

Rapports de majorité et de minorité de la commission du logement chargée d'examiner la motion du 10 mars 2021 de M^{mes} et MM. Brigitte Studer, Bénédicte Amsellem, Corinne Bonnet-Mérier, Audrey Schmid, Gazi Sahin, Monica Granda, Livia Zbinden, Olivier Gurtner et Laurence Corpataux: «Stop aux marchands de sommeil – la Ville s'engage pour des conditions de logement dignes».

A. Rapport de majorité de M. Théo Keel du 12 janvier 2023.

Cette motion a été renvoyée pour étude à la commission du logement lors de la séance plénière du 9 juin 2021. Elle a été traitée lors des séances de commission des 6 septembre, 8 novembre et 13 décembre 2021 et des 28 février, 11 avril et 9 mai 2022 sous la présidence de M. Pierre-Yves Bosshard. Les notes de séances ont été prises par M. Nohlan Rosset, que le rapporteur remercie pour la qualité de son travail.

PROJET DE MOTION

Contexte

Dans la nuit du 9 au 10 janvier 2021, un incendie se déclare dans l'immeuble situé au 8, rue Royaume et conduit à l'évacuation des 46 personnes qui y résident. L'immeuble est aujourd'hui vide et muré.

Considérant:

- que cet immeuble était dans un état de délabrement total déjà avant l'incendie;
- qu'il n'y avait pas eu de travaux d'entretien depuis plus de deux décennies;
- que les appartements avaient été transformés, sans autorisation, en chambres louées individuellement à grand prix, ce qui ne respecte pas la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR);
- que les conditions de location pour des locataires et des sous-locataires étaient déplorables, précaires, insalubres, scandaleuses et sans respect des normes de sécurité;
- que la société propriétaire, Burval SA, est aujourd'hui – et depuis déjà vingt-trois ans – officiellement en liquidation;
- qu'il est à craindre que ce propriétaire ne remette pas en état cet immeuble dans un délai raisonnable;

- qu’il est inconcevable de laisser une nouvelle verrière dans le quartier des Pâquis, comme c’était le cas à la rue des Alpes et à la rue des Pâquis;
- que la Ville possède déjà les immeubles avoisinants à la rue Royaume et à la rue de la Navigation, gérés par la Gérance immobilière municipale (GIM);
- qu’elle avait déjà cherché à acquérir cet immeuble il y a trente ans;
- qu’il est important de mettre à disposition des logements à loyer abordable répondant aux besoins prépondérants de la population;
- que la GIM ne peut répondre qu’à un petit nombre des demandes qui lui sont adressées;
- qu’il est ainsi souhaitable qu’elle augmente son parc de logement,
le Conseil municipal demande au Conseil administratif:
- d’intervenir auprès du propriétaire pour acheter cet immeuble;
- de le remettre en état rapidement pour le mettre à disposition de futurs locataires de la GIM;
- de s’assurer du suivi auprès du Canton afin que les habitants évacués aient des conditions dignes de relogement.

Séance du 6 septembre 2021

Audition de M^{me} Studer, motionnaire

M^{me} Studer explique avoir demandé l’urgence pour cette motion à plusieurs reprises lors des plénières, urgence qui avait été acceptée mais pas traitée, arrivant plusieurs fois dernière dans l’ordre des urgences; le texte n’est donc traité que maintenant. Elle pose le contexte dans lequel les motionnaires ont décidé de déposer ce texte: l’incendie qui s’était déclaré dans l’immeuble du 8, rue Royaume et qui a mené à l’évacuation des 46 personnes qui y résidaient. Au moment où cette motion a été déposée, l’immeuble était vide et muré, ce qui est toujours le cas aujourd’hui. Cet événement a mis en évidence l’état consternant de cet immeuble que la motionnaire a eu l’occasion de visiter. Les conditions de location et de sous-location dépassaient toute imagination. Le propriétaire de l’immeuble est la SA Burval, créée en 1989 – qui a adopté de nouveaux statuts en 1995 – et est en état de liquidation depuis 1998. Dans cet immeuble, il n’y avait qu’un seul locataire principal qui sous-louait des chambres dans des appartements cloisonnés en petites pièces pour un loyer de 700 à 900 francs par mois. Les personnes vivaient à plusieurs dans des espaces minuscules et en mauvais état même avant l’incendie. *Le Temps* et Léman Bleu ont par ailleurs publié des articles de fond sur le sujet. La Ville et le Canton ont porté plainte et l’Association suisse des locataires (ASLOCA) s’est aussi engagée sur le cas de cet immeuble.

Cette motion a été déposée car les motionnaires ont été scandalisés par les événements évoqués précédemment mais aussi parce que la Ville de Genève est doublement concernée puisqu'elle avait souhaité acheter cet immeuble il y a une trentaine d'années, possédant les deux immeubles suivants de la rue Royaume – les numéros 10 et 12 – et les deux immeubles suivants de la rue de la Navigation – les numéros 36 et 38. Elle avait alors souhaité construire dans ce secteur, mais ce propriétaire avait refusé et la Ville ne pouvait outrepasser sa volonté. Elle est aussi concernée par le sort des habitants en tant que municipalité et en tant que propriétaire voisin.

La proposition des motionnaires consiste à intervenir auprès du propriétaire pour acheter cet immeuble, le rénover et l'utiliser pour la Gérance immobilière municipale (GIM) ainsi qu'à s'assurer du suivi des personnes évacuées auprès du Canton pour leur offrir des conditions de logement dignes. Par ailleurs, il est à relever que deux immeubles du même quartier sont restés inutilisés après les incendies. A la rue des Alpes, la Ville a finalement accepté d'acheter l'immeuble après une quinzaine d'années, avant qu'il soit repris; il est actuellement exploité par la fondation des Etablissements publics pour l'intégration (EPI) qui y accueille des personnes en situation de handicap psychique. Dans le cas de la rue De-Monthoux, il a fallu plus de dix ans pour que l'immeuble soit remis en état. Or, d'une part, les logements que cela représente sont nécessaires dans les conditions de pénurie actuelle et, d'autre part, il est désagréable et pas rassurant pour les habitants de passer quotidiennement près d'un immeuble abandonné.

Actuellement plusieurs démarches judiciaires sont en cours et dépassent la situation de cet immeuble. Sur SAD-Consultation on peut voir que la seule demande d'autorisation¹, avant la demande actuelle, a été déposée en 2009 par les propriétaires de l'immeuble. Toutes les autres transformations ont ainsi été effectuées sans demande d'autorisation.

L'ASLOCA est intervenue par rapport au non-respect de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR) et aux loyers abusifs. De leur côté, la Ville de Genève est intervenue par rapport au risque évident d'incendie révélé par le rapport du Service d'incendie et de secours (SIS) et l'Etat sur l'abus en matière de transformations et de loyers. Ces démarches sont encore en cours. L'enquête au niveau de l'Etat est assez conséquente et va toucher d'autres immeubles que celui de Burval SA. La démarche de l'ASLOCA est en cours par rapport à la situation des habitants, notamment en cherchant un remboursement de l'excès de loyers et sous-loyers versés. Elle ne sait pas où en est la démarche de la Ville; elle suggère à la commission du logement de poser la question.

¹ Note du rapporteur: cette demande d'autorisation de 2009 concerne la transformation d'une arcade pour traiteur selon SAD-Consultation.

Au niveau du Grand Conseil, une question écrite (QUE 1510 A¹) demandant ce que pouvait faire l'Etat pour soutenir les habitants a été formulée. Le Conseil d'Etat a répondu par écrit le 28 avril que, la société Burval SA étant en liquidation et non en faillite, l'Etat ne dispose pas d'informations concernant ses disponibilités financières pour réaliser les travaux de rénovation et de mise en conformité. Par ailleurs, l'Etat insistait pour que le bâtiment soit remis en état, tout en affirmant ne pas pouvoir intervenir davantage. Elle transmettra la référence de cette réponse à la commission du logement.

Au niveau de l'immeuble, il est actuellement toujours fermé et inhabitable. Le dossier de SAD-Consultation a montré l'absence de demande d'autorisation de travaux jusqu'à récemment. Une demande d'autorisation pour la rénovation a été déposée le 10 août 2021 et les motionnaires ont pu la consulter. Les documents montrent ce qu'ils appellent l'état locatif actuel, l'état au moment de l'incendie, avec sur tout l'immeuble trois vrais baux: deux de locataires et un pour la discothèque au sous-sol, mais un seul nom pour tout le reste qui était vraisemblablement sous-loué.

Questions des commissaires

Un commissaire demande qui a déposé la demande de rénovation.

M^{me} Studer répond que c'est un mandataire, M. Benoît Dubesset, architecte, pour Burval SA.

Une commissaire demande combien il y a de baux en tout.

M^{me} Studer répond que dans le dossier l'ensemble de l'état locatif actuel mentionne un bail pour le sous-sol, trois pour le rez-de-chaussée pour la même personne, un au premier étage et un au deuxième étage. Elle ajoute que le Comptoir Immobilier s'occupe en tant que régie de cet immeuble et a aussi établi un état locatif avec un seul nom pour toute une série de logements. Il ne figure que trois baux à loyer. Elle se demande comment il a été possible que cela se soit fait sans que personne ne le découvre sauf à l'occasion d'un drame. Elle ajoute que le projet de rénovation proposé semble correct et complet, selon la description des travaux envisagés, le plan financier avancé, etc. La procédure de demande d'autorisation qui vient de commencer est donc en cours et il faudra dans ce cadre contrôler que les loyers prévus qui semblent a priori corrects selon la LDTR le restent. La Ville de Genève doit donner un préavis sur cette demande d'autorisation qui concerne la rénovation de l'immeuble; il s'agit d'une occasion pour elle d'analyser cette situation et de se demander quelles sont les possibilités de contrôle par la suite.

¹ Question écrite QUE 1510-A du 25 mars 2021 de M. Pierre Bayenet et réponse du Conseil d'Etat du 28 avril 2021: <https://ge.ch/grandconseil/data/texte/QUE01510A.pdf>

Les motionnaires espèrent donc que cette dernière étudiera la situation en détail, qu'elle partagera son préavis avec la commission du logement et qu'elle insistera sur le respect de la LDTR.

