 2, rue de l'Hôtel-de-Ville. Le 1, rue de l'Hôtel-de-Ville devrait être libéré d'ici quelques années avec la mise à disposition de l'Hôtel des archives. La rénovation du Palais de justice est également en cours. En ce qui concerne les contraintes et les conclusions, elle laisse la parole à M. Duvillard.

M. Duvillard explique que ces bâtiments en Vieille-Ville sont magnifiques, protégés et peu adaptés au logement. Il y a par exemple très peu de sanitaires et un nombre restreint de salles de bain. Le coût pour transformer ces bureaux en logements est donc très important. Dans ce contexte, tous les types d'utilisateurs ne vont pouvoir se permettre de payer de tels loyers. En ce sens, il doute que l'objectif de la motion soit atteint. L'acquisition de nouveaux locaux implique également des coûts, sans parler de l'inconvénient que représente le fait de voir le Conseil d'Etat s'éloigner des commissions et du Grand Conseil. De plus, les verticalités des réseaux d'évacuation d'eau et le nombre limité de points d'eau par étage et par local risquent de décupler le coût des travaux. Pour les valoriser, la seule option consiste à proposer des locations très chères.

Il invite toutefois à saisir des opportunités. Il y a tout d'abord le projet du nouveau Palais de justice qui va permettre de libérer de grands bâtiments. Une partie des locaux peut être adaptée à du logement comme la rue des Chaudronniers. Il rappelle qu'il s'agissait initialement d'appartements qui ont par la suite été transformés en bureaux. Un autre exemple est l'OCEN (rue Henri-Fazy 4) qui est une forme de villa avec une cour intérieure. Ces derniers exemples sont des opportunités à saisir. Il cite également la

construction du bâtiment des archives et du 1, rue de l'Hôtel-de-Ville. Il invite à réfléchir à la façon de dynamiser le centre-ville de sorte qu'il ne s'agisse pas que d'une zone administrative. L'objectif est donc de saisir les opportunités pour dynamiser ce qui peut l'être et d'avoir des bureaux plus adaptés. Toutefois, les bâtiments de la Vieille-Ville ne sont que rarement adaptés pour proposer des logements et c'est pourquoi il rejoint la décision du Conseil d'Etat de mettre le projet OLEG entre parenthèses. Une grande partie de ceux-ci sont davantage adaptés pour accueillir l'Etat-major des départements.

La présidente demande aux commissaires s'ils ont des questions.

Une députée PDC explique qu'elle a compris que cette motion avait tout de même une utilité. Elle demande si c'est bien le cas.

M. Duvillard acquiesce. Il considère qu'il est toujours important d'avoir des motions qui apportent de nouvelles idées. Celle-ci a donc une utilité. Il reconnaît l'importance d'avoir des quartiers avec un certain dynamisme et d'avoir des locaux qui correspondent à l'usage que l'on peut en faire. La rue des Chaudronniers est par exemple davantage adaptée pour accueillir des logements que des bureaux.

Une députée PLR demande à combien s'élève le coût des travaux dans le cadre de locaux propices au logement. Elle demande également si l'Etat serait bénéficiaire s'il mettait ces logements à disposition ou si le niveau élevé des loyers ne suffirait toutefois pas à compenser les frais liés aux travaux de transformation.

M. Duvillard répond que le coût est estimé à 2500-3000 francs le m³. Il s'agit donc d'une opération impossible à valoriser. Il y a cependant une grande variation du ratio coûts/bénéfices en fonction des bâtiments. Il répète que les plans financiers pourraient par exemple fonctionner dans le cadre d'un hypothétique aménagement de la rue des Chaudronniers. Son souci est toutefois que le type de population capable de s'offrir des loyers aussi élevés ne soit pas souvent à Genève. Dans un tel scénario, une Vieille-Ville occupée par des fonctionnaires à domicile serait remplacée par une Vieille-Ville avec des locataires aisés, souvent à l'étranger.

Un député UDC souhaite savoir s'il est possible de vendre ces immeubles sans les transformer et ainsi d'éviter de devoir assumer les coûts de transformation.

