

Date de dépôt : 22 février 2017

Réponse du Conseil d'Etat

à la question écrite urgente de Mme Caroline Marti : Non-renouvellement du bail de l'association Xénope : déshabiller Paul pour habiller Jean, à quel prix ?

Mesdames et
Messieurs les députés,

En date du 27 janvier 2017, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une question écrite urgente qui a la teneur suivante :

L'association d'étudiants Xénope loge actuellement 14 étudiant-e-s dans un ancien bâtiment du département de zoologie. La parcelle, appartenant initialement à l'Université de Genève, a été cédée à l'Etat dans le cadre d'un échange de terrain.

Au moment de la reprise de cette parcelle par l'office des bâtiments (OBA), les étudiant-e-s, auxquels l'université avait octroyé un droit d'usage du bâtiment, ont été sommés de quitter les lieux. Après discussions, l'OBA, n'ayant aucun projet immédiat d'utilisation de ce bâtiment, a accepté de signer un contrat de bail à durée déterminée de trois ans avec cette association. C'était fin 2013. Le contrat de bail est donc arrivé à échéance à la fin de l'année 2016. Au cours du premier semestre 2016, l'OBA a informé l'association Xénope de son intention de renouveler leur bail pour trois ans. En août 2016, quand bien même la Ciguë qui bénéficie d'un autre bâtiment de cette même parcelle a vu son bail renouvelé et qu'aucun projet de densification de la zone n'est prévu avant 2022, l'OBA opère un brusque revirement et avise les étudiant-e-s que le Conseil d'Etat a refusé le renouvellement de leur bail. Motif invoqué : réquisitionner le bâtiment pour héberger des requérant-e-s d'asile. Sans entrer dans des considérations sur le bien-fondé d'opposer les besoins de deux populations précaires et l'opportunité de « déshabiller Paul pour habiller Jean », la décision suscite quelques interrogations pratiques. Ce bâtiment a été réaménagé par les

habitant-e-s selon leurs besoins et leur façon de vivre en collectif, mais permettre l'hébergement de requérant-e-s d'asile dans ce bâtiment nécessiterait de lourds travaux. A titre d'exemples : une partie a été condamnée à cause de la présence d'amiante, le bâtiment est sous-équipé notamment en sanitaires, l'installation de chauffage est vétuste et l'isolation thermique et sonore est quasi inexistante.

Sachant que :

- ce bâtiment a vocation à être détruit, que son usage est temporaire et de courte durée, mais qu'aucun projet de densification ne pourra commencer avant 2022, faute de PLQ en force;*
- le réaménagement de ce bâtiment pour permettre l'hébergement de requérant-e-s d'asile nécessiterait de lourds travaux;*
- une partie du bâtiment est contaminé par de l'amiante et a été condamné en 2013 par l'OBA;*
- l'annexe du bâtiment a été fermée à cause d'une toiture qui menace de s'effondrer,*

Je prie le Conseil d'Etat de bien vouloir répondre aux questions suivantes :

- Combien de requérant-e-s d'asile seront logé-e-s dans ce bâtiment ?*
- Combien y a-t-il de douches et de toilettes utilisables dans ce bâtiment ?*
- Combien de douches et de toilettes devront être installées pour permettre l'accueil des requérant-e-s d'asile ?*
- Quels autres équipements ou aménagements sera-t-il nécessaire d'installer ?*
- Que compte faire l'office des bâtiments face aux problèmes liés à la présence d'amiante ?*
- Les travaux de réaménagement du bâtiment nécessiteront-ils un désamiantage total ou partiel du bâtiment ? Si oui, quelle proportion du bâtiment devra être désamiantée ?*
- La partie du bâtiment qui a dû être fermée sera-t-elle utilisée pour l'hébergement des requérant-e-s d'asile et quels types de travaux devront être entrepris pour sécuriser cette partie du bâtiment ?*
- A quoi sera destiné le sous-sol au vu de sa taille importante ?*
- L'OBA a-t-il mené des expertises pour déterminer la durée et le coût des travaux ?*

- *Si oui, quels seront les coûts et la durée des travaux ?*
- *Sinon, le Conseil d'Etat compte-t-il le faire et quand ?*
- *S'il ne compte pas le faire, comment le Conseil d'Etat peut-il certifier que l'investissement financier et la durée des travaux ne seront pas disproportionnés au regard du caractère temporaire de ce réaménagement et que ce choix n'aboutirait pas à un gaspillage des deniers publics et des terrains de l'Etat ?*
- *Pour quelles raisons l'OBA n'utilise-t-il pas les bâtiments vides dont il est propriétaire, par exemple le 28C route de Meyrin, plutôt que de déloger des étudiant-e-s ?*
- *Quels autres bâtiments, propriété de l'Etat, sont aujourd'hui vides et/ou inutilisés ?*

RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

En préambule, le Conseil d'Etat tient à rappeler qu'après une phase d'occupation des locaux sis au 154 route de Malagnou, des négociations ont eu lieu entre l'Association Xénope et l'État propriétaire. Ces négociations ont abouti à la signature par Xénope, en avril 2014, d'un bail à durée limitée et non renouvelable, qui a pris fin au 31 décembre 2016. Les personnes concernées (qui pour la majorité d'entre elles disposent d'une autre adresse légale à Genève) ont ainsi eu la chance de bénéficier durant trois ans de conditions de logement particulièrement avantageuses, fondées sur un bail qu'elles ont signé et qui stipulait clairement la durée limitée de cette solution. A aucun moment, l'Etat n'a assuré les membres de Xénope qu'un renouvellement du bail serait signé jusqu'en 2020. Il ne s'est agi que de discussions portant sur des hypothèses futures et n'ayant pas valeur de bail oral, de promesse ou d'engagement.