La Ville ne peut forcer un propriétaire à vendre son bien: une préemption n'est possible que lors d'une transaction et uniquement en zone de développement 3. Cet immeuble situé en plein centre-ville n'entre pas dans ces critères et le coût serait énorme, mais réitérer une demande d'achat constituerait une pression sur le propriétaire.

La motion s'intéresse aussi au sort des personnes qui habitaient cet immeuble. L'intervention de l'ASLOCA, par l'intermédiaire de Me Maurice Utz, et le suivi des demandes de relocation ou de remboursement pour les personnes qui pouvaient documenter qu'elles y avaient une sous-location sont encore en cours.

Elle a découvert en préparant cette audition qu'une association, l'Association pour la sauvegarde du logement des personnes précaires (ASLPP), était soutenue par la Ville ponctuellement. Elle intervient auprès de personnes en situation précaire et en état de sous-location via une permanence téléphonique tous les matins et propose des informations, des conseils ou des médiations. Cette association a permis d'éviter un certain nombre d'expulsions et est intervenue sur des cas de loyers abusifs. Elle a pu obtenir leur rapport d'activité ainsi que leurs projets pour 2021 et pour la suite. Elle suggère à la commission du logement de les entendre. Bien que la Ville de Genève ne puisse pas acheter cet immeuble, elle trouverait important que cette dernière suive cette situation. La troisième invite reste selon elle essentielle et elle suggère de voir quelles sont les possibilités avec l'ASLPP.

Un commissaire pense que la Ville de Genève ne peut pas faire grand-chose et estime qu'il faudrait conjuguer cette motion avec celle qui touche aux 70 immeubles insalubres de la GIM. La priorité dans les rénovations est mise sur les immeubles de la GIM et pas ceux des privés. Si les motionnaires veulent avoir plus de succès, il leur suggère de s'adresser aux architectes de la Ville pour qu'ils commencent par retaper à minima les immeubles de la GIM afin d'accélérer la manœuvre. Il suggère donc d'adresser ce texte à la commission des travaux et des constructions pour activer les démarches ou conjuguer plusieurs objets.

M^{me} Studer répond qu'il s'agit d'un immeuble privé et que la Ville n'a pas la possibilité d'intervenir pour le remettre en état, pas plus que le Canton, comme la réponse écrite du Conseil d'Etat l'explique. L'Etat peut cependant faire pression pour que les travaux de rénovation se fassent. Les immeubles de la GIM en cours de rénovation ou ayant besoin de rénovation sont un autre sujet. Mais aucun des immeubles de la GIM n'a les mêmes conditions de location et de sous-location que cet immeuble. Par ailleurs, la Ville de Genève peut se préoccuper des conditions de logement et s'intéresser aux abus.

Un commissaire explique que, en revenant au titre de la motion, il ne voit rien dans ce qui est demandé au Conseil municipal qui y corresponde de près ou de loin. Il demande si l'on parle exclusivement de l'immeuble cité ou des immeubles utilisés à des fins de sous-location à des loyers exorbitants sur tout le territoire de la Ville. Le titre ne correspond pas à la demande et les propositions du texte ne sont pas réalisables puisque, concernant la première invite, la Ville ne peut pas acheter l'immeuble; au sujet de la deuxième, elle n'a aucun intérêt à rénover un immeuble qui ne lui appartient pas et finalement, pour la troisième, il ne comprend pas ce que la Ville peut faire en termes de suivi auprès du Canton, notamment dans ce cas particulier où les habitants évacués sont majoritairement des clandestins, d'après la presse. Il part du principe que le Canton applique la loi et que cela posera problème dans le cas de ces habitants clandestins. Il trouve que la motion découle plus du bon sentiment que d'un texte concret et n'a pas l'impression que cette audition l'ait éclairé sur le sujet et les possibilités d'intervention de la Ville.

Une commissaire lui répond que rien n'empêche la Ville de proposer au propriétaire d'acheter l'immeuble. Quant à la troisième invite, elle estime que c'est une question de dignité humaine que de se préoccuper du sort des habitants exploités et évacués de leur logement. Ce n'est plus une question de statut administratif.

M^{me} Studer répond au commissaire qu'il s'agit, il est vrai, d'un immeuble en particulier, mais ce dernier concerne la Ville, bien qu'il appartienne à un privé. L'immeuble est muré et il faut éviter qu'il le reste durant des années. Le cas de cet immeuble touché par cet incendie illustre de façon concrète la problématique des marchands de sommeil. Il peut servir de levier pour s'attaquer au problème.

Une commissaire demande s'il faut focaliser le travail sur la façon dont la Ville peut appliquer et faire respecter les règles et lois qui traitent des abus et des fraudes autour de locations et de sous-locations abusives dont on ne sait pas combien de personnes en sont victimes. Elle demande si les motionnaires visaient plutôt au traitement de cette dimension en déposant cet objet ou s'ils visaient cet immeuble en particulier.

M^{me} Studer répond que ce n'est pas la Ville qui fait les lois en la matière, elles sont cantonales et fédérales. Cette situation a permis de mettre en lumière ce phénomène et pose la question de la responsabilité de la Ville. Intervenir est donc une manière de montrer qu'elle est présente auprès de ces personnes qui sont aussi des habitants de la Ville.

Un commissaire demande s'il y a une date prévue pour le début des travaux dans la demande d'autorisation de rénovation.

M^{me} Studer répond que la demande d'autorisation déposée est actuellement à l'étude et qu'il faudra le préavis d'un certain nombre d'organes avant que les

travaux débutent. Si tout est accepté facilement, le délai sera plus court que si des enquêtes supplémentaires doivent être menées, mais à ce stade il n’y a pas de date fixée et elle ne sait pas quel est le délai de traitement habituel.

Le même commissaire demande quels sont les moyens de pression du Canton pour accélérer la rénovation.

M^{me} Studer répond que l’Etat affirme que, suite à cet incendie et dans l’attente d’une requête d’autorisation de construire formelle, il est exigé par la direction de l’inspectorat de la construction de procéder à des rénovations visant à la mise en conformité du bâtiment. Le Canton exige mais il faut ensuite qu’il soit attentif aux évolutions.

Le commissaire demande encore s’il serait intéressant pour la commission du logement d’auditionner le Canton.

M^{me} Studer répond qu’il a une responsabilité, mais il revient à la commission de décider.

Un commissaire remarque que la motion contient beaucoup d’aspects très différents et constate que beaucoup de choses ont évolué depuis les faits. La motion part d’un fait divers, certes dramatique, puis touche l’aspect juridique lié aux gens mal intentionnés qui profitent de la précarité, constate ensuite la faillite de la société qui possède cet immeuble, déduisant qu’il est à craindre que la fermeture de cet immeuble dure trop longtemps. Elle aborde encore la demande de rénovation déposée ainsi que la participation d’une régie et par la suite évoque les démarches juridiques entamées par le Canton, l’ASLOCA et la Ville. Enfin on arrive aux propositions, à savoir que la Ville achète un immeuble en état de vétusté, le remette en état rapidement pour le mettre à disposition de locataires de la GIM et finalement s’assure du suivi des habitants évacués. Le suivi est, imagine-t-il, déjà pris en charge par des institutions concernées, telles que l’Hospice général. Il demande enfin de préciser qui étaient réellement ces habitants évacués.

M^{me} Studer répond qu’il est indéniable que la situation a changé depuis le dépôt de cette motion. Il revient à la commission du logement de voir comment les invites peuvent être modifiées. Il s’agit en effet d’un événement exceptionnel qui a permis aux motionnaires de se demander ce que pouvait faire la Ville pour enrayer un problème plus général.

Le même commissaire demande ce que peut faire la Ville en particulier concernant les propositions.

M^{me} Studer pense que la Ville peut proposer d’acheter l’immeuble à nouveau. Elle n’a pas beaucoup d’autres options et ne peut pas exercer son droit de préemption. Il s’agirait aussi d’une manière pour la Ville de montrer qu’elle est concernée par cette problématique.

Le commissaire, souhaitant une proposition plus précise, demande si la motionnaire laisse le soin à la commission du logement de changer totalement les invites de la motion.

M^{me} Studer répond qu'en considérant d'une part que la motion a été déposée à un moment précis et d'autre part le rythme de travail de la commission, celle-ci pourra reformuler les invites et juger ce qui est le plus adéquat au regard de la situation actuelle.

Le commissaire demande à nouveau qui sont les locataires.

M^{me} Studer répond qu'elle ne sait pas qui sont les 46 locataires; elle sait cependant que certains d'entre eux ont pu être relogés, bien qu'elle ne sache pas où.

Le commissaire demande encore si ce sont des clandestins, des étudiants, etc.

M^{me} Studer répond qu'en effet il y avait des personnes sans papiers, selon la presse.

Une commissaire trouve ambigu le message que renvoie cette motion. Quelqu'un a abusé de la précarité des gens, une régie a fait son travail avec peu de diligence, un propriétaire ne fait pas les travaux qu'il est censé faire mais on demande à la Ville d'offrir la cerise sur le gâteau en proposant le rachat d'un immeuble que personne ne voudrait racheter à part elle. Racheter les immeubles qui font l'objet de ces baux abusifs est un message presque en faveur des marchands de sommeil.

Elle demande si le Canton a déposé un projet de loi pour agir contre les marchands de sommeil et effectuer son travail. Sachant qu'il y a des arcades commerciales dans ce bâtiment qui sont soumises à autorisation pour exercer, il serait facile pour le Canton de ne pas accorder son autorisation d'exercice dans des immeubles vétustes.

M^{me} Studer répond qu'elle ne sait pas. Elle ajoute que le bâtiment de la rue des Alpes peut servir d'exemple.

La même commissaire estime que le problème est ailleurs. Dans cette situation, toute une série de personnes se sont enrichies, mais il n'y a aucune possibilité de récupérer la richesse induite. Selon elle, il faut agir en amont avant d'envisager d'acheter l'immeuble. L'action doit être engagée par le Canton ou la Confédération mais pas par la Ville, qui peut à la rigueur mener des contrôles.

