

Date de dépôt: 24 février 2004

Messagerie

Rapport

**de la Commission des pétitions chargée d'étudier la pétition
concernant la réquisition des logements vides – Soutien à
l'occupation des logements Haro**

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M. Jacques Baudit

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission des pétitions s'est réunie les 3, 10, 17 et 24 novembre, le 15 décembre 2003 et le 6 janvier 2004 pour examiner la pétition 1449 sous la présidence de M. Olivier Vaucher. Les procès verbaux ont été tenus par M^{me} Stéphanie Downing.

Audition des pétitionnaires représentés par MM. Nicolas Lampert, Schaad et Gudinchet pour le collectif de Haro.

M. Lampert explique que leur demande est simple, pour la première invite, l'application de la loi en matière d'occupation des logements vides, c'est-à-dire la réquisition des logements vides d'après le chapitre 7 de la LDTR. Il explique qu'il demande à l'Etat d'appliquer un chapitre particulier d'une loi.

En ce qui concerne la deuxième invite, soit la médiation que pourrait jouer l'Etat, il rappelle que l'Etat a refusé de jouer ce rôle, et que l'Office des faillites a refusé d'entrer en matière sur un contrat de prêt à usage.

M. Gudinchet indique qu'ils souhaitent avoir un contrat de bail ou de prêt à usage avec l'Office des faillites, et ont pour ce faire approché à plusieurs reprises le Grand Conseil et le Conseil d'Etat. Des interpellations urgentes ont également eu lieu au Grand Conseil. L'Office des faillites a refusé d'entrer en matière, alors que le Conseil d'Etat a répondu que le rôle de médiateur n'était pas de son ressort.

A propos de l'usine Haro, M. Schaad indique qu'il s'agit d'un bâtiment mixte, regroupant une aile industrielle et une aile habitable. Les habitations servaient à l'époque aux ouvriers qui travaillaient à l'usine Haro. M. Schaad déplore que ce bâtiment reste vide, ou accueille épisodiquement les entraînements de la police, alors qu'il pourrait loger 23 personnes. Il indique que la police a un bail de prêt à usage, dénonçable en 3 mois, qui est le même type de contrat que le collectif souhaiterait obtenir auprès de l'Office des faillites.

Un commissaire (R) demande aux pétitionnaires, si demain des appartements leurs étaient proposés, les accepteraient-ils?

M. Schaad répond que non. Ils défendent un mode de vie collectif, inscrit dans une démarche plus globale de logement, il ajoute qu'ils défendent le droit de vivre ensemble, car c'est vital par les temps qui courent. Par ailleurs, ils se sentent investis d'une responsabilité de porter ce genre de problème à la connaissance de tous et de lancer un débat plus large.

Audition de M^{me} Aline Sofer, cheffe du service juridique de la police des constructions, DAEL.

M^{me} Sofer informe que la position du Département est le refus d'entrer en matière sur l'application de la LDTR, l'extrait cadastral faisant état d'un bâtiment et d'un logement. Le bâtiment datant d'avant 1930, il n'en existe même pas de plan. Par ailleurs, un architecte mandaté à titre privé, M. Vaucher, a établi la présence d'une surface destinée à l'habitation. Il ne mentionne pas de logement, relève M^{me} Sofer. Au vu de ces éléments, le DAEL considère donc que la LDTR, selon articles 26 et suivants, ne s'applique pas à cet objet. A propos du sort des occupants, M^{me} Sofer indique que ce n'est pas du ressort du DAEL.

Un commissaire (Ve) explique que la commission a entendu les occupants de l'usine, et que leur souhait était de pouvoir monter un projet de vie collective. L'usine étant dans une zone industrielle, elle demande si une

dérogation serait envisageable, pour effectuer un éventuel changement d'affectation.

M^{me} Sofer explique que si l'on considère qu'il y a une usine et un logement, et que l'on souhaite habiter dans l'usine, il faudrait effectivement déroger à la zone. Elle estime que la compétence du DAEL se trouverait alors dans le cadre de l'article 26 de la LaLAT. Cependant, elle ajoute qu'elle n'envisage pas une intervention du DAEL. Elle fait remarquer que la LDTR s'applique dans le cas de plusieurs logements, par pour un seul.

M^{me} Sofer explique que les squatters ont réclamé l'application de la LDTR sur le principe que les logements étaient vides, et demandaient ainsi une expropriation pour leur permettre d'habiter les locaux.

Un commissaire (Ve) indique que les pétitionnaires font référence à plus de 800 logements vides à Genève. Elle souhaite connaître le point de vue du DAEL à ce propos.

M^{me} Sofer explique que le Département a été interpellé en novembre 2002 par le syndicat SSPO, lui signalant les adresses de plusieurs immeubles laissés vides. Le Département a alors instruit ces objets en se rendant sur place et en vérifiant les procédures en cours. Il s'est avéré que tous les immeubles se trouvaient sur le point d'obtenir une autorisation de construire ou de débiter la réalisation d'un projet.