M. Duvillard le confirme, mais explique que cela dépend des députés puisque c'est un projet de loi qui doit passer devant le Grand Conseil. Son expérience le conforte toutefois dans l'idée que c'est difficile. Il rappelle qu'un tel projet avait finalement été accepté il y a quelques années mais

seulement après d'intenses débats parlementaires. Cela reste toutefois une possibilité.

Un député S trouve cette motion intéressante, car son but est d'amener un certain dynamisme au centre-ville. Il ajoute qu'il a personnellement siégé à la rue des Chaudronniers et confirme qu'il s'agit bien de locaux qui pourraient être aménagés. Il demande si la Ville de Genève pourrait acquérir ces locaux avec ses fondations et en faire des logements d'utilité publique ou si un tel projet est impossible à cause de l'ampleur des travaux.

M. Duvillard répond qu'il est impossible de faire des LUP à moins de les subventionner massivement. Les bâtiments de la Vieille-Ville ont une valeur qui est très importante à la fois parce qu'ils sont magnifiques et parce qu'ils se situent dans l'hyper-centre. Si cela devait avoir lieu, le risque est de proposer une politique publique extrêmement coûteuse pour un nombre très restreint de bénéficiaires. Il estime qu'il y a des endroits plus adaptés pour créer des LUP. A l'inverse, il y a des opportunités à saisir comme à la rue des Chaudronniers, afin de dynamiser le centre-ville.

Le député S demande donc confirmation que le transfert du personnel administratif et la libération des bâtiments ne pourraient permettre qu'à une population privilégiée d'en bénéficier.

M. Duvillard acquiesce. Il rappelle qu'il s'agit de logements qui ont été construits il y a très longtemps et qui ne correspondent plus du tout aux besoins de la population. Une possibilité est de proposer d'immenses appartements mais cela coûterait très cher. Il répète que le risque est de remplacer des locaux occupés par des bureaux vides le soir, par des locaux occupés par des logements vides la journée.

La présidente a également quelques questions. La motion mentionne un certain nombre d'adresses et de locaux. Elle demande si les auditionnés peuvent indiquer ceux dont la transformation est envisageable et ceux dont elle ne l'est pas. Elle a notamment à l'esprit le registre du commerce (4, rue du Puits-Saint-Pierre) et se demande s'il est absolument nécessaire que celui-ci soit en Vieille-Ville. A l'inverse elle reconnaît l'utilité d'y garder le Secrétariat général du Grand Conseil ou les états-majors des départements.

M^{me} Gueorguiev répond que le 4, rue du Puits-Saint-Pierre (également occupé par l'office cantonal de l'énergie) pourrait en effet faire l'objet d'une étude concernant la mise à disposition de logements. Il y a également les 3, 5, 7, 9 rue des Chaudronniers. A l'inverse, le 2, rue des Granges accueille déjà la Fondation Zoubov et n'est donc pas une adresse qui peut être optimisée. La rue Jean-Daniel-Colladon, actuellement occupée par l'université et le pouvoir

judiciaire, et le bâtiment Calvin 8 sont des éventualités. Tout dépend cependant des projets en cascade desquels ils dépendent.

La présidente rappelle qu'il a été fait mention de la difficulté de faire tourner les plans financiers. Elle demande si la mise à disposition en droit de superficie est une éventualité dans la mesure où elle permettrait d'éviter l'obstacle de la cession du bien.

M. Duvillard répond que c'est ce qui est advenu pour le bâtiment Calvin 11 et qu'il s'agit donc d'une solution envisageable. Il faudrait cependant vendre le bâtiment à la hauteur de sa valeur, ce qui implique à nouveau que les bénéficiaires seraient des personnes riches. Il estime que ce n'est pas la bonne manière de dynamiser le centre-ville et croit davantage à la pertinence de petites opérations. Il répète que proposer des petits appartements à la rue des Chaudronniers ou à la rue Henri-Fazy est un projet réaliste.

La présidente a une autre question concernant le projet de construction de locaux administratifs à la pointe nord du PAV. Elle n'a pas bien compris s'il s'agit de surfaces locatives (l'Etat en tant que locataire des surfaces).

M^{me} Gueorguiev acquiesce et explique que l'Etat va résilier des baux qui sont extrêmement chers. La CPEG est l'acheteur de la parcelle ainsi que des bâtiments qui sont sur le site et l'Etat et le futur locataire des locaux qui sont en cours de rénovation, ainsi que d'un bâtiment à construire à l'horizon 2030-2031.