Compte tenu du grand intérêt manifesté par l'Hospice général pour la location de ce bâtiment et de la nécessité de trouver des solutions pour l'hébergement de requérants d'asile, il s'est avéré impossible d'envisager un renouvellement du bail de Xénope. Le Conseil d'Etat a pris cette décision après analyse du dossier complet et compte tenu de la situation que nous rencontrons aujourd'hui en matière d'accueil des requérants d'asile sur le territoire genevois. Il n'est certainement pas question ici d'opposer des requérants d'asile aux étudiants, mais d'arbitrer entre diverses priorités et nécessités, en recherchant des solutions raisonnablement acceptables par tous.

Enfin, il convient de préciser que le Conseil d'Etat s'est montré ouvert à la possibilité de trouver un accord avec Xénopé pour une prolongation au 30 juin 2017 de manière à ce que les locataires actuels ne doivent pas déménager au milieu de l'année académique.

S'agissant des questions formulées par l'auteur de la présente question écrite urgente, les réponses sont les suivantes :

– ***Combien de requérant-e-s d'asile seront logé-e-s dans ce bâtiment ?***

Il est prévu de loger 31 personnes.

– ***Combien y a-t-il de douches et de toilettes utilisables dans ce bâtiment ?***

Il y a 3 WC et une salle de bains.

– ***Combien de douches et de toilettes devront être installées pour permettre l'accueil des requérant-e-s d'asile ?***

Il est prévu d'installer 6 douches et 6 WC qui s'ajouteront aux 3 WC et à la douche existants.

– ***Quels autres équipements ou aménagements sera-t-il nécessaire d'installer ?***

Deux grandes chambres seront séparées de sorte à créer quatre chambres. Pour des raisons de sécurité feu, l'escalier montant dans les chambres sera remplacé par un escalier escamotable. L'accès aux combles sera réservé aux intendants sociaux et aux entreprises. La cuisine sera refaite.

– ***Que compte faire l'office des bâtiments face aux problèmes liés à la présence d'amiante ?***

Le détail exact des travaux est en cours de finalisation et fera l'objet, par l'Hospice général, d'une demande d'autorisation en procédure accélérée (APA). Si les parties touchées par les travaux venaient à être polluées, la dépollution serait entreprise par l'office des bâtiments, à ses frais.

– ***Les travaux de réaménagement du bâtiment nécessiteront-ils un désamiantage total ou partiel du bâtiment ? Si oui, quelle proportion du bâtiment devra être désamiantée ?***

Voir réponse précédente.

– ***La partie du bâtiment qui a dû être fermée sera-t-elle utilisée pour l'hébergement des requérant-e-s d'asile et quels types de travaux devront être entrepris pour sécuriser cette partie du bâtiment ?***

La partie fermée ne sera pas utilisée pour l'instant et ne fera donc pas l'objet de travaux.

– ***A quoi sera destiné le sous-sol au vu de sa taille importante ?***

Outre les locaux techniques et le chauffage, le sous-sol accueillera une buanderie, un espace de stockage, un entrepôt pour les produits de nettoyage, ainsi qu'une salle polyvalente pour les résidents.

– ***L'OBA a-t-il mené des expertises pour déterminer la durée et le coût des travaux ?***

Non car les travaux seront à la charge de l'Hospice général.

– ***Si oui, quels seront les coûts et la durée des travaux ?***

Le coût n'a pas encore été chiffré par les architectes de l'Hospice général.

– ***Sinon, le Conseil d'Etat compte-t-il le faire et quand ?***

Il appartient à l'Hospice général d'effectuer cet examen des coûts et d'évaluer le retour sur investissement.

– ***S'il ne compte pas le faire, comment le Conseil d'Etat peut-il certifier que l'investissement financier et la durée des travaux ne seront pas disproportionnés au regard du caractère temporaire de ce réaménagement et que ce choix n'aboutirait pas à un gaspillage des deniers publics et des terrains de l'Etat ?***

Voir réponse précédente.

– ***Pour quelles raisons l'OBA n'utilise-t-il pas les bâtiments vides dont il est propriétaire, par exemple le 28C route de Meyrin, plutôt que de déloger des étudiant-e-s ?***

Ce bâtiment doit être prochainement attribué à une grande organisation non gouvernementale par le biais d'un droit distinct et permanent (DDP).

– ***Quels autres bâtiments, propriété de l'Etat, sont aujourd'hui vides et/ou inutilisés ?***

A ce jour, on dénombre huit bâtiments d'habitation vides (1 en cours en cours d'attribution, 1 voué à la démolition pour la 3^e voie CFF, 2 faisant partie des emprises CEVA, 1 pour les interfaces CEVA, 3 pour la construction de logements) et 6 bâtiments hors habitation (2 gares, 2 pavillons insalubres, 1 bâtiment administratif réservé pour les services internes de l'Etat, ainsi que le bâtiment du 28C route de Meyrin).

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite, Mesdames et Messieurs les Députés, à prendre acte de la présente réponse.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :
Anja WYDEN GUELPA

Le président :
François LONGCHAMP