



*Date de dépôt : 26 novembre 2024*

## **Rapport**

**de la commission des pétitions chargée d'étudier la pétition pour  
que l'Etat et la Ville préservent des logements locatifs accessibles  
et bon marché**

*Rapport de majorité de Sylvain Thévoz (page 3)*

*Rapport de minorité de Sandro Pistis (page 9)*

## **Pétition (2222-A)**

### **pour que l'Etat et la Ville préservent des logements locatifs accessibles et bon marché**

Il a été rapporté dans la presse la mise en vente aux enchères publiques par l'office cantonal des poursuites d'environ 250 logements situés dans le quartier de Champel. Au vu de la crise du logement que connaît Genève depuis plus de 40 ans, nous souhaitons éviter d'aggraver encore davantage la situation en écartant le risque d'opération immobilière spéculative qui pourrait survenir en cas de rachat de ces immeubles par des investisseurs privés.

C'est pourquoi nous aimerions que l'Etat et la Ville saisissent cette opportunité afin d'évaluer une éventuelle acquisition conjointe de ces biens, pour minimiser les coûts tout en préservant ces logements dans le parc locatif longue durée avec des loyers abordables.

Pour garantir également une diversité de logements, ainsi qu'une stabilité des prix sur le long terme, nous suggérons également une participation des coopératives d'habitation, ce qui permettrait aussi de faciliter l'opération au niveau de sa faisabilité, sous la supervision des autorités cantonales et municipales.

Pour ces raisons, nous demandons au canton et à la Ville :

- de s'unir afin d'évaluer conjointement la possibilité de procéder à l'acquisition des 250 logements d'habitation dans le quartier de Champel, faisant l'objet d'une mise en vente aux enchères publiques par l'office cantonal des poursuites ;
- de favoriser également la diversité des offres de logements en intégrant dans cette opération des coopératives d'habitation ;
- une fois l'opération réalisée, de maintenir ces logements à disposition du parc locatif genevois accessible et bon marché.

*N.B. 4 signatures*  
M<sup>me</sup> Yasmine Menétrey  
Rue de Saint-Jean 86  
1201 Genève

## RAPPORT DE LA MAJORITÉ

### Rapport de Sylvain Thévoz

La commission des pétitions a étudié en deux séances, les 7 et 28 octobre 2024, la pétition intitulée « *Pour que l'Etat et la Ville préservent des logements locatifs accessibles et bon marché* ». La séance a été présidée par M. Alexis Barbey et les procès-verbaux ont été tenus par M. Christophe Vuilleumier, qu'ils soient tout deux remerciés de l'excellent travail accompli durant l'examen de ce texte. Lors de la première séance, la commission a auditionné M<sup>me</sup> Yasmine Menétrey, pétitionnaire, et lors de la seconde, M<sup>me</sup> Leila Badiss, cheffe de service, et M<sup>me</sup> Laurence Friederich, directrice adjointe, service immobilier, Hospice général.

### Une pétitionnaire qui s'engage pour loger des personnes précaires

La pétitionnaire a expliqué s'être rendu compte que cinq immeubles allaient être disponibles par le biais d'une vente aux enchères à Genève. Elle estime que le canton dispose de crédits d'investissement destinés à des projets d'intérêt public portant, notamment, sur la lutte contre la crise du logement. Racheter ces logements s'inscrirait pour elle dans cette politique et permettrait de loger des personnes, et notamment des personnes précaires, de manière acceptable. A ses yeux, l'hébergement d'urgence assuré par l'Etat est opéré avec des chambres d'hôtel qui coûtent finalement particulièrement cher. Pour elle, cet investissement entraînerait donc un retour financier grâce aux loyers que les entités publiques pourraient encaisser. Racheter ces immeubles situés à Champel, permettrait au canton d'anticiper en outre la demande, puisqu'il est envisageable de surélever ces immeubles, des demandes d'autorisation ayant été déposées. Ces immeubles s'inscrivent dans un principe de durabilité – ce d'autant plus qu'ils sont pourvus de panneaux solaires – et pourraient garantir la stabilité à de nombreuses personnes. Cette acquisition pourrait se faire en partenariat entre la Ville de Genève et le canton, une action concertée et rapide constituerait ainsi un message fort des autorités prenant position contre la crise du logement. La pétitionnaire a également déposé cette pétition à la Ville de Genève, elle y est à l'étude à la commission des pétitions<sup>1</sup>. Il est donc question de 250 logements et de 170 places de parc. Les logements présentent des typologies différentes, du studio à des sept-pièces, logements qui, pour certains, sont déjà vacants alors que d'autres voient leur bail se terminer au