Par ailleurs, elle indique que la police des constructions ne peut pas instruire chaque objet isolé, car cela représente un travail énorme. Enfin, elle rappelle que le Département a toujours fait ce qu'il a pu, dans toute la mesure du possible, pour instruire les cas qui lui ont été présentés. Elle souhaite souligner encore l'importance de prendre ce chiffre avec réserve.

Audition de M. Patrick Grunder, police

M. Grunder présente comment la police a obtenu la mise à disposition de l'usine: M^e De Cerjat, avocat des créanciers de la masse en faillite, et l'Office des poursuites et des faillites ont remis à la police un document l'autorisant à disposer des locaux. Différents groupes s'entraînent dans l'usine:

- Le groupe d'intervention et les tireurs d'élite, qui ont besoin de pouvoir conduire des exercices à l'échelle 1:1, dans des conditions les plus proches possibles de la réalité. M. Grunder indique que ce site est particulièrement intéressant, car il regroupe un milieu urbain et suburbain, et correspond bien à leurs besoins. Sa location permet également de ne pas provoquer de nuisances sonores ou visuelles.

- La brigade des chiens, qui regroupe 3 niveaux de formation: le sauvetage de personnes, la recherche d'explosif et la recherche de stupéfiants.
- Les écoles de gendarmerie, qui ont également besoin d'espaces d'exercices s'approchant de la réalité, à l'échelle 1:1. M. Grunder relève le fait que tous les domaines de leur travail peuvent être exercés dans cette usine.

M. Grunder indique que cette usine leur permet de s'améliorer et aide à aider la population. Pour le futur, il évoque la possibilité de suivre des formations continues sur le lieu.

Un commissaire (Ve) demande s'il n'est pas envisageable de partager des sites communs avec la sécurité civile ou l'armée.

M. Grunder explique qu'au centre de formation de la police, il existe un espace didactique par lequel passent toutes les écoles. Cet espace reproduit différentes conditions de la vie réelle, et les étudiants s'entraînent par des jeux de rôle. Ils ont d'autres lieux d'entraînement, en commun avec l'armée, comme Epeisse, mais ce sont souvent des bâtiments en ruines sans fenêtres ni portes, et qui ne permettent pas un entraînement dans des conditions proches de la réalité. Ainsi l'étape suivante, après Epeisse, est la mise en condition dans des bureaux, des appartements, des immeubles.

Audition de M. Dominique Frei, directeur de l'office cantonal de la statistique du DAEL

M. Frei explique que l'OCSTAT publie des statistiques sur les logements vacants et les logements vides. M. Frei explique que depuis 15 à 20 ans, les données sont sujettes à une nouvelle controverse, ce qui oblige l'OCSTAT à préciser un certain nombre de choses. Il présente un inventaire des catégories des logements inhabités à Genève.

- a. Logements vacants: disponibles pour la location ou la vente, mais inoccupés actuellement
- b. Logements vides: logements retirés du marché, soit car l'immeuble va être démolé, soit car il va subir des travaux de rénovation lourde
- c. logements inhabités pour relogement lors de travaux (119 en 2003)
- d. Anciens logements vides: occupés par des squatters, contrats de confiance, ces logements ne sont pas considérés comme vides
- e. Logements en cours de travaux
- f. Logements d'urgence
- g. Logements insalubres (momentanément inoccupés)

- h. Logements rénovés « vides » à vendre: cette catégorie n'a plus cours
- i. Logements momentanément inhabités: échappent à toutes statistiques. M. Frei indique que l'OCSTAT a été accusé par le passé de ne pas recenser exhaustivement tous les logements vides, mais il explique que certains logements échappent à leurs enquêtes. (maisons secondaires, appartements loués par des entreprises pour loger des employés, habitants partis à l'étranger, etc.)
- j. Autre catégorie de logements inhabités.

M. Frei indique qu'au 1^{er} juin 2003, 355 logements étaient vacants à Genève, dont 43 villas. Il indique que le taux de vacance est parmi les plus bas que Genève ait connu, et cela est dû au fait que l'on ne construit pas beaucoup et que la population augmente rapidement.

Concernant les logements vides, M. Frei indique qu'il y en avait 884 en 2003, majoritairement en ville de Genève et à Vernier.

M. Frei souhaite insister sur le fait qu'il ne faille pas faire de relation immédiate entre la montée de la population et les logements construits, car la réalité est beaucoup plus complexe que cela.

M. Frei indique que 6529 habitants de plus se sont installés à Genève l'année passée, pour 1300 logements construits. Considérant qu'il y a environ 2,2 personnes par logement il paraît évident, si l'on calcule le rapport, qu'il manque de logements. Toutefois, M. Frei rappelle qu'il ne faut pas oublier que les gens déménagent beaucoup. 12 000 personnes sont arrivées à Genève et 6000 personnes ont quitté Genève, laissant des appartements libres. Il indique que l'OCSTAT n'a pas de statistiques sur les déménagements. Environ 20 000 à 25 000 personnes par an changent de commune.