Une commissaire précise qu'une demande de rachat avait été formulée avant l'incendie par la Ville, cette dernière possédant déjà des immeubles voisins. De plus, vu l'état actuel de l'immeuble, celui-ci pourrait potentiellement être vendu à bas prix. Elle estime ensuite qu'il faut que la commission du logement investigue sur ce sujet auprès de M^{me} Perler et de M. Gomez et le cas échéant cette invite

peut être biffée. Elle s'accorde sur le fait que la Ville n'a pas beaucoup de pouvoir sur les baux abusifs.

Le président prend note de la demande d'audition de M^{me} Perler et de M. Gomez.

Un commissaire en revient au titre de cette motion qui ne correspond pas aux demandes. Il aimerait entendre ce que M^{me} Studer veut avec cette motion et estime que les demandes doivent être reformulées par les motionnaires et non pas par la commission du logement.

M^{me} Studer répond que le titre est un aspect important pour elle. On sait qu'il y a des marchands de sommeil mais on ne sait pas où ni comment. La situation de cet immeuble illustre ce fonctionnement et permet d'agir par rapport à cela.

Le même commissaire ne voit pas en quoi acheter un immeuble permet de lutter contre les marchands de sommeil.

M^{me} Studer répond que prendre conscience de ce phénomène c'est faire en sorte qu'il diminue. Il faut bien intervenir là où il est identifiable. Elle invite ainsi la commission du logement à interroger l'association qui s'occupe des problèmes de location ou de sous-location de personnes en situation précaire.

Le commissaire répond qu'aucune des invites ne justifie cette audition. Les trois invites ne concernent en rien cette demande d'audition.

Une commissaire pense qu'il ne faut pas que les commissaires soient angélistes ni qu'ils ferment les yeux. Ces événements sont choquants et cette motion donne l'occasion à la commission du logement de s'interroger sur ce que la Ville de Genève peut faire sur son territoire pour enrayer cette problématique lorsqu'elle la remarque, d'autant plus au regard du dépôt d'une demande d'autorisation de rénovation de Burval SA. Dans ce contexte, l'audition des magistrats est nécessaire selon elle.

Discussion

Une commissaire trouve qu'il serait logique d'auditionner le Canton avant les magistrats pour savoir ce qui est en route.

Le président met en discussion la proposition d'audition de représentants du Canton. Il demande qui plus précisément la commissaire aimerait auditionner.

La commissaire pense au Département du territoire (DT).

Un commissaire, suivi d'une autre commissaire, approuve l'idée de cette audition quel que soit l'ordre des auditions.

Une commissaire suggère l’audition de l’association mentionnée par M^{me} Studer.

Le président demande à la commissaire si elle souhaite les entendre tout de suite ou si elle préfère attendre les réponses du Canton avant de planifier cette audition supplémentaire.

Un commissaire estime qu’il faut d’abord entendre le Canton qui pourra expliquer à la commission du logement ce qui est fait, faisable et à faire. La commission aura alors une idée claire et pourra programmer d’autres auditions.

La commissaire répond que cette association peut répondre à des questions concernant la troisième invite et le suivi des personnes précaires qui vivaient dans cet immeuble indépendamment des deux autres invites.

Le commissaire répond qu’il s’agissait principalement de gens sans statut qui ne peuvent pas s’exprimer juridiquement et il lui semble improbable qu’on les retrouve.

Vote des auditions

L’audition du DT est acceptée par 11 oui (4 S, 1 EàG, 3 Ve, 2 LC, 1 UDC) contre 2 non (PLR) et 1 abstention (MCG).

Par 11 oui (4 S, 1 EàG, 3 Ve, 2 LC, 1 UDC) contre 3 non (2 PLR, 1 MCG), la proposition d’audition de l’ASLPP est acceptée.

Séance du 8 novembre 2021

Audition de M. Francesco Perrella, en charge de la direction immobilière de l’Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF)

M. Perrella commence par expliquer qu’en tant que responsable de la direction immobilière il a charge de gérer les autorisations de construire soumises à la LDTR. Son bureau est actuellement en train de traiter une requête – la DD315340 – en autorisation de construire pour cet immeuble du 8, rue Royaume, qui concerne des travaux de rénovation suite à l’incendie, l’installation d’un ascenseur et la transformation de chambres dans les combles en trois logements, portant à quinze le nombre de logements dans cet immeuble. Son office, en tant qu’instance LDTR, a remis en octobre un premier préavis, avec en complément la demande de la production d’un nouvel état locatif corrigé, et attend actuellement le retour de ce complément.

Un commissaire fait mention de la question écrite¹ posée au Grand Conseil qui demandait des éléments sur cet immeuble en particulier et aimerait savoir ce qu'il en était. Cette motion parle d'un cas particulier et il demande ce qu'il est possible de faire au niveau du Canton pour surveiller en amont les rénovations et les conditions de logement de certains immeubles.

M. Perrella explique ne pas avoir pu prendre connaissance des procès-verbaux des autres séances ni des documents cités. Il demande des précisions.

Le président remarque qu'une question écrite a été envoyée au Grand Conseil à laquelle le Conseil d'Etat a répondu le 28 avril. Il ne sait pas si la direction de M. Perrella a été impliquée dans cette réponse mais remet la question écrite à ce dernier.

M. Perrella explique que cette réponse concernait le relogement dont s'est occupé l'Hospice général. Selon les renseignements pris auprès de ce dernier, tous les locataires qui cherchaient à être relogés ont pu l'être. Concernant le deuxième point de la question écrite, la requête a bien été déposée mais il ne connaît pas la réponse au troisième point demandant si la société a les moyens de financements nécessaires pour mener à bien les travaux.

C'est en partie l'Etat qui a ordonné au propriétaire de mener ces travaux et la requête est en cours d'instruction, mais il n'a pas plus d'information au sujet des travaux ordonnés d'office, car cela concerne l'Office des autorisations de construire (OAC).

Concernant la stratégie mise en place par l'Etat pour s'assurer que cet immeuble puisse abriter au plus vite des habitants, cette dernière dépend entièrement des travaux qui seront réalisés. D'une manière générale, une fois que la requête est délivrée, les travaux doivent être menés. Ensuite ce sera au propriétaire de respecter les conditions de l'autorisation de construire et les loyers fixés par la LDTR.

Un commissaire souhaiterait savoir si c'est toujours la société Burval qui est propriétaire de cet immeuble. Il demande quelle est la nature des travaux que l'Etat a ordonnés et qui les a ordonnés et également si des personnes habitent en ce moment dans l'immeuble.

M. Perrella répond que, selon ses informations, c'est toujours Burval SA qui en est propriétaire. Les travaux sont devenus nécessaires suite à l'incendie, mais il ne peut pas donner plus de détails, car cela concerne plus la politique publique que celle du logement. Il ne connaît pas les travaux précis qui ont été ordonnés par l'OAC, ce dernier ayant une vue d'ensemble sur ces questions ainsi que

¹ Question écrite QUE 1510-A du 25 mars 2021 de M. Pierre Bayenet et réponse du Conseil d'Etat du 28 avril 2021: <https://ge.ch/grandconseil/data/texte/QUE01510A.pdf>

sur l'application de la LCI et des autres lois mises en avant par les politiques publiques, notamment celles liées à la sécurité. Quant à la troisième question, à sa connaissance l'immeuble est vide et depuis le 5 mars 2021 l'OAC a ordonné l'interdiction d'utiliser ces locaux. N'ayant pas vérifié par lui-même, il transmet des informations officielles.

Une commissaire demande si le Canton peut faire quelque chose au niveau administratif, hors procédure pénale dans le cas où il aurait connaissance de cas de marchands de sommeil dans un immeuble.

M. Perrella répond que le Canton a eu connaissance d'autres cas, dont certains ont été relatés par les médias, pour lesquels toutes les mesures administratives qui doivent l'être ont été mises en œuvre en collaboration avec le pouvoir judiciaire. Un certain nombre de procédures administratives sont en cours pour un bon nombre de cas sous l'angle de la LDTR.

La même commissaire demande ce que visent ces procédures à part faire des travaux de rénovation.

M. Perrella répond que, plus que des travaux de rénovation, l'intervention de son office sous l'angle administratif et LDTR concerne la question du changement d'affectation prohibé par la loi.

La commissaire demande si le Canton peut agir contre le locataire qui sous-louerait abusivement un espace ou s'il ne peut agir que contre le propriétaire.

M. Perrella répond que le Canton agit uniquement contre le propriétaire.

La commissaire demande si quelque chose est en route au niveau du Canton pour agir contre ce phénomène de marchands de sommeil.

M. Perrella répond que cela touche plusieurs départements, notamment le département en charge de la police et plus précisément la Brigade de lutte contre la traite d'êtres humains et la prostitution illicite (BTPI), une brigade ad hoc qui s'occupe de ce genre de cas. Le Conseil d'Etat est sensible à la question tant du point de vue du pouvoir judiciaire que de la police ainsi que des autres politiques publiques dont celle du logement. L'Etat intervient de manière coordonnée et chapeautée par l'OAC.

Un commissaire demande comment le Canton agit contre les marchands de sommeil, s'il y a des contrôles ou s'il agit sur dénonciation.

M. Perrella n'ayant pas la charge de coordonner ces politiques publiques, il ne peut que donner une réponse générale. Il pense que la police intervient sur dénonciation ou par des contrôles réalisés dans le cadre de requêtes en autorisation de construire, par exemple. Il n'y a pas de stratégie unique et ce type de cas font surface de plusieurs manières et par différentes voies.

Le même commissaire demande si, dans le cadre de la requête qu'il traite, la capacité financière du propriétaire pour assumer les travaux est prise en compte.

M. Perrella répond que la capacité financière du propriétaire à faire face aux travaux n'est jamais prise en compte, son office n'ayant pas les moyens d'obtenir ces informations. Dans ce cas-là, il relève que la société est en liquidation, ce qui ne veut pas forcément dire qu'elle n'a pas les moyens nécessaires.

Le commissaire demande si le Canton a des leviers pour pousser un propriétaire à vendre ou à réaliser des travaux.