La présidente demande si l'Etat est donc locataire de la CPEG.

M^{me} Gueorguiev le confirme et précise que cela se fera à des coûts moindres que ceux qui prévalent actuellement.

Un député MCG demande s'il s'agit des anciens bâtiments Firmenich.

M^{me} Gueorguiev acquiesce. Il s'agit de la tour Firmenich, d'un bâtiment à côté ainsi que d'un autre en forme de banane sur la route des Jeunes. Ce sont les trois bâtiments qui seront disponibles à partir de 2023.

M^{me} Capon précise que les travaux de rénovation ont déjà commencé. Ils prendront deux ans pour la première étape.

M. Duvillard explique que les loyers seront nettement moins chers, mais correspondront à une juste rentabilité pour la CPEG. Ils ont des obligations de rendement et le rendement sera à la hauteur de ce qu'ils sont en droit d'attendre.

Un député Ve veut être sûr de bien comprendre. Il demande si l'Etat va doter la CPEG de terrains dont il est propriétaire et les relouer par la suite. Il demande s'il s'agit d'une opération où l'Etat transfère une partie de sa propriété à la CPEG et la reloue ensuite pour être sûr que la CPEG ait un rendement.

M. Duvillard répond que ce n'est pas de cela dont il s'agit. La CPEG a racheté à Firmenich dans le cadre d'une opération immobilière et l'Etat n'est pas intervenu dans le rachat. Après une discussion avec la CPEG, l'Etat a saisi l'opportunité de remplacer les locaux par des bureaux neufs et modernes à un prix raisonnable. Ils ne l'ont donc pas transféré, car l'Etat n'est plus propriétaire de Firmenich depuis au moins une dizaine d'années.

Un député S ajoute que la Ville de Genève possède plusieurs bâtiments en Vieille-Ville. Il connaît un certain nombre de personnes qui y habitent et qui font partie de la classe moyenne. Il suggère que certains bâtiments pourraient accueillir des personnes de la classe moyenne.

M. Duvillard répond que c'est possible mais qu'il faut se limiter à certaines situations. Il explique que la rue des Chaudronniers pourrait par exemple accueillir ce type de population. Ce ne serait cependant pas le cas du 1, Bourg-de-Four. L'université pourrait aussi être une bonne solution.

Une députée PDC a de la peine à comprendre pourquoi l'Etat n'achète pas les terrains dont il a besoin pour faire quelque chose qui lui soit utile et plus économique.

M. Duvillard répond que l'Etat le fait. Par exemple, même si l'Etat n'est pas propriétaire, c'est ce qu'il tente de faire avec Firmenich. Il reconnaît toutefois que l'Etat est en recherche de terrains pour construire des écoles, agrandir les prisons et pour construire l'hôpital des enfants. Ces derniers exemples font l'objet d'une attention plus importante que la question des locaux administratifs. En se projetant dans l'avenir, il doute que l'Etat ait réellement besoin de surfaces aussi importantes. Le projet Firmenich est un immense projet même si l'Etat n'est pas propriétaire et il permet d'entraîner une baisse des locations. Acquérir des terrains n'est cependant pas évident et les zones pour construire des bâtiments pour les fonctionnaires ne sont pas si grandes que cela. De plus, les prix de vente sont excessivement hauts, comme en témoignent les assurances qui achètent à 1% de rendement.

L'audition terminée et après discussion, il est décidé d'auditionner la CAFI lors d'une prochaine séance.

Séance du 21 juin

Audition de M^{me} Babina Chaillot-Calame, conservatrice cantonale des monuments (OPS)

M^{me} Chaillot-Calame souhaite faire une petite introduction. Il lui semble utile de rappeler que l'occupation des gouvernances en Vieille-Ville est historique. Depuis toujours, toutes les questions liées à la politique ont été traitées en Vieille-Ville, en premier lieu pour des raisons logistiques et de facilitation des échanges ainsi que pour des raisons de représentation symbolique. Il s'agit de la partie la plus haute de la ville et la mieux protégée et c'est pourquoi la gouvernance s'y est toujours tenue. Le pouvoir a longtemps été exercé dans la cathédrale puis dans l'Hôtel de Ville au moment de la Réforme. Il y a aussi eu le Collège Calvin qui était le lieu de l'enseignement et de la culture. Le Palais de justice s'installe dès le XVIII^e siècle à la place de l'Hospice général et l'Hôtel des archives en face de l'Hôtel de Ville. Il s'agit d'une caractéristique des villes anciennes et celle-ci n'est pas tout spécifique à Genève.