Il souligne le fait que les chiffres sont à utiliser avec prudence.

M. Frei fait remarquer par ailleurs que l'article 27 de la LDTR définit les logements vides, mais que ces définitions ne correspondent pas aux critères qu'il a lui-même évoqués. L'article 27 reprend en fait le texte d'une initiative déposée dans les années 90. Le Conseil d'Etat a entériné les 9 catégories présentées par M. Frei, car l'OCSTAT lui a signalé que les concepts développés dans l'article 27 ne permettaient pas de donner lieu à des relevés statistiques.

Audition de M. Fabio Zanasco, adjoint administratif du secrétariat général du DAEL

M. Zanasco explique qu'il a reçu, selon la demande du Chef du DAEL, les membres du collectif Haro le 11 novembre 2003. Il rappelle que le collectif a demandé au Conseil d'Etat d'intervenir auprès de l'Office des Poursuites et Faillites (ci-après OPF) en leur faveur. Il explique que cette intervention n'est pas possible car une procédure judiciaire est en cours, et qu'au nom de la séparation des pouvoirs le Conseil d'Etat ne peut rien faire actuellement.

Lors de la rencontre avec le DAEL, les membres du collectif avaient déjà été évacués. Le chef du Département a signalé le 27 octobre 2003 au Procureur qu'il pouvait ordonner une visite sur place, ce qu'il n'a pas fait. L'usine a été évacuée le 29 octobre 2003. Le Conseil d'Etat a répondu au collectif Haro qu'une plainte était en cours, donc qu'il était impossible pour lui d'intervenir. Le collectif a également mené des démarches auprès de l'OPF pour demander un contrat de prêt à usage. Cependant, l'objet en question n'est pas géré directement par l'OPF, mais par une commission des créanciers qui a ordonné l'évacuation.

Un commissaire (Ve) demande des précisions sur la proposition de l'Etat de mettre un terrain à disposition des roulottes des squatters.

M. Zanasco répond que le Département a proposé diverses variantes au collectif, expliquant que s'il y en avait besoin il était possible de trouver un terrain. De même, en cas d'urgence, une solution peut être trouvée pour loger des personnes. Il ajoute que le collectif est censé rester en contact avec le Département, mais que celui-ci n'a plus de nouvelles.

Un commissaire (Ve) demande si le Département entend faire valoir l'article 26 de la LDTR pour les logements vides.

M. Zanasco répond que l'article 26 de la LDTR a déjà été appliqué dans certains cas, mais que jamais il n'a fallu réquisitionner l'objet. Il explique que les articles 30 et suivants définissent les conditions de la procédure, et que celle-ci est très lourde. L'Etat doit d'abord écrire une lettre au propriétaire lui demandant pourquoi son logement est vide, expliquant très clairement ce qu'il en est, puis lui proposer de mettre à disposition son appartement avant de le réquisitionner. Il n'a jamais fallu procéder à une réquisition, car un arrangement a toujours été trouvé, ou un nouveau bail conclu.

Audition de M. Bernard Duport, secrétaire adjoint au département de justice, police et sécurité en charge des OPF et M^{me} Anne Héritier Lachat, conseil juridique de la cellule d'assainissement de l'Office des faillites

M. Duport indique que la faillite dont dépend l'usine Haro a été ouverte en 1996 et n'est toujours pas liquidée. Il explique que suite à une première tentative d'occupation illicite par des squatters, l'OPF a conclu un bail tacite, non écrit et sans loyer, avec la gendarmerie pour ses entraînements. Cette présence policière, même si seulement épisodique, diminue grandement le risque d'occupation du bâtiment par des squatters. Actuellement la police continue à s'entraîner épisodiquement et l'OPF attend de pouvoir vendre le terrain de l'usine Haro aux enchères.

M^{me} Héritier Lachat explique que les locaux sont extrêmement abîmés. L'usine regroupe un hangar, un garage, une cafétéria, une salle de conférence et des locaux d'exploitation. Tout le matériel a été enlevé, et la police a obtenu à ce moment le droit d'utiliser les lieux. M^{me} Héritier Lachat précise qu'un contrat n'a pas besoin d'être écrit pour être valable. Durant ce temps, la liquidation a continué. M^{me} Héritier Lachat indique que l'assemblée des créanciers gagistes va se tenir d'ici fin décembre.

M^{me} Héritier Lachat explique que le coût de vente de la parcelle est estimé entre 1 et 1,5 million de francs, avec un risque pour l'acquéreur de devoir prendre des mesures d'assainissement. M^{me} Héritier Lachat indique que les créances se montent à 10 millions, dont 6 millions appartiennent à des créanciers privilégiés, qui sont la Fondation de valorisation, l'UBS et le Crédit Suisse.