<sup>1</sup> [www.geneve.ch/sites/default/files/filecm/CM/objets/P-526-182/P-526.pdf](http://www.geneve.ch/sites/default/files/filecm/CM/objets/P-526-182/P-526.pdf)

31 juillet 2025. Pour la pétitionnaire, acquérir ces immeubles permettrait également de renforcer la mixité sociale dans ce quartier généralement inabordable pour une grande partie de la population. Soutenir ce projet permettrait, selon elle, de répondre aux préoccupations de la population. Ces 250 logements sont actuellement en partie occupés. La vente aux enchères est prévue en mars 2025 et nécessite un dépôt de 4,5 millions. Ces logements sont loués par des internationaux ou des sociétés durant des délais limités. Ces logements représenteraient une solution pour de nombreuses familles placées en hôtel dans le cadre d'un hébergement d'urgence. Elle a aussi approché l'office des poursuites ayant observé que 25 personnes étaient intéressées par ces immeubles, des acheteurs potentiels qui envisageaient de faire de la spéculation.

### **Un montant de base annoncé pour ce bien de 250 millions de francs, soit 210 millions de gré à gré**

Pour la pétitionnaire, le fait que le prix d'achat soit important l'a conduite à imaginer une association entre la Ville et le canton. Son idée est que les magistrats respectifs se consultent pour décider de la manière dont ils pourraient acquérir ces immeubles. A la question d'un député demandant pourquoi ne pas créer une coopérative et s'adresser à une banque puisque cette affaire est une opportunité, la pétitionnaire a répondu que le canton possède des spécialistes dans le domaine.

### **Des professionnelles de l'Hospice général démontrent que ce projet est une folie financière et qu'il ne répond pas aux besoins**

M<sup>me</sup> Leila Badiss, cheffe de service, et M<sup>me</sup> Laurence Friederich, directrice adjointe, service immobilier, Hospice général, ont expliqué que leur service explore de nombreuses pistes et acquiert parfois des biens. Ce sont en général des biens plus modestes que l'immeuble dont il est question dans cette pétition qui sont acquis, biens qui se situent dans des quartiers en adéquation avec les besoins des bénéficiaires. Le service immobilier a eu connaissance de ce dossier et a pris la décision de ne pas entrer en matière en raison du budget d'investissement trop important et du standing de l'immeuble qui n'est pas en adéquation, notamment sous l'angle des loyers. Le budget de ce bien ne correspond simplement pas aux réalités.

**Trouver plus de 210 millions pour acquérir un bien qui ne correspond pas aux besoins n'est pas réaliste. Il est de plus question d'un bien spéculatif, car l'analyse des loyers démontre un prix se montant au double ou au triple des loyers habituels. Revenir au niveau du loyer moyen du**

**marché impliquerait une perte financière. L’Hospice n’a pas à remplir ce rôle.**

### **Une présentation du parc immobilier de l’Hospice général**

Il y a trois types de parcs immobiliers au sein de l’Hospice. Le premier est de nature purement administrative et comporte des locaux utilisés par l’institution, soit une cinquantaine de locaux. Le second parc vise le rendement et est destiné à l’ensemble de la population, mais aussi aux bénéficiaires. Certains immeubles populaires permettent en effet des loyers en adéquation avec l’aide sociale. Elle remarque en outre que le mandat de prestations de l’Hospice vise également à valoriser ces biens. Le troisième parc immobilier est spécialement dévolu aux bénéficiaires et notamment aux migrants, depuis le centre d’hébergement collectif aux résidences sociales. L’Hospice peut être propriétaire, mais est parfois également locataire. Des projets sont par ailleurs menés conjointement, notamment dans le cadre du PAV, sur des périmètres proposant des perspectives plus intéressantes entre la Ville et le canton.