Elle souhaite ajouter que certaines affectations ne se logent pas bien dans le patrimoine. Un bon exemple est le pouvoir judiciaire. L'évolution de ses pratiques fait qu'il a de plus en plus de peine à trouver sa place à l'intérieur du Palais de justice. Les normes de sécurité sont par exemple devenues très contraignantes. La relocalisation du pouvoir judiciaire en dehors du Palais de justice sera bénéfique à la fois pour son travail, pour la Vieille-Ville et pour patrimoine bâti. Certains bâtiments se prêtent toutefois mieux que d'autres à la réaffectation et au retour à l'habitat. Ces vieux bâtiments étaient soit dédiés au commerce et à l'artisanat soit à l'habitat dans les étages supérieurs. Elle considère que le patrimoine du XIX^e siècle se prête bien à un retour à l'habitat. C'est celui qui a été créé au moment de la démolition des fortifications dans le cadre de la Ceinture Fazyse. Il s'y prête bien, car même s'il a été réhabilité en administration les appartements ont pour la plupart gardé leur typologie ancienne. Ce sont souvent de grands appartements avec de grandes cuisines et certaines petites pièces qui peuvent facilement être transformées soit en salles de bain, soit en sanitaires ou en toilettes. Il est souvent possible de loger des personnes à mobilité réduite (PMR), dans la cage d'escalier, dans le bâtiment lui-même et dans la cour.

Dans la motion, il est question d'un bâtiment à la rue Arducius-De-Faucigny et celui-ci est un bon exemple. Il y a d'ailleurs des travaux qui vont dans ce sens avec les assurances AXA qui ont racheté la moitié de la rue de la Corraterie et qui sont en train de transformer tous les anciens bureaux en logements. Elle relève aussi le fait que de très belles occasions ont été

manquées, comme en témoigne le quai des Bergues, qui a été entièrement repris par la banque HSBC et où de nombreux appartements auraient pu être proposés.

Concernant les exemples donnés dans la Vieille-Ville, cela est plus compliqué. Le retour au logement est difficile à cause des normes de sécurité et de confort. Le meilleur exemple est le 4 rue du Puits-Saint-Pierre. Les accessibilités sont très difficiles à mettre en place. Il est compliqué de mettre en place un ascenseur à cause des atteintes au patrimoine. Il est également difficile d'y proposer des salles de bain. En termes d'apport de jour, les normes sont difficiles à respecter, car ces bâtiments du XVIII^e siècle sont souvent très profonds. De plus, il y a également la question de la sécurité. Il est difficile de proposer des cages d'escaliers qui soient étanches au feu. De tels projets sont donc onéreux, difficiles à mettre en place et engendrent des atteintes au patrimoine. Il est important de considérer ces différents éléments.

Elle souhaite également aborder deux questions annexes. Elle a visité des appartements à la rue des Granges et a constaté qu'ils sont très peu occupés. Elle se demande également si c'est le fait d'avoir des bâtiments occupés par des logements ou d'avoir des arcades qui donnent de la vie à un quartier. La pire des choses est d'avoir des arcades dédiées à des bureaux ou à une affectation administrative, car la vie dans le quartier s'amenuise. Elle invite donc les commissaires à être plus attentifs la question des rez-de-chaussée et des arcades plutôt qu'aux logements en tant que tels.

Une députée Ve demande si elle pense que des arcades et des logements sont réellement viables dans des zones aussi restreintes.

M^{me} Chaillot-Calame répond que cela se passe généralement assez bien. Il peut y avoir des conflits liés aux nuisances sonores, notamment avec des restaurants, et c'est pourquoi il y a certains horaires et des aménagements au niveau des terrasses. Cela fonctionne bien dans le vieux Carouge et il s'agit d'un bon exemple. Un conflit est toujours potentiellement possible, mais elle ne croit pas qu'il soit plus important dans ce cas de figure que dans un autre.