M^{me} Héritier Lachat indique qu'une première occupation illicite avait eu lieu à la fin de l'année 2001. Après la seconde occupation, l'OPF a pris contact avec les banques et la date de la vente aux enchères a été fixée entre janvier et mars 2004. L'OPF a également pris contact avec les créanciers, qui refusent de payer les frais de surveillance. Ainsi l'OPF a conclu un bail avec un entrepreneur qui entreposera désormais ses bateaux sur le terrain de l'usine Haro.

Audition de M. Daniel Zappeli, Procureur général, P 1449

M. Zappeli explique qu'il a lu la pétition, et que celle-ci vise divers intervenants possibles. Il indique que la pénurie des logements, l'application de la LDTR ou le rôle de l'Etat comme intermédiaire ne le concernent pas. Il explique qu'il est concerné par l'application de la loi. S'il y a violation de domicile ou dommage à la propriété privée, il doit poursuivre les auteurs des exactions. En ce qui le concerne, il définit un squat comme une occupation d'un lieu contre l'avis du propriétaire qui fait l'objet d'une plainte pénale. Selon cette définition, tout endroit occupé avec l'accord du propriétaire n'est pas considéré comme un squat. M. Zappeli souhaite bien rappeler qu'il n'est pas question du mode de vie mais d'une violation de la loi.

Concernant Haro, M. Zappeli indique que la masse en faillite a déposé une plainte contre les occupants de l'usine, anciens occupants des maisons de Saint-Jean. M. Zappeli rappelle que l'usine n'est pas en zone d'habitation mais en zone industrielle et de verdure. M. Zappeli ajoute que le site était déjà occupé par la police, et que celle-ci a été délogée par l'occupation sauvage des occupants illicites. En ce qui le concerne, il a simplement appliqué la loi.

Le Président indique qu'une des invites de la pétition demande au Procureur général *« de tolérer l'actuelle occupation des logements vacants de l'ancienne usine Haro tant qu'aucun projet ne s'y réalise et de maintenir la pratique actuelle concernant les évacuations de logements »*. Il demande si c'est de son ressort que de tolérer cela.

M. Zappeli répond que oui et non. Son pouvoir relève de la possibilité de ne pas appliquer la loi dans toute son ampleur immédiatement. Il indique qu'il s'agit d'une opportunité offerte au ministère public. Il fait remarquer que la pratique des squats s'est quasiment institutionnalisée en 10 ans. Il rappelle que 10 ans auparavant, Genève comptait 10 squats. Aujourd'hui, le canton en compte 108, soit 10 fois plus. Il indique que la tolérance dans ce domaine se heurte à des impératifs liés au propriétaire. M. Zappeli rappelle que nous vivons dans un état de droit, et que le droit doit donc être appliqué. M. Zappeli indique que tous les logements évacués font ensuite l'objet d'une occupation licite. Il précise que son choix est fait entre logement licite et illicite.

M. Zappeli rappelle que la politique globale pour faire respecter le droit exige que tout logement illicitement occupé soit évacué pour permettre de loger des gens licitement. Il se réfère pour cela au droit de propriété, au droit pénal fédéral, etc.

Concernant les occupants de Haro, M. Zappeli fait remarquer que tous auraient pu être relogés indépendamment. Toutefois, ceux-ci ont refusé cette

proposition, car ils veulent vivre en communauté. Il rappelle que le droit au logement, le droit à un toit, est une garantie constitutionnelle. Mais le droit ne garantit pas le choix du logement. Il ne peut que constater que les anciens occupants de Haro auraient pu être tous logés.

M. Zappeli explique que son rôle est d'appliquer la loi avec rigueur et humanité, et cela pour tous les secteurs, y compris concernant la criminalité en col blanc. Il ne peut pas accepter qu'à Genève les personnes qui commettent une violation de domicile ou un dommage à la propriété privée soient condamnées mais que les squatters ne le soient pas. Il fait remarquer que les gens qui occupent illicitement un logement doivent s'attendre à devoir partir, car formellement ils sont considérés comme délinquants.

M. Zappeli fait remarquer que l'on se plaint de plus en plus des incivilités, des mauvais comportements de la jeunesse, etc. Il indique qu'il ne se voit pas donner l'exemple en laissant des jeunes adultes mal se comporter, et cela en toute impunité. M. Zappeli estime qu'il faut être cohérent et veiller à ce que la population puisse avoir une vision claire de ce qui peut se faire et ce qui ne peut pas se faire. Il souhaite inviter les squatters à ne pas occuper un local sans avoir demandé l'autorisation au propriétaire au préalable.

Visite de l'usine Haro, 131, route de Peney

La visite de l'usine commence à 16 h en présence de M. Zanasco du DAEL ainsi que de M^{mes} Héritier Lachat et Sandy Cibrario de l'OPF. Il est constaté que les locaux sont en état de dégradation avancée. Beaucoup d'humidité, de probables fuites dans les toits et d'effondrements de plancher. Les 2 ailes à l'entrée de l'usine, situées en zone de verdure, accueillent manifestement des bureaux et un réfectoire avec une cuisine. Le reste du bâtiment est composé d'ateliers et de hangars, ainsi que de quelques bureaux supplémentaires. Ces bâtiments sont situés en zone industrielle. Une maisonnette indépendante (de 2 pièces) à l'arrière de l'usine constituait le logement de fonction.