M. Perrella répond que ce sont la police du feu et l'OAC qui ont cette compétence et, s'il y a des travaux nécessaires pour des questions de sécurité, ils peuvent être imposés au propriétaire.

Le commissaire demande si le Canton peut pousser le propriétaire à entamer les travaux ou à vendre l'immeuble s'il ne manifestait pas de volonté de les commencer.

M. Perrella répond qu'il ne pense pas qu'il soit possible de pousser un propriétaire à vendre un immeuble. Néanmoins c'est possible pour les travaux.

Un commissaire espérait qu'il y aurait un suivi particulier de ce dossier avec des moyens supplémentaires, notamment sur les demandes faites par rapport à ces rénovations, or ce n'est pas le cas. Il demande s'il y a une communication interne à l'Etat sur des dossiers aussi délicats que celui-ci semble l'être.

M. Perrella répond que oui. L'immeuble est vide, avec une requête en autorisation de construire en cours. Il demande ce qu'il entend par moyens supplémentaires.

Le même commissaire explique qu'il semble que le propriétaire ne voulait rien faire du tout, puis il a décidé d'entamer quelque chose. Il demande si quelque chose a semblé anormal ou étrange par rapport au dossier déposé et si une investigation plus large a été lancée.

M. Perrella confirme que l'Office du logement et l'instance LDTR préavisent des dossiers en application de la LDTR. C'est une des nombreuses instances qui rendent un préavis dans le cadre d'une requête en autorisation de construire. Sa compétence s'en tient aux lois pour lesquelles il en a l'autorité, dans ce cas la LDTR. Des enquêtes sont menées s'il y a lieu d'être mais uniquement dans le cadre de l'application de la LDTR.

Le commissaire demande s'il a connaissance du prix des futurs loyers et s'il existe un moyen de les contrôler plus tard.

M. Perrella répond que oui. Il précise qu'un système de contrôle de respect des conditions d'autorisation a été mis en place, il y a quelques années. Son service préavise et fixe les montants des loyers pour une durée déterminée. A partir de la fin des travaux, ces loyers devront s'appliquer pour la durée fixée dans le préavis. Puis il est prévu que, pendant la période de contrôle du respect des conditions d'autorisation, l'office procède par sondages pour demander aux propriétaires des copies des baux et des plans après travaux.

Une commissaire est étonnée qu'un propriétaire en liquidation depuis vingt-trois ans puisse requérir des autorisations de construire sans qu'une enquête poussée n'ait lieu, surtout au vu des faits relatés dans la presse. Elle demande si les procédures appliquées sont seulement au niveau du propriétaire ou si dans le cas où une régie est impliquée il y a possibilité de vérifier d'autres dossiers que celle-ci traite pour savoir si c'est un cas isolé ou une pratique plus répandue.

M. Perrella répond que sa direction ne fait qu'appliquer la politique du logement. Une bonne partie des questions posées ce soir concernent l'OAC qui est chargé de coordonner des politiques publiques et de gérer la question des infractions plus que l'Office du logement. Concernant les contrôles des régies, il a déjà répondu que son service s'adressait aux propriétaires. Si le mandataire ou la régie est ou a été défaillant, cela sort de ses compétences. Il ne sait pas comment le Service des infractions de l'OAC gère ce genre de cas.

Une commissaire demande si l'on a une idée approximative du nombre de personnes victimes des marchands de sommeil à Genève en ce moment.

M. Perrella ne peut pas répondre.

Un commissaire explique qu'il est courant que l'Etat prenne contact avec un propriétaire en difficulté financière pour créer une association provisoire – qui inclut un remboursement de la somme avancée par l'Etat avec intérêts – pour pouvoir continuer des travaux de rénovation. L'Etat peut intervenir ou mandater un privé pour le faire en s'assurant qu'il n'y ait pas de spéculation. Il demande si son office pourrait démarcher dans ce sens afin de loger des gens qui en ont besoin au plus vite.

M. Perrella répond qu'à sa connaissance l'Etat ne met pas de fonds à disposition pour mettre en œuvre ce qui est évoqué, du moins en ce qui concerne les budgets de la politique du logement. Le fonds LUP est à disposition des propriétaires publics, les prestations LGL aussi, mais seulement pour des immeubles subventionnés neufs. Pour les immeubles existants, il pourrait s'agir de cas particuliers sur lesquels le Conseil d'Etat devrait se prononcer de manière individuelle. Il ajoute qu'il y a eu des cas où des communes ont fait voter des crédits par leur Conseil municipal pour racheter des immeubles, mais il n'a pas d'information sur des cas similaires ou récents qui permette de le faire au niveau du Canton. Il

ne connaît pas non plus le cadre légal qui permettrait de faire ce qui est proposé par le commissaire.

Un commissaire revient sur la question précédente d'une commissaire concernant l'estimation approximative du nombre de victimes des marchands de sommeil. Surpris d'apprendre que le Canton et l'office en charge de la politique sociale du logement n'aient aucune estimation du nombre de personnes touchées par ce phénomène, il aimerait savoir si une estimation ou une source est disponible ou si un autre service peut transmettre cette information.

M. Perrella répond que l'Office cantonal du logement a pour mission de gérer la politique du logement social qui est couverte principalement par la LGL, la LUP, etc.

Le commissaire répond qu'il a déjà pu lire ces informations sur le site de l'office en question. Il attend une réponse concrète à sa question.

M. Perrella demande comment l'Office cantonal du logement pourrait avoir des statistiques sur le phénomène des marchands de sommeil dans des logements existants.

Le commissaire répond qu'il s'agit d'une estimation. Le Canton et son office peuvent être en lien avec des associations qui disposent de ces informations. Il imagine que son office n'est pas en vase clos ni dans une tour d'ivoire. Il demande si M. Perrella maintient qu'il n'a aucune estimation du nombre de personnes victimes de marchands de sommeil.

M. Perrella répond que oui et que cette donnée ne peut pas être connue par son office.

Discussion

Le président demande à la commission du logement si elle souhaite d'autres auditions.

Un commissaire propose l'Hospice général et l'Armée du salut pour savoir ce qu'ils proposent comme logements de secours.

Une commissaire propose l'audition de l'OAC, comme l'a suggéré M. Perrella.

Un commissaire se demande si des associations ont fait un état des lieux des conditions insalubres dans lesquelles des personnes vivent afin de répondre à la question sur le nombre approximatif de victimes du phénomène posée par une commissaire puis reposée par un commissaire.

Un commissaire remarque que la commission du logement a voté le 6 septembre 2021 l'audition de l'ASLPP, association qui devrait avoir les chiffres demandés.

Le président se demande si ces auditions devraient avoir lieu avant l'audition du magistrat. Il propose d'auditionner en premier l'OAC et l'ASLPP avant d'aller voir plus loin avec l'Hospice général et l'Armée du salut.

Un commissaire estime qu'il faut procéder à ces auditions avant celle du magistrat. Il estime aussi que l'action sociale nécessite un engagement de terrain pour lequel l'Hospice et l'Armée du salut ont l'expertise.

Le président propose d'entendre d'abord l'OAC et l'ASLPP. La commission du logement décidera ensuite de la suite des travaux en tenant compte des autres propositions d'auditions qui élargissent beaucoup le débat.

Séance du 13 décembre 2021

Audition de M. Rui Brandao, coordinateur de l'Association pour la sauvegarde du logement des personnes précaires (ASLPP)

M. Brandao explique que l'ASLPP est née au cœur de la pandémie sous l'impulsion de la Caravane de la solidarité, de l'ASLOCA et de la Ville qui la finance entièrement depuis sa création en août 2020. L'ASLPP a été rapidement interpellée après l'incendie concernant la situation à la rue Royaume par l'ASLOCA qui leur a fait état de sous-locations à des sans-papiers dans cet immeuble. L'ASLPP s'est rendue sur place et a contacté les familles victimes de l'incendie.

Il explique que l'état de délabrement de cet immeuble était choquant, les étages étaient mal entretenus, des fenêtres étaient brisées dans les cages d'escaliers et tous les appartements avaient été aménagés de sorte à pouvoir accueillir un maximum de personnes, avec trois ou quatre pièces occupées. Les halls des appartements étaient équipés de cuisines précaires, puis toutes les autres pièces étaient aménagées en chambres d'une quinzaine de mètres carrés où vivaient plusieurs personnes, jusqu'à quatre ou cinq personnes par chambre.

Un commissaire demande qui est propriétaire de cet immeuble.

M. Brandao répond que c'est Burval SA qui est en liquidation depuis plus de vingt ans.

Le même commissaire suppose que les gens qui y logeaient étaient principalement des personnes immigrées.

M. Brandao répond que oui, il s'agissait surtout de familles et pour la plupart sans papiers.

Le commissaire estime qu'il y a une forfaiture évidente.

M. Brandao répond que l'instruction est en cours au Ministère public pour déterminer les responsabilités de chacun, mais on retrouve des schémas qui laissent penser à des pratiques de marchands de sommeil.

Le commissaire demande ce qui peut être fait par la Ville pour éradiquer ce système et remettre cet immeuble en état, et si quelque chose peut être entrepris vis-à-vis de cette société à ce sujet.

M. Brandao répond que, de son point de vue, il faudrait que les personnes sans papiers qui paient un loyer pour un appartement et qui sont victimes de ce genre de pratiques puissent faire valoir leurs droits. Or, cela ne dépend pas de la Ville mais du droit cantonal, voire fédéral. Il n'a pas de solution à ce problème qui n'est pas récent, sinon qu'il faut dénoncer ces pratiques. Dans ce cas particulier, l'incendie a mis en lumière cette pratique dans cet immeuble, mais si l'on grattait plus on pourrait la retrouver dans d'autres endroits à Genève.

Un commissaire demande l'avis de M. Brandao sur cette motion, s'il a des informations sur le sort des personnes évacuées depuis l'incendie en janvier, et si des informations sont disponibles sur l'avenir de ce bâtiment.

M. Brandao répond que les personnes, qui étaient environ quarante à habiter dans cet immeuble, ont pour certaines disparu dans la nature, d'autres qui avaient un statut légal ont été relogées par le Comptoir Immobilier, qui régissait cet immeuble mais qui a dénoncé le mandat depuis et qui est aujourd'hui partie plaignante contre Burval SA.