Un député EAG trouve intéressante la remarque sur la difficulté de faire en sorte que les anciens bâtiments répondent aux normes. Il se demande toutefois si ce problème n'existe également pas dans le cadre de bureaux. Il demande ce que l'on peut envisager à long terme pour ces lieux qui ne répondent aux besoins ni de personnes qui y logeraient ni de personnes qui y travailleraient.

M^{me} Chaillot-Calame répond que les normes incendie pour les logements sont plus sévères que pour les bureaux. La rue des Chaudronniers est peut-être la plus adaptée pour proposer des logements.

Le député EAG demande ce qui peut être fait au Palais de justice une fois que le pouvoir judiciaire n'y sera plus.

M^{me} Chaillot-Calame répond que ce n'est pas son rôle de proposer des projets alternatifs. Elle invite toutefois à faire une distinction entre ce qui peut être fait avec le Palais de justice lui-même et les bâtiments de la rue des Chaudronniers. Ces derniers sont sans aucun doute plus adaptés pour proposer des logements.

Un député UDC demande s'il existe encore des arcades avec des artisans comme des tailleurs ou des ébénistes. Il a l'impression qu'il y a une tendance à voir s'installer des multinationales.

M^{me} Chaillot-Calame répond qu'il est possible d'en trouver, mais que les loyers élevés peuvent s'avérer problématiques. Ce problème n'est cependant pas spécifique à la Vieille-Ville, mais est perceptible dans toutes les zones où il y a de la gentrification.

Séance du 28 juin 2021

Prises de position des groupes

Un député MCG annonce que son groupe votera contre cette motion, en raison de son manque d'applicabilité.

Une députée PDC explique qu'il est intéressant de constater, comme l'affirmait M^{me} Chaillot-Calame, que le pouvoir judiciaire n'a plus sa place dans la Vieille-Ville. Les locaux ne répondent actuellement même pas aux normes pour les bureaux. Elle ajoute qu'il serait toutefois judicieux d'écouter le point de vue des associations du quartier, même s'il ne va visiblement pas être question de logements sociaux. Ces locaux auront de toute façon besoin d'être rénovés, car ils ne répondent plus aux normes et il pourrait être intéressant de saisir cette opportunité pour créer des logements et dynamiser la Vieille-Ville. Son groupe acceptera donc la proposition de motion.

Le député EAG estime que cette motion met le doigt sur plusieurs problèmes. Elle permet de mettre en lumière celui des coûts très élevés qui prévalent en Vieille-Ville. Le second problème est l'appropriation d'appartements par une population qui en fait des résidences secondaires. Il ne s'agit toutefois pas de raisons suffisantes pour abandonner. Il soutiendra donc cette proposition de motion, même s'il est conscient qu'elle n'est pas parfaite. Il est possible que le Conseil d'Etat arrive à la conclusion que cette motion est inapplicable, mais il serait dommage de s'arrêter à ce stade.

Une députée Ve trouve la motion intéressante mais elle n'est malheureusement pas faisable. L'audition précédente a cependant montré que l'attention devra à l'avenir davantage être portée sur les arcades.

Un député S trouve cette motion intéressante car elle permettrait de repeupler la Vieille-Ville. Il souligne toutefois qu'une redynamisation peut induire davantage de nuisances sonores et qu'il faut garder ces effets collatéraux à l'esprit. Il rappelle que, si cette motion est acceptée, elle sera renvoyée au Conseil d'Etat, qui devra produire un rapport. Il aimerait connaître le point de vue de ce dernier sur cette question. Les auditions précédentes ont montré que certains bâtiments pouvaient éventuellement faire l'objet de tels travaux. Il est clair qu'il ne s'agirait en aucun cas de LUP mais cela pourrait éventuellement être bénéfique pour une certaine classe moyenne.

Un député UDC estime que l'objectif de la motion est bon et qu'il serait bien d'avoir une étude approfondie afin de savoir s'il y a d'éventuelles possibilités en demandant un rapport au Conseil d'Etat.