Discussion et vote de la commission

Le Président fait remarquer que cette commission ne traite pas de l'aménagement du canton, mais s'occupe d'une pétition bien précise, avec des invites claires. Il propose de se concentrer dessus.

A la suite de toutes les auditions susmentionnées, les avis de la commission sont partagés entre le renvoi au Conseil d'Etat et le classement de la pétition sur le bureau du Grand Conseil.

Le classement de la pétition est proposé par un commissaire (R), Il souligne pour ce qui est de la première invite, « à l'Etat de tout mettre en œuvre pour répondre à la pénurie de logements, notamment en faisant appliquer le chapitre 7 de la LDTR sur les réquisitions de logements vides » que les articles 26 et suivants ne s'appliquent pas à cet objet car l'implantation de l'usine Haro est en zone industrielle et non pas en zone logement, un autre commissaire (L) explique que les ailes de l'usine peuvent être interprétées comme étant du logement, mais elle rappelle qu'il s'agit avant tout d'une usine. Elle ne pense pas que cette usine puisse servir de logement. Un commissaire (UDC) propose également le classement en faisant remarquer que M. Moutinot avait été très clair, il a proposé des logements aux squatters et ceux-ci les ont refusés et que cette pétition est déplacée de leur part, un commissaire (PDC) fait remarquer pour ce qui est de la 3^e invite que M. Zappeli n'a fait qu'appliquer la loi étant donné qu'une plainte avait été déposée contre les occupants de l'usine, occupation illicite puisque sans l'accord des propriétaires.

En revanche, une commissaire (Ve) propose le renvoi au Conseil d'Etat de la pétition. Elle explique que cette pétition met en avant un besoin très important en logements associatifs. Elle a l'impression que ce besoin n'est pas satisfait. Elle reconnaît que leurs occupations étaient illicites, mais elle estime qu'une solution aurait probablement été facilement trouvée si les squatters avaient pu avoir un contrat de confiance. Un commissaire (S) fait remarquer qu'il manque de solutions concernant la problématique du logement associatif et il pense qu'il est temps d'imaginer des solutions et de trouver des réponses.

Le Président soumet la proposition de classement au vote:

Pour: 2 PDC, 1 R, 2 L, 1 UDC (6)

Contre: 3 S (3)

Abstention: –

La pétition 1449 est classée.

Pétition (1449)

concernant la réquisition des logements vides – Soutien à l'occupation des logements Haro

Mesdames et
Messieurs les députés,

La loi autorise l'Etat à procéder, en cas de pénurie de logements, à la réquisition des logements laissés vides. A l'heure actuelle, on en compte plus de 800 à Genève. Mais depuis l'adoption de cette loi, aucune mesure n'a été prise, malgré la situation plus que critique que nous connaissons. C'est pourquoi certaines personnes ont décidé de procéder par eux-même à des réquisitions, plutôt que de s'aménager des boîtes en cartons sur le trottoir.

Ainsi en va-t-il des actuels-les occupant-es des logements ouvriers de l'ancienne usine Haro (23 personnes) qui en avaient fait de même à Saint-Jean – où des maisons étaient supposées rester vides durant plus de huit ans !

Aujourd'hui, ces occupant-es demandent à pouvoir rester dans ces lieux, et ont fait parvenir des propositions d'accord avec les créanciers de la faillite (de grandes banques de la place).

Pourtant, ceux-ci invoquent un prêt du site pour les entraînements de la police. De son côté, le Procureur général a ordonné l'évacuation bien qu'aucun projet n'existe pour cet endroit et que le bâtiment soit manifestement destiné à l'habitation.

C'est pourquoi nous signons aujourd'hui cette pétition, qui demande :

- à l'Etat de tout mettre en œuvre pour répondre à la pénurie de logements, notamment en faisant appliquer le chapitre 7 de la LDTR sur les réquisitions de logements vides ;
- à défaut, de soutenir ceux et celles qui la mettent en œuvre aujourd'hui, en se posant en intermédiaire entre les propriétaires de logements vides et leurs occupant-s-es, disposé-s-es à trouver un accord ;

- au Procureur général M. Zappelli de tolérer l'actuelle occupation des logements vacants de l'ancienne usine Haro tant qu'aucun projet ne s'y réalise (comme c'est le cas actuellement), et de maintenir la pratique actuelle concernant les évacuations de logements (ce qu'il s'était engagé à faire avant son élection)

N.B. : 456 signatures

Collectif Haro

Monsieur Lampert

131, route de Peney

1214 Vernier

**Loi sur les démolitions,
transformations et rénovations
de maisons d'habitation
(mesures de soutien en faveur
des locataires et de l'emploi)
(LDTR)**

du 25 janvier 1996

(Entrée en vigueur : 23 mars 1996)

**Chapitre VII Mesures visant à lutter contre la pénurie
d'appartements locatifs**

Section 1 Appartements assujettis

Art. 25 Principe

¹ Pour remédier à la pénurie d'appartements locatifs dont la population a besoin, tout appartement jusqu'alors destiné à la location doit conserver son affectation locative, dans les limites du présent chapitre.