L'ASLPP a pu mettre la pression sur la régie en mettant en avant ses responsabilités et, comme cette dernière était très attachée à son image publique, l'ASLPP a bénéficié d'un prêt à usage pour un an et demi sur une villa à la Servette pour loger 13 personnes parmi celles évacuées. Il semblerait qu'une autorisation de rénover l'immeuble ait depuis été délivrée, ce qui était l'intention de Burval SA.

Une commissaire demande si l'état de l'immeuble et la modification des pièces ont contribué au déclenchement ou à l'aggravation de l'incendie. Elle pense qu'il n'y avait pas que des gens sans papiers ou irréguliers même si l'on se focalise sur ces personnes. Par ailleurs la *Tribune de Genève* a démontré qu'il s'agissait d'un énorme réseau qui s'étendait sur plusieurs immeubles, voire sur plusieurs cantons; selon elle, l'ampleur de la situation laisse fortement penser qu'il y a aussi des résidents suisses qui font recours à ces marchands de sommeil.

M. Brandao n'est pas un professionnel du bâtiment. Il a néanmoins observé des réseaux électriques hasardeux et que des cuisines auraient été aménagées vraisemblablement en violation de la LDTR. Les travaux ne semblaient pas avoir

été faits dans les règles de l'art et il n'est pas impossible que le fait qu'ils se greffent sur des réseaux existants ait pu favoriser ou accentuer l'incendie. Il n'y avait par ailleurs pas que des sans-papiers dans cet immeuble même si ces derniers étaient majoritaires. Les personnes avec un statut légal à Genève ont par ailleurs pu être relogées rapidement par le Comptoir Immobilier. Quant aux articles de la *Tribune de Genève*, il y a plusieurs immeubles concernés sur plusieurs cantons et il se trouve que la plupart des immeubles mentionnés sont concernés par des pratiques de marchands de sommeil.

Une commissaire constate qu'il y a énormément d'annonces pour des sous-locations suspectes sur les réseaux sociaux et demande si l'ASLPP est souvent sollicitée par des tiers au sujet de ce type d'annonces. Elle demande si la pratique de marchands de sommeil est généralisée et si l'on a une idée du nombre de personnes que cela touche.

M. Brandao répond qu'elle n'est sans doute pas généralisée mais bien présente. L'ASLPP a été confrontée à deux cas emblématiques en 2020 et 2021 mais ils sont apparus de manière contingente. L'objectif de l'ASLPP pour 2022 est d'adopter une démarche beaucoup plus proactive pour débusquer ces pratiques et les dénoncer. De plus, par recoupements et par les témoignages des gens reçus par l'ASLPP, il apparaît que des agences de relocation mal intentionnées, prenant des commissions au passage, proposent des sous-locations à des personnes souvent sans papiers qui ne peuvent pas s'adresser aux régies. Ces sous-locations sont très précaires car souvent les baux principaux sont résiliés dans les mois suivants et ces personnes sont catapultées ailleurs, toujours moyennant commission. C'est aussi une question à laquelle l'ASLPP s'intéresse car ces pratiques usurières qui profitent de la misère des gens doivent être dénoncées.

Un commissaire demande si l'ASLPP a pu constater de véritables manquements d'une autorité ou d'une autre. Il demande aussi s'il a une idée générale de l'ampleur du phénomène. Il demande s'il y a des mécanismes auxquels l'ASLPP peut faire recours pour dénoncer ces pratiques.

M. Brandao répond qu'il ne peut pas donner de chiffres sur l'ampleur du phénomène. Les deux cas emblématiques de la rue de Lyon et de la rue Royaume sont la pointe émergée de l'iceberg. Si l'on tient compte du fait qu'il y a entre 9000 et 13 000 sans-papiers à Genève, il faut s'attendre à ce qu'une bonne partie d'entre eux fassent recours à des marchands de sommeil pour se loger. Quant à la réponse des autorités cantonales ou municipales, il ne connaît pas en profondeur le protocole d'urgence de la Ville. Il sait que les personnes victimes de l'incendie à la rue Royaume ont pu avoir un soutien d'une semaine de l'Hospice général. Il a fallu ensuite cinq mois à l'ASLPP pour reloger ces 14 personnes. Il y a donc un espace à combler entre la semaine de prise en charge par l'Hospice et les cinq mois pour leur retrouver un logement.

En tant qu'association, l'ASLPP ne peut pas dénoncer ce type de cas, mais elle réfléchit à comment faire pour pouvoir y parvenir. Jusqu'ici elle est passée par des journalistes pour rendre certaines affaires publiques, mais l'idée est de pouvoir le faire sans que les victimes, avec ou sans statut légal, ne craignent de représailles.

Un commissaire rappelle que le principal sujet de cette motion, ce sont des clandestins, dans la grande majorité, et qui ne sont même pas installés pour la plupart. Ces gens transitent ou résident donc illégalement sur le territoire. Il est très étonné par la motion que l'on présente à la commission puisqu'elle concerne en grande majorité des clandestins d'une part et d'autre part demande à la Ville d'intervenir auprès du propriétaire pour acheter cet immeuble alors qu'elle ne peut pas le faire. Elle demande aussi de remettre en état l'immeuble pour le mettre à disposition des futurs locataires de la GIM. Or, aucun locataire de la GIM ne peut être clandestin. Quant à l'invite qui vise à s'assurer du suivi auprès du Canton, on retombe dans la première remarque qu'il a faite: il y a des lois que l'on doit respecter. Il aimerait un avis sur la faisabilité de cette motion.

M. Brandao répond qu'il n'est pas l'auteur de cette motion. Il est auditionné en tant que coordinateur de l'ASLPP et il s'occupe de personnes qui sont la plupart du temps en sous-location et qui paient un loyer. Selon le droit du bail, d'ordre fédéral, les gens ont des droits indépendamment de leur statut et il défend les gens dans la préservation de leur logement.

Le même commissaire demande quels sont ces droits.

M. Brandao répond que lorsqu'une personne paie un loyer pour un appartement elle a des droits, indépendamment de son statut.

Le commissaire répond qu'il se trompe et que, pour obtenir un appartement, il faut légitimer d'être légalement sur la commune ou le canton. Il ne comprend pas pourquoi la commission du logement auditionne M. Brandao sur un texte qui s'intitule «Stop aux marchands de sommeil» sans invite qui traite de ce sujet.

M. Brandao répond qu'il n'est pas l'auteur de cette motion. Il a été convoqué pour une audition et s'est simplement présenté.

Une commissaire explique que l'idée de recevoir M. Brandao était surtout de savoir ce qui s'était passé pour les personnes qui ont été évacuées de cet immeuble et ce qui se passe lorsque des personnes doivent être relogées, indépendamment de leur statut.

Elle demande quels moyens peuvent être utilisés pour reloger les gens dans un tel cas.

M. Brandao pense qu'il y a beaucoup de lieux destinés à être détruits et qui sont inoccupés dans l'intervalle. Il y aurait moyen d'en faire des lieux moins

insalubres, mieux contrôlés et dans lesquels les droits des gens seraient respectés: c'est ce genre de lieux que cherche l'ASLPP.

Un commissaire demande si les gens sans statut n'ont pas de moyens légaux pour dénoncer leur situation.

M. Brandao répond que c'est exact, ils n'ont pas de moyens de le faire.

Le même commissaire demande si les gens avec un statut ont les moyens légaux pour dénoncer la situation.

M. Brandao répond qu'ils pourraient déposer une plainte pénale à l'encontre des marchands de sommeil.

Le commissaire demande quelles sont les pistes pour être plus proactifs.

M. Brandao répond qu'il y a des faisceaux d'indices sur plusieurs immeubles qui pourraient être l'objet de ce genre de pratiques. L'idée est d'aller à la rencontre des personnes ou communautés qui en seraient victimes pour les sensibiliser et essayer de délier les langues.

Un commissaire remarque que *Le Temps* a publié un article en février sur le marché opaque de la sous-location qui est le cauchemar des propriétaires, des régies, etc. Les gens sont abusés et, comme ils sont précaires, ils ne vont pas oser dénoncer la personne qui leur met un logement à disposition. M. Brandao dans cet article était remonté contre la régie car il y avait déjà eu un incendie dans cet immeuble et personne n'était intervenu.

M. Brandao répond que c'est en effet la raison pour laquelle il a osé remettre en question la gestion du Comptoir Immobilier. Il y avait déjà eu un incendie mineur en juin 2020, mais rien n'avait été entrepris malgré l'intervention des pompiers et de la police. Les habitants de la rue Royaume avaient contacté la régie parce qu'il y avait des problèmes mais ils ont tout le temps été reconduits par la régie. Il y avait des gens avec un statut, d'autres sans mais, de son point de vue, lorsqu'une régie est responsable d'un immeuble, la moindre des choses est d'envoyer quelqu'un pour voir ce qui s'y passe, surtout si les loyers n'étaient pas collectés.

Le même commissaire demande si le locataire qui abusait des sous-locataires payait lui-même un loyer et si l'on a un nom.

M. Brandao répond que non et précise que cette personne est connue du Ministère public. Il ajoute que la procédure est conséquente au niveau du Ministère public et qu'elle concerne plusieurs autres immeubles et appartements.

Un commissaire espère que la procédure pénale en cours donnera lieu à une jurisprudence qui accélérera les prochaines démarches.

M. Brandao répond qu'il ne sait pas si ce jugement fera jurisprudence. Toutefois, si un nouveau cas survient, il faudra de toute façon déposer des plaintes et il ne peut pas dire quelle en serait l'issue.

Un commissaire demande pourquoi la régie n'a pas entrepris d'action contre le locataire qui sous-louait.

M. Brandao répond que c'est un mystère. Il est possible que le locataire qui avait les baux bénéficiait d'une complicité au sein de la régie.

Le président demande s'il y avait des liens entre le locataire et le propriétaire.

M. Brandao répond que selon un journaliste il semblerait que ce soit le cas.

Discussion

Le président informe que l'audition de l'OAC doit encore avoir lieu.