Un député PLR affirme que le PLR partage l'avis des Verts sur cette motion. L'objectif est souhaitable, mais il faut pour l'atteindre utiliser les instruments nécessaires. Transformer les bureaux de l'administration en logements ne permet pas d'atteindre les objectifs de la motion. C'est d'autant plus le cas avec des normes et des coûts qui diffèrent entre les bureaux et les logements. Il rappelle également le caractère historique de la Vieille-Ville et la nécessité de protéger son patrimoine. Il est sceptique quant à l'idée d'approuver des motions, tout en sachant qu'elles ne seront pas exécutées. Il estime que, pour que les travaux des députés aient du sens, il faut demander des projets réalistes à l'Etat. Il est important de reconnaître qu'il y a de bonnes idées derrière cette motion et qu'elle met le doigt sur des questions importantes même si elle est inapplicable. Il ne faut pas perdre de vue que l'animation de la Vieille-Ville est un problème qu'il faudra à l'avenir suivre de manière attentive. Le PLR va donc refuser cette proposition de motion.

Vote

Le président met aux voix la M 2750 :

Oui : 7 (2 PDC, 1 EAG, 1 UDC, 3 S)

Non : 5 (3 PLR, 2 MCG)

Abstentions : 2 (2 Ve)

La M 2750 est acceptée.

Conclusion

La majorité de la commission pense qu'il est utile de redynamiser le centre-ville, notamment la Vieille-Ville qui est désertée le soir à la fermeture des bureaux. Cette motion émane de l'Association des habitants du Centre et de la Vieille-Ville qui a fait tout un travail de recensements de locaux pouvant être rénovés et transformés en leur vocation première, c'est-à-dire des logements !

La commission est certes consciente que ces rénovations coûteront cher vu le caractère historique des lieux. Cependant, comme l'a exposé le directeur général de l'OCBA, certains bâtiments, notamment à la rue des Chaudronniers ou à la rue Henri-Fazy, seraient mieux adaptés pour accueillir des logements que des bureaux.

La majorité de la commission a estimé que cette motion donnait un élan politique pour demander au Conseil d'Etat d'étudier les possibilités de redynamiser la Vieille-Ville.

L'Etat utilise des bureaux parfois mal pratiques, ne répondant plus aux besoins de leurs occupants, et a prévu de déménager certains offices dans des lieux plus appropriés.

Il est important de saisir cette opportunité pour étudier la possibilité de transformer ces bureaux en logements pour la classe moyenne, afin d'amener de la vie au centre-ville !

Proposition de motion (2750-A)

Rendons les locaux du centre-ville occupés par l'administration cantonale aux habitantes et habitants de Genève !

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

- la motion 2062 et la mise en œuvre depuis 2009 d'un programme d'optimisation de l'utilisation des locaux de l'Etat de Genève (projet OLEG) ;
- la volonté du Conseil d'Etat de se défaire des locations les plus coûteuses, d'optimiser l'occupation des locaux par le personnel des services et de valoriser les locaux libérés ;
- la difficulté d'accéder en véhicule aux bureaux sis en Vieille-Ville ;
- la satisfaction des citoyennes et citoyens de pouvoir bénéficier d'infrastructures faciles d'accès dans la périphérie de Genève (p. ex. Onex, le PAV, etc.) ;
- la nécessité de transformer le cœur de la ville en un centre vivant et animé indépendant des horaires de bureau ;
- la volonté exprimée par l'Association des habitants du centre et de la Vieille-Ville (AHCVV), qui a réalisé un inventaire et émis d'intéressantes propositions de nouvelles transformations de bureaux en logements concernant cinq immeubles des services de l'Etat,

invite le Conseil d'Etat

- à prendre langue avec l'Association des habitants du centre et de la Vieille-Ville (AHCVV) pour évaluer les possibilités de reconversion de bureaux en logements au centre et en Vieille-Ville ;
- à étudier particulièrement la possibilité de conversion des bureaux sis aux rues Henri-Fazy 2, du Puits-Saint-Pierre 4, Jean-Calvin 8, des Granges 7, Ardutius-De-Faucigny 2 ;
- à étendre cette étude aux autres possibilités existantes envisageables dans ce secteur ;

- à évaluer la possibilité d'affecter une partie des nouveaux logements à des coopératives d'habitation afin d'assurer une mixité sociale dans le quartier ;
- à soumettre au Grand Conseil une planification des travaux de transformation de bureaux en logements, sur la base du rapport de l'AHCVV.