Définition de la pénurie

² Il y a pénurie d'appartements lorsque le taux des logements vacants considéré par catégorie est inférieur à 2% du parc immobilier de la même catégorie.

Exception

³ Les appartements de plus de 7 pièces n'entrent pas dans une catégorie où sévit la pénurie.⁽²⁾

Section 2 Expropriation temporaire de l'usage des appartements locatifs laissés abusivement vides

Art. 26 Principe

Afin de remédier à la pénurie de logements, l'Etat peut acquérir par voie d'expropriation, conformément à la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933, l'usage temporaire des appartements locatifs laissés vides de tout occupant sans motif légitime durant plus de 3 mois consécutifs.

Art. 27 Appartement vide

Est un appartement laissé vide tout appartement inoccupé qui n'est pas offert en location, ou qui fait l'objet d'une location fictive, ou qui ne trouve pas preneur parce que le loyer réclamé dépasse de manière abusive le loyer admissible en vertu du droit fédéral.

Art. 28 Motif légitime

Constitue notamment un motif légitime de maintenir un appartement vide le dépôt d'une requête en autorisation de démolir ou de transformer, lorsque, sur la base du dossier, le département considère :

- a) soit que la démolition est susceptible d'être autorisée;
- b) soit que l'état de l'immeuble impose à l'évidence sa transformation hors la présence des occupants.

Art. 29 Obligation d'annoncer

Tout appartement laissé vide doit être annoncé par son propriétaire ou son gérant dans les 3 mois à l'office cantonal de la population. Celui-ci avise alors le département.

Art. 30 Demande de renseignements

Lorsqu'il constate ou apprend qu'un appartement demeure vide sans motif légitime, le département adresse une demande de renseignements au propriétaire. Il attire son attention sur les dispositions du présent chapitre et l'invite à indiquer par écrit dans les 15 jours les motifs pour lesquels et la date depuis laquelle l'appartement est laissé vide.

Art. 31 Sommation

¹ Lorsqu'à l'expiration du délai de l'article 30, deuxième phrase, le propriétaire ne rapporte pas la preuve d'un motif légitime quant au maintien d'un appartement vide, ou lorsqu'il ne donne pas suite à la demande de renseignements, le département peut lui adresser une sommation. Il l'invite à relouer dans le délai de deux mois l'appartement vide, à un loyer raisonnable, soit au locataire de son choix, soit à une personne proposée par l'office du logement social.

² La sommation mentionne que le refus d'y donner suite est passible, conformément à l'article 44, de l'amende administrative prévue à l'article 137 de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, et qu'il ouvre la faculté à l'Etat de prendre des mesures prévues par l'article 32.

Art. 32 Exercice du droit d'expropriation

¹ Si la sommation demeure infructueuse, le Conseil d'Etat examine si les conditions sont réunies pour déclarer d'utilité publique l'expropriation temporaire du droit d'usage de l'appartement concerné. Tel est le cas lorsque l'appartement dont il s'agit se trouve dans un immeuble dont les loyers répondent, ou répondaient jusqu'à récemment, aux besoins prépondérants de la population.

² Le cas échéant, le Conseil d'Etat peut, indépendamment des sanctions visées à l'article 31, aliéna 2, déclarer d'utilité publique et décréter l'expropriation temporaire du droit d'usage de l'appartement concerné. L'urgence est présumée et l'arrêté du Conseil d'Etat ordonne la prise de possession immédiate.

Art. 33 Limite du droit d'expropriation

Le droit d'expropriation porte uniquement sur le droit d'usage de l'appartement vide et le propriétaire conserve son droit de propriété sur celui-ci, à l'exclusion du droit de l'utiliser. La mesure est temporaire, sans qu'elle soit limitée à 5 ans conformément à l'article 6 de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933. Elle prend fin lorsque l'une des conditions de l'article 37 est réalisée.

Art. 34 Indemnité

¹ L'Etat verse au propriétaire exproprié une indemnité fixée par le département. Elle correspond au loyer licite selon le code des obligations, éventuellement au loyer fixé selon l'article 10, alinéa 1, s'il s'agit d'un appartement ayant subi une transformation autorisée.

² L'indemnité peut être modifiée par le département, après chaque période annuelle, dans la mesure admise par le droit fédéral.

Date de dépôt : 24 février 2004
Messagerie

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de M. Alain Etienne

Mesdames et
Messieurs les députés,

Cette pétition pose deux questions essentielles, d'une part celle de la réquisition des logements vides et l'application de la loi puis d'autre part la possibilité pour des personnes de vivre en communauté.

