

Date de dépôt : 24 mars 2021

Réponse du Conseil d'Etat

à la question écrite urgente de M. David Martin : Transformation provisoire de bureaux vides : une perspective pour les personnes sans abri ?

Mesdames et
Messieurs les députés,

En date du 5 mars 2021, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une question écrite urgente qui a la teneur suivante :

Différents articles parus dans la presse, ces derniers mois, ont fait état d'une baisse de la demande sur le marché suisse de l'immobilier de bureaux, augmentant les surfaces disponibles. Les mesures sanitaires ont accéléré des tendances déjà observées avant la crise et le problème des surfaces de bureaux vides va tendre à s'accroître à l'avenir.

Avant la crise, cela représentait déjà plus de 230 000 m² de surfaces inoccupées sur le marché¹. En juillet 2020, ce sont 18% des bureaux vides du pays² qui se situaient sur le territoire cantonal. Il n'y a jamais eu autant de surfaces commerciales vides (notamment des bureaux) et la tendance ne fait que se renforcer : les autorisations de construire délivrées récemment vont sensiblement augmenter l'offre alors que l'augmentation du télétravail et la conjoncture économique incertaine vont probablement réduire, de manière durable, la demande en bureaux.

¹ Tribune de Genève : « Nombre record de bureaux vides à Genève », 20 août 2019.

² Heidi.news : « Les bureaux vides prolifèrent à Genève. Et cela va continuer... », 21 juillet 2020.

En parallèle, nous observons une précarisation galopante d'une part importante de la population. Ces dernières années, la problématique du sans-abrisme est régulièrement revenue dans l'actualité. Différentes associations et collectivités publiques se mobilisent pour trouver, tant bien que mal, des solutions. Disposer d'un toit est une condition préalable à la mise en place d'un travail socio-sanitaire de proximité qui aurait comme objectif la réinsertion sociale.

*S'il n'existe pas de chiffres officiels concernant le sans-abrisme, les milieux associatifs luttant contre ce phénomène estimaient (avant la crise) qu'entre 400 et 1000 personnes étaient concernées. Or, une partie des structures allouées pour accueillir des personnes sans abri sont des structures d'urgence particulièrement inadaptées pour répondre aux besoins, notamment concernant le travail de réinsertion. Aujourd'hui, avec la crise, **les besoins en logements temporaires sont tout simplement criants !***

Le 9 février dernier, le conseiller d'Etat Thierry Apothéloz chargé du département de la cohésion sociale détaillait son plan cantonal contre la précarité. Celui-ci, fort de sept objectifs, vise notamment à « offrir des conditions de logement dignes à chacun : volet qui comprend, entre autres, un projet de loi sur le « sans-abrisme » actuellement en consultation à l'Association des communes genevoises ».

*La problématique de la reconversion de bureaux en logements est complexe et mérite d'être analysée en profondeur pour mettre en évidence les potentiels à court ou moyen terme. En attendant, si l'on peut admettre qu'il n'est pas forcément simple pour les propriétaires de bureaux vides de se lancer dans une reconversion complète vers du logement, notamment en raison de son caractère quasi définitif, **la reconversion temporaire offre un potentiel qu'il s'agit d'exploiter sans attendre.***

En s'inspirant des initiatives développées par « Unity Cube »³, le Groupe de Travail Logement des Vert.e.s a développé un projet qui permettrait de monter des modules d'habitation dans des surfaces commerciales inoccupées. Un tel projet, porté par une association, offrirait la possibilité d'utiliser les surfaces de bureaux inoccupées pour donner un toit et un espace à soi aux personnes sans abri. La réversibilité, l'adaptabilité, la durabilité et les coûts relativement modestes faciliteraient la mise en place d'un projet-pilote soutenu par l'Etat et les milieux immobiliers.

³ <https://www.unity-cube.com/>

Vu ce qui précède, mes questions au Conseil d'Etat, que je remercie d'avance pour ses réponses, sont les suivantes :

- *Quelle est la surface actuelle des bureaux vides dans le canton de Genève ?*
- *Quelles sont les perspectives de reconversion en logement à court ou moyen terme ?*
- *Quels sont les leviers dont l'Etat dispose pour favoriser cette reconversion ?*
- *Est-ce possible d'utiliser les bureaux vides pour l'accueil provisoire de sans-abri ? Dans quelle proportion ?*
- *De quelle façon l'Etat pourrait-il soutenir ce type de démarche ? Le cas échéant, quels types d'appui peuvent être attendus du DCS, respectivement du DT ?*

RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

Le logement constitue un bien essentiel pour l'ensemble de la population. Il est un facteur fondamental de cohésion sociale, garante de sécurité et de stabilité. S'assurer que toute personne en quête d'un logement puisse trouver, pour elle-même et sa famille, un logement approprié à des conditions favorables constitue l'un des objectifs principaux de la politique sociale du logement dans notre canton, garanti par la constitution de la République et canton de Genève, du 14 octobre 2012 (Cst-GE; rs/GE A 2 00)⁴.