Un commissaire sait que la GIM a changé sa politique et cherche à acquérir des immeubles. Il aimerait auditionner M. Gomez pour savoir s'il peut acquérir cet immeuble pour le remettre aux normes et remédier à la pénurie du logement.

Le président répond qu'il avait déjà été décidé d'auditionner le magistrat juste avant de passer au vote.

Une commissaire pense que la question posée par un commissaire sur les droits des locataires sans statut légal devrait être posée par écrit à l'ASLOCA.

Une commissaire répond en sa qualité d'avocate que l'absence de statut légal ne prive pas de tout droit. Qu'il s'agisse des prud'hommes, des droits contractuels ou des baux, ces personnes peuvent faire valoir leurs droits mais elles n'y font pas recours par peur d'être découvertes et d'être renvoyées.

Un commissaire estime qu'il n'y a pas assez de précisions dans cette affaire. La question n'est pas maîtrisée autant sur le nombre que sur la typologie des personnes qui sont touchées et la commission n'a pas avancé sur la question malgré cette audition. Il convient toutefois qu'il faille se soucier du sort des gens une fois qu'ils sont dans le canton. Par ailleurs, il ne voit pas ce qui peut être entrepris en faveur des victimes des marchands de sommeil ou contre cette pratique, même si elle est scandaleuse, au vu des expériences précédentes.

Un commissaire estime que cette motion est caduque dans l'ensemble bien qu'elle soulève des problématiques importantes pour la commission du logement. L'enjeu est de pouvoir comprendre certaines mécaniques du logement à Genève qui échappent aux autorités ainsi que la problématique des autorisations de construire. Ce n'est même plus la motion qui est importante mais l'évolution

du travail de commission qui soulève des questions et met en relief des comportements inadéquats de propriétaires qui laissent des immeubles se délabrer.

Séance du 28 février 2022

Audition de M. Carlo Panico, directeur des affaires juridiques à l'Office des autorisations de construire (OAC)

M. Panico explique que des représentants du DT se sont rendus sur place à la suite de l'incendie pour constater la sécurité et la salubrité de l'immeuble. Sans prendre en compte les dégâts liés à l'incendie, ils se sont rendu compte de l'insalubrité des locaux, avec des prises qui traînaient par terre, des lits superposés, l'absence de buanderie, etc., ainsi que des travaux «typologiques» qui avaient été manifestement effectués sans autorisation de construire.

Suite à ce constat, le département a interpellé le propriétaire qui est une SA en liquidation pour lui demander de se prononcer sur les éléments constatés. Sans réponse, le département a ordonné de murer cet immeuble au vu de l'insalubrité et du danger qu'il représentait. Il n'y avait plus de locataires ou d'occupants à ce moment.

A la suite de cet ordre, le département est allé vérifier si les travaux de sécurisation avaient été effectués, ce qui était en grande partie le cas.

Pour le reste, le département a interpellé la société propriétaire qui a expliqué que tout n'avait pas été muré car les travaux étaient encore en cours, ce que le département n'a pas jugé plausible. Il a donc infligé une amende au propriétaire pour non-exécution de son ordre. Suite à cela le bâtiment a été complètement muré.

Le département a également ordonné le dépôt d'une autorisation de construire afin de mettre cet immeuble en conformité, ce que le propriétaire a fait. Une requête a été déposée en août, qui est encore en cours d'instruction actuellement. Des travaux pourraient donc avoir lieu pour remettre cet immeuble en état d'être occupé par des locataires.

Un commissaire demande des détails sur cet immeuble, sa capacité et sa taille.

M. Panico répond qu'il est composé de plusieurs appartements et d'arcades au rez-de-chaussée; il n'a pas de chiffres précis en tête.

Un commissaire souhaiterait savoir pourquoi cet immeuble n'a pas été vendu avant. Il demande si la vente a été empêchée par cette situation de liquidation.

M. Panico répond que ce n'est pas de la compétence du DT et il n'a aucune information sur la capacité ou la volonté des liquidateurs de vendre cet immeuble.

Un commissaire demande si c'est Burval SA qui a demandé le permis de construire et quelle est sa responsabilité par rapport au fait que des personnes aient loué des logements dans cet immeuble à des prix non contrôlés. Il demande si le DT est responsable du contrôle des prix des logements.

M. Panico confirme que Burval SA est bien la requérante en autorisation de construire par le biais de ses liquidateurs. C'est effectivement le DT qui contrôle les prix mais sous la responsabilité du secteur LDTR. Il ne peut donc pas se prononcer avec plus de précision. Par ailleurs, le service LDTR a déjà émis des conditions de fixation de loyer dans le cadre de la requête en autorisation de construire.

Le même commissaire demande si un délai est donné à la société dans le cadre de l'autorisation de construire.

M. Panico répond qu'une fois que l'autorisation sera délivrée, ce qui est en bonne voie, le département ordonnera l'exécution de cette autorisation dans un délai qu'il ne peut pas encore indiquer. Il sera vraisemblablement de l'ordre d'une année.

Le commissaire demande ce qui se passera si cela ne se fait pas dans ce délai.

M. Panico répond que le département peut en première mesure amender la société pour non-respect de l'ordre d'exécuter l'autorisation de construire. L'ultime mesure, rarissime voire irréaliste, serait que le département lui-même exécute les travaux par substitution.

Une commissaire demande si le DT a la compétence d'émettre des ordres de mise aux normes de certains immeubles dénoncés comme n'étant pas conformes.

M. Panico répond que oui.

La même commissaire explique que la commission du logement a posé certaines questions à M. Perrella concernant la fixation des loyers et les contrôles que peut avoir l'Etat, mais ce dernier a renvoyé la commission du logement vers M. Panico. Il n'a pas été en mesure non plus d'articuler le nombre de personnes qui étaient touchées par la problématique des marchands de sommeil ni des personnes qui paient des loyers trop élevés par rapport au prix du marché. Elle demande si M. Panico a une estimation.

M. Panico répond qu'à sa connaissance il n'y a pas de statistiques sur la problématique des marchands de sommeil et les personnes concernées. Il peut toutefois avancer que le département intervient la plupart du temps sur dénonciation car il n'a pas les ressources pour vérifier la salubrité de tous les immeubles même s'il procède à des contrôles inopinés. C'est effectivement la LDTR qui fixe les loyers et leur durée, avec un contrôle qui peut aller de trois à dix ans en fonction

des travaux. Dans le cadre d'autorisations de construire, des contrôles sont faits sur ce qui a été autorisé. Dans le cas où des travaux sont faits sans autorisation ou dans le cas où des loyers sont fixés hors du cadre de l'autorisation de construire, les contrôles se font la plupart du temps majoritairement et presque uniquement sur dénonciation, car poursuivre les infractions en la matière nécessite un investissement en temps et en personnel conséquent.

Un commissaire demande confirmation que la société, qui est en liquidation depuis des années, avait déjà déposé des autorisations de construire avant l'incendie. Il souhaite aussi savoir quels contrôles le département fait à propos de ces autorisations, sachant que le propriétaire de cette société est en liquidation et n'a plus forcément les moyens de sa politique.

M. Panico répond que Burval SA est en liquidation mais n'est pas dépourvue de tout moyen financier puisqu'elle a réalisé des travaux, en donnant suite à l'ordre de murer le bâtiment, et a réglé l'amende imposée. Le département n'effectue aucun contrôle sur la capacité financière des gens qui déposent une autorisation de construire; il n'en a ni la capacité, ni l'accès, ni le droit. Le département instruit donc les demandes et leur conformité aux prescriptions du droit de la construction, mais pas la capacité financière des dépositaires.

Le même commissaire demande si Burval SA avait déposé des demandes avant l'incendie. Il demande si un drapeau rouge s'allume dans le département après que l'autorisation a été délivrée pour faire le suivi des travaux demandés.

M. Panico répond que le suivi des travaux se fait indépendamment de la capacité financière du propriétaire, de façon aléatoire et pas pour toutes les autorisations délivrées.

Un commissaire trouve problématique que le département n'ait pas de possibilité d'assurer le suivi de la capacité financière d'un dépositaire en autorisation de construire. Il demande comment il est possible qu'une entreprise en liquidation puisse déposer une demande d'autorisation de construire pour un bien qui aurait pu être liquidé ou grevé.

M. Panico répond qu'il n'est pas un expert en liquidation. La société n'est pas en faillite mais en liquidation, elle a encore des moyens financiers et dispose d'une personnalité juridique. Le département a sanctionné cette société qui a payé ses amendes, cela démontre que le manque de volonté d'entreprendre ces travaux n'est pas lié à son état financier ou à sa situation en liquidation. Le rôle du DT est uniquement de vérifier la conformité d'un projet de construction aux prescriptions qui régissent le domaine de la construction. A la fin des travaux, l'architecte doit déposer une attestation de conformité pour certifier qu'il a réalisé le projet conformément aux plans qu'il a déposés. Ce sont donc les mandataires qui sont garants et responsables de cette conformité. Il précise que le département délivre

5000 autorisations par année et ne peut donc pas vérifier la bonne réalisation de chacune d'entre elles.

Le même commissaire déduit que la problématique des marchands de sommeil est donc liée au fait qu'il est possible de faire durer ce mécanisme en déposant une autorisation mais en n'exécutant pas nécessairement les travaux. De fait, l'examen de conformité n'a jamais lieu par l'architecte puisque les travaux ne sont jamais finis, n'ayant jamais commencé. Il demande si l'exécution des travaux peut être imposée.

M. Panico répond que lorsqu'il faut régulariser quelque chose le département impose les travaux et fixe un délai. Lorsque des travaux sont en cours et que le propriétaire fait faillite, le département a la possibilité d'ordonner la fin des travaux ou de tout enlever et de revenir à un état à zéro si les travaux sont minimes.

Un commissaire demande quelles actions le DT mène contre les marchands de sommeil.

M. Panico répond que c'est le service LDTR qui gère cette question. A part les dénonciations et les contrôles aléatoires, il n'y a pas réellement d'autres mesures possibles. Il précise que lorsque quelqu'un tombe dans les filets le département sanctionne lourdement.