Les pétitionnaires demandent que la loi en matière d'occupation des logements laissés libres s'applique. Ils souhaitent poursuivre l'idée d'habitat collectif. Ils dénoncent la gestion des logements actuels à Genève. Ils estiment que l'Etat doit faire son travail et mettre les 843 logements vides à disposition selon les chiffres fournis par l'OCSTAT. Ils font également remarquer que dans la Constitution genevoise l'Etat s'engage à construire et à soutenir la construction de logements – lettre h de l'article 10A. La réquisition des logements vides selon le chapitre 7 de la LDTR ne se fait pas. Ainsi, l'aspect économique passe toujours en priorité. Ils estiment que le logement ne doit pas être régi par les lois du commerce. Il faudrait interdire aux gens de se faire de l'argent sur le logement. L'Etat a les moyens de mettre à disposition les 843 logements laissés vides. Pourquoi l'Etat ne réquisitionne pas ces logements ?

Concernant l'usine Haro, les membres du collectif souhaitent obtenir simplement un contrat de bail ou de prêt à usage avec l'Office des faillites. A ce sujet, plusieurs interpellations ont été faites au Grand Conseil. L'Office des faillites a refusé d'entrer en matière sur un contrat de prêt à usage. A plusieurs reprises, les membres du collectif ont indiqué qu'ils ne souhaitaient pas engorger encore plus les listes d'attente de la gérance immobilière de la Ville de Genève. Ils ne veulent pas être aidés par l'Hospice Général. Celui-ci remplit son rôle en aidant les personnes dans le besoin. Ils estiment que des gens ont besoin de cette aide mais ne veulent pas prendre la place d'autres personnes plus nécessiteuses. Ils souhaitent également mettre les choses au

point en indiquant qu'ils travaillent, qu'ils ont un revenu et qu'ils sont parfaitement intégrés à la société.

Les pétitionnaires défendent un mode de vie collectif et le droit de vivre ensemble. Ils pratiquent l'autogestion. Ils paient leur loyer à travers le travail qu'ils fournissent, les rénovations qu'ils effectuent et l'argent qu'ils investissent dans les habitations. Ils veulent ouvrir un large débat. Par rapport à leur projet de vie communautaire, le collectif explique qu'il arrive au bout d'une longue démarche. A l'heure d'aujourd'hui, obtenir un bail associatif est toujours très difficile et ils ont l'impression que l'on cherche à les empêcher d'agir en ce sens.

Concernant l'usine, le collectif indique qu'il s'agit d'un bâtiment mixte, regroupant une aile industrielle et une aile habitable. Les habitations servaient à l'époque aux ouvriers qui travaillaient à l'usine Haro. Ce bâtiment pourrait loger 23 personnes. Ils aimeraient obtenir de la part de l'Office des faillites un bail de prêt à usage dénonçable en trois mois comme celui accordé à la police. Ils s'engagent à quitter les lieux sans résistance, comme ils l'on fait à Saint-Jean, dès lors qu'un projet de construction ou de rénovation se réalise.

Pour un renvoi de la pétition au Conseil d'Etat

La minorité de la commission s'interroge sur un certain nombre de points et estime qu'il est nécessaire de renvoyer cette pétition au Conseil d'Etat.

En premier lieu, nous constatons que la police qui dispose d'un contrat de prêt à usage avec l'Office des faillites fait partie du même département que l'office elle-même. Les choses ne semblent donc pas neutres. Comment se fait-il qu'à l'intérieur d'un même département il peut se produire de telles facilités. Il est tout aussi surprenant de constater que l'assemblée des créanciers dont font partie des banques n'a pas voulu mettre à disposition des locaux à des personnes qui cherchent un hébergement mais autorise la police à s'entraîner.

L'autre argument évoqué est que la LDTR ne peut s'appliquer dans ce cas car nous sommes en présence d'un seul logement ! D'abord pouvons-nous dire ici que la LDTR s'applique puisqu'il s'agit d'une zone de verdure et d'une zone industrielle ? La demande de la pétition d'appliquer la loi est plus large et concerne plus particulièrement l'ensemble des logements laissés vides. Ensuite, il ne s'agit pas de demander de mettre en conformité la zone du point de vue de l'aménagement du territoire. L'autorisation pourrait simplement être accordée le temps qu'un projet soit soumis. Ces locaux sont bien mis à la disposition de la police. Rappelons ici que la faillite a eu lieu en

1996. De plus, l'huissier de l'OPF qui s'est rendu sur place a-t-il pu véritablement constater qu'il n'y avait pas trace de logement ? Les seules informations dont on dispose aujourd'hui semblent être une expertise faite par un architecte mandaté par le collectif lui-même !