Le Conseil d'Etat est non seulement conscient que la question du sans-abrisme constitue une priorité sociétale, mais il agit depuis de nombreuses années pour la contrer, comme en témoigne l'élaboration d'un projet de loi sur l'aide aux personnes sans-abri qui a été accepté unanimement par l'Association des communes genevoises (ACG). Cette nouvelle base légale, qui fait défaut à ce jour, doit permettre de sécuriser les prestations destinées à ce public très précarisé et de clarifier la répartition des compétences entre les communes et le canton en la matière. Ce n'est que par des approches complémentaires et coordonnées que des résultats concrets peuvent être obtenus.

⁴ Art. 178, al. 1 Cst-GE.

Le plan d'action cantonal contre la précarité « Cohésion sociale 2030 » reconnaît expressément que si la construction de nouveaux logements est indispensable pour lutter contre la pénurie de logements et le mal-logement, la dimension sociale du logement doit également être pensée en termes de lutte contre la précarité. Il affirme la nécessité d'apporter un accompagnement social indispensable dans le cadre des situations de sans-abrisme et propose d'élaborer un concept interinstitutionnel d'hébergement d'urgence et de logement social pour les personnes en situation de mal-logement ou de sans-abrisme, basé sur un accompagnement social en amont et en aval.⁵

Les personnes en situation de sans-abrisme ayant déposé une demande de logement auprès du Secrétariat des fondations immobilières de droit public bénéficient de la priorisation la plus importante, de manière à ce qu'une proposition de logement puisse leur être faite le plus rapidement possible.

En outre, lorsque les personnes sans-abri sont éligibles à des prestations sociales individuelles du canton telles que l'aide sociale, l'Hospice général peut accompagner ces dernières dans la recherche de solutions de logement provisoires ou pérennes alternatives.

Aussi, en complément des travaux législatifs en la matière et des mesures qu'il a déjà prises pour lutter contre le sans-abrisme, notamment dans le cadre de la crise sanitaire, à l'instar de la loi 12821 adoptée par le Grand Conseil), le Conseil d'Etat se réjouit de toute proposition ou nouvelle approche tendant à répondre, même partiellement, à la question du sans-abrisme. Un projet permettant de monter des modules d'habitation provisoires, facilement réversibles et adaptables pourrait constituer une approche intéressante et innovante.

Sur la base des derniers chiffres utiles communiqués par l'office cantonal de la statistique (OCSTAT), il y avait, au 1^{er} juin 2019, environ 255 00 m² de surfaces brutes de plancher (SBP) vacantes concernant des activités tertiaires, soit les bureaux et les arcades commerciales. Ces surfaces ne sont pas toutes susceptibles d'une reconversion en logements, même à titre provisoire. En effet, il convient de soustraire au total énoncé ci-dessus les surfaces commerciales impropres à l'habitation, notamment en raison de leur incompatibilité au regard des normes en lien avec la protection contre les accidents majeurs. Après une analyse rapide, il appert que seul un tiers de ces SBP pourraient éventuellement permettre d'accueillir du logement.

⁵ Plan d'action contre la précarité, p. 8 : <https://www.ge.ch/document/23820/telecharger>

Le fait de réaliser des modules d'habitation dans des locaux destinés à des activités tertiaires constitue un changement d'affectation. Dès lors, le projet doit faire l'objet d'une autorisation de construire, qu'il soit réalisé de manière pérenne ou provisoire.

Le département du territoire est disposé à répondre prioritairement aux demandes qui seraient déposées dans ce cadre. Par ailleurs, lors d'une éventuelle pesée des intérêts qui devrait être opérée entre différentes politiques publiques, il veillera à favoriser autant que faire se peut la création de structures provisoires en faveur des plus démunis.

Ces structures devront cependant répondre aux normes de salubrité et de sécurité, notamment aux normes incendie, dès lors que celles-ci visent à protéger l'intégrité, voire la vie, des futurs occupants.

Si l'Etat ne dispose actuellement pas de leviers visant à contraindre les propriétaires de locaux administratifs ou commerciaux à entamer de telles démarches, il encourage vivement les associations concernées à avancer dans la proposition de projets concrets, voire pilotes, en lien avec les propriétaires de ces surfaces.

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 :
Michèle RIGHETTI

La présidente :
Anne EMERY-TORRACINTA