Le président demande ce qui se passe lorsque le constructeur a résilié le mandat d'architecte en cours de travaux.

M. Panico répond que le département exige qu'un nouvel architecte soit mandaté. A défaut, il ordonne que le propriétaire assume la responsabilité de la fin des travaux.

Vote de l'audition

Le président met au vote l'audition de M. Gomez, qui est acceptée sans opposition par 13 oui (4 S, 3 Ve, 1 EàG, 2 LC, 3 PLR) et 1 abstention (1 MCG).

Séance du 11 avril 2022

Audition de M. Alfonso Gomez, conseiller administratif en charge du département des finances, de l'environnement et du logement, accompagné de M. Philippe Raboud, chef ad interim de la Gérance immobilière municipale (GIM)

M. Gomez résume brièvement les faits qui ont révélé que l'immeuble était sous l'emprise d'un certain nombre de marchands de sommeil. La question qui s'est posée était de savoir si la Ville, ou une entité publique, pouvait racheter ce

bien. Toutefois, il appartient à Burval SA qui est une société en état de liquidation depuis 1998 mais pas en faillite. Elle a encore la faculté d’agir puisqu’elle a payé les amendes à l’Etat pour la non-remise en état du bâtiment. Il y avait déjà eu un premier départ d’incendie il y a quelques années qui a donné lieu à un ordre de remise en état qui n’a pas été effectué. La Ville avait souhaité acheter cet immeuble il y a une trentaine d’années puisqu’elle possède les numéros 10 et 12 de la même rue ainsi que les numéros 36 et 38 rue de la Navigation. La question est toujours dans l’air mais l’immeuble n’est pas à vendre, du moins tant que son propriétaire n’est pas en faillite mais qu’il reste en liquidation.

M. Raboud ajoute qu’une demande définitive a été déposée en août 2020 et est toujours à l’étude au niveau du département cantonal.

Un commissaire relève que cette motion est mal intitulée puisqu’elle ne parle pas de marchands de sommeil. Il ajoute que la motion demande trois choses:

- intervenir auprès du propriétaire pour racheter cet immeuble. Or, il n’est pas vendeur et compte rénover cet immeuble et, bien que cela n’empêche pas la Ville de lui faire une proposition, il aimerait entendre l’avis de M. Gomez.
- de le remettre en état rapidement pour le mettre à disposition de futurs locataires de la GIM. Il ne voit pas comment le faire si la Ville ne peut pas racheter l’immeuble.
- de s’assurer du suivi auprès du Canton afin que les habitants évacués aient des conditions dignes de relogement. Il ne voit pas quelles sont les compétences de la Ville en la matière.

De cette motion, après six séances, il ne reste qu’à faire une proposition d’achat.

M. Gomez répond que l’immeuble n’est pas à vendre, il voit mal la Ville faire une proposition d’achat. Ensuite, c’est le DACM et son Unité d’opérations foncières qui seraient chargés de le faire. D’abord en évaluant le montant de l’offre que la Ville pourrait faire puis en tenant compte du coût des rénovations. La proposition d’achat devrait immédiatement être accompagnée d’une proposition de rénovation dans le cas d’immeubles aussi anciens et dont les rénovations nécessaires n’ont pas été entreprises. La GIM n’est donc pas en charge de l’opération d’acquisition.

M. Raboud ajoute que les responsabilités sont claires: c’est le DACM qui est chargé de l’acquisition par le biais de l’Unité des acquisitions foncières. S’il est acquis, il sera rénové et transmis à la GIM pour répondre aux attentes de ses demandeurs.

Un commissaire demande ce que peut faire la Ville face au phénomène de marchands de sommeil. Il demande si la Ville peut entamer des procédures dans le cas de mise en danger d’autrui.

M. Gomez répond qu'il a appris que les pompiers avaient été mis en danger dans les premiers instants qui ont suivi l'incendie comme les résidents. Toutefois, aucune procédure n'a été ouverte à ce moment car il manquait des éléments. C'est le Département cantonal du territoire qui a la compétence de demander au propriétaire de remettre un bâtiment aux normes. Il précise que si l'Etat impose des clauses et conditions qui font augmenter les coûts de rénovation, il se montre moins exigeant dans d'autres secteurs faute de moyens puisqu'il agit sur la base de dénonciations et pas de contrôles. En tant que responsable de la direction immobilière, l'Office cantonal du logement est en charge des vérifications liées aux travaux. Il ne dit toutefois pas que cela n'a pas été fait.

Le même commissaire demande s'il arrive que la Ville soit alertée sur des cas de marchands de sommeil.

M. Gomez répond que non et que, si c'était le cas, les personnes qui lancent l'alerte seraient redirigées vers les autorités cantonales compétentes.

M. Raboud ajoute qu'au niveau du parc locatif de la GIM, s'il y a des doutes, la GIM agit tout de suite par le biais d'une enquête et prendra les mesures nécessaires. Toutefois ces alertes sont rares et toujours sur suspicion.

M. Gomez précise que c'est une raison de résiliation immédiate de bail.

Le commissaire demande si c'est déjà arrivé.

M. Raboud répond qu'il transmettra les informations par écrit.

Le commissaire a remarqué que M. Gomez a parlé d'un certain nombre de marchands de sommeil concernant l'immeuble de la rue Royaume dans son introduction; il demande s'il a connaissance de plusieurs marchands de sommeil sur cet immeuble en particulier.

M. Gomez n'en a pas connaissance.

Une commissaire demande si quelqu'un de la GIM est chargé de mener des contrôles sur des sites internet connus pour proposer des sous-locations qui pourraient potentiellement concerner des logements de la GIM.

M. Raboud répond qu'il est excessivement difficile de faire du repérage sur ces sites. Souvent ce sont les photographies qui créent la suspicion et dans ce cas les enquêtes sont lancées.

M. Gomez répond que le meilleur élément de repérage ce sont les concierges, qui sont par ailleurs sensibilisés à la question.

Discussion et vote éventuel¹

Le président demande si la commission du logement veut entendre le DACM sur sa politique d'acquisition foncière.

Un commissaire d'Ensemble à gauche demande si cela peut être utile pour d'autres travaux de la commission du logement.

Un commissaire de l'Union démocratique du centre trouve que l'on élargit trop le champ de cette motion.

Un commissaire du Centre propose de voter ce soir et est rejoint dans sa proposition par trois commissaires Vertes, un commissaire socialiste et un commissaire du Parti libéral-radical.

La commissaire d'Ensemble à gauche aurait voulu en discuter en groupe pour proposer des amendements. Elle suggère de reporter le vote à la prochaine séance.

Un commissaire socialiste propose le vote immédiat.

La commissaire d'Ensemble à gauche propose de reporter pour prendre le temps de consulter son groupe afin d'amender le texte en tenant compte des éléments relevés lors des auditions.

Un commissaire du Mouvement citoyens genevois est pour le report.

Un commissaire du Centre rejoint la position du commissaire socialiste. Cette motion tombe vraisemblablement à l'eau car l'immeuble n'est pas à vendre, la question des évacués est réglée et la remise en état de l'immeuble compromise. Le magistrat ne peut pas intervenir et l'issue semble claire.

La commissaire d'Ensemble à gauche propose de voter sur le fait de voter ce soir ou de reporter.

Le report du vote est accepté par 6 oui (2 S, 2 Ve, 1 EàG, 1 PLR) contre 5 non (2 S, 1 LC, 1 PLR, 1 UDC) et 2 abstentions (LC, MCG).

Séance du 9 mai 2022

Discussion et prises de position

Un commissaire d'Ensemble à gauche explique qu'au vu des auditions les motionnaires se sont rendu compte que la Ville n'avait pas la compétence de traiter la problématique des marchands de sommeil. Elle propose de supprimer les deux premières invites mais de garder la troisième car, même si le cas des loca-

¹ Il est à noter que la discussion a été perturbée par des problèmes techniques de connexion.

taires est réglé, il ne faudrait pas que d'éventuels futurs locataires subissent ce phénomène. Elle propose d'ajouter les deux invites suivantes: «informer les personnes précaires via les associations ad hoc qu'elle subventionne de leurs droits en matière de logement» et «s'assurer auprès du Canton que cet immeuble soit rénové dans les meilleurs délais».

Elle explique que ce sont des invites simples qui permettent de maintenir un lien avec le Canton sur ces problématiques.

Un commissaire des Vert-e-s estime que les considérants étaient appropriés mais que les invites l'étaient moins; il remercie la commissaire d'Ensemble à gauche pour ces amendements qui semblent avoir du sens et affirme le soutien des Vert-e-s.

Un commissaire de l'Union démocratique du centre estime que les deux invites proposées sont irréalisables. Il ne sert à rien de demander de rénover cet immeuble puisqu'il n'appartient pas à la Ville. Quant à la première invite, il estime qu'elle ne règle en rien le sort des personnes concernées. Cette motion étant en partie fautive et ne réglant pas le problème des marchands de sommeil, il refusera cette motion même avec ces amendements.

Une commissaire du Centre affirme que son groupe refusera cette proposition bien qu'il soit sensible à la question des marchands de sommeil. Cette motion est caduque et n'est plus actuelle, le champ de compétence de la commune est dépassé et les amendements proposés constituent une autre proposition que celle d'origine, ces deux propositions – l'ancienne et la nouvelle – ne résolvant par ailleurs rien.

La commissaire d'Ensemble à gauche est d'accord sur le fait que la Ville n'a pas de compétence en la matière, mais la problématique existe. Elle rappelle que n'importe qui peut en être victime d'autant plus au vu des annonces pour des sous-locations manifestement illégales qui fleurissent. Au vu des articles de la *Tribune* sur un réseau existant dans l'Arc lémanique, on peut imaginer que d'autres situations sont en cours. La Ville peut donc faire remonter les cas qu'elle connaît au Canton et la motion peut attirer l'attention du Canton sur des sociétés similaires à Burval SA qui peuvent être à l'origine de ce genre de pratiques.