La minorité demande aussi quel soutien l'Etat peut apporter vis à vis d'un groupe qui a un projet de vie communautaire. Est-ce que l'Etat prend en compte ces besoins émergents ? Ce sont là des questions politiques et nous demandons au Conseil d'Etat d'y apporter des réponses. Nous l'invitons à se prononcer à ce sujet. Une majorité devrait se dégager pour permettre à de telles initiatives de voir le jour. C'est pour cette raison que nous demandons un renvoi au Conseil d'Etat afin qu'il nous indique la politique qu'il entend mener en matière d'habitat collectif.

Les membres du collectif Haro ont été reçus le 11 novembre par l'adjoint administratif du secrétariat général du DAEL, M. Zanasco. A cette date, les membres du collectif avaient déjà été évacués, soit le 29 octobre 2003. Le 27 octobre 2003, soit deux jours avant que le chef du département ait signalé au Procureur qu'il pouvait ordonner une visite sur place. Ce déplacement n'a pas eu lieu. Il est regrettable qu'aucune négociation n'ait été possible quand bien même la justice peut se donner du temps.

Nous pensons qu'il serait possible de mettre à disposition ce terrain le temps que la vente ait lieu. Cette usine est à l'abandon et pourrait très bien accueillir ce groupe de personnes. L'utilisation des lieux par la police entraîne certainement des déprédations. La mise à disposition de ces locaux à des personnes à la recherche d'un hébergement permettrait de répondre à un besoin plus urgent que ces entraînements. Nous sommes surpris de constater, alors que la faillite date de 1996, que d'un coup les choses se précipitent. La vente aux enchères a été fixée entre janvier et mars 2004 de suite après l'occupation des lieux par le collectif. Un bail précaire a vite été conclu avec un entrepreneur qui entreposa ses bateaux sur le terrain. On a l'impression que l'OPF agit dans la précipitation depuis l'arrivée des demandeurs de logements. Il est surprenant de constater que toutes ces mesures sont prises pour dissuader les éventuels « envahisseurs ». Pourquoi la mise à la disposition de ce terrain pour un laps de temps n'a-t-il pas été autorisé ? D'où vient cette crainte du monde alternatif ? La vie est-elle ainsi faite pour mettre tout le monde dans le même moule ? N'est-il pas possible d'imaginer une société où de telles initiatives et expériences peuvent être tentées ?

Les locaux paraissent pour les uns abîmés et pour les autres en bon état et même auraient une valeur patrimoniale. Il serait nécessaire de faire une étude et demander aux personnes impliquées dans cette affaire de se déplacer sur place. Il est inquiétant de constater que la vente pourrait avoir lieu sans

envisager une réhabilitation compte tenu de la qualité patrimoniale. Même lors de la visite sur place de la commission, est-ce que les commissaires ont eu l'œil assez averti pour dire que le bâtiment est en mauvais état et qu'il ne comporte pas de logement? De plus, en raison des mesures d'assainissement à prendre, ce terrain sera difficile à vendre. Alors que rien n'interdit aux OPF d'accorder un contrat de confiance, nous ne comprenons pas pourquoi il n'y a pas eu de réponses à la demande qui a été faite par le collectif. Le collectif est d'accord de partir, le jour où il y a un projet.

Certes, la masse en faillite a tous les droits pour rentabiliser ses intérêts et les locaux sont aujourd'hui loués mais les bateaux n'occupent pas l'intérieur des bâtiments. Il pourrait y avoir un arrangement avec le collectif. Le collectif est à la recherche d'un lieu provisoire pour s'établir et vivre une expérience de vie en commun. L'usine Haro est un lieu qui convient bien. Il est surprenant de voir qu'aucune solution ne peut être trouvée. Les milieux alternatifs débordent d'imagination et deviennent des lieux culturels intéressants qu'il faut favoriser. L'esprit d'entreprendre naît aussi de ces expériences-là. L'important dans tout cela est la négociation. Cette négociation ici n'a pas eu lieu si ce n'est avec le DAEL. Il n'est pas correct de laisser vagabonder ces personnes comme nous l'avons vu.

Le mouvement squat a mené une lutte pendant des années contre la spéculation. Aujourd'hui ce mouvement revendique le droit à une vie communautaire et alternative et se bat pour obtenir des contrats de confiance. L'Etat doit pouvoir aussi aider ceux qui cherchent à vivre en communauté. Nous sommes aussi surpris de voir que ces personnes auraient pu être facilement relogés quand on connaît les difficultés de reloger des gens en situation désespérée. Des gens se retrouvent à la rue en plein hiver sans solution de rechange. La mise à la disposition de l'usine aurait pu proposer une trêve. Nous constatons en l'occurrence que la préférence a été donnée à la location pour des dépôts de bateaux. Cela relève d'un choix politique, nous regrettons ce choix. Nous sommes encore une fois dans une logique exclusivement économique.

Cette pétition permet d'ouvrir un large débat sur la cause du logement collectif. La demande de ce mode de vie est en nette progression. Pour cette raison, nous vous demandons, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir accepter le renvoi au Conseil d'Etat.