### **La démonstration que le nombre de personnes logées par l’Hospice général à l’hôtel est en chute libre et que la stratégie menée actuellement porte ses fruits**

A la fin 2019, 780 personnes étaient logées dans des hôtels, alors qu’aujourd’hui leur nombre s’est réduit à 400. L’Hospice a travaillé des années pour pallier cette situation. Des hébergements temporaires ont pu être créés avec des partenaires. La place manque toujours, des personnes sont placées dans des hôtels avant d’intégrer des hébergements sociaux ou des appartements relais. Jadis, une personne à l’hôtel pouvait y rester jusqu’à 5 ans, alors que maintenant la durée est plutôt de 2 ans. Durant ce laps de temps, la personne peut travailler sur ses dettes ou son intégration professionnelle. Les hébergements ne présentaient pas un standard suffisant il y a une vingtaine d’années. Depuis lors, l’Hospice a renouvelé 70% de son parc et propose à présent des hébergements agréables. L’Hospice possède un immeuble neuf dans la zone industrielle de Plan-les-Ouates, ainsi que l’immeuble des Berges-du-Rhône, deux bâtiments dont les qualités sont très satisfaisantes. Le service immobilier visite également des biens qui sont proposés à l’Hospice, service qui se positionne à l’égard des biens qui correspondent aux besoins. L’Hospice est un établissement autonome et gère donc son parc immobilier de manière indépendante avec sa propre planification de valorisation. Le budget de rendement est indépendant du budget de prestations. Ce sont des fonds privés qui sont sollicités lorsque l’Hospice investit dans un bien. Des biens

doivent être restaurés comme les Tattes, selon la priorisation prévue par le document de planification de l'Hospice. Ce dernier doit en l'occurrence devenir propriétaire des Tattes pour le rénover.

L'expérience – comme celle de Palexpo – s'est révélée intéressante et moins onéreuse que la construction d'un bâtiment. La solution est par ailleurs également intéressante sous l'angle de la rétrocession, puisque ces hébergements peuvent être transformés. L'Hospice cherche plutôt de vieux immeubles administratifs qui ont des ouvrants plus adéquats que de grands *open spaces*. Il s'agit d'hébergements et non de logements.

A la question d'un député de savoir si des propriétaires de locaux administratifs vacants sollicitaient l'Hospice, la réponse du service immobilier est que de nombreux propriétaires sont attentistes, mais que petit à petit ces derniers ont compris qu'il était intéressant de toucher un loyer en voyant que cette solution peut fonctionner. Il faut toutefois travailler sur la cohabitation lorsqu'il y a plusieurs locataires. L'Hospice s'est réorganisé à la suite de l'afflux massif des Ukrainiens et Ukrainiennes afin de professionnaliser la partie hébergement en regroupant les différents services sous la direction immobilière. Une centaine de personnes s'occupent maintenant de ce pan de l'Hospice qui abrite différents secteurs comme les *facilities* ou la sécurité, l'idée étant de pouvoir faire face aux afflux inhérents aux crises.

A un député qui demande, en faisant abstraction des montants, si investir dans l'immeuble évoqué par la pétition serait intéressant sous l'angle du rendement, la réponse faite est que l'Hospice a des biens de standing à la suite de legs. S'il n'y a pas de frais d'acquisition et de charges financières, le bien ne peut être que rentable, mais cela étant, les loyers seront élevés, ce qui ne répondra pas aux demandes de la pétition.

### **Deux demandes d'auditions supplémentaires refusées**

Le MCG rappelle que les fondations de droit public recherchent des biens, et propose d'auditionner ces dernières qui pourraient être intéressées.

Le président met au vote l'audition du Secrétariat des fondations immobilières de droit public, plus précisément la Commission administrative des fondations immobilières de droit public (CAFI) :

Oui :	3 (1 Ve, 2 MCG)
Non :	11 (3 S, 1 LC, 1 LJS, 4 PLR, 2 UDC)
Abstentions :	1 (1 Ve)

***Cette demande d'audition est refusée.***

Les Vert-e-s proposent l'audition de la CPEG.

Le président répond que le monde de l'immobilier est une petite famille et que tout le monde connaît cette offre. Si elle était bonne, les fondations de droit public ou les caisses de pension se seraient manifestées.