Une commissaire du Mouvement citoyens genevois affirme qu'elle refusera cette motion au nom de son groupe, bien que consciente de la problématique des marchands de sommeil dans le canton. Elle estime que ce sont les députés qui doivent la traiter. Par ailleurs, le bâtiment n'appartient pas à la Ville et M. Gomez fait déjà tout ce qu'il peut en la matière sur les bâtiments gérés par la Ville.

Un commissaire socialiste affirme que son parti soutiendra les amendements et la motion. Le Parti socialiste a découvert l'impuissance de la Ville concernant

cette problématique mais veut envoyer un signal qui pourrait porter ses fruits à l’avenir.

La commissaire du Centre ajoute que ce drame a mis en évidence le problème des marchands de sommeil. Le Canton a été sensibilisé et elle espère bien que le Conseil d’Etat à majorité de gauche n’attend pas une motion de la Ville pour agir contre cette pratique. Elle compte sur leur responsabilité et leur fait confiance. C’est pour ces raisons que le Centre refusera cette motion.

Le commissaire de l’Union démocratique du centre souhaite corriger les propos du commissaire socialiste: la Ville n’est pas impuissante; s’il y a un doute ou une suspicion, la Ville intervient, même si M. Raboud a précisé que c’était une pratique rare dans les bâtiments de la Ville.

Un commissaire libéral-radical affirme que son groupe est d’accord avec l’Union démocratique du centre, le Mouvement citoyens genevois et le Centre. Le Parti libéral-radical refusera la motion qu’il juge caduque car l’immeuble n’appartient pas à la Ville.

Le commissaire socialiste précise qu’il faisait référence aux immeubles privés sur le territoire de la Ville et non à ceux de la Ville.

Votes

La suppression de la première invite est acceptée à l’unanimité de la commission du logement, tout comme la suppression de la deuxième invite lors d’un deuxième vote.

L’amendement demandant d’ajouter l’invite «informer les personnes précaires via les associations ad hoc qu’elle subventionne de leurs droits en matière de logement» est refusé par 7 oui (3 S, 3 Ve, 1 EàG) contre 7 non (2 LC, 3 PLR, 1 MCG, 1 UDC).

L’amendement ajoutant l’invite «s’assurer auprès du Canton que cet immeuble soit rénové dans les meilleurs délais» est refusé par 7 non (2 LC, 3 PLR, 1 MCG, 1 UDC) contre 7 oui (3 S, 3 Ve, 1 EàG).

La motion M-1606 amendée est refusée par 7 non (2 LC, 3 PLR, 1 MCG, 1 UDC) contre 7 oui (3 S, 3 Ve, 1 EàG).

Suite au refus de la motion, la commissaire d’Ensemble à gauche annonce un rapport de minorité.

PROJET DE MOTION AMENDÉE REFUSÉE

Le Conseil municipal demande au Conseil administratif de s'assurer du suivi auprès du Canton afin que les habitants évacués aient des conditions dignes de relogement.

B. Rapport de minorité de M^{me} Corinne Bonnet-Mérier du 30 août 2022.

Ensemble à gauche a annoncé un rapport de minorité au terme des travaux sur la motion M-1606, cette motion ayant été refusée suite à l'absence de l'un des commissaires et donc d'une égalité de vote (7 oui et 7 non). En effet, l'article 124, alinéa 3 du règlement du Conseil municipal indique que, «en cas d'égalité des voix au sein de la commission, une proposition est considérée comme refusée».

La motion M-1606 fait suite à l'incendie, dans la nuit du 9 au 10 janvier 2021, de l'immeuble sis 8, rue Royaume, et à l'évacuation des 46 personnes qui y logeaient. L'immeuble a été muré et inutilisable quelques semaines plus tard, même s'il a fallu amender la société propriétaire qui n'avait pas respecté immédiatement la consigne d'interdiction d'accès à l'immeuble, sous prétexte de travaux en cours. La société propriétaire de cet immeuble, malgré qu'elle soit en liquidation depuis 1998, a depuis déposé une demande d'autorisation de travaux. Il est à noter également que plusieurs procédures judiciaires à son encontre sont en cours.

Au travers des auditions, nous avons appris avec surprise que, lors d'une demande d'autorisation de travaux, le service cantonal compétent n'avait aucun droit de contrôle sur la capacité financière du demandeur. Il nous semble que c'est une information dont les services devraient pouvoir bénéficier, de manière que seuls des propriétaires responsables puissent faire ces demandes. Ainsi, cela permettrait aussi de trier les propriétaires indéliçables qui, sachant qu'aucun contrôle n'est possible, n'ont actuellement aucun scrupule à continuer leurs malversations.

Les services de police compétents n'ont capacité d'agir qu'en cas de dénonciation ou dans le cadre de contrôles au moment des demandes d'autorisations de construire, ces contrôles n'étant malheureusement pas systématiques au vu du nombre de demandes déposées chaque année (environ 5000).

Durant le traitement de cette motion, de nombreux articles ont paru dans la presse et nous apprenions avec effarement que les personnes impliquées dans ce vaste trafic de sous-locations illégales faisaient partie d'un réseau tentaculaire et agissaient non seulement dans notre canton, mais également dans toute la Romandie (cf. articles de la *Tribune de Genève* (20.10.2021-11.11.2021-12.11.2021-15.11.2021-17.11.2021-18.11.2021) et du *24 Heures* (5 juillet 2021)).

Les auditions et les articles de presse ont permis la mise en lumière de ce phénomène, loin d'être anecdotique, et il nous semble important de permettre à notre Conseil administratif de prendre langue avec le Conseil d'Etat afin de voir comment la commune et le Canton peuvent travailler de concert afin de tenter d'éradiquer ce système extrêmement lucratif pour les instigateurs, mais surtout totalement dramatique pour leurs victimes.

L'audition de l'ASLPP a permis un éclairage de la situation que vivent les personnes précaires victimes de marchands de sommeil, des raisons pour les-

quelles elles finissent par avoir recours à des propriétaires ou locataires peu scrupuleux et des conditions de logement qui ont été constatées, non seulement dans l'immeuble de la rue Royaume, mais dans nombre d'autres cas dont l'association s'est occupée. Celle-ci informe également les personnes sans statut légal de leurs droits et cherche des solutions de relogement (dans des immeubles amenés à terme à être rénovés ou démolis mais qui permettent une solution transitoire) car l'Hospice ne s'occupe que des personnes disposant d'un statut légal.

Même si la sous-location illégale est quasiment impossible dans les immeubles régis par la GIM, ne serait-ce qu'avec les contrôles annuels faits dans le cadre du règlement, notre commune ne peut pas ignorer ce qui se pratique sur son territoire. Il est à noter toutefois que la GIM peut accorder une sous-location dans certaines conditions exceptionnelles bien précises (par exemple absence d'une personne du ménage pendant une année).

Bien qu'à travers les auditions nous ayons constaté que la Ville de Genève ne disposait pas des compétences pour agir directement sur la problématique des marchands de sommeil, cette motion a permis d'ouvrir le débat.

Lors des auditions, l'accent a souvent été mis sur le statut légal des personnes victimes de marchands de sommeil et nous le déplorons vivement.

En effet, la question principale soulevée n'est pas le statut légal des sous-locataires, puisqu'il est à noter qu'indépendamment de son statut toute personne a des droits; dans la situation qui nous occupe, le paiement d'un loyer permettant d'appliquer le droit du bail. Le problème principal est que des individus sans scrupules peuvent signer plusieurs baux de location sans que cela n'éveille la curiosité et qu'un organe de contrôle ne puisse être saisi.

D'autre part, il nous a bien été dit, lors des auditions, qu'il n'y avait pas que des personnes sans statut légal qui étaient logées dans ces conditions désastreuses, mais des gens établis tout à fait légalement sur notre territoire, mais dont soit les ressources, soit les situations personnelles les avaient obligés à se tourner vers des sous-locations. Des étudiants, des personnes en situation de séparation compliquée, avec ou sans enfants, des travailleurs qui, malgré un emploi, ne gagnent pas suffisamment pour avoir accès à un logement ne sont que des exemples des personnes que l'on peut retrouver dans la «clientèle» des marchands de sommeil.

Il est aussi à noter qu'indépendamment de leur statut nombre de ces personnes travaillaient. C'est également aussi à ce titre que nous voulons attirer l'attention sur le fait que, s'il y a des employés, il y a également des employeurs.

Lors des débats en commission, nous avons également constaté que certaines invites ne pouvaient pas être satisfaites. D'une part, la Ville n'a pas la possibilité d'acheter cet immeuble car il n'est pas à vendre et, d'autre part, elle ne peut pas intervenir directement pour la remise en état rapide de cet immeuble, car c'est de

compétence cantonale. Toutefois, cet immeuble étant situé sur son territoire, elle peut s’informer régulièrement des démarches en cours.

Au vu de ces considérants, nous avons donc proposé la suppression des deux premières invites et l’ajout de deux invites. Malgré que ces suppressions aient été approuvées par l’ensemble de la commission, les deux ajouts ont été refusés, ainsi que la motion amendée.

Ensemble à gauche maintiendra cette position lors des débats sur ces rapports en plénière.

La problématique des marchands de sommeil et des sous-locations illégales est une réalité que nous ne pouvons pas ignorer. Les petites annonces fleurissent sur les réseaux sociaux, soit via des sociétés de relocation, soit par des personnes privées, mais dont l’identité déclarée est majoritairement frauduleuse, et elles doivent véritablement faire l’objet de contrôles.

A l’heure où la précarisation augmente, où la difficulté d’accéder à un logement devient prégnante et au vu des informations qui arrivent de plus en plus régulièrement dans nos services sociaux, il faut que nous trouvions un modus operandi qui permette de vraies actions, coordonnées entre les communes et le Canton. Une véritable politique de contrôle et de sanctions exemplaires doivent être mises en place.

Nous persistons dans notre volonté de tout mettre en œuvre afin que des situations comme celle qui a servi d’exemple à ce texte ne se reproduisent pas, voire à mettre une véritable politique en place afin que les personnes ou entités ayant, par le passé ou actuellement, fait l’objet de procédures liées à la sous-location illégale, soient particulièrement surveillées et qu’une alarme soit mise en place en cas de demande de signature de bail ou d’acquisition d’un bien à vertu locative.