Le président passe au vote de l'audition de la CPEG :

Oui : 3 (1 Ve, 2 MCG)

Non : 11 (3 S, 1 LC, 1 LJS, 4 PLR, 2 UDC)

Abstentions : 1 (1 Ve)

*Cette demande d'audition est refusée.*

### **Prise de position finale des groupes et vote**

Pour Le Centre, il est compliqué d'entrer en matière sur cette pétition. L'Hospice, qui travaille déjà avec le canton et la Ville de Genève, a été très clair sur la valeur de ce bien. Le Centre votera le dépôt de cette pétition sur le bureau du Grand Conseil.

Le PLR votera également le dépôt de cette pétition sur le bureau du Grand Conseil. Cette pétition a eu le mérite d'intéresser la commission au fonctionnement de l'Hospice, mais ce dernier serait en contradiction avec sa mission première si cette pétition était mise en œuvre. La pétition demande que ces logements soient maintenus à l'usage des bénéficiaires de l'Hospice, ce qui implique que l'Etat perdrait de l'argent.

Les socialistes voteront le dépôt de cette pétition sur le bureau du Grand Conseil. Cette pétition est partie d'une bonne intention, mais n'est pas réaliste en regard du coût et des besoins. C'est surtout une fausse bonne affaire. Le bien a été identifié comme spéculatif par l'Hospice. Le service immobilier a pu préciser sa stratégie d'acquisition. La conversion de bureaux en lieux d'hébergement porte des fruits et le nombre de personnes hébergées à l'hôtel est actuellement en forte diminution. Acheter ce bien a été clairement écarté par des professionnels pour de bonnes raisons.

Les Vert-e-s soutiendront le renvoi de cette pétition au Conseil d'Etat, car les bénéficiaires de l'Hospice sont non seulement démunis, mais doivent encore loger dans des biens populaires, un aspect qui dérange. Pour les Vert-e-s, il est également possible de demander à l'Hospice d'investir dans des biens qui ont un rendement permettant de servir les bénéficiaires. Il s'agit d'une vente aux enchères. Il serait donc possible de proposer un prix pour voir. Celui de 210 millions de gré à gré implique un montant de moins d'un million par logement. Il y a des biens plus chers à Champel.

Le MCG votera pour le renvoi de cette pétition au Conseil d'Etat. Ce groupe trouve étrange de se limiter à la seule audition de l'Hospice général alors qu'il aurait été possible d'entendre le Conseil d'Etat. Les fondations de droit public n'ont pas encore atteint leur objectif.

Le président passe au vote du renvoi de la P 2222 au Conseil d'Etat :

Oui : 3 (1 Ve, 2 MCG)

Non : 12 (3 S, 4 PLR, 1 Ve, 1 LJS, 1 LC, 2 UDC)

Abstentions : –

***Le renvoi de la P 2222 au Conseil d'Etat est refusé.***

Le président passe au vote du dépôt sur le bureau du Grand Conseil de la P 2222 :

Oui : 12 (3 S, 4 PLR, 1 LJS, 1 LC, 1 Ve, 2 UDC)

Non : 3 (1 Ve, 2 MCG)

Abstentions : –

***Le dépôt de la P 2222 sur le bureau du Grand Conseil est accepté.***



*Date de dépôt : 7 janvier 2025*

## RAPPORT DE LA MINORITÉ

### **Rapport de Sandro Pistis**

Cette pétition a le mérite d'apporter une proposition afin d'améliorer la question du logement et de la difficulté de mettre des appartements à disposition de la population genevoise. Elle ouvre surtout des horizons pour trouver des solutions concrètes.

En profitant de l'opportunité offerte par la mise en vente aux enchères publiques par l'office cantonal des poursuites d'environ 250 logements situés dans le quartier de Champel, comme l'a relevé la presse, on pourrait mettre à disposition des habitants des logements par une acquisition des acteurs publics. C'est ce qui a été réalisé précédemment par l'acquisition d'immeubles propriétés de la Fondation de valorisation de la BCGe.

De manière plus générale, les acteurs publics pourraient saisir ces opportunités afin d'élargir leur parc immobilier locatif. Tout aussi concrètement, cela permettrait d'accroître en ville de Genève l'offre de coopératives d'habitation qui sont appréciées par une large part de la population.

Au passage, nous sommes étonnés qu'une certaine gauche agisse contre l'intérêt des locataires en rejetant cette pétition, ce qui n'est pas cohérent ni très respectueux de ses électeurs.

Pour toutes ces raisons, nous vous demandons, Mesdames et Messieurs les députés, de renvoyer cette pétition au Conseil d'Etat.